

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0513/2006
Auskunft erteilt: Frau Voss-Schiffmann
Ruf: 492 61 22
E-Mail: Voss-ScM@stadt-muenster.de
Datum: 17.08.2006

Betrifft

Handlungskonzept Grevener Straße

Beratungsfolge

19.09.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
21.09.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Handlungskonzept Grevener Straße 31-59 (Anlage 1) umzusetzen und die schrittweise erforderlichen Entscheidungen für die entsprechenden Fachausschüsse vorzubereiten.
2. Der Antrag der CDU-Fraktion und FDP-Fraktion an den Rat vom 28.03.2006 "Bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt stärken - Stadtreparatur vorantreiben" (Anlage 2) ist damit erledigt.

Kosten/Folgekosten

Aus dem Beschluss über das Handlungskonzept entstehen keine Kosten. Über Folgekosten und Einnahmen aus der Umsetzung des Konzeptes wird in den entsprechenden Vorlagen für die Fachausschüsse berichtet.

Begründung:

Der Ratsantrag (Anlage 2) zielt auf die Vorbereitung einer Neubebauung des südlichen Bereichs der Grevener Straße zwischen Steinfurter Straße und Hausnr. 59 und nennt dabei zu beachtende Nutzungs- und Verfahrensbedingungen.

Die notwendige planungsrechtliche Grundlage ist zwar bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 379 (ehemaliges Gewerbedreieck) gegeben; jedoch waren vor einer baulichen

Entwicklung der städtischen Flächen noch Planungsfragen, u.a. insbesondere zur Erschließung der Grundstücke, zu klären. Der Antrag wurde daher mit der Vorlage 324/2006 an den ASSVW verwiesen; er ist inhaltlich mit Erarbeitung eines Konzeptes und Bericht an den Fachausschuss durch die Verwaltung zu erledigen. Dem Auftrag kommt diese Vorlage nach.

a) Aufgabenstellung

Der Ratsantrag stellt den Bereich Grever Str. 31-59 in den Zielkontext der Sicherung von Wohnstandorten und Aufrechterhaltung einer ausgewogenen sozialen Mischung in der Innenstadt und formuliert folgende konkrete Aufgaben:

- schrittweise Entwicklung des Bereichs Grever Str. 31-59 zu einem Wohnstandort
- attraktive und tragfähige Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau mit dem Schwerpunkt preisgebundener Wohnraum
- Beteiligung der derzeitigen Mieter mit dem Ziel, am Standort wohnen zu bleiben bzw. ihr Gewerbe zu betreiben
- besondere Beachtung der Belange junger Familien, Studierender und Senioren

b) Sachlage

Mit der Aufgabenstellung ist im städtebaulichen Zusammenhang eine Reihe von Themen berührt:

- Planungsrecht, Straßenausbauplanung, Erschließung der Grundstücke
- Klärung der liegenschaftlichen Verhältnisse, Fortführung des Umlegungsverfahrens
- Klärung der derzeitigen Mietverhältnisse, Möglichkeiten der Bereitstellung von Ersatzflächen.

Insgesamt ergibt sich eine relativ komplexe Sachlage, die in der Zwischenzeit in Zusammenarbeit der Fachämter mit folgenden Ergebnissen aufbereitet wurde (Plandarstellung siehe Anlage 1):

Planungsrechtliche Grundlage

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 379 sieht für den Bereich eine Zurücknahme der Bauflucht gegenüber dem Bestand von knapp 9 m vor. Die Festsetzungen ermöglichen eine geschlossene, viergeschossige Blockrandbebauung mit einer GFZ von 1,6 im nördlichen Bereich (WA – allgemeines Wohngebiet) und 3,0 im südlichen Bereich (Ecke Steinfurter / Greverer Straße MK – Kerngebiet). Im Falle einer Entwicklung des südlichen Bereichs vorrangig zu einem Wohnstandort ist von einer geringeren als der zulässigen Dichte auszugehen; in der Kreuzungssituation werden bei einer Wohnbebauung besondere passive Lärmschutzmaßnahmen (Bauteile, Grundrisse) erforderlich.

Der festgesetzte verbreiterte Straßenflächenquerschnitt ist grundsätzlich für einen vierspurigen Ausbau der Greverer Straße mit beidseitigen Nebenanlagen vorgesehen. Damit die Option für diesen Ausbau unabhängig von der baulichen Entwicklung der Grundstücke erhalten bleibt, sind die verkehrsplanerischen Belange mit der Erschließung der Grundstücke abzustimmen. Ein erster verkehrstechnischer Vorentwurf im Sinne einer Machbarkeitsstudie, die dies berücksichtigt, liegt vor.

Erschließung

Um den Verkehrsfluss in der Greverer Straße nicht zu beeinträchtigen, wurde zunächst untersucht, ob eine gebündelte Erschließung der Grundstücke von Norden (von privater Stellplatzanlage aus über Fuß-/Radweg und beidseitige Grünflächen) möglich ist. Eine solche

„integrierte“ Erschließungs- und Umlegungslösung unter Zusammenschluss mehrerer oder aller Flächen ist jedoch aus verschiedenen Gründen unzweckmäßig:

- Der rechtsgültige Bebauungsplan lässt eine solche Überföhrung nicht zu. In vergleichbaren Fällen wurden gleichartige Anträge privater Eigentümer nördlich und südlich desselben Fuß-/Radweges abgelehnt, zum Teil mit der Folge erheblichen Mehraufwands bei der jeweiligen TG-Erschließung. Eine Befreiung im vorliegenden Fall würde eine eklatante Ungleichbehandlung darstellen. Eine Änderung des Bebauungsplans scheidet aus zeitlichen / investiven Gründen aus.
- Die im Zuge der Umlegung notwendigerweise zu bildenden Privatgrundstücke (s. Umlegung) unterbrechen den Zusammenhang städtischer Flächen.

Aus einer einfachen Erschließung ausschließlich direkt von der Grevener Straße („rechts ´rein, rechts ´raus“) ergeben sich dagegen folgende Vorteile:

- Vermeidung von Komplikationen aus Abweichungen vom BP und Unabhängigkeit von der Zustimmung der von der Umlegung betroffenen Eigentümer
- Die Entwicklung des gesamten Bereichs kann sukzessive und zeitlich unabhängig voneinander erfolgen. Es ist sinnvoll, die städtische Fläche von Norden nach Süden zu entwickeln, sodass zunächst im Norden Ersatz für diejenigen städtischen Mietflächen geschaffen werden kann, die im Bereich der zwei im Süden zu bildenden Privatgrundstücke entfallen (rechtliche Regelung im Umlegungsverfahren).
- Die städtische Fläche kann durch einen einzigen Investor bebaut oder in mehrere Parzellen aufgeteilt werden. Es ist aus wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig, dem Erwerber ausreichend dimensionierte Flächen zu übertragen, die die Kompensation der Übernahme der städtischen Mieter ermöglichen. Darüber hinaus ist die Vergabe aller städtischen Flächen an einen Erwerber wegen des politisch gewünschten Nutzungsprogramms sinnvoll, ergibt sich jedoch nicht zwingend aus der städtebaulichen Situation.
- Insbesondere die südliche Fläche im Eckbereich Grevener / Steinfurter Straße (MK-Fläche) ist von der übrigen Entwicklung völlig unabhängig.

Unter verkehrlichen Gesichtspunkten ist es zweckmäßig, die Grundstückszufahrten zu bündeln, so dass in den Verlauf der Grevener Straße nur 4 Ein-/Ausfahrten in rund 35 m Abstand zu integrieren sind. Dabei können jeweils zwei benachbarte Grundstücke und Tiefgaragen mit einer gemeinsamen Rampe erschlossen werden.

Liegenschaften

Die straßenseitige Bebauung mit den zugehörigen Grundstücken Grevener Str. 31-59 befindet sich in städtischem Eigentum. Das Gebäude Grevener Str. 31 wurde von den Bewohnern selbst renoviert und in einen relativ guten Zustand versetzt. Alle übrigen Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand, sodass der Wohnraum als zum Teil unterhalb heutiger Standards und als abgängig anzusehen ist.

Das Grundstück Grevener Str. 57/59 wird gemäß Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft veräußert und soll nach Rückbau der abgängigen Bausubstanz mit einer Mischung aus öffentlich geförderten sowie frei finanzierten Mietwohnungen bebaut werden.

Umlegung

Im Zuge des Umlegungsverfahrens ist den Eigentümern für ihre von der Grevener Straße zurückgelegenen Altgrundstücke Ersatz anzubieten. Im Zusammenhang mit der Zuteilung dieser neuen Grundstücke können Nutzungs- oder Erschließungsbedingungen mit geregelt werden. Die Alternative einer Zustimmung zur Geldabfindung anstelle eines Ersatzgrundstücks ist abhängig vom Einverständnis der Eigentümer und kann nicht erzwungen werden. Da eine solche Einigung nicht wahrscheinlich erscheint, ist es sinnvoll, nördlich an die MK-

Fläche angrenzend zunächst zwei Privatgrundstücke und anschließend eine zusammenhängende, ausreichend tiefe städtische Fläche zu bilden.

Beteiligte am Umlegungsverfahren sind nicht nur Eigentümer, sondern u. a. auch Mieter, d. h. dass im Umlegungsverfahren auch Mietverhältnisse abschließend geregelt werden können. Das in diesem Zusammenhang zu machende Ersatzangebot kann neben anderen Wohnungen im Stadtgebiet auch auf neue Wohnungen am Standort bezogen werden.

Derzeitige Nutzungsverhältnisse

Im Bestand sind zurzeit ca. 1.650 m² Wohnfläche und ca. 250 m² Gewerbefläche vermietet. Bei den Wohnungen handelt es sich vorwiegend um qualitativ geringwertige Klein- bzw. Gemeinschaftswohnungen. Im Gebäude Grevener Str. 57/59 werden derzeit noch ca. 400 m² zu Wohnzwecken genutzt. Die gewerbliche Mietfläche im Gebäude Grevener Str. 39 wird von einem der Eigentümer genutzt, denen im Zusammenhang der Umlegung Ersatz angeboten wird. Insofern wird dieser Bedarf im Bereich der städtischen Flächen voraussichtlich entfallen. Es verbleibt für die übrigen durch die Neuordnung entfallenden vermieteten Wohnflächen ein rechnerischer Ersatzbedarf von ca. 1.250 m², der zur Berücksichtigung des Bedarfs der derzeitigen Bewohner vornehmlich im preisgünstigen Angebotssegment geschaffen werden müsste.

Konzept zur Wohnungsmischung

Im Bereich der entstehenden städtischen WA-Grundstücksfläche kann ca. 3.000 m² Wohnfläche realisiert werden, von der rein rechnerisch gut die Hälfte (ca. 1.650 m²) als Ersatz für die derzeitigen Mieter in Frage kommt. Nach dem Ratsantrag soll die derzeit einseitige Angebotsstruktur in Richtung einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Finanzierungsformen weiterentwickelt werden. Daher soll ein überwiegender Anteil öffentlich geförderter Wohnungen für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A und B ergänzt werden durch einen Anteil freifinanzierter Wohnungen. Neben der Funktion von Ersatzwohnraum für bisherige Bewohner können neu geschaffene Wohnungsangebote dann an diesem Standort vorrangig der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte und somit u.a. der angesprochenen Zielgruppe Studierende, junge Familien und Senioren dienen.

Beteiligung der derzeitigen Mieter

Die derzeitigen Mietkonditionen stehen in Relation zum schlechten baulichen Zustand der Gebäude; das Mietniveau ist entsprechend niedrig. Auch wenn mit der Neubebauung des Grundstücks Grevener Straße 57/59 vorwiegend öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird, werden die künftigen Mietpreise das bisherige Mietniveau an diesem Standort überschreiten (Ausgangsmiete für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A: 4,55 €/m², Einkommensgruppe B: 5,65 €/m²). Da die Erhöhung des Quadratmeterpreises für die derzeitigen Mieter an diesem Standort nicht zu vermeiden ist, kann die tatsächliche künftig individuell zu tragende Gesamtmiete nur durch Wohnungsgrößen und –zuschnitte beeinflusst werden. Hier ist eine Steuerung, wenn auch in begrenztem Umfang, möglich, erfordert allerdings eine enge Abstimmung zwischen Mietern und Wohnungsbauunternehmen.

Der Erwerber des Grundstücks Grevener Straße 57/59 hält für die derzeitigen Bewohner Ersatzwohnraum bereit und wird zu diesem Zweck in Kürze Gespräche mit den Betroffenen aufnehmen. Dabei wird er zunächst für die Bauzeit Ersatz im eigenen Wohnungsbestand anbieten und auch die Rückkehr an den Standort als Option anbieten. Damit erfolgt hier bereits eine Beteiligung der Bewohner im Sinne des vorliegenden Ratsantrages.

Dieses Vorgehen erscheint auch für die gesamte Entwicklung sehr sinnvoll und zweckmäßig, jedoch sollten die Mieter vor Beginn der schrittweisen Grundstücksentwicklung einleitend über die Absichten der Stadt informiert werden. Hierzu bietet es sich zu Beginn des

weiteren Vorgehens an, in etwa analog zu einer Bürgeranhörung in Bebauungsplanverfahren ein gemeinsames Informationsgespräch mit den Mietern, örtlichen Vertretern der Politik und der Verwaltung zu führen, in dem Rahmenbedingungen und Spielräume erläutert und die Anregungen der Mieter entgegengenommen werden.

c) Handlungskonzept

Aus der dargestellten Sachlage und den danach sinnvollen Maßnahmen ergibt sich die Empfehlung für folgendes Handlungskonzept (s. auch Anlage 1):

I. Einleitendes gemeinsames Mietergespräch (Verwaltung, Politik)

- Ziele:
- Informationsaustausch
 - Klärung der Rahmenbedingungen und Interessen

II. Weitere Schritte im Umlegungsverfahren

- Ziele:
- Ersatz für die betroffenen Eigentümer und Mieter
 - Bildung von Grundstücken mit zweckmäßiger Tiefe und Fläche
 - Gliederung der Grundstücke von Nord nach Süd in drei Bereiche:
Nr. 59-45 städtische Grundstücke (WA)
Nr. 43-39 private Grundstücke (WA)
Nr. 37-31 städtisches Grundstück (MK)

III. Grundstücksentwicklung im Bereich der städtischen Flächen

- Ziele:
- sukzessive Entwicklung von Norden nach Süden
 - in mehreren getrennten, voneinander unabhängigen Abschnitten (WA / MK)
- Maßgaben:
- Nördlicher Abschnitt (WA):
Berücksichtigung der Ersatzmietflächen und Mieterbeteiligung, weiterer öffentlich geförderter Wohnraum für Studenten, junge Familien und Senioren, Entwicklung im 'Rollverfahren' (jeweils Ersatz im Norden für die entfallenden Wohnungen im Süden)
 - südlicher Abschnitt (MK):
potentielle Entwicklung zeitlich unabhängig, nach gesonderter politischer Maßgabe

IV. Sukzessive Einzelgespräche mit Mietern (jeweiliges Wohnungsunternehmen)

- Ziele:
- konkrete Lösungen für Ersatz und Umsetzung

I.V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- 1 Handlungskonzept Grevener Straße 31-59
- 2 Ratsantrag der CDU-Fraktion und FDP-Fraktion „Bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt stärken – Stadtreparatur vorantreiben“