

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Münster



© Bernhard Fischer Luftbildkontor

Inhalt

	Seite
0. Kurzfassung	3
1. Auftrag und Zielsetzung	6
2. Methodik und Modellaufbau des GFK	7
3. Flächenverbrauch 2001 bis 2015 (15 Jahre)	11
4. Bestimmung des Soll-Angebots/„Manövriermasse“	14
5. Gewerbeflächenreserven zum 31.12.2015 (Ist-Angebot)	17
6. Soll ≠ Ist-Vergleich und Ableitung von Handlungsbedarfen	24
7. Flächenbewertung und Aktivierungsvorschläge	26
7.1 Stadtbezirk Mitte	27
7.2 Stadtbezirke Nord/Ost	39
7.3 Stadtbezirk Südost	34
7.4 Stadtbezirk Hilstrup	37
7.5 Stadtbezirk West	40
7.6 Technologiepark	44
8. Gesamtstädtisches Gewerbe – Perspektive	46
9. Entwicklung der Manövriermasse - Flächenbereitstellung	47
10. M-Flächen (gemischte Bauflächen)	51

0. Kurzfassung – Zusammenfassung der Ergebnisse

Zielsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GFK) ist es, die Verbesserung und Verstärkung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden, nachfragegerechten und räumlich möglichst ausgewogenen Gewerbeflächenangebots in Münster sicherzustellen. Vor dem Hintergrund erkennbarer Angebotsdefizite, insbesondere im Bereich des stadtteilorientierten Gewerbes, aber auch mit Blick auf die Gewährleistung einer langfristig handlungsfähigen Wirtschaftsförderung, hat das Stadtplanungsamt mit Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) den Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Münster erarbeitet. Das GFK baut auf dem Grundmodell des bereits in den 90er Jahren vom Stadtplanungsamt erarbeiteten und vom Rat der Stadt Münster beschlossenen „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ auf und passt dieses an die aktuellen Anforderungen an. Im Mittelpunkt stand und steht die Sicherstellung der sog. „Manövriermasse“ an baureifen Gewerbe- und Industrieflächen im Eigentum der Stadt Münster/WFM, die für Vermarktungszwecke unmittelbar zur Verfügung steht.

Wesentliche Elemente des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind:

- die Bestimmung eines zukünftigen, an der Nachfrage und dem langjährig messbaren physischen Flächenverbrauch orientierten **Soll-Angebotes („Manövriermasse“)** an Gewerbe- und Industrieflächen im Eigentum der Stadt Münster/WFM, die baureif oder kurzfristig baureif sind und für eine Vermarktung unmittelbar zu Verfügung stehen
- die Ermittlung und Analyse des derzeitigen quantitativen und qualitativen **Ist-Angebotes** an Gewerbeflächenreserven mit Herausstellung der Flächen im Sinne der Manövriermasse
- der **Soll ≠ Ist Vergleich** zur Feststellung von quantitativen Defiziten und qualitativen sowie räumlichen Angebotslücken
- die Ableitung von **Handlungsbedarfen und Empfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenaktivierung** zur Sicherung der Manövriermasse
- die **Bewertung aller Reserveflächen** im Flächennutzungsplan (FNP) und Regionalplan (REP) bzgl. der Aktivierungsmöglichkeiten sowie hinsichtlich ihres Beitrages zur Verbesserung der Manövriermasse

Als Soll-Angebot wird eine permanente Verfügbarkeit von **50 ha Manövriermasse** unmittelbar für die Vermarktung verfügbarer, d. h. baureifer/kurzfristig baureifer Gewerbe- und Industrieansiedlungsfläche zur Sicherstellung eines quantitativ, qualitativ und standortbezogen flexiblen Gewerbe- und Industrieflächenangebotes für erforderlich und angemessen gehalten. Dieser Wert entspricht dem Fünffachen des durch langjähriges Monitoring belegten durchschnittlichen **jährlichen Flächenbedarfs in der Höhe von 10 ha** für Vermarktungszwecke (Stadt Münster/WFM) i. V. mit der zeitlich nachgelagerten Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Nutzung.

Die Manövriermasse (50 ha) teilt sich dabei qualitativ und quantitativ auf in ein Flächenangebot für das sog.

- **Gesamtstädtische Gewerbe (ca. 35 – 40 ha)** mit der Eignung für GI-Ausweisungen für emittierende Betriebe bzw. Betriebe mit Nacht- und Schichtarbeit sowie mit der Möglichkeit u. a. sehr großer Flächenzuschnitte; es beinhaltet auch das Sondergebiet Technologiepark; Flächenpotenziale für gemischte Bauflächen bzw. sog. „M-Flächen“ (Büro-

/Dienstleistungsstandorte) sind nicht enthalten und werden nur überblickartig bewertet (siehe hierzu Punkt 10, Seite 51).

- **Stadtteilorientierte Gewerbe (ca. 10 – 15 ha)** für das kleinbetriebliche Gewerbe (Handwerker, kleinere Produktionsbetriebe, Dienstleister) mit siedlungsstruktureller Anbindung an die Stadtteile.

Die **Gesamtheit aller Gewerbeflächenreserven (Bebauungspläne, FNP, REP)** in Münster betrug **zum 31.12.2015 rd. 253 ha**. Davon waren

- **rd. 155 ha baureif oder kurzfristig baureif** und standen für eine gewerbliche Bebauung und Nutzung bereit
- **rd. 98 ha** Reserveflächen waren **lediglich im FNP und REP planerisch gesichert** (kein Bebauungsplan).

Von den baureifen/kurzfristig baureifen Flächen (155 ha) wiederum waren lediglich **rd. 65 ha im Eigentum der Stadt Münster/WFM** und noch nicht an Dritte zum Zwecke der baulichen Nutzung vergeben oder mit einer festen Nutzungsoption versehen. Dieses Flächenportfolio an baureifen und für Vermarktungszwecke unmittelbar zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen im Eigentum der Stadt Münster/WFM wird, da steuerbar **im Sinne des GFK, als Manövriermasse** bezeichnet.

Das **Ist-Angebot der Manövriermasse zum 31.12.2015 betrug somit rd. 65 ha** und lag in quantitativer Hinsicht über dem o. a. Soll-Wert von 50 ha.

- **Rd. 50 ha der Manövriermasse entfielen auf die Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe**, davon mit der planungsrechtlichen Ausweisung GE = 19 ha, GI = 30 ha und SO-Technologiepark = 1 ha. Schwerpunktstandorte waren die Gebiete Hansa-BusinessPark (rd. 30 ha) und Hessenweg (rd. 14 ha). Nur noch geringe Flächenpotenziale existierten zum Stand 31.12.2015 in den Gebieten Loddenheide und Technologiepark an der Steinfurter Str. Im Gebiet Loddenheide sind aber auch diese Reserven zwischenzeitlich aufgrund fester Reservierungen nicht mehr verfügbar.
- **Rd. 15 ha der Manövriermasse standen in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe** mit der ausschließlichen planungsrechtlichen Festsetzung als GE-Gebiet zur Verfügung. Der eindeutige Schwerpunkt dieses Angebotes war dabei das Gewerbegebiet östlich der Münsterstr. in Wolbeck (rd. 14 ha).

Der rein quantitative Soll-Ist Vergleich zeigt, dass rd. 89 % (58 ha) der verfügbaren Flächen im Sinne der Manövriermasse (65 ha) an den v. g. drei Standorten (Hansa-BusinessPark, Hessenweg, Münsterstr.) gebunden waren.

Dieser reine Zahlenvergleich ist daher ohne eine **qualitative und räumliche Bewertung** nicht aussagekräftig:

- Bei den beiden Schwerpunktgebieten des Gesamtstädtischen Gewerbes (Hansa-Businesspark und Hessenweg) ist von einer sukzessiven Vermarktung der zurzeit noch umfangreichen Flächenreserven inklusive der planerisch gesicherten Erweiterungsflächen im FNP bzw. REP auszugehen. Vor dem Hintergrund der bekannten langen Pla-

nungsvorlaufzeiten für die Ausweisung großer Industrie- und Gewerbeflächen (10 bis 15 Jahre) ist es zur Sicherstellung einer langfristig handlungsfähigen Wirtschaftsförderung erforderlich, nun bereits erste Überlegungen hinsichtlich der Lage und Sicherung der liegenschaftlichen Verfügbarkeit für einen **Nachfolgestandort möglichst in der Qualität des Hansa-BusinessParks** anzustellen. Dabei kann der Suchraum auch über den derzeitigen Rahmen des FNP und REP hinausgehen.

- Die Standortqualität und Attraktivität des Gebietes **Loddenheide ist im Stadtgebiet von Münster einzigartig**. Dies zeigt sich an der starken Flächennachfrage und infolgedessen der nahezu vollständigen Vermarktung und baulichen Entwicklung des Gebietes innerhalb von 15 Jahren. Bei der zukünftigen Gewerbeflächenaktivierung sollen daher Flächen mit ähnlicher Standortqualität für eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung berücksichtigt werden.
- Für das **Sondergebiet Technologiepark**, in dem nur noch geringe Flächenreserven verfügbar sind (1,1 ha), ist die **planerische Aktivierung des zweiten Teilabschnitts** westlich der Austermannstr. für dessen kurz- bis mittelfristige Weiterentwicklung und als wichtiges Signal an den Technologiestandort Münster zwingend erforderlich. Die hierzu zentrale Voraussetzung ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit eines Teils der für die Weiterentwicklung vorgesehenen Flächen, die sich noch im privaten Eigentum befinden und um deren Ankauf sich die Stadt Münster bereits seit vielen Jahren bemüht. Hier sollte zur zielorientierten Standortentwicklung ggf. der Einsatz des städtebaulichen Instruments der Umlegung geprüft werden.
Ca. ein Drittel der ausreichend großen Potenzialfläche für den Technologiepark Teil 2 soll, analog zum Flächenkonzept des Technologiepark Teil 1, als Streifen parallel zur Steinfurter Str. für die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden (Ausweisung als „gemischte Baufläche“, M-Fläche).
- Bei der räumlichen Verteilung der verfügbaren Gewerbeflächenreserven in der Kategorie **Stadtteilorientiertes Gewerbe** nach Stadtbezirken zeigt sich, dass mit dem Gewerbegebiet östlich Münsterstr. in Wolbeck **nur im Stadtbezirk Südost ein angemessenes Angebot** besteht. In den anderen Stadtbezirken sind derzeit keine oder keine nennenswerten Flächenreserven der Manövriermasse in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe vorhanden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass trotz des zurzeit insgesamt ausreichenden quantitativen Umfangs der Manövriermasse räumliche und strukturelle Angebotsdefizite bestehen. Dies trifft insbesondere auf die Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe zu. Zudem ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das vorhandene Flächenpotenzial der Manövriermasse (65 ha) bei anhaltender Nachfrage und einem nachweislichen jährlichen Flächenbedarf von rd. 10 ha sukzessive aufgezehrt würde, wenn nicht rechtzeitig „nachgelegt“ wird. Es ergeben sich somit **Handlungsbedarfe zum Abbau der festgestellten strukturellen Angebotsdefizite** sowohl für Gesamtstädtisches als auch Stadtteilorientiertes Gewerbe, um die Sicherstellung einer auch langfristig quantitativ und qualitativ ausreichenden Manövriermasse gewährleisten zu können.

Die Gegenüberstellung der Flächen der Manövriermasse nach Angebotskategorien (Gesamtstädtisches und Stadtteilorientiertes Gewerbe) und Lage im Stadtraum (Stadtbezirke) mit den planerisch gesicherten Flächen im FNP und REP zeigt, dass quantitativ und qualitativ **geeignete Reserveflächen zum Abbau der Defizite bereits vorhanden** sind. Dabei ist grundsätzlich anzumerken, dass aufgrund der siedlungsstrukturellen und naturräumlichen

Rahmenbedingungen nicht in jedem einzelnen Stadtteil ein Gewerbeflächenangebot möglich ist.

Als **Ergebnis einer Flächenprüfung wird vorgeschlagen**, die bereits im FNP dargestellten Flächen (vgl. Karte 4 „Gewerbeflächen nach Aktivierungsperspektive“, Seite 50)

- Mitte - südl. Albersloher Weg (Umstrukturierungsfläche im Bereich Stadthafen 2)
- Gievenbeck - Technologiepark 2. Teil (nördlich Austermannstraße)
- Roxel - (Bahnhaltelpunkt, westl. Teil und Oberort, westl. der Bahnstrecke)
- Gremmendorf - Albersloher Weg (südl. Heumannsweg)

innerhalb eines mittelfristigen Zeitraums durch Bauleitplanung (Aufstellung/Änderung Bebauungsplan) und Erschließung zu aktivieren. Für den langfristigen Zeitraum werden weitere Flächen für die planerische Aktivierung vorgeschlagen, darunter Flächen zur Erweiterung der Standorte Hansa-BusinessPark und Hessenweg (vgl. Karte 4, Seite 50). Die Aktivierung der langfristigen Flächenreserven ist in Abhängigkeit von der sich im Zeitablauf ergebenden Bedarfs- und Nachfragesituation festzulegen. Der sukzessive „Gewerbeflächenverbrauch“ durch die Vermarktung und bauliche Nutzung wird im Rahmen des kontinuierlichen Gewerbeflächenmonitorings erfasst.

Über den Rahmen der bereits im REP und FNP planerisch gesicherten Gewerbeflächenreserven hinaus soll im Westen des Stadtgebietes, entlang der Achse der Bundesautobahn A 1 als Suchraum, die Möglichkeit zur Aktivierung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen geprüft werden. Dabei geht es zum einen um größere zusammenhängende Flächenpotenziale als perspektivische Standortnachfolge für den Hansa-BusinessPark und zum anderen um geeignete Flächen für das Stadtteilorientierte Gewerbe im Stadtgebiet West. Darüber hinaus sollen innerhalb des v. g. Suchraums, möglichst im Umfeld des Hansa-BusinessParks, Flächenpotenziale für den Büromarktsektor geprüft werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt der Stadt Münster, dem auch dort zu verzeichnenden deutlichen Rückgang der Potenzialflächen und der hinreichend großen Nachfrage nach nicht hochpreisigen Standortlagen außerhalb der Büromarktzonen von Innenstadt und Hafenbereich werden auch für diese Branche zukünftige Entwicklungsflächen benötigt.

1. Auftrag und Zielsetzung

Mit der Vorlage V/0604/2014 wurde die Verwaltung vom Haupt- und Finanzausschuss beauftragt, gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) die fachlichen Grundlagen zur Erstellung eines langfristigen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GFK) für die Stadt Münster zu erarbeiten.

Die kontinuierlichen Flächenverbräuche durch Grundstücksverkäufe und -vergaben durch die WFM, die Stadt Münster und Private bzw. die faktische bauliche Inanspruchnahme und Nutzung dieser Grundstücke (Erschließung, Fertigstellung der Gebäude-, Rangier- und Lagerflächen etc.) führen zu einem sukzessiven Abschmelzen der für Vermarktungszwecke zur Verfügung stehenden, baureifen gewerblichen Flächenreserven in Münster. Um ein strukturell möglichst passgenaues und nachfragegerechtes Gewerbeflächenangebot für die Erweiterung oder Verlagerung bestehender Betriebe und für die Ansiedlung neuer Unternehmen vorhalten zu können, ist die langfristige Sicherung tatsächlich verfügbarer gewerblicher Bau-

flächen unverzichtbar für eine erfolgreiche und nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung in Münster.

Zentrale Zielsetzung für ein langfristig ausgelegtes Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist daher die Bereitstellung und Verstetigung eines **quantitativ ausreichenden** und **qualitativ differenzierten sowie nachfragegerechten** Angebotes an Gewerbe- und Industrieflächen. Darüber hinaus gilt es, soweit möglich, auch ein **räumlich ausgewogen strukturiertes** Flächenangebot innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Dadurch sollen Entwicklungsoptionen für stadtteilorientierte Handwerks-, Produktions- und gewerblich orientierte Dienstleistungsunternehmen in möglichst allen Stadtbezirken ermöglicht werden. Obwohl strukturbedingt in Münster die Anzahl der Beschäftigten innerhalb des Dienstleistungssektors deutlich dominiert, arbeiten doch rd. 15 % oder gut 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ausgenommen kurzfristig und geringfügig Beschäftigte) innerhalb des Gewerbe- und Industrieflächen nachfragenden Sektors des produzierenden Gewerbes. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche oder auch aus dem Handel in Gewerbegebieten zulässig sind und dort aufgrund der Grundstückspreisstrukturen in Münster häufig als Flächennachfrager auftreten bzw. sich in entsprechenden Gebieten ansiedeln.

2. Methodik und Modellaufbau des GFK

Mit dem bereits langjährig bestehenden Gewerbeflächenmonitoring im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung als Grundlage des ehemaligen „Handlungsprogramms Gewerbeflächen“ aus den 90er Jahren steht ein gesamtstädtisches Instrument für die langfristige Gewerbeflächenbereitstellung zur Verfügung. Das Grundmodell des ehemaligen Handlungsprogramms Gewerbeflächen stellt aus Sicht des Stadtplanungsamtes und der WFM nach wie vor eine geeignete Basis für die bedarfs- und nachfragegerechte Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet von Münster dar. Hierfür bedarf es allerdings einer Weiterentwicklung unter Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen und erkennbaren zukünftigen Anforderungen sowie Zielsetzungen der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen basiert das GFK, gestützt auf die langjährigen Erfahrungswerte aus dem Gewerbeflächenmonitoring, auf einer Fortschreibung der Flächenverkäufe durch die Stadt und die WFM sowie auf der, zeitlich nachgelagerten, faktischen Flächeninanspruchnahme der Unternehmen durch die realisierte Bebauung und Nutzung der Flächen in den jeweiligen Gewerbegebieten. Die Erfassung der realisierten Ansiedlungen (durch turnusmäßige Erhebungen in den Gebieten) bildet, ergänzend zu den Aktivitäten der WFM bzw. Stadt, auch evtl. private Flächenverkäufe und darauf folgende Ansiedlungen ab. Diese Fallgestaltung ist allerdings eher selten, da sich die weit überwiegende Mehrzahl der Verkäufe direkt zwischen WFM bzw. Stadt und den Nutzern vollzieht. Der Vorteil dieser Methodik der Flächenbedarfsermittlung gegenüber modelltheoretischen Berechnungen (z. B. auf Basis der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen) oder auch einer schriftlichen Befragung der Unternehmen (sehr zeit- und kostenaufwendig, Flächenanfragen von außerhalb Münsters werden nicht erfasst), liegt darin, dass auf ein realistisches Bild der Gewerbeflächennachfrage und Ansiedlungsrealisierung innerhalb eines sehr langen Zeitraums zurückgegriffen werden kann. Dieser umfasst somit gesamtökonomisch für die Unternehmensentwicklung starke und auch schwache Phasen und geht davon aus, dass sich, abgesehen von sporadischen auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe,

der Gewerbeflächenverbrauch bzw. –bedarf auf einem vergleichsweise gleichmäßigen Niveau bewegt.

Das Stadtplanungsamt ist mit Unterstützung der WFM wie folgt bei der Erarbeitung des GFK zum Datenstand 31.12.2015 vorgegangen (nicht chronologisch):

- Flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der tatsächlichen erstmaligen Gewerbeflächeninanspruchnahme in baureifen Gewerbegebieten (im Eigentum von WFM/Stadt Münster/Privat) und Analyse der Gewerbeflächeninanspruchnahme (u. a. Flächengröße, Stadtraum, Branche etc.)
- Ermittlung der Nachfrage und Grundstücksverkäufe und -vergaben (durch WFM/Stadt Münster)
- Definition der grundsätzlichen Parameter (Gebiets- und Flächenkategorien, Mengengerüst/Größe der notwendigen Reserve etc.) des künftigen GFK
- Ermittlung der gewerblichen Flächenreserven in baureifen Gebieten in quantitativer und qualitativer Hinsicht (Gebietstyp, Ansiedlungseignung, planungsrechtlicher Status)
- Ermittlung aller planerisch gesicherten, aber noch nicht baureifen Gewerbeflächenreserven im FNP und Regionalplan (REP)
- Bewertung der planerisch gesicherten Reserveflächen (FNP, REP) hinsichtlich ihrer Eignung und möglicher Hemmnisse und Restriktionen in Bezug auf eine zukünftige Aktivierung bzw. Flächenbereitstellung
- Gegenüberstellung der faktisch vorhandenen Reserveflächen mit der definierten Größe der notwendigen Reserve in einer „Soll-Ist Rechnung“ und Ableitung von Handlungsbedarfen für die erforderliche Flächenbereitstellung
- Flächenauswahl und Empfehlung für die zukünftige Gewerbeflächenbaureifmachung und Erschließung durch Bauleitplanung.

Zum Verständnis der Systematik des GFK dienen die folgenden Erläuterungen und **Begriffsbestimmungen**:

- Zu den im Rahmen des GFK für die gewerblich-industrielle Entwicklung relevanten und erfassten Flächen zählen, im Sinne der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die **Industriegebiete (GI)**, die **Gewerbegebiete (GE)** sowie das **Sondergebiet Technologiepark** an der Steinfurter Straße (**SO-Technologiepark**)



Abbildung 1: Gebiets- und Nutzungstypen Gewerbeflächenreserven

- Separat erfasst und betrachtet werden zudem bestimmte **gemischte Bauflächen (M)** gem. FNP, d. h. Mischgebiete bzw. Kerngebiete – i. d. R. handelt es sich um Dienstleistungs- bzw. Bürostandorte oder auch Standorte mit Einzelhandelsnutzungen – weil diese häufig räumlich mit gewerblichen Flächen zusammenfallen und als relevanter Flächennachfrager mit z. T. vergleichbaren Standortanforderungen wie die gewerbliche Wirtschaft auftreten. Die M-Flächen (planungsrechtliche Ausweisung MI/Mischgebiet oder MK/Kerngebiet) sind nicht unmittelbar Bestandteile des GFK und werden in Kapitel 10 am Ende des Berichtes bewertet. Eine ansonsten vollständige Beobachtung des spezifischen Büromarktsektors ist über die Büromarktstudie der WFM gegeben.
- Die **Gewerbegebiete mit Flächenreserven** werden für eine einfache planerische Handhabung im Sinne des GFK, unter Berücksichtigung ihrer lagebezogenen und nutzungsstrukturellen Eigenschaften auf der einen und der unternehmerischen Anforderungen auf der anderen Seite in die zwei Gebietskategorien **Gesamtstädtisches Gewerbe** und **Stadtteilorientiertes Gewerbe** unterschieden. Hierunter lassen sich auch die relevanten Gebietskategorien der BauNVO zuordnen, die im Zuge von Bauleitplanverfahren (FNP, B-Plan) i. d. R. dargestellt bzw. festgesetzt werden.
- Die **Gesamtstädtischen Gewerbeflächen** umfassen dabei eine große Bandbreite von Gebieten, die sich in erster Linie durch eine optimale Anbindung an die leistungsfähigen Verkehrsachsen, auch für den überregionalen Verkehr, auszeichnen und mit Ausnahme des innenstadtnah gelegenen Gebietes der Loddenheide eine Stadtrandorientierung haben (z. B. Hessenweg, Hansa-Business-Park). Diese Gebiete bieten die Möglichkeit für große Flächen- bzw. Grundstückszuschnitte (mehrere Hektar) und für die Ansiedlung von Betrieben mit emittierenden Nutzungen bzw. Nacht- und Schichtarbeit, die auf große Abstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung angewiesen sind und für die eine GI-Festsetzung notwendig ist. Dem Gebiet „Loddenheide“ kommt mit seiner räumlichen Innenstadtanbindung und der gehobenen Standortqualität eine besondere Rolle im Standortportfolio zu. Auch die Sondergebietsflächen des Technologieparks an der Steinfurter Straße mit ihrer Ausrichtung auf technologieorientiertes Gewerbe gehören zum gesamtstädtischen Gewerbe.
- Das **Stadtteilorientierte Gewerbe** ist verkehrlich und siedlungsräumlich an die Stadtteile angebunden und damit der klassische Standort für Handwerk und versorgungsorientiertes sowie meist arbeitsplatzintensives Gewerbe. Die vorherrschende Festsetzung dafür in Bebauungs-



Abbildung 2: Struktur Gewerbeflächenreserven

plänen ist das Gewerbegebiet (GE). Zwar sind auch andere Baugebietstypen in dieser Kategorie möglich (z. B. M oder GI), jedoch verfügen die derzeit bestehenden Gewerbeflächenreserven ausschließlich über die planungsrechtliche Ausweisung als GE-Gebiet.

- Im Monitoring zur Gewerbeflächenentwicklung (Feststellung des Flächenverbrauchs) wird ausschließlich die **gewerbliche Erstnutzung**, also die erstmalige Flächeninanspruchnahme erfasst. Danach gilt das Grundstück/Gebiet als genutzt. Der Nutzungswechsel und Strukturwandel in Gewerbegebieten wird wegen des hohen Erhebungsaufwandes nicht erfasst bzw. dokumentiert.
- Die **Gewerbeflächenreserven** umfassen alle ungenutzten, **kurzfristig verfügbaren** Flächen in baureifen Gebieten und in Gebieten mit kurzfristig herstellbarer Baureife (innerhalb von max. zwei Jahren). Für diese Flächen ist i.d.R. bereits ein Bebauungsplan mit entsprechender Gewerbegebietsausweisung vorhanden. Des Weiteren umfassen die Gewerbeflächenreserven die für die gewerbliche Entwicklung **planerisch gesicherten Flächen innerhalb von FNP und Regionalplan**.
- Die **Manövriermasse** als Zielkategorie des GFK umfasst die ungenutzten, nicht bebauten Flächen im Eigentum der WFM/Stadt Münster, die für Vermarktungs- und Ansiedlungszwecke sofort verfügbar sind, d.h. die baureif sind (Planungsrecht und Erschließung sind vorhanden oder kurzfristig innerhalb von max. zwei Jahren herstellbar). Die aktuelle Manövriermasse umfasst ausschließlich Flächen mit Planungsrecht und Erschließung. Bereits vergebene Flächen (Kaufvertrag, feste Zuordnung) gehören nicht zur Manövriermasse. Auch die im Privateigentum befindlichen baureifen und ungenutzten Flächenreserven zählen nicht zur Manövriermasse, da sie sich grundsätzlich der städtischen Einflussnahme bzw. Steuerung entziehen. Die Manövriermasse als Gewerbeflächenangebot an die gewerbliche Wirtschaft soll permanent, d. h. dauerhaft für Vermarktungszwecke vorgehalten werden.
- Alle im GFK dargestellten Größen der Flächenreserven verstehen sich grundsätzlich als „**Nettoflächen**“, d. h. nicht gewerblich nutzbare Flächenanteile für Verkehrsinfrastruktur, Entwässerung etc.) in der durch Erfahrungswerte belegten Größe von rd. 25 % der Bruttofläche wurden bereits abgezogen.

Wesentliche Elemente des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sind:

- die Bestimmung eines zukünftigen, an der Nachfrage und dem langjährig messbaren physischen Flächenverbrauch orientierten **Soll-Angebotes („Manövriermasse“)**
- die Ermittlung und Analyse des derzeitigen quantitativen und qualitativen **Ist-Angebotes** an verfügbaren Gewerbeflächen

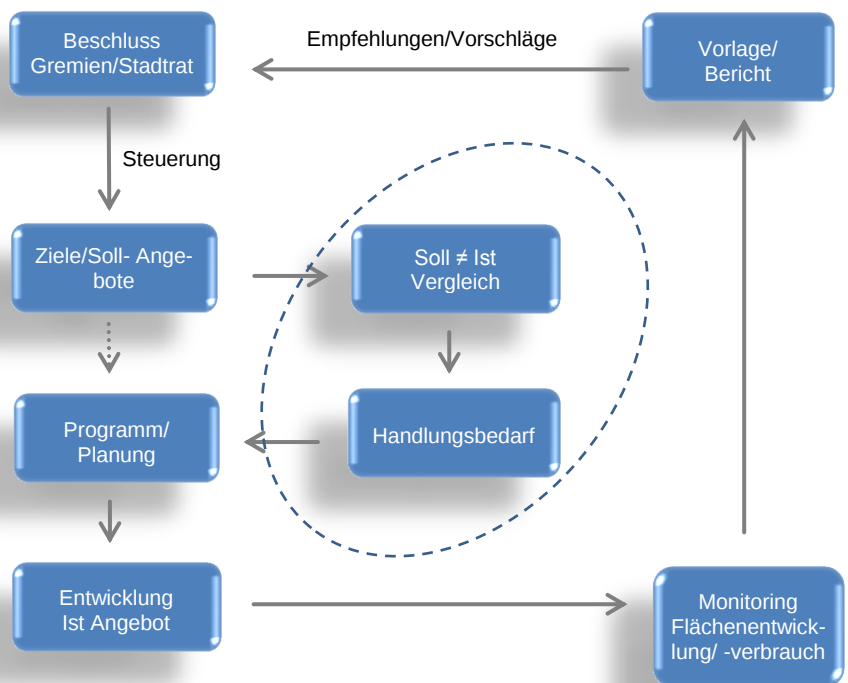


Abbildung: 3 Steuerungsmodell GFK

- der **Soll ≠ Ist Vergleich** zur Feststellung von quantitativen Defiziten und qualitativen sowie räumlichen Angebotslücken
- **Bewertung der Gewerbeflächenreserven** im FNP und REP hinsichtlich der Aktivierungsmöglichkeiten und ihres Beitrages zur Sicherung der Manövriermasse
- die Ableitung von **Handlungsbedarfen und Empfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenaktivierung** zur Sicherung der Manövriermasse.

Um die spezifischen Handlungsbedarfe zu ermitteln, ist das gewünschte SOLL-Angebot mit dem vorhandenen IST-Angebot anhand festgelegter Kriterien abzugleichen. Dieser **Soll ≠ Ist Vergleich** schafft die Möglichkeit, quantitative Defizite und qualitative Angebotslücken zu ermitteln. Die bei der Durchführung anfallenden Daten und Informationen können über das kontinuierliche „Monitoring Gewerbeflächen“ zu strategischen Controllingzwecken (Soll ≠ Ist Vergleich) eingesetzt werden. So kann eine Erfolgskontrolle gewährleistet werden, die die Umsetzung der vorgeschlagenen Planungsmaßnahmen und die Erreichung der Ziele nachvollziehbar macht (siehe nebenstehende Abbildung 3 „Steuerungsmodell“).

3. Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 bis 2015 (15 Jahre)

Im Rahmen des bestehenden und kontinuierlich gepflegten Monitorings zur Gewerbeflächenentwicklung wird bereits seit den 80er Jahren die Gewerbeflächeninanspruchnahme durch die bauliche bzw. nutzungsstrukturelle Erstinanspruchnahme der Flächen bzw. Grundstücke (Netto-Flächen) erfasst. Ist ein Gebiet vollständig bebaut bzw. genutzt, gilt es in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme als verbraucht. Der sich im Zeitablauf ergebende Flächenwandel (Eigentümer-, Nutzungswechsel) und auch evtl. Leerstände werden nicht mehr erfasst. Aus den im Zuge des Monitorings langjährig und regelmäßig durchgeführten Befahrungen bzw. Ortsbegehungen der Gewerbegebiete ist jedoch bekannt, dass es nur sehr geringe Leerstände bzw. brach liegende Gewerbegrundstücke gibt, die i. d. R. kurzfristig, u. a. über den Immobilienservice der WFM, einer Wiedernutzung zugeführt werden können. Leerstands- oder Brachflächen stellen daher keinen relevanten Faktor bei der Angebotsplanung für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung dar.

Die Kenntnis der Gewerbeflächeninanspruchnahme vergangener Jahre ist wichtig, um bei der Bestimmung des Soll-Angebotes bzw. des quantitativen Umfangs der Manövriermasse die faktisch realisierten Flächeninanspruchnahmen durch Erschließung, Bebauung und Nutzung als an der realen Entwicklung geeichte Größe zugrunde legen zu können. Betrachtet wird die Gewerbeflächeninanspruchnahme im Zeitraum der letzten 15 Jahre von 2001 bis 2015 differenziert nach den Kategorien des GFK (Gesamtstädtisches Gewerbe, Stadtteilorientiertes Gewerbe) und den planungsrechtlichen Kategorien der BauNVO (GI, GE, SO-T-Park).

Im Zeitraum 2001 bis 2015 wurden insgesamt 121,3 ha Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. SO-T-Park) bebaut bzw. genutzt (vgl. Abb. 4). Davon rd. 100 ha oder 83 % in der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe und rd. 21 ha oder 17 % in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe. In der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe wurden 58 ha auf Flächen mit der planungsrechtlichen Ausweisung GE, 39 ha mit der Ausweisung GI und 3 ha auf den Sondergebietsflächen des Technologieparks baulich genutzt. In der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe handelt es sich zu 100 % (21 ha) um Flächen mit der planungsrechtlichen Ausweisung GE.

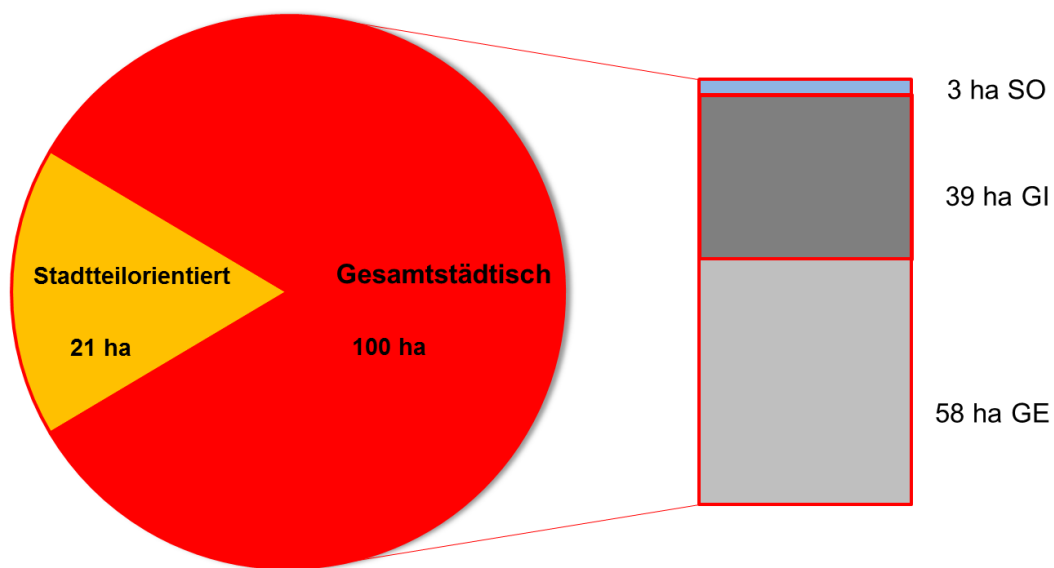


Abbildung 4: Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 – 2015 nach Gebietskategorien

Die gewerbliche Erstinanspruchnahme der Flächen zwischen 2001 und 2015 weist, in Fünfjahreszeiträumen betrachtet, abhängig von der in einzelnen Jahren nach Flächengröße und Gebietskategorie z. T. erheblich differierenden Gewerbeflächenvermarktung und anschließenden Fertigstellung, im Zeitraum 2001 bis 2005 einen mit rd. 55 ha deutlich höheren Flächenverbrauch auf als in den beiden folgenden Zeiträumen 2006 bis 2010 (rd. 33 ha) und 2011 bis 2015 (rd. 31 ha). Der durchschnittliche jährliche Flächenverbrauch in den letzten 15

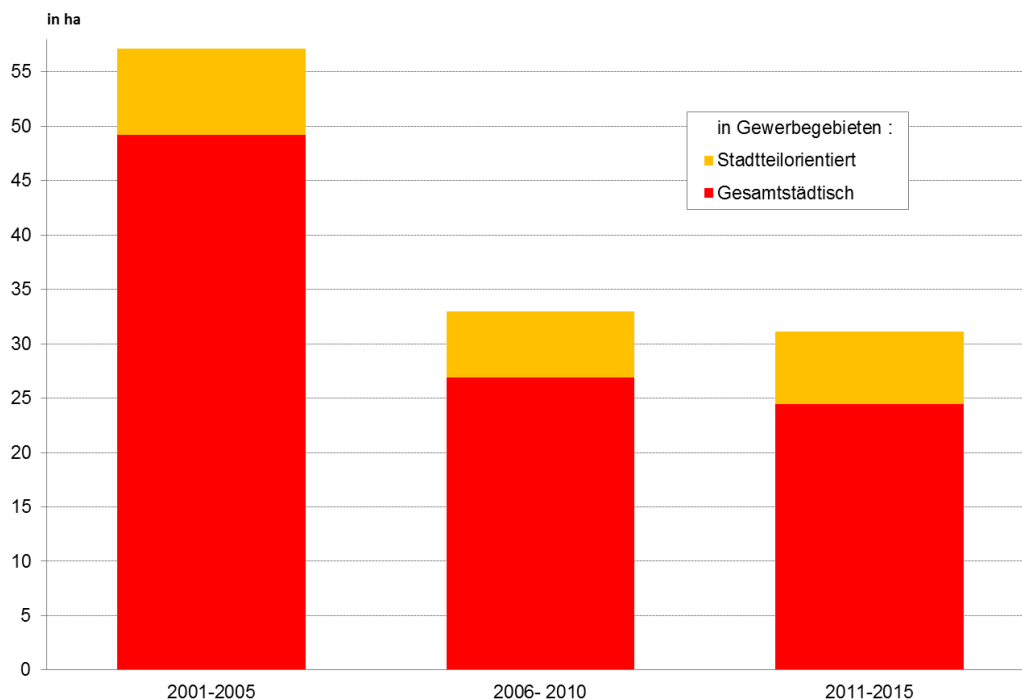


Abbildung 5: Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 – 2015 in Fünfjahreszeiträumen

Jahren lag bei rd. 8 ha, wobei, wie zuvor dargestellt, der Schwerpunkt eindeutig in der Kategorie der gesamtstädtischen Gewerbeflächen liegt (vgl. Abb. 5).

Der mit 55 ha vergleichsweise hohe Verbrauch im Zeitraum 2001 bis 2005 resultiert schwerpunktmäßig aus der beginnenden Vermarktung respektive baulichen Nutzung der Loddenheide und aus Flächeninanspruchnahmen in den seinerzeit neuen Gewerbegebieten Steinfurter Str./BAB und Hessenweg. Ebenso ist mit einer Fläche von rd. 10 ha, aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im FNP, die damalige Umnutzung der Fläche der ehem. Winterbourne-Kaserne (heute Speicherstadt Münster) in Coerde erfasst und trägt zum vglw. hohen Flächenverbrauch in diesem Zeitraum bei. Die aktuelle Nutzung in der Speicherstadt ist schwerpunktmäßig im Dienstleistungsbereich angesiedelt. Auch in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen sind Schwerpunkte der Flächeninanspruchnahmen weiterhin in den in den gesamtstädtischen Gewerbegebieten Hessenweg (z. B. Winkhaus) und Loddenheide (z. B. DHL, Agravis) festzustellen. Darüber hinaus verteilt sich der Gewerbeflächenverbrauch, allerdings mit geringeren Werten, auf weitere Gebiete wie z. B. Steinfurter Str./BAB, Königsberger Str., Schiffahrter Damm oder An den Loddenbüschen. Als Sonderfall ist auch die mit rd. 3 ha sukzessive Vermarktung bzw. Inanspruchnahme des Technologieparks in diesem Zeitraum zu nennen. In der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe, in der seitens der Unternehmen bzw. Gewerbebetriebe naturgemäß kleinere Flächen nachgefragt werden, sind Flächeninanspruchnahmen in diversen Stadtteilen, vom Gewerbegebiet Nottulner Landweg in Roxel über das Gewerbegebiet Hansestr. in Hiltrup bis zum Gewerbegebiet An der Windmühle in Wolbeck zu nennen. Hier handelt es sich im Wesentlichen um jeweils kleinere Flächenverbräuche in den unterschiedlichen Gebieten mit im Durchschnitt weniger als 0,5 ha Flächeninanspruchnahme je Ansiedlungsfall.

Der Blick auf die Gewerbeflächeninanspruchnahme in den letzten 15 Jahren nach Stadtbezirken zeigt mit 45 ha die mit Abstand stärkste Entwicklung im Stadtbezirk Südost, die im Wesentlichen auf die bauliche Entwicklung der Loddenheide zurückzuführen ist (vgl. Abb. 6). Aber auch in den Stadtbezirken West (z. B. Gewerbegebiet Steinfurter Str./BAB, SO-Technologiepark), Ost (z. B. Gewerbegebiete Hessenweg, Schiffahrter Damm) und Hiltrup (Hansa-BusinessPark Münster) hat mit Werten zwischen rd. 20 ha und 25 ha ein beachtlicher Flächenverbrauch stattgefunden. Der Flächenverbrauch im Stadtbezirk Nord bezieht sich, wie zuvor dargestellt, nahezu ausschließlich auf den Standort der ehem. Winterbourne-Kaserne. Im Stadtbezirk Mitte ist vor dem Hintergrund, dass alle bestehenden Gewerbegebiete seit vielen Jahren vollständig genutzt sind und keine Flächenreserven mehr aufweisen, kein Gewerbeflächenverbrauch durch erstmalige Flächenneuanspruchen zu verzeichnen. Umstrukturierungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen im Bestand, wie sie z. B. im Zuge der weiteren nutzungsstrukturellen und baulichen Entwicklung auf der Südseite des Stadthafens 1 stattgefunden haben (z. B. Post, Dermasence) bzw. aktuell stattfinden (z. B. Hafenkäserei), werden nicht erfasst.

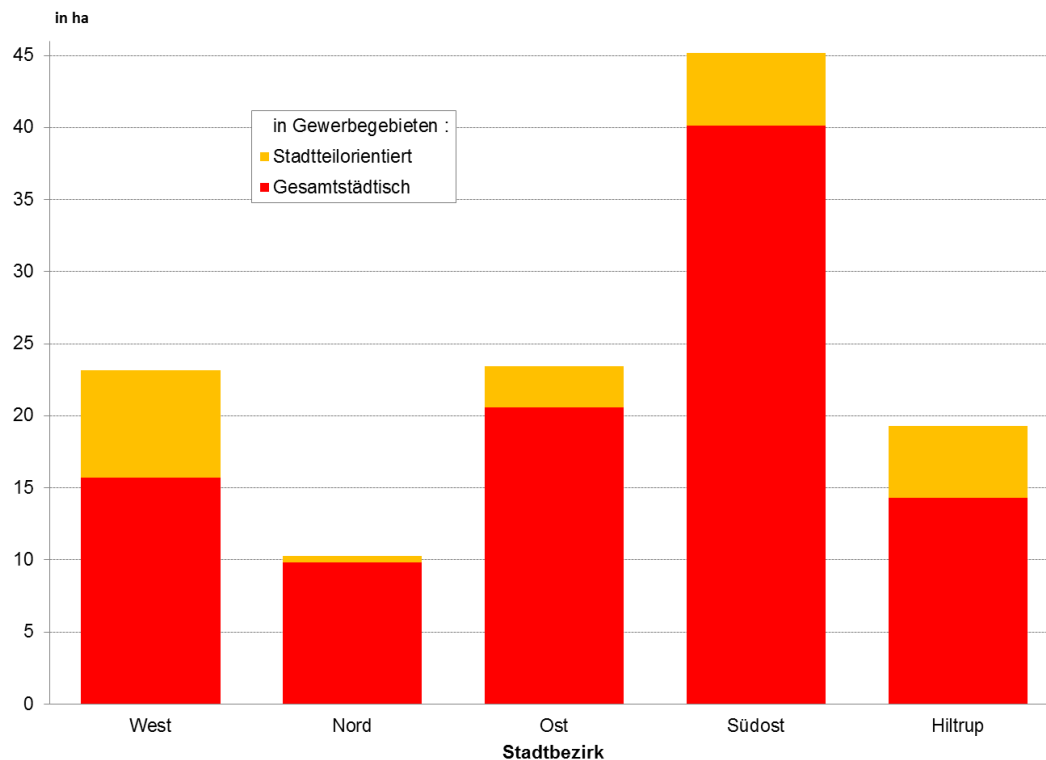


Abbildung 6: Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 – 2015 nach Stadtbezirken (insg. 121 ha)

4. Bestimmung des Soll-Angebotes/Manövriermasse

Zur Bestimmung des Soll-Angebotes als angestrebte, für Vermarktungszwecke permanent zur Verfügung stehende "Manövriermasse" wird vorgeschlagen, diese an dem durchschnittlichen Jahresbedarf der WFM/Stadt Münster zu bemessen, der sich nachweisbar durch die langjährigen dokumentierte Flächeninanspruchnahme belegen lässt. Die Vermarktungsrate (Verkauf, feste Vergaben) der WFM lag in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt bei rd. 11 ha p.a. Hierunter fallen allerdings auch Flächenverkäufe bzw. -vergaben an Unternehmen aus den Branchen Dienstleistung und Handel, die nicht zu den prioritären Zielgruppen für die Ansiedlung auf gewerblichen Bauflächen gehören. Dennoch sind z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten (GE) allgemein zulässig und treten als Flächennachfrager auf. Somit kommt auch, wenn strukturell und standortbezogen verträglich, ein Teil dieser Nachfrage auf den Flächenkategorien des GFK zum Zuge.

Im direkten Vergleich mit der durchschnittlichen Vermarktungsrate der WFM (11 ha p. a.) weist die festgestellte faktische Flächeninanspruchnahme durch die physische Bebauung und Nutzung im Zehnjahres- sowie auch Fünfzehnjahreszeitraum mit durchschnittlich rd. 8 ha p. a. einen etwas geringeren Wert aus (vgl. Punkt 3). Dies lässt sich damit erklären, dass der Flächenwert der WFM auch Vergabeoptionen enthält, die zunächst nicht in faktische Flächeninanspruchnahme umschlagen, da die tatsächliche Bebauung und Nutzung dem Flächenverkauf generell zeitlich nachgelagert ist. Zudem werden in Einzelfällen bereits verkaufte bzw. vergebene Flächen an die WFM/Stadt Münster zurückgegeben und schlagen sich demzufolge auch nicht als faktische Flächeninanspruchnahme nieder. Darüber hinaus sind

im Wert der WFM zum Teil auch Flächenvergaben als Wiedernutzungen bereits genutzter, zwischenzeitlich aufgegebenen Gewerbenutzungen enthalten. Diese Vergaben werden ebenfalls nicht mehr durch das Gewerbeflächenmonitoring erfasst, da ihre erstmalige Nutzung bereits verbucht wurde und Wiedernutzungen bzw. der Strukturwandel in Gewerbegebieten nicht erfasst wird.

Unter Einrechnung einer Sicherheitsreserve und vor dem Hintergrund der in der Regel langen zeitlichen Vorläufe für die Planung und Erschließung von Gewerbe- und Industrieflächen (i. d. R. 5 bis 10 Jahre) sowie mit Blick auf das anhaltende Bevölkerungs- und damit Siedlungsflächenwachstum in Münster und dem damit in Verbindung stehenden permanenten Flächenbedarf auch für gewerbliche Bauflächen (z. B. auf der Ebene des Stadtteilorientierten Gewerbes in den Stadtbezirken), ist aus fachlicher Sicht **ein Ansatz in der Größe von 10 ha als durchschnittlicher Flächenbedarf für Vermarktungszwecke der WFM/Stadt Münster pro Jahr** angemessen und erforderlich. Daraus ergibt sich die Größenordnung von **50 ha Manövriermasse** (5 x 10 ha).

Dieses Volumen der Manövriermasse ist geeignet und angemessen, um die gewünschte Handlungsfähigkeit und Flexibilität der WFM dauerhaft zu gewährleisten. Zudem ist das jährliche Vermarktungsvolumen der WFM nicht konstant, sondern von Jahr zu Jahr deutlich unterschiedlich hoch. Ein ausreichender Vorrat ist daher erforderlich, um bei überdurchschnittlichem Vermarktungsvolumen Engpässe vermeiden zu können. Die Entscheidungsstrukturen in Unternehmen erfordern ebenfalls das Vorhandensein eines flexiblen, ausreichenden Angebotes. Unternehmen wenden sich nicht bei den ersten Überlegungen, zusätzliche Standorte aufzubauen bzw. den derzeitigen Standort zu verlagern, an die WFM. Vielmehr werden zunächst die internen Investitionsrechnungen durchgeführt, Gespräche mit den Entscheidungsträgern in den Kreditinstituten und Beratungsbüros geführt. Erst wenn die betriebliche Entscheidung für einen neuen Standort getroffen ist, wenden sich die Unternehmen an die WFM. Sie erwarten dann, dass ihre Anforderungen durch die Kommune kurzfristig umgesetzt werden (können). Ist kein qualitativ und räumlich differenziertes Angebot vorhanden, besteht die Gefahr das Unternehmen abwandern, oder Flächen(-erweiterungen) an vorhandenen Standorten umsetzen, die von der Lage und/oder Standortqualität nur suboptimal sind. Unverträgliche Nachbarschaften (z. B. wg. Emissionen), schlechte Flächenausnutzung aufgrund mangelnder Abstimmbarkeit der Flächenzuschnitte und weite Wege zum Kunden/Lieferanten (Verkehrserzeugung) können dann die Folge sein.

Abbildung 7 veranschaulicht die angebotsstrukturelle Differenzierung der Manövriermasse (50 ha), die für alle Gebietskategorien qualitativ und quantitativ geeignete und verfügbare Reserveflächen enthalten soll. Dabei entfallen auf die Kategorie der **Gesamtstädtischen Gebiete** mit der Möglichkeit insbesondere für flächenextensive Nutzungen (Grundstücksnachfragen in der Größenordnung mehrerer Hektar) und dem häufigen Bedarf für eine GI-Ausweisung (z. B. bei stark emittierenden Nutzungen

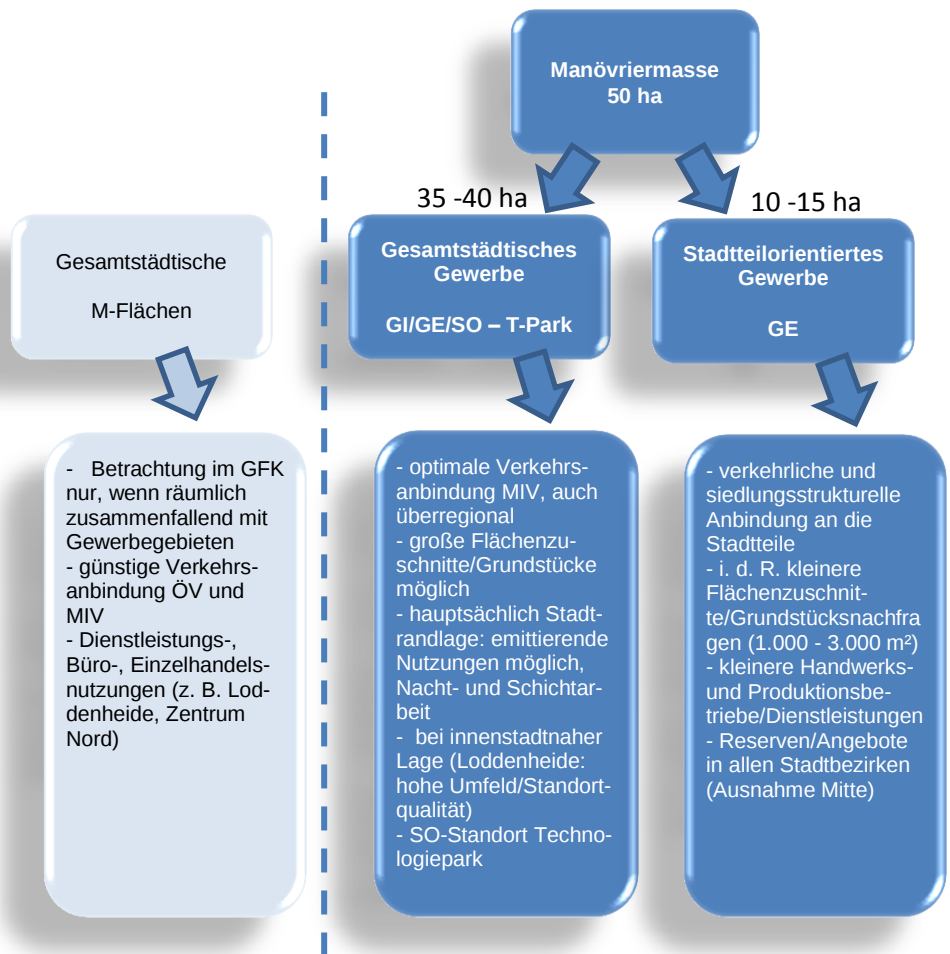


Abbildung 7: Struktur der Manövriermasse

und bei Betrieben mit Nacht- und Schichtdienst etc.) die größten Flächenanteile. Korrespondierend mit dem ermittelten langjährigen Flächenverbrauch wird hier ein Anteil von rd. 70 bis 80 % an der Manövriermasse, entspricht ca. 35 bis 40 ha, angesetzt. Darin enthalten ist auch ein Flächenbedarf für das **Sondergebiet Technologiepark** an der Steinfurter Str., das in den vergangenen Jahren sukzessive bebaut und genutzt wurde und somit nur noch geringe Flächenreserven aufweist.

Auf die Kategorie kleinbetriebliches Gewerbe in den **Stadtteilorientierten Gewerbegebieten** (Handwerker, kleinere Produktionsbetriebe, Dienstleister), für das in der Summe und bezogen auf den einzelnen Standort geringere Flächenbedarfe (kleinere nachgefragte Grundstücke) bestehen, entfällt ein Anteil von rd. 20 bis 30 % (entspricht ca. 10 bis 15 ha) an der Manövriermasse. Wegen siedlungsstruktureller und naturräumlicher Restriktionen können naturgemäß nicht in allen Stadtbezirken und Stadtteilen gleichverteilt Flächen bereitgestellt werden. Bei der Aufteilung des Flächenvolumens auf die beiden v. g. Gebietskategorien kann auf langjährige Erfahrungswerte aus dem Monitoring zur Gewerbeflächeninanspruchnahme zurückgegriffen werden.

Wie bereits weiter oben dargelegt, sind die M-Flächen nicht unmittelbarer Bestandteil des GFK bzw. der Manövriermasse und werden überblickartig in Kapitel 10 (Seite 51) bewertet.

5. Gewerbeflächenreserven (Ist-Angebot) zum 31.12.2015

Die Ermittlung und Analyse der gewerblichen Flächenreserven erfolgt auf der Basis des im Stadtplanungsamt seit den 1980er Jahren geführten Gewerbeflächenmonitorings, in dem alle Flächenreserven auf den Ebenen Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und Regionalplan sowie, zur Dokumentation des Flächenverbrauchs, die Erstnutzungen von gewerblichen Bauflächen erfasst sind. Die Fortschreibung dieser Datengrundlage durch Abgleich mit den Daten der WFM, Auswertung von Bauakten und Vor-Ort-Erhebungen erfolgt kontinuierlich in einem ein- bis dreijährigen Rhythmus, so dass ein lückenloses Bild über die Gewerbeflächenentwicklung der vergangenen Jahre vorliegt. Wie weiter oben bereits ausgeführt, bezieht sich die Auswertung auf die Gewerbe- (GE) und Industrieflächenreserven (GI) und - als Einzelfall - auf das Sondergebiet „Technologiepark“ an der Steinfurter Straße. Nicht in die Betrachtung mit einbezogen sind die M-Flächen und das der Stadt Münster regionalplanerisch zugeordnete gewerbliche Flächenpotenzial am Airportpark FMO (59 ha).

Stichtag für die aktuelle Auswertung ist der 31.12.2015. Sämtliche Flächenangaben in der Untersuchung sind als Netto-Gewerbeflächen aufgeführt, da auch nur diese tatsächlich für Vermarktungszwecke zur Verfügung stehen.

Die Struktur der Gewerbeflächenreserven mit der Ableitung der Manövriermasse ist in der nebenstehenden Abbildung dargestellt. Die Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven betrug zum o. a. Stichtag rd. 253 ha und ist entsprechend ihres Verfügbarkeits- bzw. Aktivierungsstatus in baureife/kurzfristig baureife Flächen (zusammen rd. 155 ha) und im FNP (rd. 56 ha) sowie REP (rd. 42 ha) planerisch gesicherte Flächen (zusammen rd. 98 ha) aufgeteilt (vgl. hierzu Abbildung 8 „Gewerbeflächenreserven“ zum 31.12.2015).

Von den baureifen bzw. kurzfristig baureifen Flächen standen die bereits für bestimmte gewerbliche Nutzungszwecke vergebenen bzw. verkauften und im privaten Eigentum befindlichen Gewerbeflächen in der Größe von rd. 71 ha nicht mehr für Vermarktungszwecke im Sinne der Manövriermasse zur Verfügung. Aus dem „freien“ und im Eigentum der Stadt Münster/WFM befindlichen Flächenpotenzial von rd. 84 ha ist wiederum der Flächenanteil zu separieren, der bereits durch feste Zuordnungen gebunden war und ebenfalls nicht für die Vermarktung zur Verfügung steht (rd. 19 ha). Hierbei handelt es sich um freie und ungenutzte Flächen,

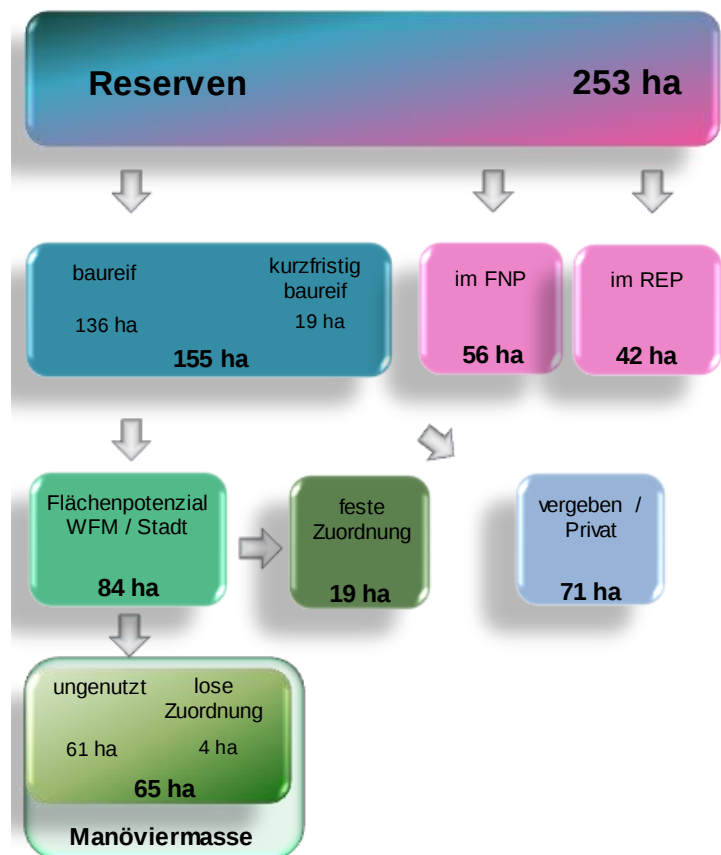


Abbildung 8: Gewerbeflächenreserven Stand 31.12.2015

die aufgrund von Verhandlungen und Vereinbarungen zwischen der WFM/Stadt Münster und Dritten für bestimmte Nutzer und/oder Nutzungszwecke bereits gebunden waren (i. d. R. schriftlich vereinbarte Kaufoptionen). Die echte Manövriermasse, über die die WFM/Stadt Münster im Zuge der Vermarktung für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Münster frei verfügen kann, belief sich zum o. a. Stichtag somit auf rd. 65 ha. Diese Manövriermasse umfasste neben den vollständig ungenutzten Flächen ohne ein bekanntes Investitions-/Ansiedlungsinteresse Dritter (rd. 61 ha) auch einen geringen Anteil von Flächen, für die eine lose Zuordnung aufgrund bekannter und benennbarer Interessenten galt, die aber grundsätzlich verfügbar waren (knapp 4 ha). **Die Manövriermasse zum 31.12.2015 betrug somit rd. 65 ha und lag damit quantitativ über dem angestrebten Gesamtzielwert von 50 ha.**

In den nachfolgenden Karten 1 bis 3 sind die Gewerbeflächenreserven zum Stichtag 31.12.2015 nach unterschiedlichen Merkmalen dargestellt:

- Karte 1: Gewerbeflächenreserven nach Aktivierungsstatuts
- Karte 2: Gewerbeflächenreserven nach Gebietskategorien
- Karte 3: Gewerbeflächenreserven der Manövriermasse

Karte 1 zeigt die räumliche Verteilung aller Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet, unterteilt in die Kategorien baureife/kurzfristig baureife Flächen (enthält alle ungenutzten freien und auch bereits vergebenen Flächen gemäß Abbildung 8, zusammen rd. 155 ha) und die Kategorie planerisch gesicherte Flächen im FNP und REP (zusammen rd. 98 ha). Diese Karte wie auch die weiteren Karten enthalten interne Ordnungskennziffern aus der Gewerbeflächendatenbank).

Die größten Reserveflächenpotenziale **in der Kategorie baureife/kurzfristig baureife Flächen** (in der Karte in blauer Farbe hervorgehoben) befinden sich mit insgesamt rd. 30 ha im Hansa-BusinessPark Münster, mit rd. 14 ha im Gewerbegebiet Hessenweg und ebenfalls mit rd. 14 ha im Gewerbegebiet östlich Münsterstraße in Wolbeck. Weitere nennenswerte Flächenreserven befinden sich, verteilt auf jeweils kleinere Flächen bzw. Grundstücke, mit lediglich nur noch knapp 3 ha im Gewerbegebiet Loddenheide sowie auf verschiedenen größeren Standorten (z. B. östlich Theodor-Scheiwe-Straße), die sich z. T. in privatem Eigentum befinden und i. d. R. als Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe vorgehalten werden. Alle restlichen baureifen/kurzfristig baureifen Reserveflächen verteilen sich auf die unterschiedlichen Gewerbestandorte im Stadtgebiet und weisen Flächengrößen zwischen rd. 0,4 ha und 0,9 ha auf. Zu den zum Stand 31.12.2015 im Gebiet Loddenheide noch erfassten Reserven ist anzumerken, dass diese aufgrund im laufenden Jahr 2016 durch die WFM getätigter fester Reservierungen für bestimmte Unternehmen nicht mehr zur Verfügung stehen und die Loddenheide somit faktisch keine Gewerbeflächenreserven mehr aufweist.

Die größten Flächenreserven der **im FNP und REP planerisch gesicherten Gewerbeflächen** (in der Karte in violetter Farbe hervorgehoben) liegen mit zusammen rd. 47 ha als Erweiterung des Hansa-BusinessParks Münster im Süden des Stadtgebietes sowie mit zusammen mit gut 15 ha im Bereich des Schifffahrter Damms im Norden des Stadtgebietes, u. a. südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Hessenweg. Weitere größere Gewerbeflächenreserven in dieser Kategorie sind die westliche Erweiterung des Technologieparks an der Steinfurter Straße (T.-Park Teil 2), die Erweiterung des Gewerbegebietes östlich der Straße Oberort in Roxel, die Fläche nördlich des Albersloher Weges, zwischen Heumanns-

weg und Umgebungsbahn und die Fläche nördlich Stadthafen 2, die auf der Grundlage des Masterplans Stadthäfen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist.

In **Karte 2** „Gewerbeflächenreserven nach Gebietskategorien“ sind die Gebiete mit Reserveflächen (baureif und planerisch gesichert) entsprechend ihrer Einordnung in die übergeordneten Gebietskategorien des GFK: Gesamtstädtisches Gewerbe einschließlich Sondergebiet Technologiepark und Stadtteilorientiertes Gewerbe dargestellt.

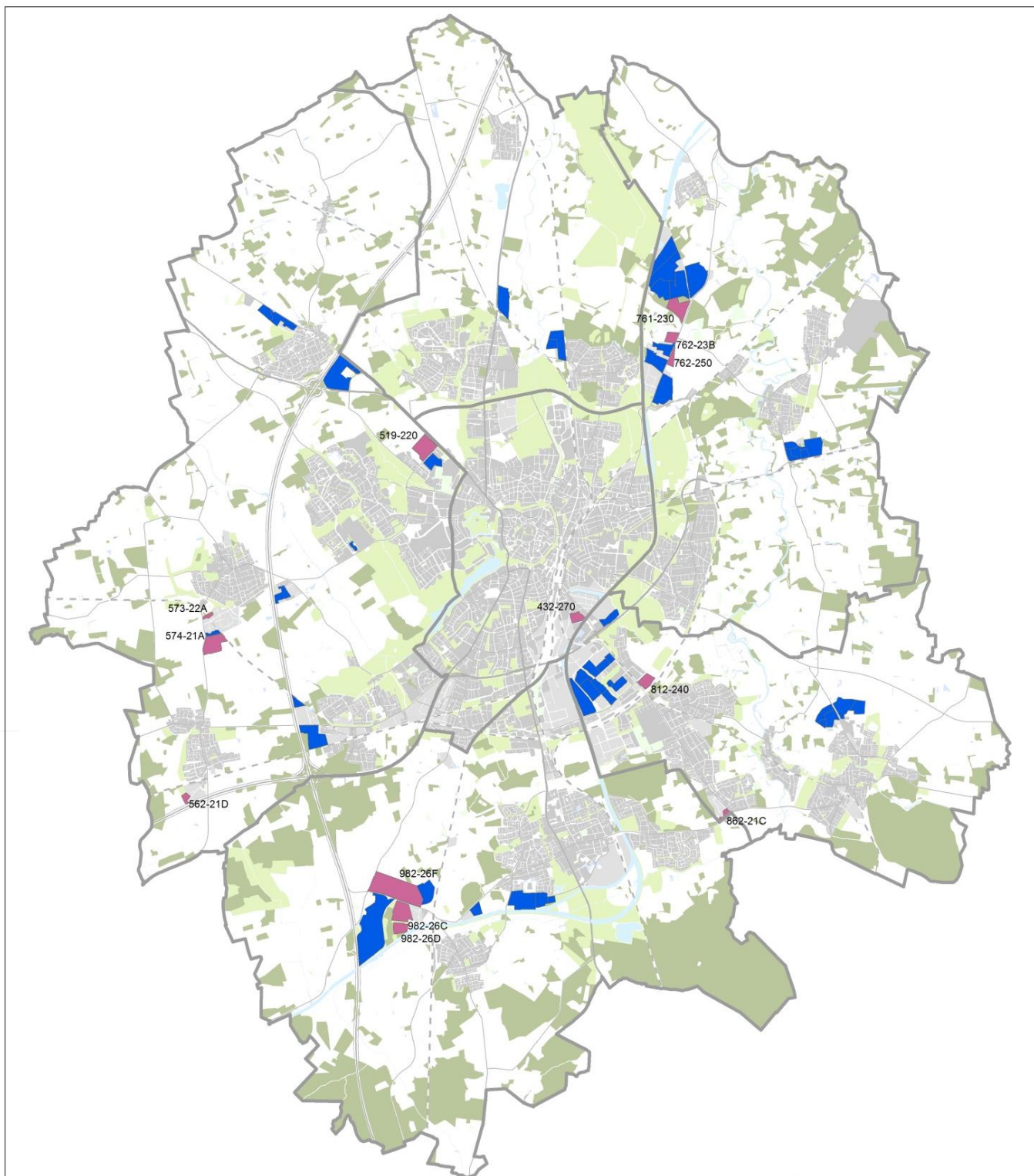
In **Karte 3** sind nur die Gewerbegebiete mit Reserven der Manövriermasse (rd. 65 ha) eingetragen. Dargestellt sind die baureifen und kurzfristig baureifen Flächenreserven (größer 0,25 ha) im Eigentum der WFM bzw. Stadt Münster, die noch ungenutzt und ohne feste Bindungen sind und somit unmittelbar für die Vermarktung zur Verfügung stehen (Manövriermasse).

Große Flächenreserven der Manövriermasse (vgl. Karte 3) befinden sich mit rd. 23,4 ha im Hansa-BusinessPark Münster (982-26A), gefolgt von den Gebieten Hessenweg mit rd. 14 ha (761-220) und Münsterstr.-Ost mit rd. 13,6 ha (874-210), den Gebieten Hansa-BusinessPark Münster Teil 2 / nördlich Wiedaustraße mit rd. 6,5 ha (982-26B), Loddenheide / nördlich Willy-Brandt-Weg mit rd. 2,8 ha (811-270), Technologiepark / Steinfurter Straße mit rd. 1,1 ha (526-21B) und Coerde / Holtmannsweg mit rd. 1 ha (611-210) sowie weiteren Gebieten mit kleineren Reserven zwischen 0,25 und 1,0 ha. Zum Flächenpotenzial Loddenheide, nördlich Willy-Brandt-Weg ist anzumerken, dass für diese Flächen die Absicht besteht, den dort wirksamen Bebauungsplan mit der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung GE zu ändern, um dort in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster ein Sondergebiet (SO) für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festzusetzen.

Die Manövriermasse in diesen Gebieten teilt sich gemäß der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und Gebietstypen im Sinne des GFK auf in rd. 34 ha GE-Flächen, rd. 30 ha GI-Flächen und gut 1 ha SO-Fläche (T-Park). Davon liegen ca. 50 ha in einem Gebiet der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe und rd. 15 ha in einem Stadtteilorientiertes Gewerbegebiet (vgl. Tab. 1).

Manövriermasse in baureifen Gewerbegebieten			
planungsrechtliche Nutzung	Gesamt	davon	
	in ha	Gesamtstädtisch in ha	Stadtteilorientiert in ha
GE	33,77	18,48	15,29
GI	30,02	30,02	-
SO	1,13	1,13	-
Stadt Münster	64,92	49,63	15,29

Tabelle 1: Manövriermasse in baureifen Gewerbegebieten



Gewerbegebiete mit Reserven nach **Aktivierungsstand**

- baureife und kurzfristig baureife Gebiete mit freien / vergebenen Flächen
- weitere planerisch gesicherte Flächen FNP / REP

STADT MÜNSTER

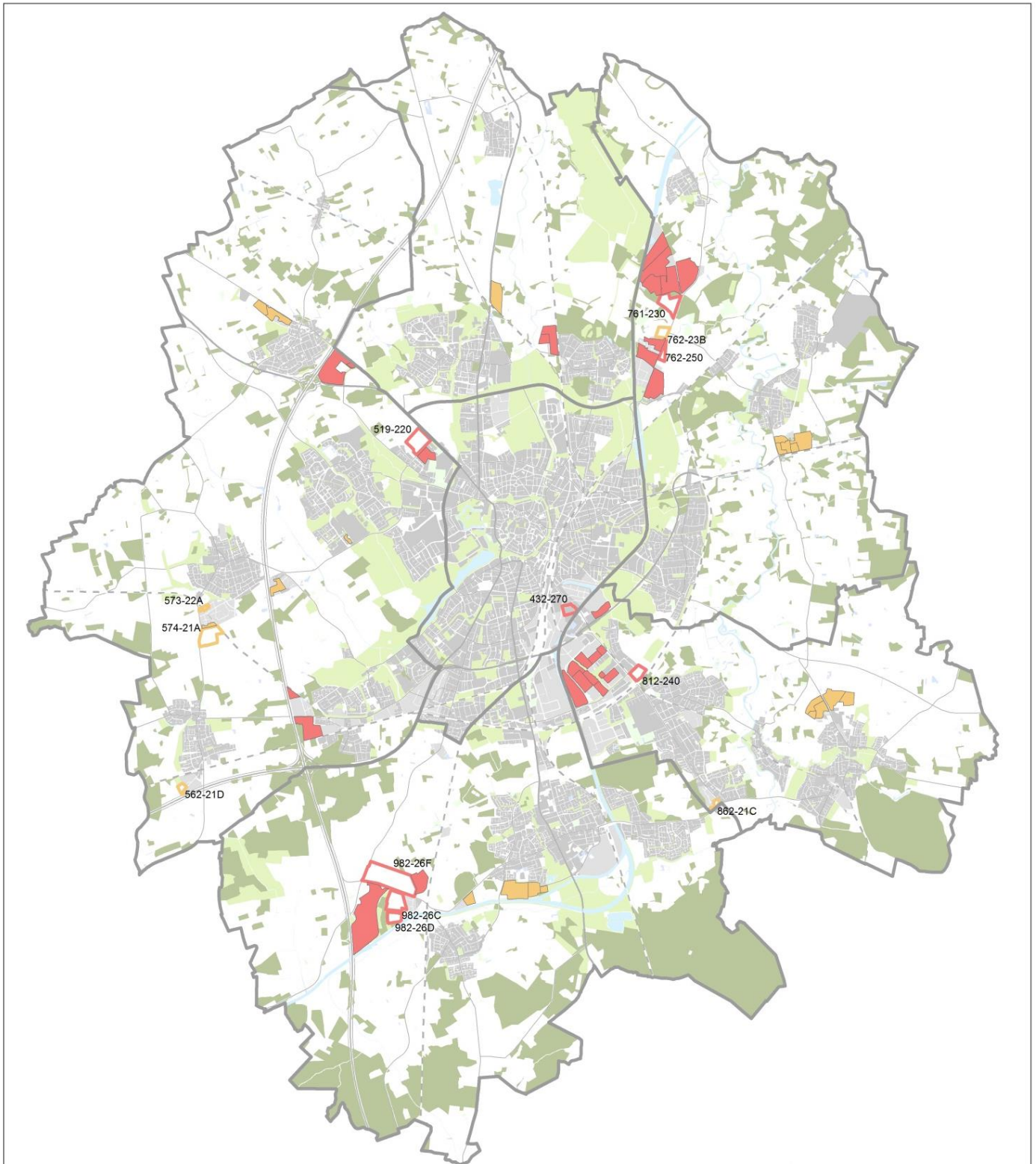
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Gewerbeflächenmonitoring

Karte 1

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

Stand: 31.12.2015



Gewerbegebiete mit Reserven nach **Eignung**

**baureife und kurzfristig baureife Gebiete
mit freien / vergebenen Flächen**

- Gesamtstädtische Gewerbegebiete
- Stadtteilorientierte Gewerbegebiete

weitere planerisch gesicherte Flächen FNP / REP

- Gesamtstädtische Gewerbegebiete
- Stadtteilorientierte Gewerbegebiete

STADT MÜNSTER

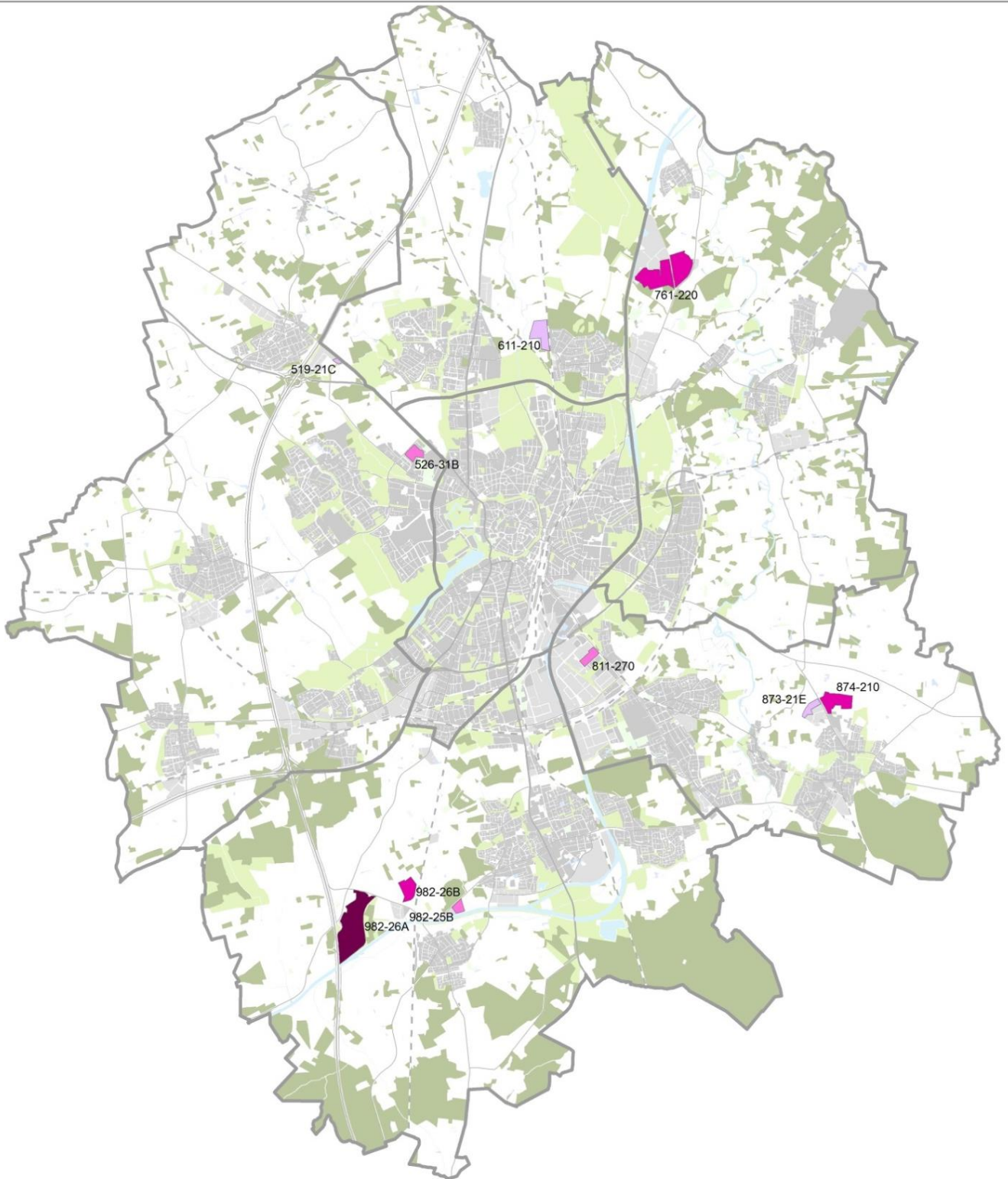
Amt für  Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Gewerbeflächenmonitoring

Karte 2

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

Stand: 31.12.2015



Gewerbegebiete mit Reserven - **Manöviermasse** -

in baureifen und kurzfristig baureifen Gebieten

Gebiete mit freien ungenutzten / lose zugeordneten Reserven der WFM / Stadt Münster mit insgesamt

- 0,25 bis 1,0 ha
- 1,0 bis 6,0 ha
- 6,0 bis 15,0 ha
- >15,0 ha

STADT MÜNSTER



Gewerbeflächenmonitoring

Karte 3

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

Stand: 31.12.2015

Die Verteilung der Manövriermasse auf die Stadtbezirke zeigt ein räumlich sehr unterschiedliches Bild (vgl. Abb. 9). Während im Stadtbezirk Hilstrup mit dem Hansa-BusinessPark und auch im Stadtbezirk Ost mit den Flächenreserven im Gebiet Hessenweg ein umfangreiches

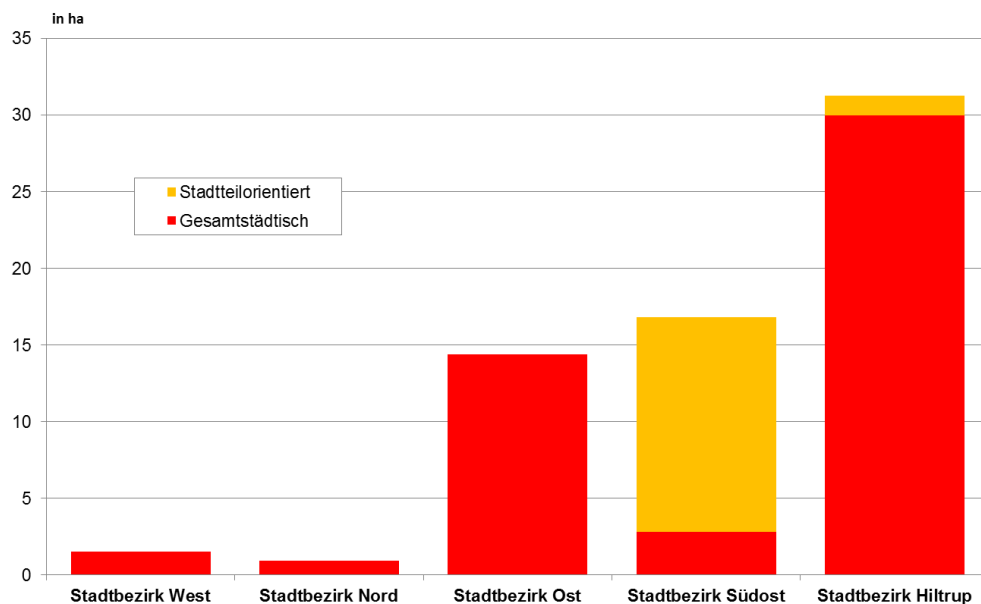


Abbildung 9: Manövriermasse nach Stadtbezirken

Angebot in der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe besteht, kann das Stadtteilorientierte Gewerbegebiet Münsterstr.-Ost (Wolbeck) im Stadtbezirk Südost mit einem großzügigen Potenzial aufwarten. In den Stadtbezirken West und Nord sind dagegen nur noch wenige verfügbare Flächen der Manövriermasse vorhanden. Ein Reserveflächenpotenzial in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe ist in den Bezirken West, Nord und Ost gar nicht und im Bezirk Hilstrup nur begrenzt vorhanden. Der Stadtbezirk Mitte weist, wie unter Punkt 3 beschrieben, keine Flächenreserven der Manövriermasse auf. In Tabelle 2 sind die entsprechenden Flächenreserven je Stadtbezirk ausgewiesen.

Manövriermasse in baureifen Gewerbegebieten			
Stadtbezirk	Gesamt	davon	
	in ha	Gesamtstädtisch in ha	Stadtteilorientiert in ha
1-4 Mitte	-	-	-
5 West	1,53	1,53	-
6 Nord	0,93	0,93	-
7 Ost	14,40	14,40	-
8 Südost	16,81	2,80	14,01
9 Hilstrup	31,25	29,97	1,28
Stadt Münster	64,92	49,63	15,29

Tabelle 2: Manövriermasse in baureifen Gebieten nach Stadtbezirken

Abbildung 10 zeigt die baureifen, aber bisher noch nicht genutzten Flächen, die nicht Bestandteil der Manövriermasse sind, nach ihrer räumlichen Lage (Ebene Statistische Bezirke). Enthalten sind die Flächen

- die schon z. T. zum Zeitpunkt des Aufbaus der Gewerbeflächendatenbank in den 80er Jahren in **privatem Eigentum** waren
- die in vergangenen Jahren durch die Stadt Münster/WFM „**vergeben**“, d. h. an gewerbliche Nutzer verkauft wurden und deren bauliche Nutzung noch bevorsteht
- die auf Grundlage konkreter, i. d. R. schriftlicher Vereinbarungen, in **fester Zuordnung** zu ihren späteren Nutzern bzw. Käufern sind und nicht mehr für eine Vermarktung an andere Interessenten zur Verfügung stehen.

Insgesamt handelt es sich um 71 ha privater und vergebener Flächen und um 19 ha Flächen in fester Zuordnung (vgl. Abb. 8 auf Seite 17). Der Großteil dieses Flächenpotenzials liegt in den Stadtbezirken Ost und Hilstrup. Zu den „**privaten**“ **Flächen** zählen z. B. große, z. T. mehrere Hektar umfassende betriebliche Erweiterungsflächen (z. B. BASF in Hilstrup und Westfalengas am Hessenweg/DEK), die seit vielen Jahren von den Unternehm-

men vorgehalten werden. Diese Flächenvorhaltung gehört zu einer langfristig und vorausschauend angelegten Standortsicherung der Unternehmen und ist i.d.R. nicht in Frage zu stellen. Die in den vergangenen Jahren durch die Stadt/Münster **vergebenen Flächen** umfassen bspw. die Grundstücksverkäufe in den Gewerbegebieten Loddenheide und Hessenweg durch die WFM bzw. GML (Gewerbepark Münster Loddenheide). Darunter befinden sich auch Erweiterungsflächen für schon ansässige Unternehmen. Viele dieser Flächen werden in den nächsten Jahren sukzessive bebaut und genutzt werden. Dies gilt ebenso für die Flächen der Kategorie „**feste Zuordnung**“, die ganz konkret von Unternehmen angefragt und für diese fest reserviert wurden. Hier fehlt lediglich der noch zu schließende Kaufvertrag. All diesen Flächen ist die Tatsache gemeinsam, dass sie nicht mehr für Vermarktungszwecke der Manövriermasse zur Verfügung stehen. Gleichwohl wird ihre Bebauung und Nutzung im Gewerbeflächenmonitoring als erstmalige Flächeninanspruchnahme erfasst.

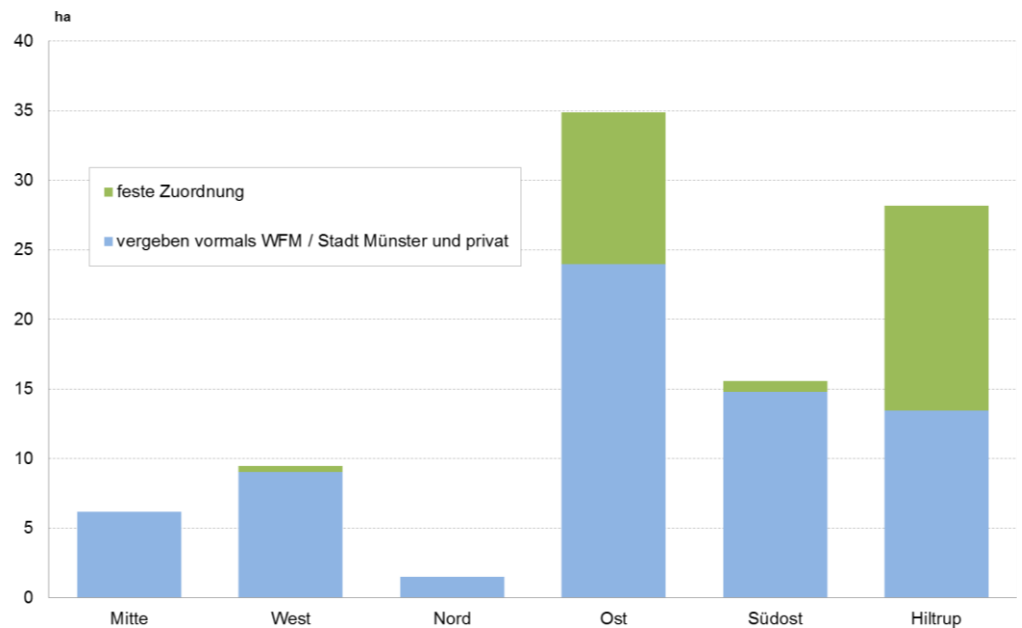


Abbildung 10: Bisher ungenutzte private, vergebene und fest zugeordnete Flächen (keine Manövriermasse)

6. Soll ≠ Ist Vergleich und Ableitung von Handlungsbedarfen/Prüfauftrag

Der direkte Vergleich der für Vermarktungszwecke der WFM bzw. Stadt Münster unmittelbar zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenreserven mit dem definierten Soll-Wert für die Ma-

növriermasse in der Größe von 50 ha zeigt ein Plus von rd. 15 ha oder 30 % (vgl. Tab. 3). In der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe liegt der Ist-Wert mit 50 ha deutlich über dem angegebenen Soll von etwa 35 bis 40 ha, während das Angebot in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe nur mit einem geringen Plus von 0 bis max. 5 ha den vorgegebenen Soll-Wert von etwa 10 bis 15 ha übersteigt.

Dieser reine Zahlenvergleich ist ohne eine qualitative und lagebezogene Bewertung der Flächenreserven jedoch nicht aussagekräftig. Wie bereits weiter oben herausgestellt, rekrutiert sich der maßgebliche Anteil der Manövriermasse in der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe aus

Soll ≠ Ist Vergleich Manövriermasse (ca. Werte in ha)			
	SOLL	IST	Diff.
Gesamtstädtisches Gewerbe	35 – 40	50	+ 10 - 15
Stadtteilorientiertes Gewerbe	10 – 15	15	+ 0 - 5
Gesamt	50	65	+ 15

Tabelle 3: Manövriermasse Soll ≠ Ist Vergleich

den Gebieten Hansa-BusinessPark mit rd. 30 ha im Süden und Hessenweg mit rd. 14 ha im Norden des Stadtgebietes. In der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe speist sich die Flächenreserve der Manövriermasse mit rd. 14 ha nahezu ausschließlich aus dem Gebiet Münsterstr.-Ost (Wolbeck) im Stadtbezirk Südost. Allein diese räumlich bzw. standortbezogen konzentriert gelegenen Flächenreserven (Gebiete Hansa-BusinessPark, Hessenweg, Münsterstr.-Ost/Wolbeck) machen zusammen rd. 89% der gesamten Flächenreserve der Manövriermasse aus (65 ha).

Zielsetzung des GFK ist es dagegen, nicht nur ein quantitativ ausreichendes, sondern auch ein qualitativ und räumlich differenziertes sowie nachfragerechtes Gewerbeflächenangebot bereitzustellen. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung der Flächenangebote für das Stadtteilorientierte Gewerbe in möglichst allen Stadtbezirken. Dieser Zielsetzung wird das bestehende Gewerbeflächenangebot der Manövriermasse trotz der umfänglichen Quantität nur bedingt gerecht und begründet Handlungsbedarfe sowie Überlegungen für die zukünftige Gewerbeflächenmobilisierung im Sinne des GFK.

Die Flächengegenüberstellung in Abbildung 11 der Manövriermasse (vollfarbig, rechte Seite) in den Gebietskategorien Gesamtstädtisch und Stadtteilorientiert mit den planerisch gesicherten Flächen im FNP (schraffierte Flächen, linke Seite) und REP (umrandete Flächen, linke Seite) zeigt die Möglichkeiten für eine zukünftige Flächenmobilisierung nach den v. g. Angebotskategorien auf. Die Stadtbezirke Nord und Ost sind zusammengefasst, da sich maßgebliche Flächenpotenziale für beide Bezirke im nord-östlichen Stadtgebiet entlang des ausgeprägten Gewerbe- und Industriebandes entlang des Schifffahrter Damms und damit an der Grenze zwischen den beiden Stadtbezirken befinden. Größere Flächenpotenziale zur Verbesserung der Manövriermasse sind in den Stadtbezirken Hilstrup, West und Nord/Ost vorhanden. Für das Stadtteilorientierte Gewerbe sind nennenswerte Flächenpotenziale im Stadtbezirk West Bestandteil des wirksamen FNP (südl. Nottulner Landweg, Roxel). In der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe stehen zu den noch umfangreichen Flächenreserven der Manövriermasse große planerisch gesicherte Flächenpotenziale im FNP und REP (Hansa-BusinessPark) zur Verfügung. Darüber hinaus ist mit der Darstellung im REP für eine mögliche südliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Hessenweg auch im Stadtbezirk Nord/Ost ein nennenswertes Entwicklungspotenzial vorhanden. Zudem ist in der

Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe im Stadtbezirk West mit der im FNP dargestellten Erweiterungsfläche westlich der Austermannstr. die Weiterentwicklung des Technologieparks planerisch gesichert.

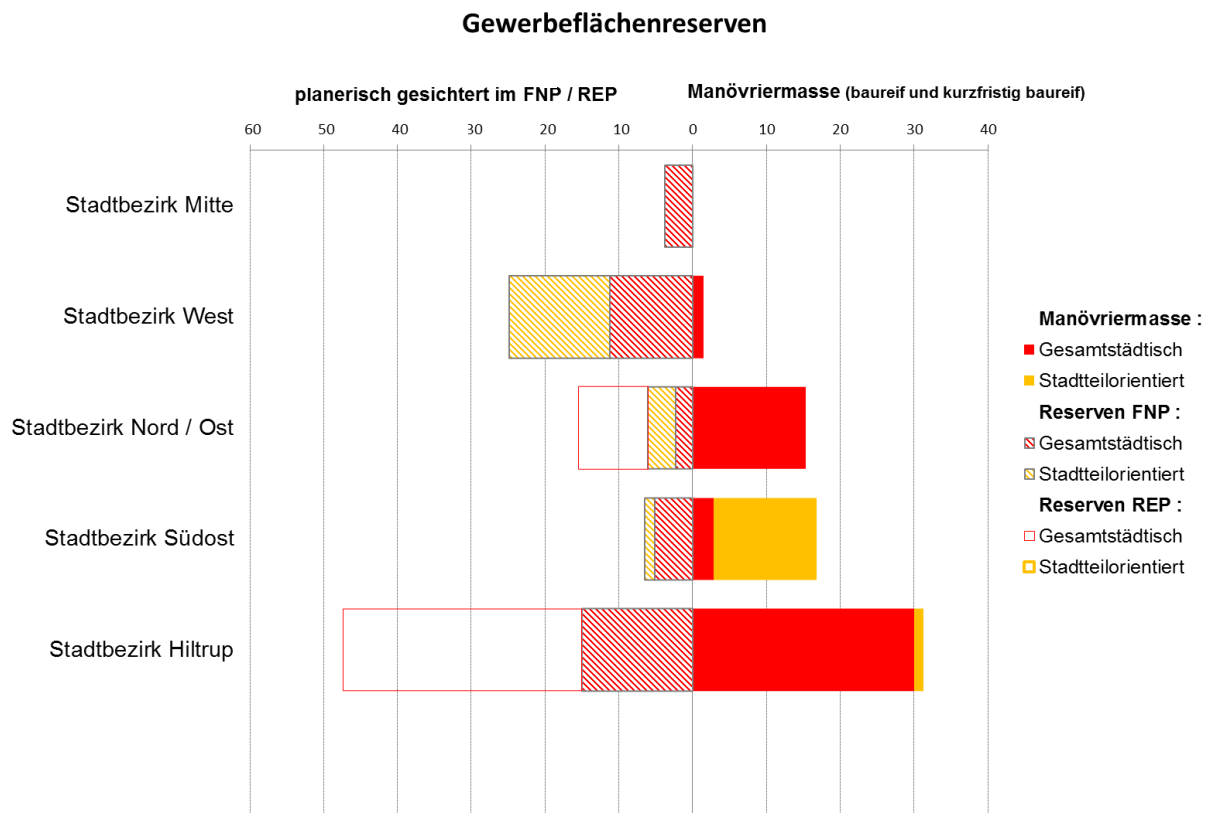


Abbildung 11: Gegenüberstellung Manövriermasse – planerisch gesicherte Flächen

Grundsätzlich gilt es im Weiteren zu prüfen, welche der im FNP und REP planerisch gesicherten Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden jeweiligen flächen- und standortbezogenen Rahmenbedingungen (Eigentümerstruktur, Erschließung, evtl. Restriktionen etc.) zur Sicherstellung der Qualitäts- und Mengenziele des GFK zur Baureifmachung vorgeschlagen werden können. In diesem Zusammenhang sind auch realistisch anzunehmende Aktivierungszeiträume zu definieren.

Im Folgenden werden die auf der Grundlage des Soll ≠ Ist Vergleichs erkennbaren Handlungsbedarfe für die Gebietskategorien des Stadtteilorientierten Gewerbes (je Stadtbezirk) und des Gesamtstädtischen Gewerbes aufgezeigt und die zur Deckung von bestehenden oder sich im Zeitablauf, ohne zusätzliche Flächenaktivierung ergebenden, quantitativen, qualitativen und/oder strukturellen Defiziten zur Verfügung stehenden, planerisch gesicherten Flächen einer ersten Bewertung unterzogen.

7. Flächenbewertung und Aktivierungsvorschläge

Auf der räumlichen Ebene der Stadtbezirke wird jeweils zunächst in einer Kurzbeschreibung die Bestandssituation verfügbarer Flächen in baureifen Gebieten der Manövriermasse dargestellt. Im Anschluss werden die bereits planerisch gesicherten Flächenreserven hinsichtlich

ihres Beitrages zur Verbesserung der Manövriermasse, jeweils differenziert nach den Angebotskategorien Statteilorientiertes Gewerbe und Gesamtstädtisches Gewerbe, eingeschätzt. In den nachfolgenden Übersichtskarten für die jeweiligen Stadtbezirke sind in blauer Farbe die Gebiete mit baureifen Reserveflächen und in violetter Farbe die bereits planerisch gesicherten Reserveflächen (FNP, REP) eingetragen. Die Reserveflächen gem. FNP und REP sind hinsichtlich ihrer Standort- und Eignungskriterien sowie Aktivierungsfähigkeit in Form von Steckbriefen mit vergrößertem Planausschnitt dargestellt. Die Steckbriefe enthalten zusammengefasste Angaben zur Größe und Erschließung, zum Planungsrecht, zur derzeitigen Nutzung, zu den Eigentumsverhältnissen und zur Gesamtbewertung hinsichtlich ihrer Aktivierungseignung.

7.1 Stadtbezirk Mitte

Im Stadtbezirk Mitte sind keine verfügbaren baureifen Flächenreserven im Sinne der Manövriermasse (Stadt Münster/WFM) vorhanden. Alle bestehenden Gewerbegebiete sind seit vielen Jahren vollständig genutzt. Der Stadtbezirk Mitte ist aber aufgrund seiner weit überwiegenden Funktion für das Wohnen und ergänzende Nutzungen (Versorgung/Einzelhandel, Dienstleistungen, Behörden/Universität) auch kein traditioneller bzw. gewachsener Standort für Gewerbegebiete. Bestehende kleinere Gewerbegebiete befinden sich wegen möglicher störender Wirkungen auf das Wohnen an den Rändern der kompakten Siedlungsstruktur der Innenstadt (z. B. Gebiet Meßkamp, Nienkamp, Salzmannstr., Schleebrüggenkamp). Die verbleibenden Freiflächen zwischen den Siedlungskörpern der Münsteraner Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen haben eine wichtige siedlungsstrukturell gliedernde Funktion, sind zudem weitestgehend Bestandteil der Grünordnung und sollen von Bebauung freigehalten werden. Es ist somit kein planerisches Ziel, an den bestehenden Siedlungsrändern des Stadtbezirks Mitte neue Flächen für die Ausweisung von Gewerbegebieten vorzuschlagen.



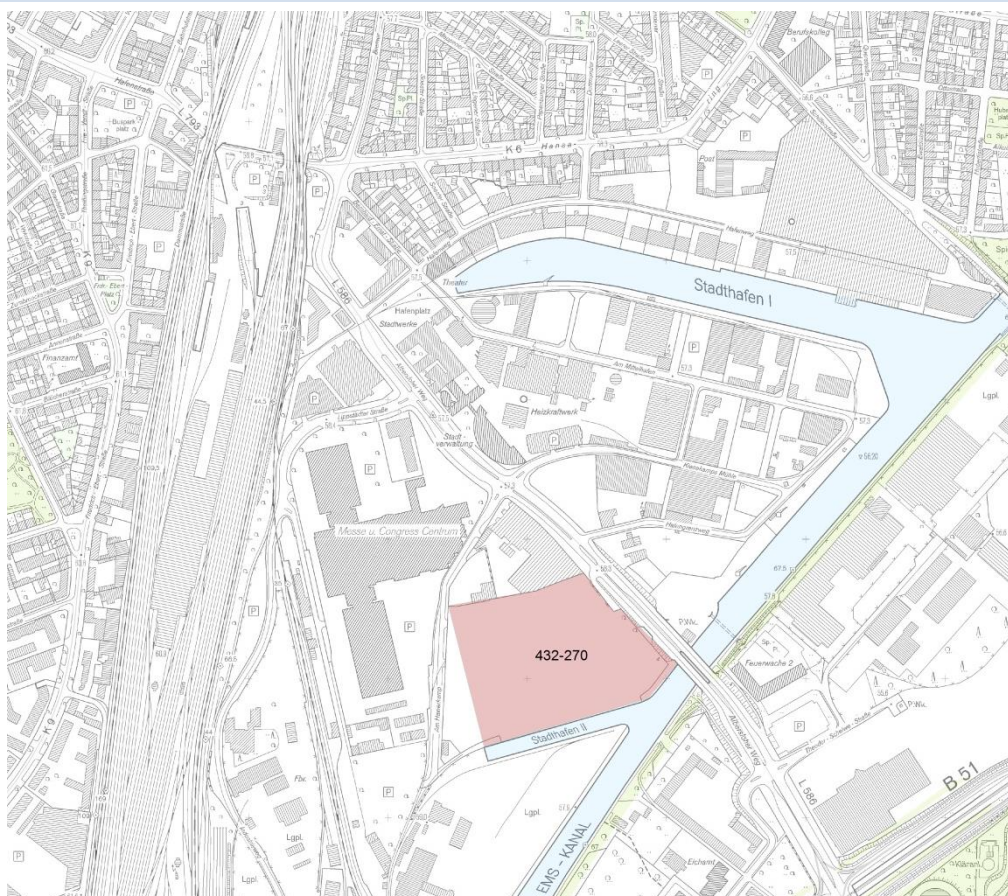
Flächenreserven FNP/REP

Ein nennenswertes Flächenpotenzial für gewerbliche Neuansiedlungen und/oder Verlagerungen im Stadtbezirk Mitte befindet sich **nördlich des Stadthafens 2** im Bereich des Masterplans Stadthäfen. Obwohl diese Fläche (432-270) bereits gewerblich genutzt war (Betonwerk, Spedition), wird sie aufgrund der dort beabsichtigten umfassenden Umstrukturierung als neues Flächenpotenzial behandelt. Die prominente Lagegunst dieser Fläche und die spezifischen Standortanforderungen sprechen dafür, an die zukünftige Nutzung dieses Flächenpotenzials hohe qualitative Anforderungen zu stellen und es unter die Gebietskategorie Gesamtstädtisches Gewerbe zu fassen. In diesem Sinne knüpft diese großräumig zwar begrenzte, aber erstklassig gelegene Fläche an die besondere Standortqualität der Loddenheide an.

Stadtbezirk Mitte

Fläche: 432-270

Südl. Albersloher Weg (nördl. Stadthafen II)



Lage, Erreichbarkeit

Südöstliches Innenstadtgebiet, Fläche südl. Albersloher Weg, nördlich Stadthafen II. Anbindung über Albersloher Weg (rd. 19.500 KFZ/24h), Kieseckamps Mühle. Nächstgelegener Autobahnanschluss (BAB 1, A3) Münster in rd. 5 Min. Fahrzeit zu erreichen.

Größe

Rd. 3,8 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Neue Erschließungsspanne zwischen Stadthafen I und II, Verbindung zwischen den Straßen Hafengrenzweg und Am Haferkamp

Derzeitige Nutzung, Zustand

Brachfläche, Umstrukturierungsfläche (ehe. gewerbliche Nutzung: Betonwerk und Spedition)

Planungsrecht

FNP: Gemischte Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Aktivierungsrestriktionen

Nicht erkennbar

Eigentumsverhältnisse, Aktivierbarkeit/-zeitraum

Überwiegend Stadt Münster, Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan), Aktivierung kurz- bis mittelfristig zu empfehlen

Nutzungsseignung/Kategorie GfK

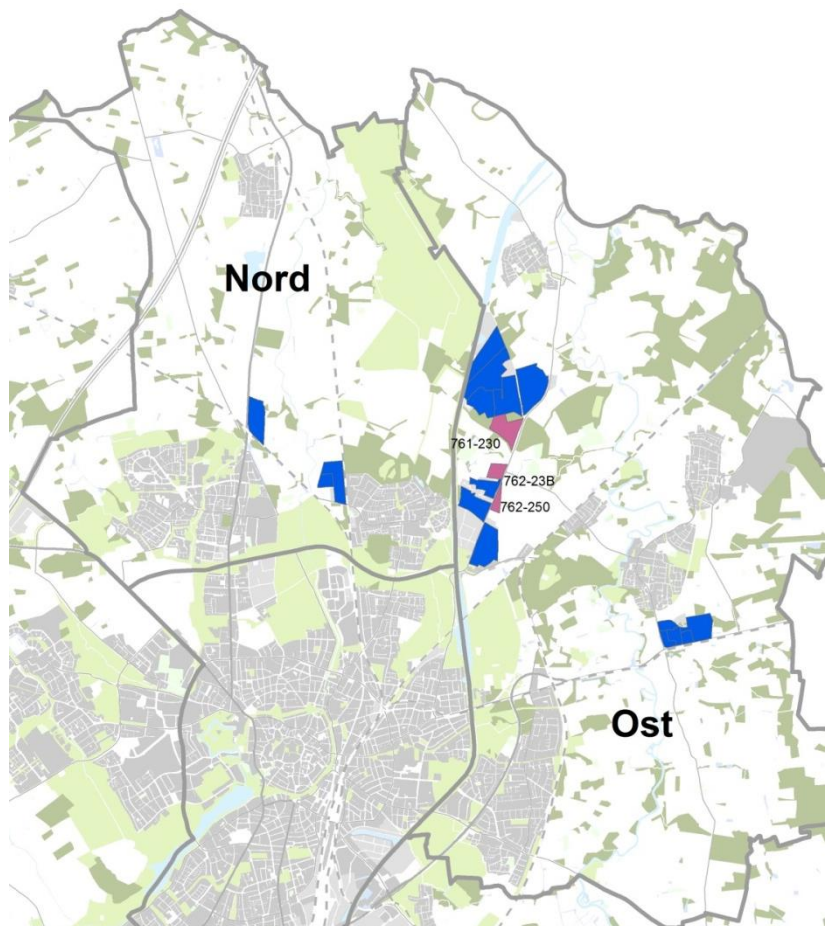
hochwertige Gewerbenutzung (hohe Qualitätsansprüche an Nutzungsart und Standortkonzept), Gesamtstädtisches Gewerbe

7.2 Stadtbezirke Nord/Ost

In den Stadtbezirken Nord und Ost beträgt die Manövriermasse zusammen rd. 15,4 ha. Die Zusammenschau der Flächenpotenziale dieser beiden Stadtbezirke ist sinnvoll, da sich das für beide Bezirke maßgebliche Flächenpotenzial im nördlichen Stadtgebiet entlang des ausgeprägten Gewerbe- und Industriebandes am Schiffahrter Damm (B219), also unmittelbar entlang der Verwaltungsgrenze der Stadtbezirke Nord und Ost, befindet. Das Flächenpotenzial umfasst ausschließlich Flächen der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe. In der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe sind keine verfügbaren Flächenreserven vorhanden.

Ein geringer Anteil dieser Flächenreserve (rd. 0,9 ha) befindet sich im Bereich der ehem. Winterbourne-Kaserne bzw. der heutigen Speicherstadt, im davon abgetrennten kleinen Gewerbegebiet an der Straße Zum Rieselfeld (611-21A). Die Fläche befindet sich nördlich der Zufahrt zum städtischen Bauhof.

Die zurzeit noch im FNP für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtbezirk Nord dargestellte Fläche **in Sprakel, zwischen der Bahnstrecke und der B 219**, ist per Ratsbeschluss zum Baulandprogramm (vgl. V/0153/2016) zukünftig für die Wohnbaulandentwicklung vorgesehen und steht somit als Gewerbeflächenreserve nicht mehr zur Verfügung.



Das maßgebliche Potenzial von über rd. 14 ha der Manövriermasse liegt im Bereich Hessenweg. Aufgrund ihrer weitgehend von den Stadtteilen abgesetzten Lage an der Verkehrsachse Schiffahrter Damm, dies gilt insbesondere für die nördlich gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen am Hessenweg in Verbindung mit den dort bestehenden großbetrieblichen Nutzungen (Produktion, Logistik), sind diese Flächen der Kategorie des Gesamtstädtischen Gewerbes zugeordnet.

In den weiteren Gewerbegebieten Gildenstr. in Handorf und den Gewerbegebieten beidseits des Schiffahrter Damms (Rudolf-Diesel Str., An der Kleimannbrücke, Königsberger Str., An der alten Ziegelei) sowie im Gewerbegebiet Coermühle nördl. von Kinderhaus sind keine Reserven der Manövriermasse mehr vorhanden.

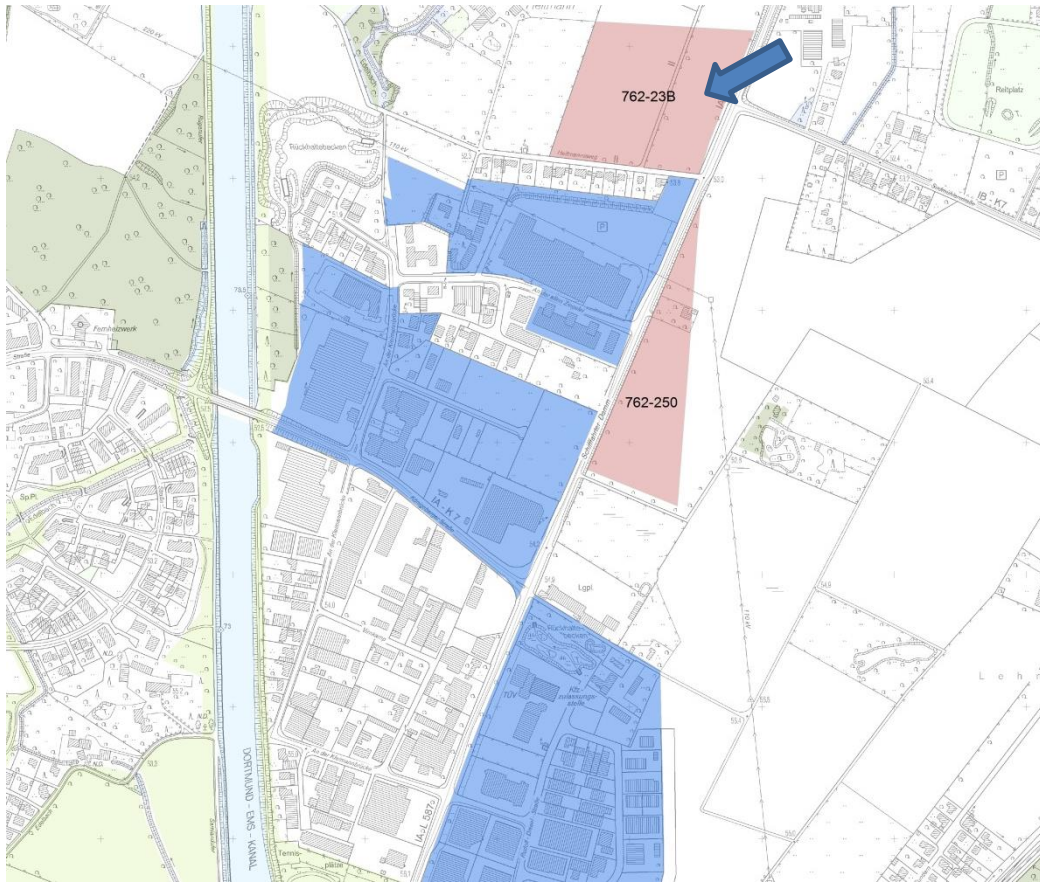
Flächenreserven FNP/REP

Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung im Stadtbezirk Nord/Ost sind drei Flächenreserven entlang des Schifffahrter Damms planerisch gesichert. Dabei handelt es sich um die südliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Hessenweg (Fläche 761-230, Darstellung im REP), eine Fläche westlich des Schifffahrter Damms, nördlich der Straße Heitmannsweg (Fläche 762-23b, Darstellung im FNP) sowie eine Fläche, die sich im Zuge des Ausbaus und der Anbindung der B481n mit Anschluss an den Schifffahrter Damm ergibt und sich in ihrem genauen flächenmäßigen Zuschnitt noch konkretisieren wird (Fläche 762-250, Darstellung im FNP).

Stadtbezirk Nord/Ost

Fläche: 762-23B

Gelmer-Dyckburg, Heitmannsweg-DEK



Lage, Erreichbarkeit

Nordöstliches Stadtgebiet; westlich Schiffahrter Damm, nördlich Gewerbegebiet „Nord-Kleimannbrücke“ (nördl. Bauplatz Hornbach); Anbindung über Schiffahrter Damm (rd. 13.900 KFZ/24h); nächstgelegener Autobahnanschluss in rd. 10 – 15 Min. Fahrzeit erreichbar; mittelfristig deutliche Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit in südlicher Richtung durch Anbindung des Schiffahrter Damms über den Neubau B 481n an die B 51

Größe

Rd. 3,8 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Im Zuge des Ausbaus und Anbindung der B481n an den Schiffahrter Damm i. V. mit Einmündung Sudmühlenstraße

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche

Eigentumsverhältnisse

Überwiegend Stadt Münster

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Berücksichtigung angrenzender Wohnbebauung südl. Heitmannsweg

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich, Aktivierung langfristig zu empfehlen

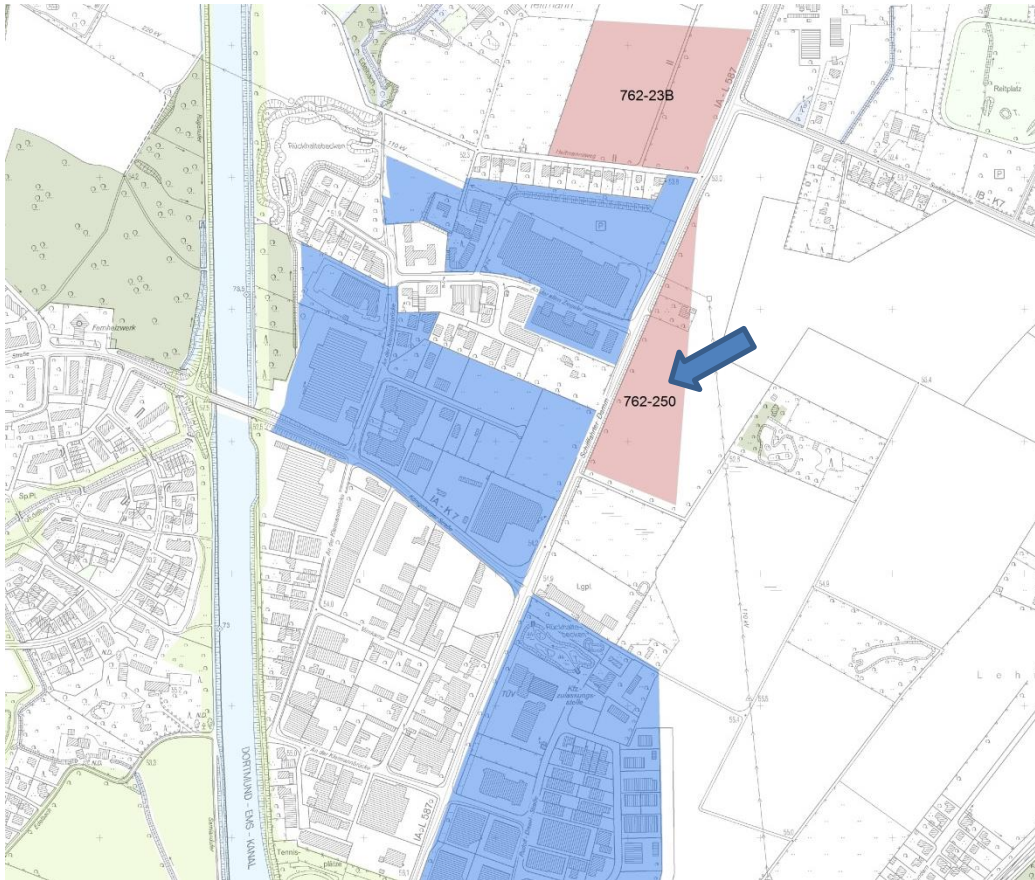
Nutzungsseignung/Kategorie GFK

Stadtteilorientiertes Gewerbe

Stadtbezirk Nord/Ost

Fläche: 762-250

Gelmer-Dyckburg, Östlich Schiffahrter Damm, nördlicher Teil



Lage, Erreichbarkeit

Nordöstliches Stadtgebiet; östlich Schiffahrter Damm, zwischen Schiffahrter Damm (rd. 16.100 KFZ/24h) und geplanter neuer Trasse B481n; nächstgelegener Autobahnanschluss in rd. 10 Min. Fahrzeit erreichbar; mittelfristig deutliche Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit in südlicher Richtung durch Anbindung des Schiffahrter Damms über den Neubau B 481n an die B 51

Größe

Rd. 2,3 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Im Zuge des Ausbaus der B51 und Anbindung der B481n an den Schiffahrter Damm, über Schiffahrter Damm/Querverbindung Schiffahrter Damm/B481n

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche

Eigentumsverhältnisse

Stadt Münster, Bundesrepublik Deutschland, Privat

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Flächenaktivierung erst möglich in Verbindung mit Straßenausbau B 481n (Anbindung an den Schiffahrter Damm)

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich, Aktivierung strukturell sinnvoll und langfristig zu empfehlen

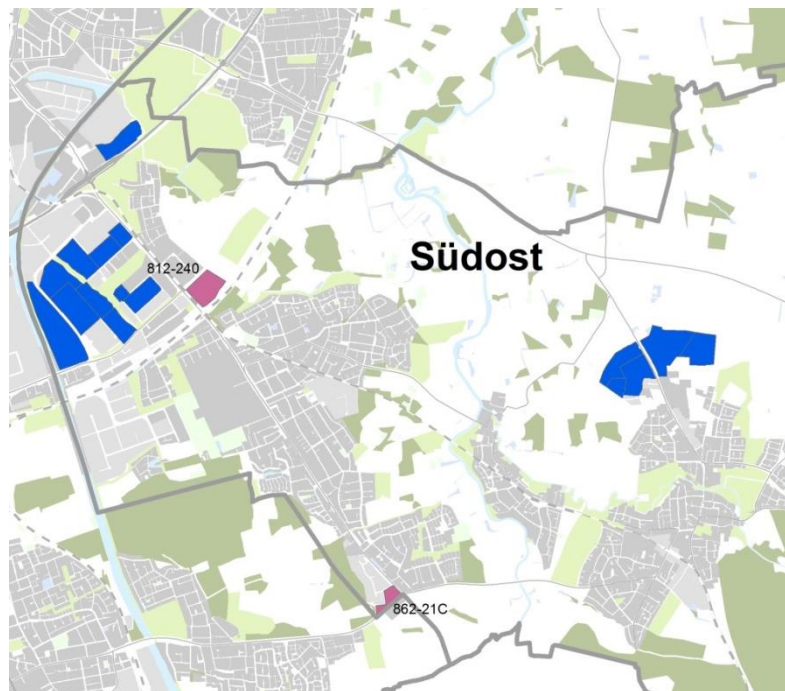
Nutzungsseignung/Kategorie GFK

Stadtteilorientiertes Gewerbe

7.3 Stadtbezirk Südost

Im Stadtbezirk Südost ist eine umfangreiche Flächenreserve der Manövriermasse in Höhe von gut 17 ha vorhanden (Stand 31.12.2015), wovon rd. 14,4 ha auf die Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe (hauptsächlich Gewerbegebiet östlich Münsterstr. in Wolbeck) und rd. 2,8 ha auf die Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe (Loddenheide) entfallen. Die Reserve im Gebiet Loddenheide steht jedoch zwischenzeitlich nicht mehr zur Verfügung (vgl. Punkt 5, Seite 18). In der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe besteht daher rein quantitativ kein zusätzlicher Entwicklungsbedarf.

Allerdings ist die verfügbare Flächenreserve maßgeblich im Stadtteil Wolbeck konzentriert, wogegen insbesondere der Stadtteil Angeldomde keine Manövriermasse für das kleinbetriebliche Gewerbe aufweist.



Die Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche Loddenheide mit ihrer exzellenten Verkehrsanbindung und Innenstadtorientierung zu einem erstklassigen Gewerbebestandort war ein „Glücksfall“ für die Stadtentwicklung in Münster. Die Qualität dieser Fläche, die unter die Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe fällt, ist allerdings einzigartig und damit vor Ort endlich. Dennoch sollte angestrebt werden, Flächenpotenziale mit ähnlicher Qualität für eine Standortentwicklung an anderer Stelle zugänglich zu machen.

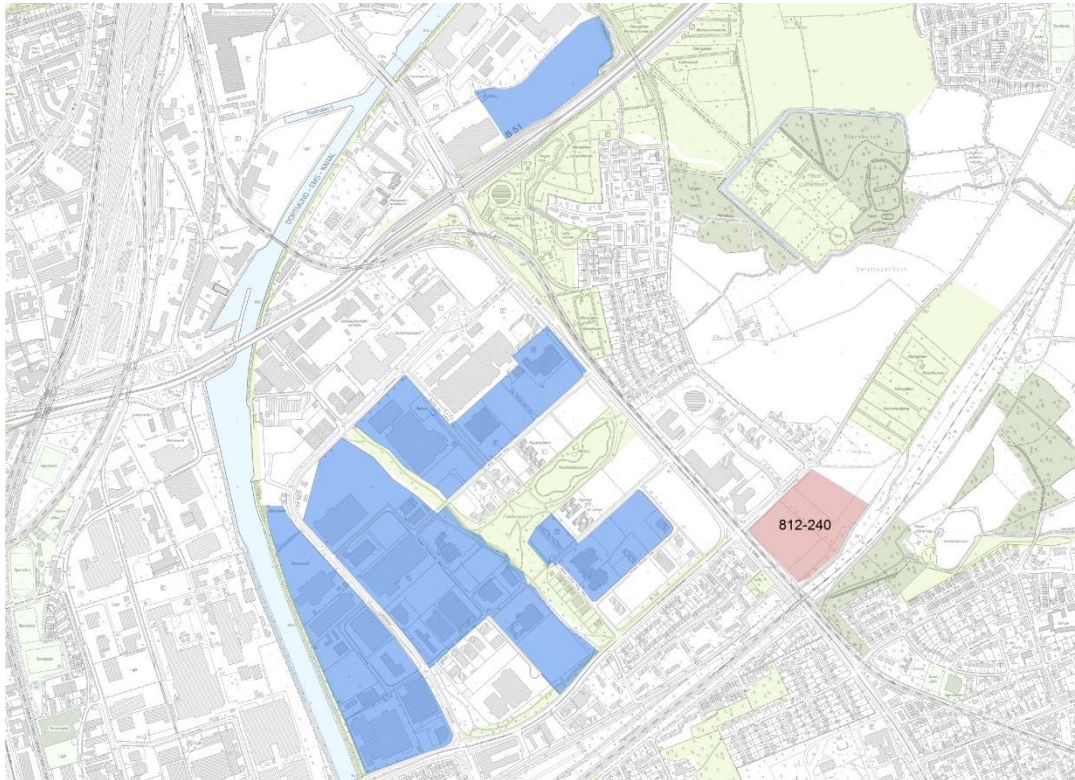
Flächenreserven FNP/REP

Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung im Stadtbezirk Südost stehen zwei bereits im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Flächen zu Verfügung. Zum einen handelt es sich um eine Fläche östlich des Albersloher Weges, südlich der Straße Heumannswegs (812-240), die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage gegenüber dem Gebiet Loddenheide der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe zugeordnet wird. Zum anderen befindet sich am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Osttor ein begrenztes Flächenpotenzial für eine mögliche Arrondierung dieses Gewerbebestandes (862-21C) in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe.

Stadtbezirk Südost

Fläche: 812-240

Gremmendorf, Südlich Heumannsweg



Lage, Erreichbarkeit

Südöstliches Stadtgebiet; östlich Albersloher Weg (rd. 23.900 KFZ/24h), zwischen Heumannsweg und Umgehungsbahn; Autobahnanschluss in rd. 5 – 10 Min. Fahrzeit erreichbar

Größe

Rd. 5,1 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Über Albersloher Weg, Heumannsweg

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche

Eigentumsverhältnisse

Stadt Münster

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Nicht erkennbar

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; trotz der hohen Flächenverfügbarkeit in der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe ist eine Aktivierung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll und bietet sich, gerade wegen ihrer hervorragenden Lagegunst (s. Entwicklung Loddenheide) für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum an

Nutzungseignung/Kategorie GFK

Gesamtstädtisches Gewerbe

Stadtbezirk Südost

Fläche: 862-21C

Angelmodde, Albersloher Weg/Osttor, Südrand



Lage, Erreichbarkeit

Südöstliches Stadtgebiet; westlich Albersloher Weg, südlicher Rand Gewerbegebiet Osttor/Zum Kaiserbusch (Albersloher Weg: rd. 13.800 KFZ/24h); Autobahnanschluss in rd. 10 - 15 Min. Fahrzeit erreichbar

Größe

Rd. 1,4 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Albersloher Weg, Zum Kaiserbusch

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche, Wohnhäuser

Eigentumsverhältnisse

Überwiegend Privat

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Weitere Reduzierung der geringen Flächengröße durch perspektivischen Ausbau Albersloher Weg inkl. Kreuzungsbereich Straße Osttor und Hilstrup Straße

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

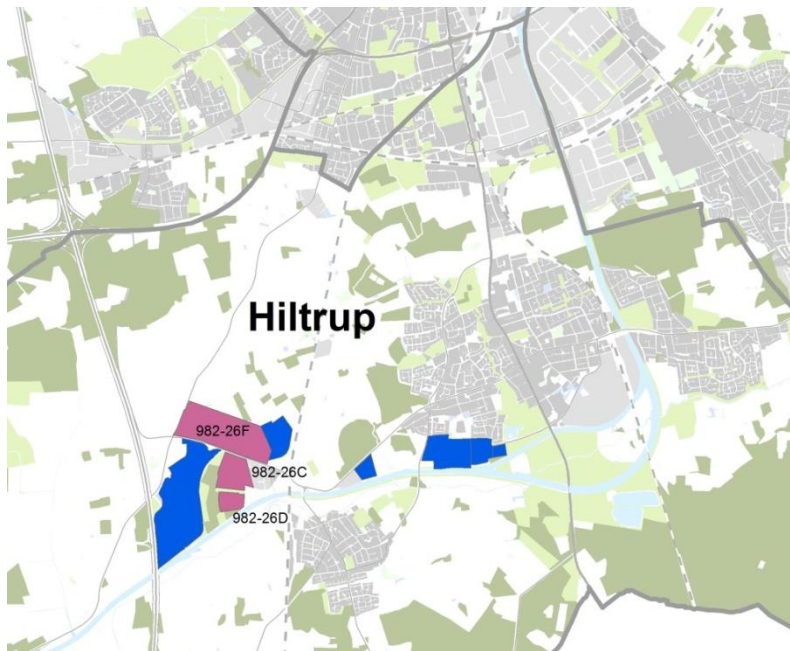
Aufgrund vorhandener Reserven im benachbarten Stadtteil Wolbeck ist eine Aktivierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, daher langfristige Aktivierung

Nutzungseignung/Kategorie GFK

Gesamtstädtisches Gewerbe

7.4 Stadtbezirk Hiltrup

Wie bereits herausgestellt, weist der Stadtbezirk Hiltrup umfangreiche Flächenreserven der Manövriermasse im Gebiet des Hansa-BusinessParks auf (knapp 30 ha). Ein geringes verfügbares Flächenpotenzial (rd. 1 ha) der dem Stadtteilorientierten Gewerbe zugeordneten Flächen befindet sich zudem im kleinen Gewerbegebiet östlich der Amelsbürener Str. (Standort Elbers).



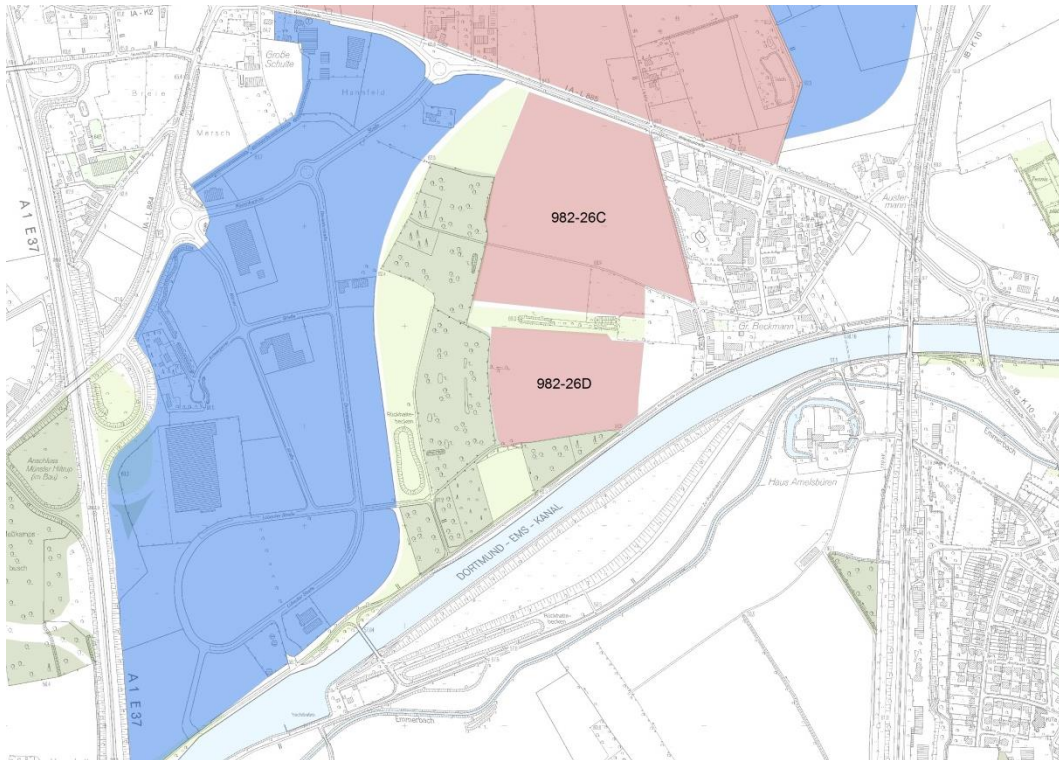
Flächenreserven FNP/REP

Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung stehen im Bereich des Hansa-BusinessParks, südlich und nördlich der Wiedaustraße umfangreiche Flächenreserven (rd. 47 ha) in der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe zur Verfügung, die bereits im FNP (Flächen 982-26C und 982-26D) und REP (Fläche 982-26F) gesichert sind.

Stadtbezirk Hiltrup

Flächen: 982-26C/D

Amelsbüren, Hansa-BusinessPark Münster, III. und IV. Teil



Lage, Erreichbarkeit

Südliches Stadtgebiet; südlich Wiedastraße (rd. 14.000 KFZ/24h), westlich Gewerbegebiet Shadowstraße; Autobahnanschluss in rd. 5 Min. Fahrzeit erreichbar

Größe

Fläche 982-26C: rd. 10,5 ha netto
Fläche 982-26D: rd. 4,6 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Über Wiedastraße

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche

Eigentumsverhältnisse

Privat

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Nicht erkennbar (Flächenerwerb)

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

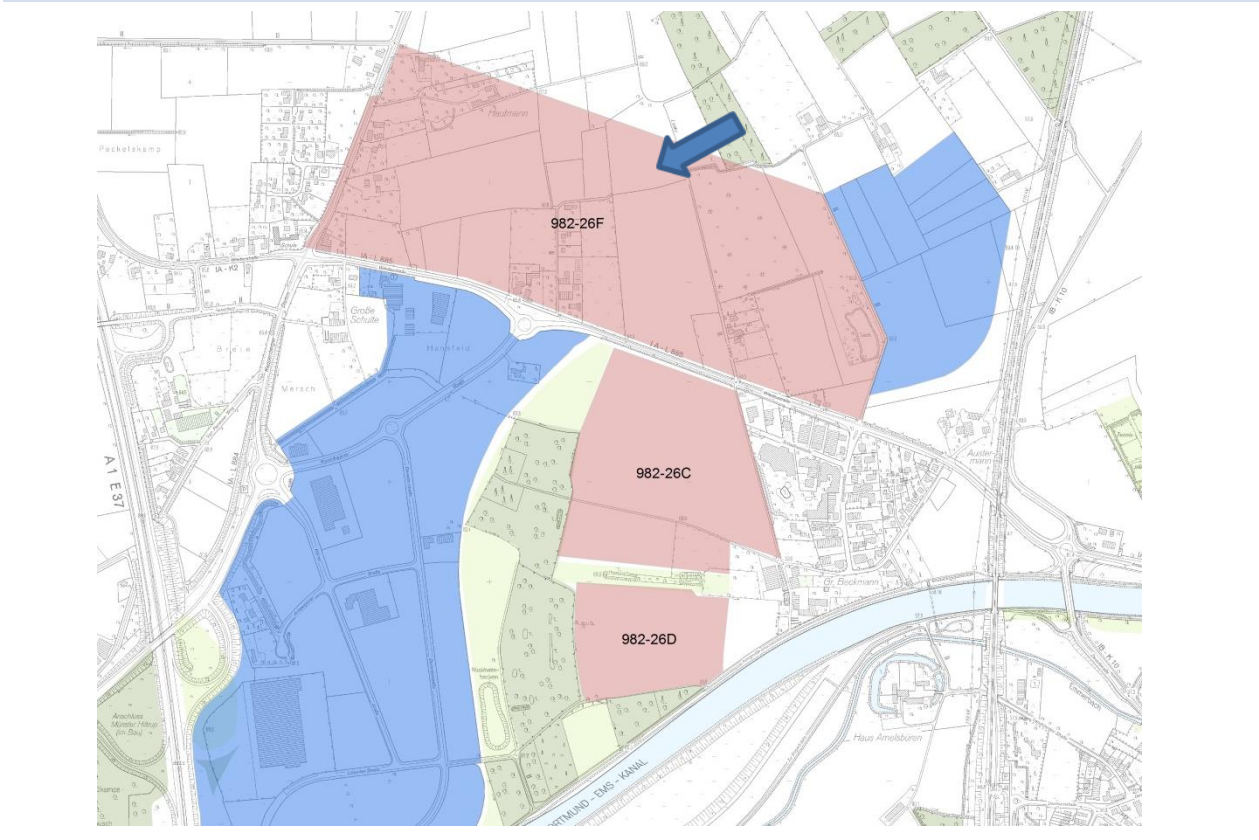
Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; Aktivierung der hervorragend angebundenen Flächen städtebaulich sinnvoll und aufgrund der zu erwartenden sukzessiven Vermarktung der Flächen im Hansa-BusinessPark (Teil I) strukturell erforderlich; Aktivierung mittel- bis langfristig

Nutzungseignung/Kategorie GFK

Gesamtstädtisches Gewerbe

Stadtbezirk Hilstrup	
Fläche: 982-26F	Amelsbüren, Hansa-BusinessPark Münster, V. Teil

Amelsbüren, Hansa-BusinessPark Münster, V. Teil



Large, Erreichbarkeit	Südliches Stadtgebiet; nördlich Wiedastraße (rd. 14.000 KFZ/24h), nördlich Gewerbegebiet Schadowstraße; Autobahnanschluss in rd. 5 Min. Fahrzeit erreichbar
Größe	Rd. 32,3 ha netto
Erschließungsmöglichkeit	Über Wiedastraße
Derzeitige Nutzung, Zustand	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche, Wohnen
Eigentumsverhältnisse	Privat
Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, REP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Planerische Aktivierungsrestriktionen	Nicht erkennbar (Flächenerwerb)
Aktivierungsempfehlung/-zeitraum	Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; Aktivierung dieser langfristigen Flächenreserve sehr langfristig/bei Bedarf
Nutzungsseignung/Kategorie GfK	Gesamtstädtisches Gewerbe

7.5 Stadtbezirk West

Im Stadtbezirk West sind kaum noch Reserven der Manövriermasse vorhanden. Diese beziehen sich auf eine Fläche von deutlich < 1 ha im Gewerbegebiet Steinfurter Straße/BAB (Standort Möbel Finke) und auf Restflächen im Sondergebiet Technologiepark in der Größe von rd. 1,1 ha. Die rd. 2,9 ha große noch im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche nördlich der Straße Steinbreite in Albachten (B-Plan vorhanden, Erschließung fehlt noch), ist per Ratsbeschluss zum Baulandprogramm (vgl. V/0153/2016) zukünftig für die Wohnbaulandentwicklung vorgesehen und steht somit als Gewerbeflächenreserve nicht mehr zur Verfügung.

Der Stadtbezirk West ist mit über 60.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Außenstadtbezirk in Münster. Auch in Zukunft ist gem. Baulandprogramm mit anhaltender Wohnbautätigkeit und erheblichem Einwohnerzuwachs zu rechnen. Aus dieser Wachstumsperspektive resultieren Nachfragen der Wirtschaft nach verfügbaren Gewerbeflächen für Handwerk, Produktion und Dienstleistungen. Vor diesem Hintergrund besteht somit insbesondere im Stadtbezirk West der Bedarf nach zukünftigen Gewerbeflächen.

Flächenreserven FNP/REP

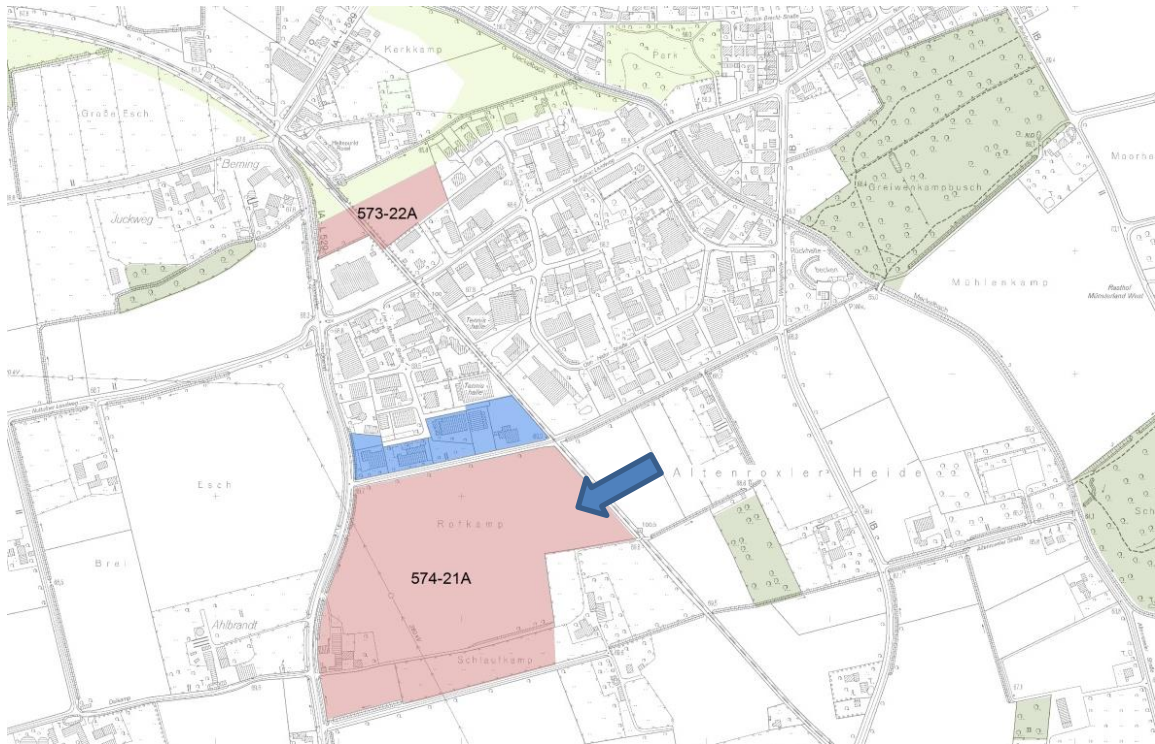
Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung stehen in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe bereits im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Flächen in Roxel als nördliche Abrundung (Fläche 573-22A, rd. 1 ha) und als südliche Erweiterung (Fläche 574-21A, rd. 11 ha) des Gewerbegebietes Nottulner Landweg zur Verfügung. Darüber hinaus ist im Stadtteil Albachten am westlichen Ende der Straße Steinbreite eine weitere gewerbliche Flächenreserve (Fläche 562-21D, rd. 2 ha) im FNP dargestellt.



Stadtbezirk West

Fläche: 574-21A

Roxel, Oberort, westl. der Bahn



Lage, Erreichbarkeit

Westliches Stadtgebiet; zwischen Straße Oberort (rd. 7.400 KFZ/24h) und Bahnstrecke MS-COE (südlich Gewerbegebiet Nottulner Landweg); Autobahnanschluss in rd.15 Min. Fahrzeit erreichbar

Größe

Rd. 10,7 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Über Straße Oberort

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche, Hofstellen

Eigentumsverhältnisse

Privat

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Nicht erkennbar (Flächenerwerb)

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

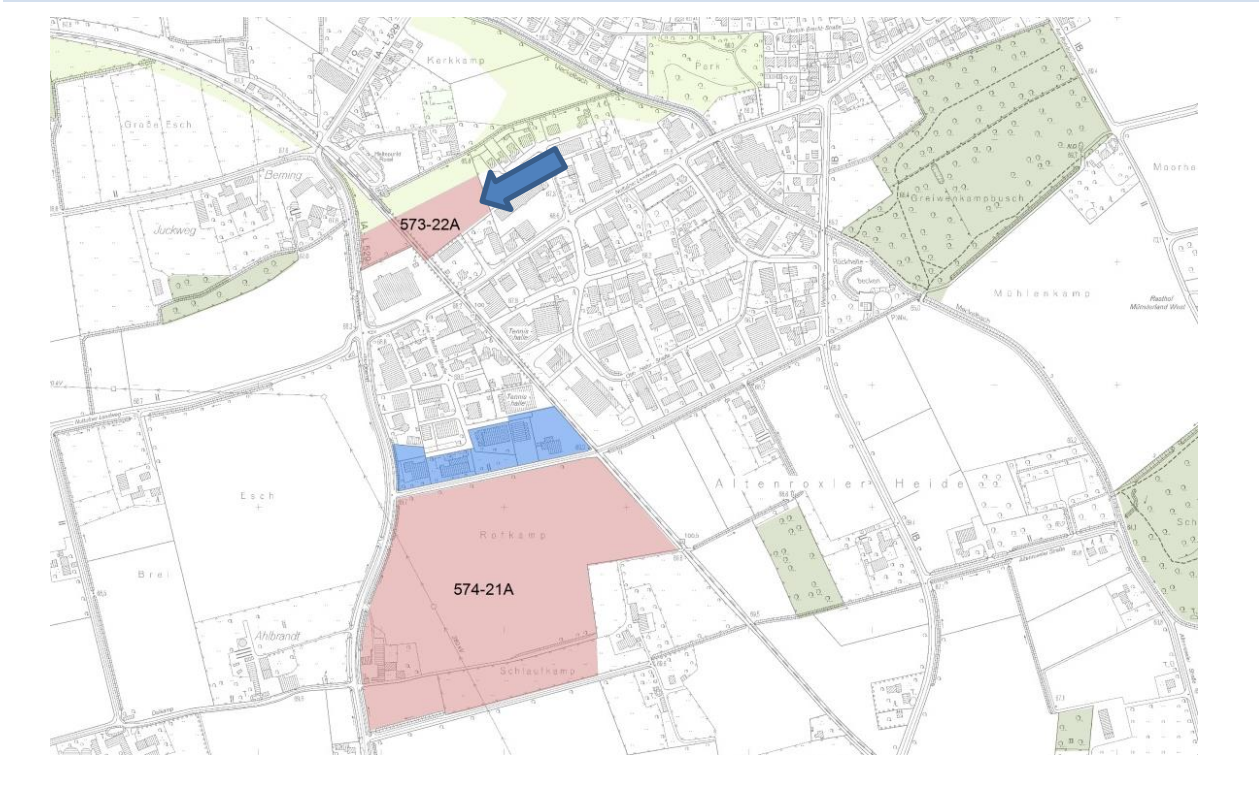
Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; Aktivierung dieser maßgeblichen Flächenreserve im Stadtbezirk West strukturell sinnvoll und kurz- bis mittelfristig zu empfehlen

Nutzungseignung/Kategorie GFK

Stadtteilorientiertes Gewerbe

Stadtbezirk West	
Fläche: 573-22A	Roxel Haltepunkt, westlicher Teil

Roxel Haltepunkt, westlicher Teil



Lage, Erreichbarkeit	Westliches Stadtgebiet; nördlicher Rand des Gewerbegebietes Nottulner Landweg, westlich und östlich der Bahnstrecke MS-COE; Autobahnanschluss in rd.15 Min. Fahrzeit erreichbar
Größe	Rd. 1,1 ha netto
Erschließungsmöglichkeit	Über Straße Nottulner Landweg
Derzeitige Nutzung, Zustand	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche
Eigentumsverhältnisse	Stadt Münster
Planungsrecht	FNp: Gewerbliche Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Planerische Aktivierungsrestriktionen	Schwierige Erschließung der westlichen Teilfläche, mögliche Aktivierung beschränkt sich daher voraussichtlich auf östliche Teilfläche
Aktivierungsempfehlung/-zeitraum	Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; Aktivierung dieser unmittelbar verfügbaren Flächenreserve im Stadtbezirk West strukturell sinnvoll und kurz- bis mittelfristig zu empfehlen
Nutzungsseignung/Kategorie GfK	Stadtteilorientiertes Gewerbe

Stadtbezirk West

Fläche: 562-21D

Albachten, Steinbrede, 4. Teil



Lage, Erreichbarkeit

Westliches Stadtgebiet; westliches Ende der Straße Steinbrede (Osthoffstr., rd. 4.000 KFZ/24h); Autobahnanschluss in rd.15 Min. Fahrzeit erreichbar

Größe

Rd. 1,8 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Über Osthoffstraße, Straße Steinbrede

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche, Wohnen

Eigentumsverhältnisse

Privat

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Nicht erkennbar (Flächenerwerb)

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; Aktivierung nachfrageorientiert in Abstimmung mit der WFM ggf. langfristig sinnvoll

Nutzungseignung/Kategorie GFK

Stadtteilorientiertes Gewerbe

7.6 Technologiepark

Wie bereits herausgestellt, kommt dem Technologiepark an der Steinfurter Str. aufgrund seiner strukturellen Bedeutung für den Technologiestandort Münster eine hervorgehobene Bedeutung zu. Von ehemals rd. 6,9 ha SO-Fläche (netto) im **Technologiepark** Teilabschnitt 1 südl. der Austermannstr. stehen lediglich noch rd. 1,1 ha oder 16 % für eine Vermarktung zur Verfügung. Daher gilt es dringend, eine Perspektive für die Weiterentwicklung des Technologieparks aufzuzeigen.

Die noch vorhandenen geringen Flächenreserven (rd. 1,1 ha) dürften innerhalb eines mittelfristigen Zeitraums vergeben sein, da schon (lose) Zuordnungen zu Unternehmen erfolgt sind. Die konzeptionelle und planerische Entwicklung des Technologieparks Münster war und ist grundsätzlich in zwei Teilabschnitten (Teilabschnitt 1 südl. und Teilabschnitt 2 nördl. der Austermannstr.) vorgesehen, die bereits Ende der 90er Jahre durch entsprechende Darstellungen und Zielsetzungen im REP und im FNP gesichert wurden. Hier soll die Technologietransferförderung durch die räumliche Nähe von Spitzenforschung (Uni und Aninstitute) und anwendungsorientierter Wirtschaft gefördert und in Unternehmensgründungen mit entsprechendem Raum- und Ansiedlungsbedarf realisiert werden.

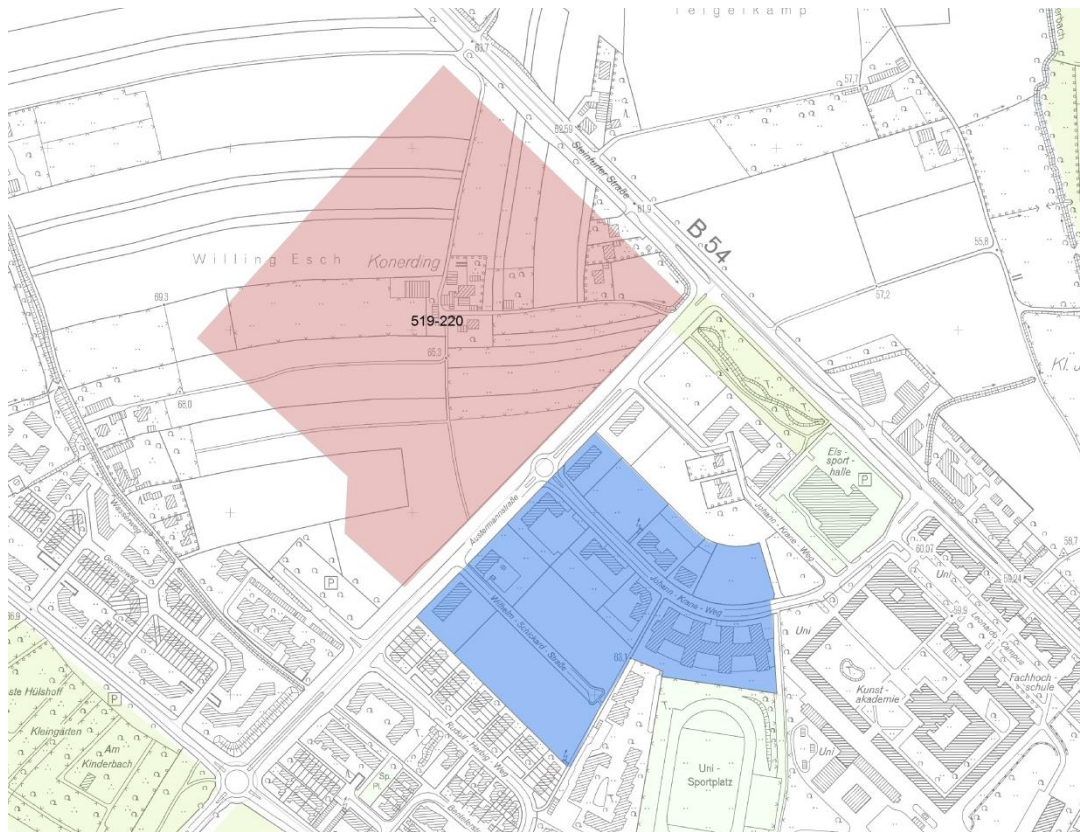
Die ca. 11 ha große **Erweiterungsfläche des Technologieparks Teil 2** (netto), nördl. der Austermannstr. befindet sich zu Teilen im städtischen Besitz. Sie verfügt über eine hervorragende Lagequalität. Eine Entwicklung ist nur möglich, wenn auch die privaten Flächen, die trotz mehrfacher und seit Jahren andauernder Ankaufsinitiativen der Stadt Münster als „Sperrflächen“ im privaten Eigentum gehalten werden, für die Stadt Münster verfügbar gemacht werden. Daher sollte hier der Einsatz des städtebaulichen Instruments der Umlegung erwogen werden, um durch die Neuordnung der Grundstücksgrenzen nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die dringend erforderliche bauliche Entwicklung des Technologieparks Teil 2 zu schaffen. Als unverzichtbares Potenzial für die dringend erforderliche Weiterentwicklung des Technologieparks und als wichtiges Signal für den Technologiestandort Münster ist eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieser Fläche strukturell erforderlich, städtebaulich sinnvoll und nachdrücklich zu empfehlen.

Städtebaulich-strukturell und vor dem Hintergrund der sehr dynamischen Entwicklung im Büromarktsektor ist es sinnvoll, innerhalb der ausreichend großen Fläche für die Erweiterung des Technologieparks zusätzlich zur Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung von technologieorientierter Unternehmen (SO) auch gemischte Bauflächen (M) für die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Hierzu bietet es sich, analog zum Flächenkonzept des Technologieparks Teil 1 an, planerisch einen Streifen parallel zur Steinfurter Str., der ca. ein Drittel des zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials beanspruchen würde, für diese Nutzungen vorzusehen. Zudem verlangt die erwartete anhaltend starke Nachfrage nach attraktiven Büromarktfächen bzw. –standorten in Münster in Verbindung mit dem festgestellten deutlichen Rückgang der Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt die Bereitstellung zukünftiger Flächenpotenziale (vgl. Büromarktstudie 2016, WFM Münster GmbH).

Stadtbezirk West

Fläche: 519-220

Gievenbeck, Technologiepark, 2. Teil



Lage, Erreichbarkeit

Westliches Stadtgebiet; südlich Steinfurter Str. (rd. 39.000 KFZ/24h); Autobahnanschluss in rd. 5 Min. Fahrzeit erreichbar

Größe

Rd. 11,2 ha netto

Erschließungsmöglichkeit

Über Austermannstraße

Derzeitige Nutzung, Zustand

Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche, Wohnen

Eigentumsverhältnisse

Überwiegend Stadt Münster (80 %), Privat

Planungsrecht

FNP: Sondergebiet Technologiepark, REP: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Planerische Aktivierungsrestriktionen

Ggf. Umlegungsverfahren (Flächenerwerb)

Aktivierungsempfehlung/-zeitraum

Aktivierung über Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) möglich; Aktivierung kurz- bis mittelfristig strukturell erforderlich und städtebaulich sinnvoll

Nutzungsseignung/Kategorie GfK

Gesamtstädtisches Gewerbe; Ausweisung eines Streifens entlang der Steinfurter Str. als „gemischte Baufläche“ (M-Fläche) für Büronutzungen, analog zum Flächenkonzept im Technologiepark Teil I

8. Gesamtstädtisches Gewerbe – Perspektive

Die sukzessive Vermarktung und mittlerweile nahezu vollständige bauliche Entwicklung der Loddenheide innerhalb von rd. 15 Jahren zeigt, dass Gebiete mit besonderer Standort- und Lagegunst bei den Flächen nachfragenden Unternehmen begehrt sind und einem vergleichsweise zügigen Flächenverbrauch unterliegen. Eine ähnlich dynamische Vermarktung und Entwicklung ist aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung und flexiblen Flächenangebote für den Hansa-BusinessPark anzunehmen. Dafür spricht auch der erfasste faktische Flächenverbrauch inklusive der Vergaben und festen Zuordnung von gut 27 ha oder rd. 50 % der Gesamtnettofläche des Hansa-BusinessParks Teil 1 südlich der Wiedastr. innerhalb von fünf Jahren seit der ersten Unternehmensansiedlung (Fa. Stroetmann Saat) im Jahr 2011.

Verfügbare Flächenreserven und Entwicklungspotenziale für das Gesamtstädtische Gewerbe sind zudem noch, wie aufgezeigt, im Gewerbe- und Industriegebiet Hessenweg vorhanden. Mit der Mittelbereitstellung und dem Startschuss für den Ausbau der B 51 inklusive dem Neubau der B 481n mit Anbindung an den Schifffahrter Damm im Sommer 2015 steigt die Qualität der Verkehrsanbindung für den Industrie- und Gewerbestandort Hessenweg und damit sicherlich auch in ganz erheblichem Maße die Attraktivität dieses Standortes aus Sicht der Wirtschaft. Daher kann auch für diesen Standort mit einer, gegenüber vergangenen Jahren, erhöhten Flächennachfrage von Betrieben und Unternehmen gerechnet werden.

Mit realistischem Blick auf die langen Planungsvorlaufzeiten - für das Gebiet Hansa-BusinessPark betrug diese Vorlaufzeit vom ersten Ratsbeschluss (1993) bis zur Fertigstellung der Erschließung bzw. Baureife (2010) rd. 17 Jahre – erscheint es trotz zurzeit ausreichender Reserveflächen sinnvoll und erforderlich, bereits heute Überlegungen für die langfristige Bereitstellung nachfragegerechter (Folge-)Flächenreserven in dieser Angebotskategorie (großflächige Industrie- und Gewerbebetriebe) anzustellen. Daher ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, auch über den gegebenen Rahmen des REPs bzw. FNPs hinaus, einen zukunftsorientierten Standort für das großbetriebliche Gewerbe mit nachfragegerechter Lagequalität und Verkehrsanbindung sowie angemessener Flächengröße zur Entwicklung eines auch überregional wahrnehmbaren Standortes zu suchen. Dieser sollte, vor dem Hintergrund der Nachfragepräferenzen der Wirtschaft, eine zügige verkehrliche Anbindung an die BAB 1 ermöglichen, ohne dabei Wohngebiete zu belasten oder auf Ortsdurchfahrten angewiesen zu sein. Ein entsprechender Suchraum wird daher im Westen des Stadtgebietes entlang der Achse der Bundesautobahn A 1 vorgeschlagen. Nur wenn bereits heute mit dem Ziel einer Langfristperspektive (ca. 15 Jahre) die ersten, insbesondere auch liegenschaftlichen Schritte, für die Entwicklung und Aktivierung eines Nachfolgestandortes in vergleichbarer Qualität mit dem Hansa-BusinessPark oder auch dem Standort Loddenheide (ein vergleichbarer innenstadtnaher Standort ist allerdings planerisch nicht mehr darstellbar) angegangen werden, kann die Handlungsfähigkeit der Wirtschaftsförderung und die Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandortes Münster langfristig gewährleistet werden. Da der Suchraum im Westen des Stadtgebietes nicht frei von naturräumlichen (Landschaftsplan, Naturschutz etc.) und planerischen Restriktionen (Schutzabstände zu sensiblen Nutzungen, verkehrliche Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz etc.) ist, sind die konkreten Aktivierungsmöglichkeiten zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächen vertieft zu untersuchen (z. B. durch Machbarkeitsstudien). Der Suchraum ist insgesamt großzügig bemessen, sodass auch bei Berücksichtigung naturräumlicher und sonstiger Belange und dementsprechend einem Ausscheiden von Teilflächen aus dem Suchraum, ein ausreichend

großes Flächenpotenzial für eine große, zusammenhängende Gewerbeflächenentwicklung verbleiben kann. Als Voraussetzung für die Aktivierung dieser Fläche bedürfte es, neben der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans auch einer Änderung des Regionalplans Münsterland. Die Verwaltung wird den parlamentarischen Gremien bei positivem Untersuchungsergebnis zu gegebener Zeit einen Vorschlag für die Ausweisung und Entwicklung eines entsprechenden großflächigen neuen Gewerbe- und Industriestandortes im Westen des Stadtgebietes vorlegen.

9. Entwicklung der Manövriermasse – Flächenbereitstellung

Wie zuvor herausgearbeitet, steht dem aktuellen Ist-Angebot an Gewerbeflächen (Manövriermasse) von rd. 65 ha ein rechnerisch jährlicher Flächenbedarf von rd. 10 ha für die Vermarktung respektive der darauf folgenden faktischen Flächeninanspruchnahme gegenüber. In Abbildung 12 ist in einer abstrakten Modellrechnung die zeitliche „Reichweite“ der Manövriermasse (vollfarbige blaue Säulen) bei gleichbleibender Nachfrage / Flächenbedarf von 10 ha pro Jahr jeweils zu Beginn der Aktivierungszeiträume kurz- bis mittelfristig, mittel- bis langfristig und langfristig/bei Bedarf dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die Ist-

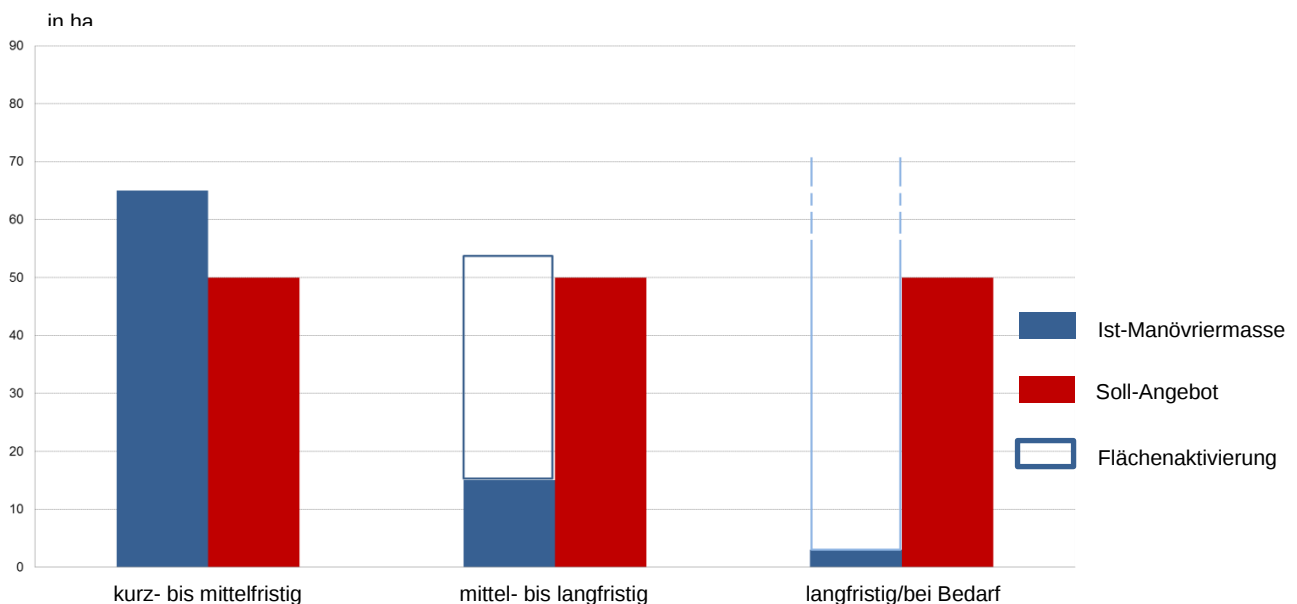


Abbildung 12: „Zeitliche Reichweite“ der Manövriermasse im Verhältnis zur Flächennachfrage bzw. zum Flächenbedarf (Soll-Angebot)

Manövriermasse ohne die Baureifmachung zusätzlich neuer Gewerbeflächen (umrandete blaue Säulen) sukzessive reduzieren und sich gegenüber dem permanent vorzuhaltenden Soll-Angebot von 50 ha (rote Säule) ein erheblicher „Flächenfehlbedarf“ ergeben würde. Die lediglich umrandeten Säulen verdeutlichen die „Auffüllung bzw. den Flächenzugang der Manövriermasse“ durch Baureifmachung und Erschließung von Gewerbeflächenreserven des FNPs bzw. REPs (vgl. Tabelle 4, insgesamt rd. 98 ha) in den jeweiligen Aktivierungszeiträumen. Von der Annahme ausgehend, dass die Aktivierung der planerisch bereits gesicherten Flächenreserven ohne derzeit vorhersehbare Ausfälle bzw. Restriktionen umsetzbar ist, ist von einer zeitlichen Reichweite dieser Flächenreserven von rd. 10 Jahren auszugehen (rd. 10 ha Flächenbedarf per anno). Die für den Zeitraum „langfristig/bei Bedarf“ umrandete und nach oben offene Säule deutet die langfristige, perspektivische Entwicklung der Manövriermasse an.

masse in Bezug auf die mögliche Aktivierung der im REP zur Verfügung stehenden großflächigen Reserveflächen (Hansa-BusinessPark nördl. Wiedastraße und südlich Erweiterung Hessenweg) und ggf. weiterer Flächen außerhalb des planungsrechtlichen Rahmens des REPs lediglich an. Der sich im Zeitablauf ergebende Bedarf für zukünftige Flächenaktivierungen wird im Zusammenwirken mit der WFM im Rahmen des kontinuierlichen Gewerbeflächenmonitorings erfasst und bewertet. Diese Modellrechnung zur „Reichweite“ der Manövriermasse verdeutlicht, insbesondere auch vor dem Hintergrund der mehrfach angesprochenen langen Vorlaufzeiten für Grunderwerb, Planung und Erschließung der Potenzialflächen anschaulich den schon heute vorhandenen grundsätzlichen Handlungsbedarf für die zukünftige Gewerbeflächenaktivierung. Verstärkt wird der Handlungsbedarf durch die weiter oben herausgearbeiteten strukturellen und auch räumlichen Defizite (hauptsächlich Stadtteilorientiertes Gewerbe) des derzeitigen Gewerbeflächenangebots.

In Tabelle 4 sind als Ergebnis der Flächenprüfung auf der Grundlage des Soll ≠ Ist - Vergleichs die im FNP und REP zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenreserven, versehen mit einem Vorschlag für deren zeitlich differenzierte Aktivierung, aufgeführt. Zur Gewährleistung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden sowie räumlich (Ebene Stadtbezirke)

Gewerbeflächenreserven im FNP / REP				
Kennziffer	Gebiet	Gesamt	davon	
			Gesamtstädtisch	Stadtteilorientiert
		in ha	in ha	in ha
FNP/ REP:				
432-270	Mitte - Südl. Albersloher Weg	3,77	3,77	
519-220	Gievenbeck - Technologiepark, 2.Teil	11,19	11,19	
573-22A	Roxel Haltepunkt, westl.Teil	1,11		1,11
574-21A	Roxel - Oberort, westl. der Bahn	10,73		10,73
812-240	Gremmendorf - Südlich Heumannsweg	5,08	5,08	
mittelfristig		31,88	20,04	11,84
562-21D	Albachten Steinbrede, 4. Teil	1,82		1,82
762-23B	Gelmer / Dyckburg - Heitmannsweg - DEK	3,76		3,76
762-250	Gelmer / Dyckburg - Östl. Schiffahrter Damm, nördl. Teil	2,30	2,30	
862-21C	Angelmodde - Albersloher Weg/Osttor,Südrand	1,44		1,44
982-26C	Amelsbüren - Hansa-BusinessPark-Münster, III. Teil	10,45	10,45	
982-26D	Amelsbüren -Hansa-BusinessPark-Münster, IV. Teil	4,59	4,59	
langfristig / bei Bedarf		24,36	17,34	7,02
		56,24	37,38	18,86
REP:				
761-230	Gelmer / Dyckburg -Südl. Hessenweg	9,39	9,39	
982-26F	Amelsbüren - Hansa-Businesspark-Münster, V. Teil	32,28	32,28	
langfristig / bei Bedarf		41,67	41,67	0,00
Gesamtsumme		97,91	79,05	18,86

ausgewogenen Gewerbeflächenangebotes im Kontext des GFK (Manövriermasse) beläuft sich das im FNP und REP bereits planerisch gesicherte Flächenpotenzial auf insgesamt rd. 98 ha. Auf der Ebene des FNPs werden für den mittelfristigen Zeitraum (ca. fünf bis sieben Jahre) insgesamt knapp 32 ha, davon rd. 20 ha in der Kategorie Gesamtstädtisches Gewerbe und rd. 12 ha in der Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe für eine Aktivierung empfohlen. Im langfristigen Zeitraum/bei Bedarf werden rd. 24 ha für die Flächenaktivierung vorge-

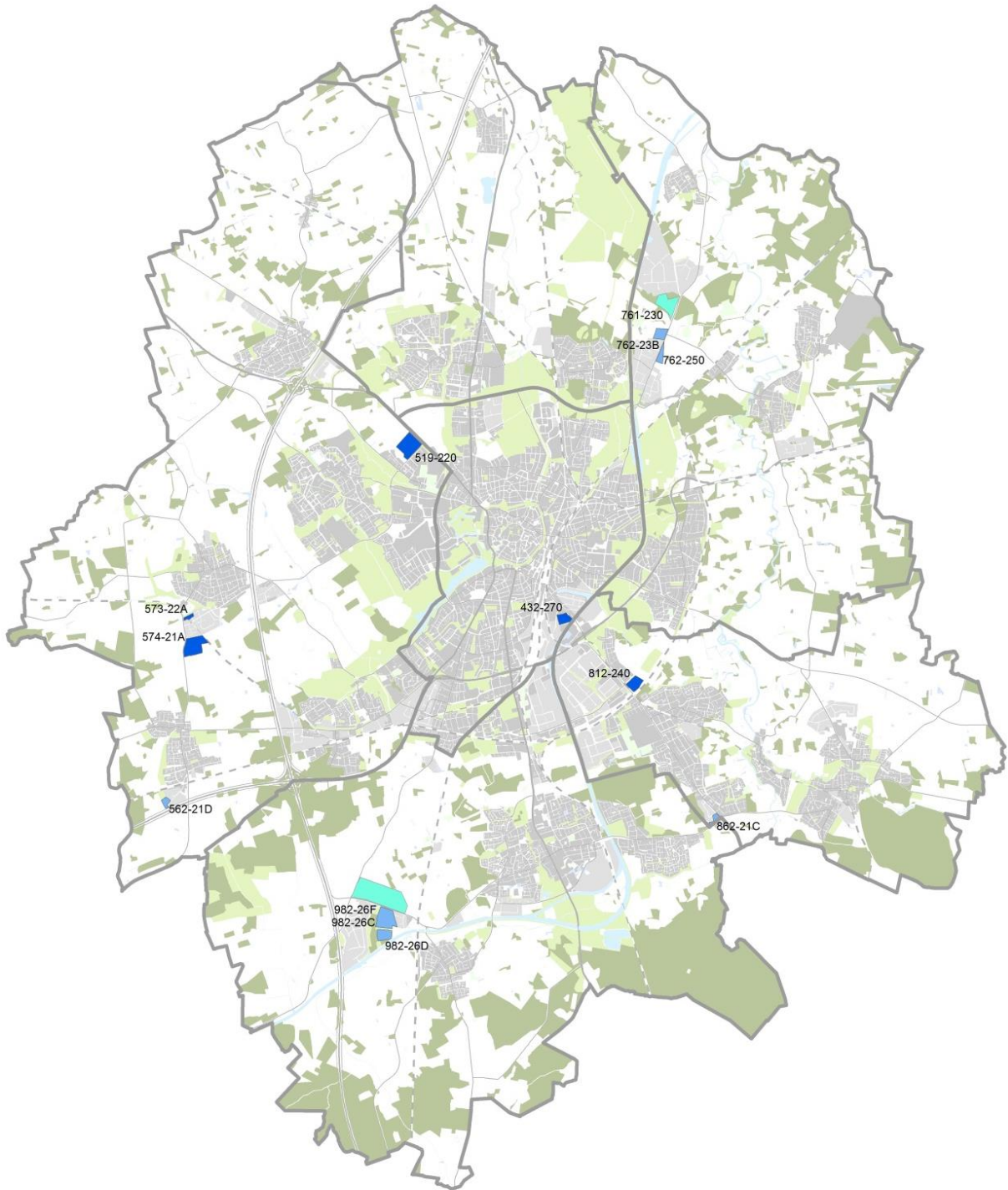
schlagen, davon rd. 17 ha Gesamtstädtisches und rd. 7 ha Stadtteilorientiertes Gewerbe. Darüber hinaus stehen auf der Ebene des REPs weitere Flächen für eine langfristige bzw. bei Bedarf zu entscheidende Aktivierung in einem Umfang von rd. 42 ha zur Verfügung, die sich ausschließlich aus Potenzialen für das Gesamtstädtische Gewerbe rekrutieren.

Weitere perspektivische Flächenpotenziale für die langfristige Gewerbeflächensicherung können aus der Standortprüfung innerhalb des Suchraums im Westen des Stadtgebietes, außerhalb des planungsrechtlichen Rahmens des FNP/REP resultieren. In diesem Zusammenhang ist auch beabsichtigt, geeignete Flächen für den nachgewiesenen strukturellen Bedarf im Angebotssegment des Stadtteilorientierten Gewerbes für den Stadtbezirk West zu benennen. Als Voraussetzung für die spätere Aktivierung entsprechender Flächen bedürfte es, neben der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans auch einer Änderung des Regionalplans Münsterland.

Für die **kurz- bis mittelfristige Aktivierung** von Gewerbeflächenreserven (Baureifmachung und Erschließung innerhalb von fünf bis sieben Jahren, bis ca. 2022) zum Abbau der o. g. Angebotsdefizite werden folgende Flächen vorgeschlagen:

- Für das Gesamtstädtische Gewerbe ist aus struktureller Sicht insbesondere Handlungsbedarf für die Weiterentwicklung des Technologieparks Teil 2 gegeben. Im Technologiepark Teil 1 sind, wie oben belegt, nur noch geringe Flächenreserven vorhanden. Des Weiteren wird die Aktivierung der Flächen südlich Albersloher Weg (Masterplan Stadthäfen, Fläche zwischen Albersloher Weg und Stadthafen 2) sowie südlich Heumannsweg vorgeschlagen. Aufgrund der vergleichsweise innenstadtnahen Lage mit unmittelbarer Anbindung an den Albersloher Weg bieten diese Gebiete eine sehr hohe Lagegunst und können als Nachfolgestandorte für die stark nachgefragte, mittlerweile aber nahevollständig „vollgelaufene“ Lodenheide fungieren.
- Für das Stadtteilorientierte Gewerbe ist in räumlicher Hinsicht vor dem Hintergrund nur geringer verfügbarer Angebotsflächen insbesondere im Stadtbezirk West der Bedarf – aber hinsichtlich der in diesem Stadtbezirk vorhandenen und geeigneten FNP-Flächenreserven – auch die Option für kurz- bis mittelfristige Flächenaktivierungen gegeben. Vorgeschlagen wird daher die Erweiterung des Stadtteilgewerbegebietes „Nottulner Landweg“ durch die Aktivierung der Fläche Bahnhofspunkt, westlicher Teil und – vorbehaltlich des erforderlichen Flächenerwerbs – der größeren Fläche Oberort, westlich der Bahnstrecke (als südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Nottulner Landweg).

Für die **langfristige bzw. bei Bedarf zu entscheidende Flächenaktivierung** stehen Flächenreserven (FNP und REP) in unterschiedlicher Angebotsqualität (Gesamtstädtisches Gewerbe, Stadtteilorientiertes Gewerbe), Größe und räumlicher Lage (Stadtbezirke) zur Verfügung. Hier gilt es die Entwicklung von Nachfrage und Verbrauch der Manövriermasse im mittelfristigen Zeitraum zu beobachten, um mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf reagieren und Flächen „nachlegen“ zu können. Das zur Verfügung stehende Flächenportfolio beinhaltet sowohl kleinere Flächenpotenziale auf Stadtteilebene (z. B. Albersloher Weg/Osttor, Südrand) als auch große Flächenreserven für das Gesamtstädtische Gewerbe (z. B. Teilflächen zur Erweiterung des Hansa-BusinessParks). Darüber hinaus wird mit Blick auf die langfristige Handlungsfähigkeit der Wirtschaftsförderung und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Münster zudem die perspektivische Entwicklung eines großflächigen, verkehrlich optimal angebundenen Gewerbe- und Industriegebietes mit möglichst überregionaler Ausstrahlung, vorzugsweise mit Anbindung an die BAB 1 erforderlich.



Gewerbeflächenreserven nach **Aktivierungsperspektive**

Flächen im FNP:

- mittelfristig
- langfristig

Flächen im REP:

- weitere Flächen

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Gewerbeflächenmonitoring

Karte 4

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

Stand: 31.12.2015

10. M-Flächen (Gemischte Bauflächen)

Für das GFK sind nur M-Flächen gem. FNP relevant, die i. d. R. in räumlicher Verbindung zu vorhandenen und/oder geplanten Gewerbe- und Industrieflächen stehen oder auch planungsrechtlich für eine solche Nutzung vorgesehen sind und die noch über größere freie Flächenreserven verfügen. Nicht betrachtet werden gemischte Bauflächen, die sich ausschließlich für die Büronutzung eignen sowie typische Mischflächen in Ortsteilzentren oder an Ausfallstraßen (überwiegende Nutzungen: Wohnen, Handel und Dienstleistungen). Das Monitoring und die Analyse der Standort- und Flächenentwicklung des klassischen Büromarktsektors werden über die jährlich erscheinende Büromarktstudie der Wirtschaftsförderung Münster GmbH abgedeckt.

Freie und bisher ungenutzte Flächenreserven in baureifen Gebieten innerhalb von M-Flächen im Sinne des GFK sind in Karte 5 dargestellt. Die erfassten Gebiete (vgl. Tab. 5) beinhalteten zum Stand 31.12.2015 baureife und noch nicht vergebene Flächenreserven in einer Größe von insgesamt rd. 6 ha in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen (Stadtwerke Münster, GML, Stadt Münster, Private). Der mit rd. 2 ha überwiegende Anteil dieser Flächenreserve befindet sich im Gebiet Zentrum Nord und mit knapp 1 ha im Gebiet Loddenheide. Weitere kleinere Reserven befinden sich in den Gebieten Technologiepark Teil 1, Ossenkampstiege/GAD-Straße und am Albersloher Weg (Grundstücke zwischen Stadthaus 3 und DEK).

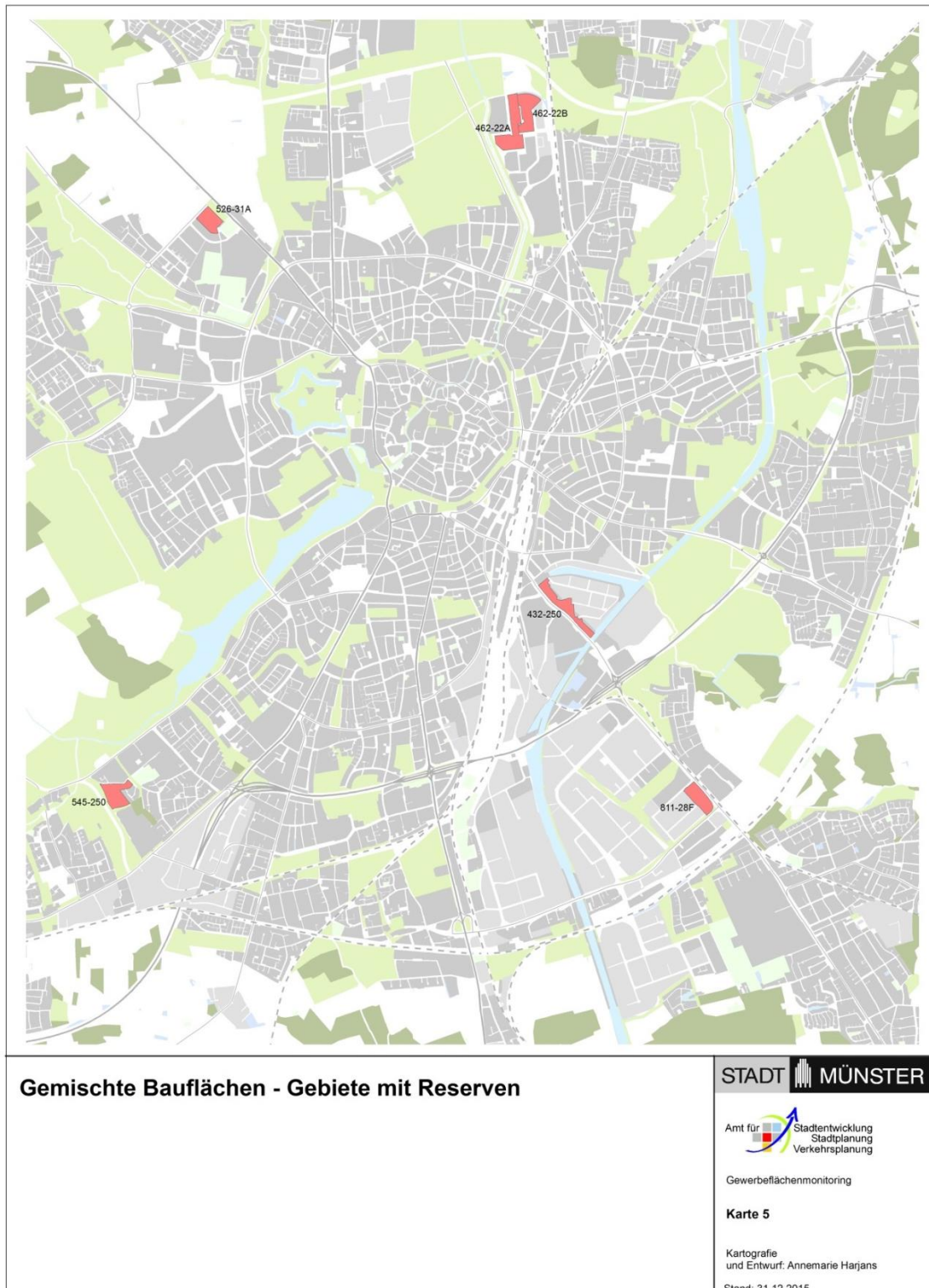
In den letzten 15 Jahren (2001 bis 2015) ist auf den im GFK erfassten M-Flächen eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt rd. 18 ha zu verzeichnen. Maßgebliche Ansiedlungen in diesem Zeitraum erfolgten z. B. im Gebiet Loddenheide durch das Unternehmen GWS oder im Zentrum Nord durch die Bezirksregierung Münster und die Telekom. Ein zukünftiger „HotSpot“ der Entwicklung im Büromarktsektor befindet sich nördlich des Stadthafens 1 mit dem durch die LVM avisierten Investitionsvorhaben (rd. 22.000 m² umfassender Gebäudekomplex für Büros, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und Wohnen) und dem „Hafentor“ (gemischte Nutzung, Schwerpunkt Büro- und Dienstleistungsnutzungen).

Reserven in Gebieten M / MK		
Kennziffer	Gebiet	Fläche in ha
432-250	Stadtwerke / Albersloher Weg	1,50
462-22A,B	Zentrum Nord	2,22
526-31A	Technologiepark, 1. Teil Steinfurter Str.	0,46
545-250	OssenkampstiegeGE/ GAD-Straße	1,32
811-28F	Loddenheide	0,85
Summe		6,35

Tabelle 5: Reserven in Gebieten M/MK

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Büromarktes in Münster und der hohen Flächenumsätze der vergangenen Jahre (vgl. hierzu auch Büromarktstudie 2016 der WFM GmbH) in Verbindung mit dem nachweislichen Abschmelzen der verfügbaren Flächenreserven, insbesondere am qualitativ hochwertigen und stark nachgefragten Standort Loddenheide, stellt sich schon heute die Frage nach strukturell geeigneten Folgestandorten. Bei der Suche nach geeigneten Standorten sind insbesondere eine gute Verkehrsanbindung, vorzugsweise an Ein- bzw. Ausfallstraßen und/oder die Citynähe von hoher Relevanz. Die Verwaltung wird im Kontext der vorgeschlagenen Flächenentwicklungen (vgl. Punkt 8, Tab. 4) prüfen, ob im Zuge der Konkretisierung der nutzungsstrukturellen Zielvorstellungen für die entsprechenden Flächen bzw. Standorte, neben der Ausrichtung auf originär gewerbliche

Nutzungen im Bereich Handwerk und Produktion, auch Flächenanteile für Dienstleistungs- und Büronutzungen ausgewiesen werden können (z. B. im Bereich Technologiepark, Teil 2 oder Stadthafen 2). Darüber hinaus besteht eine hinreichend große Nachfrage nach nicht hochpreisigen Standortlagen außerhalb der Büromarktzonen von Innenstadt und Hafenbereich. Daher wird auch geprüft, ob innerhalb des Suchraums entlang der Achse der Bundesautobahn A1 (vgl. Punkt 8, Seite 46) im Umfeld des HansaBusinessParks Flächenpotenziale für den Büromarktsektor aktivierbar sind.



Verzeichnisse

	Seite
Abbildungen:	
Abb. 1:	Gebiets- und Nutzungstypen Gewerbeflächenreserven 8
Abb. 2:	Struktur Gewerbeflächenreserven 9
Abb. 3:	Steuerungsmodell GFK 10
Abb. 4:	Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 – 2015 nach Gebieten 12
Abb. 5.:	Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 – 2015 nach Jahren 12
Abb. 6.:	Gewerbeflächeninanspruchnahme 2001 – 2015 nach Stadtbezirken 14
Abb. 7.:	Struktur der Manövriermasse 16
Abb. 8.:	Gewerbeflächenreserven Stand 31.12.2015 17
Abb. 9.:	Manövriermasse nach Stadtbezirken 23
Abb. 10	Bisher ungenutzte private, vergebene und fest zugeordnete Flächen (keine Manövriermasse) 24
Abb. 11.:	Gegenüberstellung Manövriermasse – planerisch gesicherte Flächen 26
Abb. 12.:	Zeitliche Reichweite der Manövriermasse 47

Karten:

Karte 1:	Gewerbeflächenreserven nach Aktivierungsstand 20
Karte 2:	Gewerbeflächenreserven nach Eignung 21
Karte 3:	Gewerbegebiete mit Reserven – Manövriermasse – 22
Karte 4:	Gewerbeflächenreserven nach Aktivierungsperspektive 50
Karte 5.	Gemischte Bauflächen mit Reserven 52

Tabellen:

Tab. 1:	Manövriermasse in baureifen Gebieten 19
Tab. 2.:	Manövriermasse in baureifen Gebieten nach Stadtbezirken 23
Tab. 3.:	Manövriermasse Soll-Ist-Vergleiche 25
Tab. 4.:	Gewerbeflächenreserven im FNP/REP 48
Tab. 5.:	Reserven in Gebieten M /MK 51