

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0078/2011

Auskunft erteilt:

Herr Hülk

Ruf:

492 61 90

E-Mail:

Huelk@stadt-muenster.de

Datum:

02.02.2011

Betrifft

Antrag der SPD-Fraktion vom 20.01.2011 im Planungsausschuss, "OSMO-Hallen: Hafenforum fortsetzen - Planungshoheit wahren - Status quo sichern"

Beratungsfolge

10.02.2011 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster hat in der Sitzung des ASSVW am 20.01.2011 den Antrag „OSMO-Hallen: Hafenforum fortsetzen – Planungshoheit wahren – Status quo sichern“ (siehe Anlage 1) eingebracht.

Dieser Antrag ist in der o.g. Sitzung einstimmig beschlossen worden.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2011 seinen Beschluss vom 02.06.2010 bekräftigt, die weitere bauliche und strukturelle Entwicklung des gesamten Stadthafenbereiches im Rahmen des Hafenforums ganzheitlich zu erörtern, mit dem Ziel, strukturelle und städtebauliche Rahmenbedingungen für die Zukunftsentwicklung des Quartiers zu formulieren.

Die Verwaltung wird aufgefordert, der Politik einen geeigneten Verfahrensvorschlag zu unterbreiten, der eine unbeeinträchtigte Fortsetzung des dialogorientierten Planungsprozesses im Rahmen des Hafenforums sicher stellt. Es wird erwartet, dass die Verwaltung für den Bereich der OSMO-Hallen im Rahmen rechtlicher Möglichkeiten gegenüber den Eigentümern darauf hinwirkt, Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, Abbrucharbeiten oder andere erhebliche Veränderungen zu unterbinden. Genannt wird optional der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Zusammengefasster Sachstand zum laufenden Hafenforum

Das Hafenforum wurde mit einer großen **Auftaktveranstaltung** am 30.09.2010, an der über 450 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben, eröffnet. Der Darstellung der Rahmenbedingungen und bisherigen städtebaulichen Ziele folgte eine aktive Beteiligung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die an „Arbeitsstationen“ ihre Meinungen, Wünsche und Anregungen geäußert haben.

Es folgte die **Reflexionsveranstaltung** am 26.11.2010, an der über 300 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben und in der der bisherige Diskussionsstand und das Meinungsbild der Bürgerschaft aus der ersten Veranstaltung zusammen gefasst worden ist. Außerdem hatten Vertreter der Hafenakteure (Grundeigentümer, Projektträger, Vertreter der im Hafen aktiven Vereine, Verwaltung) Gelegenheit Position zu beziehen. Das Publikum hat sich wieder beteiligt und ist in Dialog getreten.

Alle vorbereitenden Sachinformationen sowie die Dokumentationen der Inhalte der beiden Foren wurden anschließend zeitnah und umfassend veröffentlicht. Sie sind im Internet einsehbar.

Als dritte Stufe werden derzeit die **Workshops** zu den Bereichen Stadthafen I (21., 22. und 23.02.2011) und Stadthafen II (02.03.2011) konkret vorbereitet. In allen vier Workshops erfolgt in Kenntnis und auf Basis der bisher umgesetzten Stadtentwicklung und unter Beachtung planerischer Rahmenbedingungen (insbes. bestehendes Planungsrecht, Immissionsschutzrecht, vorhandene Nutzungsstruktur) eine ganzheitliche, jeweils den gesamten Planungsraum erfassende Erörterung und thematische Bearbeitung. Für den Bereich des Stadthafens I werden der Interessenlage der Anmeldungen für die Workshops entsprechend allein drei Workshop-Abende angeboten, von denen nach Maßgabe ganzheitlicher Betrachtung sich zwei im Schwerpunkt mit dem OSMO-Gelände und der dritte als Schwerpunkt mit dem geplanten Stadtbereichszentrum am Hansaring befassen werden. Die Teilnehmerrückmeldungen aus der Bürgerschaft liegen vor; alle eingegangenen Workshop-Anmeldungen werden berücksichtigt.

Im Anschluss an die Workshops erfolgen die Auswertungen. Bis vor den Sommerferien sollen die Eckdaten des fortzuschreibenden Entwurfs für den „Masterplan Stadthäfen“ veröffentlicht und in den Gremien beraten werden.

2. Planungsrechtliche Steuerung durch den Erlass einer Veränderungssperre

Die Veränderungssperre nach § 14 BauGB muss der „Sicherung der Planung“ dienen. Die Veränderungssperre ist ein restriktives Plansicherungsinstrument, das die Gemeinde anwenden kann, wenn sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der angestrebten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufende Veränderungen (Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, Abbruch von Gebäuden, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen auch bei genehmigungs-, zustimmungs- und anzeigefreien Vorgängen) abzeichnen oder konkret zu befürchten sind.

Für den Geltungsbereich des (zuvor) eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens können Einflüsse, die die angestrebte städtebauliche Entwicklung bzw. die Erreichung der gemeindlichen Planungsziele gefährden oder beeinträchtigen können, sodann mittels Veränderungssperre unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt gestellt und abgewehrt werden. Die Veränderungssperre hat somit eine dienende (plansichernde) Funktion für die zielgerichtete Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Auch und gerade aufgrund der eigentumsrechtlich bedeutenden Wirkung einer Veränderungssperre, die einem Einfrieren des Status quo gleich kommen kann und somit in die Verfügungsgewalt über das Eigentum und die Besitzverhältnisse eingreift, ist eine Veränderungssperre an klare gemeindliche städtebauliche Zielvorgaben gebunden, die sehr zeitstraff durch entsprechende Bauleitplanung gesichert werden müssen. Der Erlass einer Veränderungssperre ausschließlich zur Verhinderung von Veränderungen bei noch nicht definierten städtebaulichen Zielen ist unzulässig; er muss sich in verfassungsrechtlicher Hinsicht an Art. 14 GG messen lassen.

Die Veränderungssperre tritt aufgrund ihrer in die Verfügungsgewalt von Eigentum und Besitz eingreifenden Wirkung nach zwei Jahren automatisch außer Kraft (§ 17 (1) Satz 1 BauGB) und

verlangt von der Gemeinde daher einen zielgerichteten, straffen Planungsprozess. Die Gemeinde kann die Wirkungsfrist der Veränderungssperre zwar um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 (1) Satz 3 BauGB). Und daran anschließend ist eine nochmalige Verlängerung mit Zustimmung der höheren Landesbehörde (Bezirksregierung) um ein weiteres Jahr theoretisch möglich, „wenn besondere Umstände es erfordern“ (§ 17 (2) BauGB). Jedoch bedarf es in beiden Fällen einer intensiven Begründung. Unklare städtebauliche Ziele und ein daraus resultierender Zeitbedarf sind allerdings keine hinreichende Begründung für eine Verlängerung. Je länger ein B-Planverfahren andauert, umso konkreter müssen die städtebaulichen Ziele deutlich werden.

Wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist somit, dass zuvor ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, der die aktuellen Ziele und Zwecke der Planung beschreibt. Das bedeutet, dass beim Erlass einer Veränderungssperre der künftige Planinhalt des Bebauungsplanes bereits in einem Mindestmaß konkretisiert und absehbar sein muss. Genügend konkretisiert ist eine Planung in der Regel, wenn die zukünftige Nutzung des Gebietes der Art nach in wesentlichen Bereichen festgelegt ist.

Ein Aufstellungsbeschluss resultierend aus der seinerzeitigen Insolvenz und aus der Einstellung der originären gewerblichen Nutzung als Holzverarbeitender Betrieb (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 401 aus dem Jahr 2002, Vorlage Nr. 890/2002), der den Bereich der OSMO-Hallen einschließt, liegt vor. Als Planungsziele sind in der Begründung zur Vorlage die Umstrukturierung und städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen sowie die Sicherung einer sowohl baulichen als auch verkehrlichen geordneten Entwicklung angeführt. Der Erhalt bzw. Teilerhalt baulicher Anlagen – namentlich der OSMO-Hallen oder weiterer – findet sich nicht in der damaligen Zielsetzung.

Konkretisiert wurden die Planungsziele im „Masterplan Stadthäfen“, der im Jahr 2004 beschlossen wurde und für den Bereich der OSMO-Hallen eine Wohnnutzung nördlich des Hafenweges und Kreatives / Kultur / Dienstleistung zwischen Hafenweg und Hafenbecken vorsieht.

Im laufenden Hafenforum-Prozess soll gemäß Antrag insbesondere die Nutzung des OSMO-Areals zur Diskussion gestellt werden. Da das Hafenforum noch nicht abgeschlossen ist, sind folgerichtig bislang keine konkreten Planungsziele für den Bereich der OSMO-Hallen und ihre Umgebung genannt bzw. formell im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung beschlossen worden. Somit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Die Voraussetzungen für einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit für den Erlass einer Veränderungssperre könnten aufgrund des eingeleiteten dialogorientierten Vorgehens vorliegen, sobald nach Abschluss des Hafenforums ein Beschluss über den fortzuschreibenden Masterplan und seine Ziele gefasst ist.

Sollten jedoch zuvor Veränderungen des Status quo drohen, die den Planungsprozess stören bzw. infrage stellen, müsste vor Abschluss des laufenden Hafenforums bzw. vor Fortschreibung des Masterplanes eine eindeutige städtebauliche Zielrichtung für den Bereich des OSMO-Geländes definiert und durch Beschluss zu Grunde gelegt werden, damit eine hinreichende Grundlage für die Planungsziele im Bebauungsplan und damit für eine Veränderungssperre besteht.

3. Liegenschaftliche Situation und Eigentumsverhältnisse

Zentrale Fragestellung ist, ob die neue liegenschaftliche Eigentumssituation zu Veränderungen führen kann.

Wie bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 30.01.2011 ausführlich dargelegt, hat die Gemeinde kein Vorkaufsrecht beim Grundstücksverkehr, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder – wie hier - aus einer Insolvenzmasse erfolgt. § 28 BauGB verweist insoweit auf § 471 BGB. Dort ist die Anwendung des Vorkaufsrechts für Grundstücke aus einer Insolvenzmasse explizit ausgeschlossen.

Der Anlage 2 ist die zukünftige (nach Übergang ab 01.04.2011) Eigentumssituation zu entnehmen:

Der Kernbereich der ehemals von OSMO genutzten Flächen ist durch eine Kreuzschraffur dargestellt. Der Eigentumswechsel dieser Flächen von der derzeitigen Insolvenzverwaltung an den neuen Eigentümer soll zum 31.03.2011 erfolgen. Mit diesem Datum übernimmt der neue Besitzer auch alle Mietverhältnisse, die diese Flächen betreffen sowie die darauf befindlichen baulichen Anlagen.

Die in der Anlage 2 mit einer Linienschraffur versehenen Flächen an der Hafenseite befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH. Diese Flächen wurden im Jahre 1989 von den Stadtwerken Münster GmbH befristet bis zum 31.12.2016 an das ehemalige Unternehmen OSMO vermietet und sie werden dementsprechend heute von dem Insolvenzbevollmächtigten verwaltet. Dieses Mietverhältnis ist von dem o.g. Eigentumswechsel nicht betroffen. Gemäß Mietvertrag besitzt die Insolvenzverwaltung während des Mietverhältnisses die darauf stehenden Gebäude und Anlagen. Die Insolvenzverwaltung trägt entsprechend auch die Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des OSMO-Geländes seit 01.01.2008 nur ein weiterer anzeigepflichtiger Liegenschaftsvorgang bekannt ist. Hierbei handelt es sich um den Verkauf einer Garagenanlage im Bereich der Dortmunder Straße. Ein räumlicher oder baulich-funktionaler Zusammenhang zum OSMO-Gelände besteht nicht.

4. Auswirkungen der neuen Eigentumsverhältnisse und des geltenden Planungsrechts auf den Prozess Hafenforum

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der baulichen und funktionalen Einheit der Hallen, die sich ungeachtet der Eigentumssituation zum großen Teil von der Schillerstraße bis zur Hafenkante erstrecken und die sich zum Teil noch im Besitz des Insolvenzverwalters befinden sowie aufgrund der Tatsache, dass die Stadtwerke Münster GmbH Eigentümerin der Grundstücke ist, ist mit einem unmittelbaren Abriss der OSMO-Hallen oder Teilen davon nicht zu rechnen. Über den Aufsichtsrat der Stadtwerke hat die Stadt Münster Zugriff auf diese Teilflächen und kann Einfluss auf eventuelle Verkaufsabsichten ausüben. Eine solche Absicht ist aber zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt nicht bekannt.

Auch gibt es eine öffentlich gewordene Zusage des Insolvenzverwalters, die unter Punkt 3 des o.a. Antrages durch den ASSVW am 20.01.2011 ausdrücklich begrüßt wurde: Die Mietverträge zwischen Insolvenzverwaltung und den zahlreichen Mietern werden mindestens bis zum 31.12.2011 nicht gekündigt. Selbst die für 2011 wieder geplanten Großveranstaltungen wie das Oktoberfest und die Hafenarena sind damit nicht gefährdet.

Gegen eine eventuell angestrebte zeitnahe Umsetzung eines grundsätzlich neuen Planungskonzeptes durch die neuen Eigentümer der OSMO-Hallen noch während des laufenden Hafenforums bzw. vor Beschluss über neue Entwicklungsziele steht ferner das zurzeit geltende Planungsrecht (Gewerbegebiet).

Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bzw. die Planungshoheit liegt in Händen der Stadt Münster und wird instrumentell durch eine ggfs. notwendige Änderung des Flächennut-

zungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin gewahrt. Eine bauliche Umsetzung von Vorhaben kann selbstverständlich nur im Konsens mit den Eigentümern gelingen.

5. Weiteres Vorgehen, Verfahrensvorschlag

Aufgrund der oben aufgeführten Sach- und Beschlusslage sowie des Umstandes, dass eine Veränderungssperre zur Sicherung der OSMO-Hallen zum jetzigen Zeitpunkt weder rechtlich möglich noch zielführend ist, schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

Entsprechend der Beschlüsse des ASSVW vom 02.06.2010 und 20.01.2011 wird das Hafenforum mit dem Ziel abgeschlossen, die Grundlagen für die anstehende Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen und die nachfolgende Bauleitplanung zu erarbeiten.

Die Ergebnisse aus dem Hafenforum werden dem ASSVW in Form eines Ergebnisberichts vorgestellt. Entwicklungskorridore für die zukünftige Nutzung werden aufgezeigt.

Ein Beschluss des ASSVW zu den Eckdaten der zukünftigen Entwicklung für den Bereich Stadthäfen zur Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen wird nach Möglichkeit noch vor der Sommerpause angestrebt.

Vor dem Hintergrund einer zeitlichen Befristung der Veränderungssperre auf zunächst 2 Jahre und den durch diese Befristung ausgelösten Planungsdruck ist aber auch zu diesem Zeitpunkt eine genaue Abwägung vorzunehmen. Von einer Veränderungssperre sollte deshalb erst tatsächlich Gebrauch gemacht werden, falls die Gefahr baulicher Veränderungen überhaupt besteht. Indiz hierfür könnte ein Abbruchantrag sein. Sollten Abbruch- oder Bauanträge, die den Zielen des neuen Nutzungskonzeptes bzw. den neuen Zielen eines zukünftigen Bebauungsplanes widersprechen, gestellt werden, wäre dies der Impuls zum Erlass einer Veränderungssperre bei klarer Definition des Planungsziels. Dieses Vorgehen entspricht auch der Intention des Instrumentes Veränderungssperre, anlassbezogen restriktiv vorzugehen.

I.V.

gez.

Schultheiß

Stadtdirektor

Anlagen:

1. Antrag der SPD-Fraktion vom 20.02.2011 - „OSMO-Hallen: Hafenforum fortsetzen – Planungshoheit wahren – Status quo sichern“
2. Eigentumssituation OSMO-Gelände nach Übergang ab 01.04.2011