

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0219/2007
Auskunft erteilt: Herr Thiel
Ruf: 492 61 80
E-Mail: Thiel@stadt-muenster.de
Datum: 10.05.2007

Betrifft

Bahnhofsquartier Münster - Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch

Beratungsfolge

31.05.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
05.06.2007	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
13.06.2007	Hauptausschuss	Vorberatung
13.06.2007	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Bahnhofsquartier Münster (Hauptbahnhof und angrenzende Bereiche) vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 144, Flurstücke: 771 teilweise, 811

Flur 145, Flurstücke: 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 164, 165, 168, 169, 175, 176, 182, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 206, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 231, 233, 234, 235, 237, 238, 239, 242, 243, 245, 246, 247, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 260, 261, 303, 304, 305, 307, 312, 326, 337, 338, 342, 343, 345, 346, 349, 350, 357, 358, 359, 360, 374, 386, 387, 388, 389, 397, 398, 401, 418, 419, 423, 424, 453, 472, 475, 480, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 505, 506, 507, 508, 509, 513, 533, 534, 535, 536, 538, 546, 562, 563, 564, 567, 568, 569, 570, 571, 574, 575, 576, 577, 579, 580, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 613, 614 teilweise, 615, 618, 619, 620, 622, 626, 628, 631, 632 teilweise, 633, 634, 635, 636, 637, 639, 646, 647, 668, 673, 676, 682, 683, 684, 685, 686, 694 teilweise, 695 teilweise, 697, 699, 701 teilweise, 702, 703, 704

Flur 146, Flurstücke: 20, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 65, 295, 454, 455, 458 teilweise, 484, 515, 516, 517, 566, 612, 630 teilweise, 634 teilweise, 636, 659 teilweise, 660, 664, 667, 668, 678, 679, 680

Flur 148, Flurstücke: 165, 327 teilweise, 392, 457, 458, 461 teilweise, 530 teilweise, 645 teilweise, 659

Flur 180, Flurstücke: 117, 118, 331 teilweise, 365 teilweise

Flur 181, Flurstücke: 904, 929, 1065, 1275, 1276, 1376 teilweise.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist aus dem anliegenden Übersichtsplan (vgl. Anlage 1 – Abgrenzung des Gebietes für die vorbereitenden Untersuchungen) ersichtlich.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die gesetzlich vorgeschriebenen Leistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen – nach derzeitigem Stand – keine Kosten entstehen.

III. Befristung

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen setzt die Verwaltung – nach derzeitigem Stand – einen Projektzeitraum von Juni 2007 bis Juni 2009 an.

Begründung:

Anlass

Vor der förmlichen Festlegung eines zukünftigen Sanierungsgebietes hat die Stadt die sog. vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Erst nachdem diese Erkenntnisse vorliegen, kann eine Entscheidung zum Sanierungsverfahren getroffen werden.

Ergänzend kommt hinzu, dass das Land Nordrhein-Westfalen für eine zukünftige Gewährung von Städtebauförderungsmitteln als grundsätzlich formell zu erfüllende Zugangsvoraussetzung festgelegt hat, dass zukünftig nur noch dann Maßnahmen gefördert werden sollen, wenn ein sog. Gebietsbezug gemäß Baugesetzbuch herzustellen ist (vgl. Vorlage V/0134/2007 und Vorlage V0298/2007). In dem vorliegenden Fall wäre es somit möglich, als Synergie, gleichzeitig mit den ohnehin durchzuführenden Untersuchungen für ein evtl. erforderliches Sanierungsverfahren auch die formellen Voraussetzungen für eine zukünftige Städtebauförderung in diesem Quartier zu schaffen. Damit wären dann die vom Land geforderten Voraussetzungen für eine finanzielle Förderung der geplanten Maßnahmen im Umfeld des Hauptbahnhofes und für die Modernisierung des Hauptbahnhofes selber – sofern hier nicht andere Fördergeber vorrangig in Frage kommen – gegeben.

Die städtebauliche und strukturelle Erneuerung des Bahnhofsquartiers als wichtiges Ergänzungsgebiet der Altstadt gehört bis heute zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtplanung. Darüber hinaus kommt dem Bahnhofsviertel die Aufgabe zu, eine Klammer zu den östlichen innerstädtischen Stadtquartieren und zum Hafenviertel zu bilden (zur historischen Entwicklung des Bahnhofs und Bahnhofsquartiers sh. Anlage 2).

Gerade die derzeitige verkehrstechnische Anbindung des Bahnhofsquartiers und der Altstadt über die Unterführung Hafenstraße/Albersloher Weg wird der verkehrsfunktionalen Bedeutung dieser wichtigen innerstädtischen Verkehrsader in keiner Weise gerecht. Die Unterführung bildet seit Jahren ein Nadelöhr hinsichtlich ihres Querschnitts und Zustandes.

Vor diesen Hintergründen gibt es im Bereich des Bahnhofsquartiers – nach einer nicht abschlie-

ßenden Ersteinschätzung – einen spezifischen städtebaulichen Handlungsbedarf in unterschiedlichen Bereichen. Bereits der im Jahr 1989 erstellte „Leitplan Stadterneuerung“ hat - in bewusster Abkehr von der Betrachtung einzelner, isolierter Baumaßnahmen – die gesamtstädtische Entwicklung zum Thema gehabt. Dabei wurden die Aufgabenbereiche Ökologie, Ökonomie, Bildung, Kultur, Wohnen, Verkehr und Stadtgestalt analysiert und bewertet. Daraus entstand ein Handlungskonzept, dass in vielen Bereichen der Altstadt bereits umgesetzt wurde bzw. wird. Der Verflechtungsbereich zwischen Altstadt und Hafenviertel – das sog. „Cityergänzungsgebiet Bahnhofsquartier“ – hat davon jedoch bislang nur in Teilen profitieren können. Zahlreiche Leerstände oder untergenutzte Bereiche, z.B. in der Von-Steuben-Straße, der Achtermannstraße oder der Bahnhofstraße, zeigen, dass hier Handlungsbedarf besteht.

Der aus dem „Leitplan Stadterneuerung“ entwickelte „Rahmenplan Altstadt“ hat in seinen Randbereichen auch Perspektiven für die Entwicklung des Bahnhofsviertels aufgezeigt. Mit dem Bau der Radstation und dem Beginn der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes Bahnhof-Westseite wurden erste Maßnahmen umgesetzt. Das derzeit von der DB AG durchgeführte Investorenverfahren für den Um- bzw. Neubau des Hauptbahnhofes Münster soll 2007 abgeschlossen werden, so dass ggf. 2008 ein Baubeginn erfolgen könnte. Durch diesen anstehenden Um- bzw. Neubau wird ein Entwicklungsschub für das Bahnhofsquartier erwartet, von dem das ganze Viertel profitieren soll und möchte. Gleichwohl werden dadurch auch die vorhandenen Problemlagen nochmals offenkundig: das „Cityergänzungsgebiet Bahnhofsquartier“ kann seiner Lagegunst weder von der Baustruktur oder der Stadtgestalt, noch von der Nutzungsstruktur, dem Geschäftsbesatz und dem Angebot an Waren und Dienstleistungen, her seinem Anspruch gerecht werden. Hier sind neben der öffentlichen Hand insbesondere auch die Privateigentümer aufgerufen, sich an der Inwertsetzung des Bahnhofsquartiers zu beteiligen.

Ein erster Schritt in diese Richtung wurde im Jahr 2005 mit der Bildung der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofsviertel bereits erreicht. Private Akteure versuchen – unter Beteiligung der Stadt und anderer öffentlicher Einrichtungen – eine Verbesserung und Aufwertung des Viertels zu erreichen. Die Bestandsaufnahme der ISG zeigt Handlungsbedarfe in vielen öffentlichen und privaten Bereichen.

Sanierungsverdachtsgebiet

Aus den Ausführungen zur Entwicklung der letzten Jahrzehnte ergibt sich die Vermutung, dass Tatbestände erreicht sein könnten, die die Einleitung eines Sanierungsverfahrens für das Bahnhofsquartier rechtfertigen würden.

Um eine hinreichende Beurteilungsgrundlage zu erhalten, ist die Verwaltung gehalten, nach § 141 (1) BauGB bezüglich der vorbereitenden Untersuchungen u.a. folgende wesentliche Prüf- und Bearbeitungsschritte (vgl. Anlage 3 - Verfahrensablauf zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme) durchzuführen:

- Die Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung im Hinblick auf die Geeignetheit der Sanierungsmaßnahme als städtebauliches Instrument. Es besteht die Verpflichtung, abgeleitet aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip, zu prüfen, ob andere, möglicherweise geeignetere Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Behebung bzw. Minderung der städtebaulichen Missstände vorrangig in Betracht kommen.
- Die Feststellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse. Gegenstand der sozialen und strukturellen Verhältnisse bildet die Untersuchung der konkreten Lebensverhältnisse der im Sanierungsverdachtsgebiet wohnenden Menschen.
- Die Feststellung der anzustrebenden allgemeinen Sanierungszielvorstellungen. Es besteht die besondere Verpflichtung, dass die Sanierungsmaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dienen muss.
- Die Feststellung zur Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Es besteht die gesetzliche Notwendigkeit, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht über die voraussichtlich entstehenden Kosten der Gesamtmaßnahme zu erstellen.

- Die Feststellung darüber, ob die Sanierung im sogenannten klassischen oder im vereinfachten Verfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt werden soll.
- Die Feststellung zur voraussichtlichen Dauer der Sanierungsmaßnahme. Es ist nach dem Baugesetzbuch dem Erfordernis nachzukommen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen ist.
- Die Feststellung darüber, ob sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihrem persönlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich nachteilige Auswirkungen ergeben. Es besteht die Notwendigkeit, einen Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB aufzustellen.

Bei dieser Aufzählung des Untersuchungskataloges gem. § 141 (1) BauGB und der (vgl. Anlage 4 – Gegenstände der vorbereitenden Untersuchungen und Untersuchungsmaßstäbe) und der sich daran anknüpfenden Untersuchungsmaßstäbe wird deutlich, dass trotz bereits vorliegender Unterlagen und Erkenntnisse noch keine hinreichenden Beurteilungsgrundlagen vorliegen. Damit kann von vorbereitenden Untersuchungen im Sinne von § 141 (2) BauGB nicht abgesehen werden.

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß Baugesetzbuch sind in der Anlage 5 - Auszug aus dem Baugesetzbuch zum besonderen Städtebaurecht: § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen - und der Anlage 6 - Auszug aus dem Baugesetzbuch zum besonderen Städtebaurecht: § 141 Vorbereitende Untersuchungen - umfassend dargestellt.

Die Ergebnisse aus den sorgfältigen Untersuchungen bilden in städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher, verkehrlicher, sozialer und ökonomischer Hinsicht die Beurteilungsgrundlagen für ein zukunftsweisendes und tragfähiges Sanierungskonzept für das Bahnhofsquartier. Erst danach kann entschieden werden, ob überhaupt ein Sanierungsverfahren eingeleitet wird.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird die Verwaltung zudem versuchen, mit potenziellen Investoren sowie der ISG Bahnhofsviertel und der Deutschen Bahn AG Möglichkeiten der Entwicklung und Inwertsetzung einzelner Bereiche aufzuzeigen. Gleichzeitig soll versucht werden, weitere Städtebaufördermittel für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers einzuwerben.

Dem Rat der Stadt Münster wird voraussichtlich bis Juni 2009 der Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt werden.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1 - Abgrenzung des Gebietes für die vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 2 - Historische Entwicklung Bahnhof und Bahnhofsquartier

Anlage 3 - Verfahrensablauf zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Anlage 4 - Gegenstände der vorbereitenden Untersuchungen und Untersuchungsmaßstäbe

Anlage 5 - Auszug aus dem Baugesetzbuch zum besonderen Städtebaurecht: § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Anlage 6 - Auszug aus dem Baugesetzbuch zum besonderen Städtebaurecht: § 141 Vorbereitende Untersuchungen