



Dezernent für Planungs- und Baukoordination

26.02.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Krause
 Telefon: 492-7030
 KrauseJoerg@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

nördlich Stadthafen 1 - Planungs- und Projekt-Startschuss

Beratungsfolge

10.03.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
18.03.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
19.03.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
25.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidungen:

1. Der Rat begrüßt die Verhandlungsergebnisse zum Projekt Stadthafen Nord zwischen Stadt und Investoren/Eigentümern. Die mit dem Projekt verbundenen stadtstrukturellen Chancen (Anlage 1) sind Zielplanung für ein neues innerstädtisches Stadtquartier zwischen Schillerstraße und Stadthafen 1.
2. Der Rat bestätigt die in Anlage 2 dargestellten Kerninhalte der abzuschließenden Rahmenvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag). Er beauftragt die Verwaltung, diese notariell beurkundet in ihren Inhalten und Verpflichtungen den folgenden Bauleitplanverfahren zu Grunde zu legen.
3. Der Rat nimmt das fortgeschriebene städtebauliche Entwurfskonzept zum Projekt ‚Stadthafen Nord‘ (Anlage 3) sowie den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 600 (Anlage 4) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren auf Basis dieser Zielsetzungen priorisiert und in Zusammenarbeit mit den Investoren zeitstringent zu betreiben. Die Bürgerinnen und Bürger werden ebenso frühzeitig wie umfassend in den Planungsprozess im Rahmen der Bauleitplanverfahren eingebunden.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die konkretisierte Zielrichtung des Projektes ‚Stadthafen Nord‘ in die Erarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen einfließen wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit den Beschlussfassungen entstehen direkt keine Kosten. Perspektivische Kosten durch teilweise Tragung von Kostenanteiligkeiten an der Projektentwicklung (Öffentlichkeitsarbeit, Rechtsberatung, Projektsteuerung) und von anteiligen Kostenbindungen an der künftigen Projektumsetzung (Straßen) werden z.K. genommen und durch die Verwaltung in den weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten konkretisiert..

Begründung:

Mit den Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird der Weg frei für ein neues Stück Stadt am Hafen. Zwischen Stadthafen 1 und Schillerstraße kann ein Stadtquartier mit ca. 126.000 qm Bruttogeschossfläche und damit ca. 690 neuen Wohnungen und bis zu 2.000 neuen Arbeitsplätzen in den Bereichen Büro, Dienstleistung (Hotel, Gastronomie) und Kultur entstehen. Fußgänger- und Radverbindungen durchweg das neue Quartier und vernetzen die bestehenden Quartiere mit dem Stadthafen bis hin zu seiner Kaikante. In das Nutzungsgemischte, vielfältige Stadtquartier integriert sind soziale Infrastruktureinrichtungen und Aufenthaltsqualitäten.

Hierbei geht es nicht nur um Wohnungsquantitäten, sondern vor allem auch wohnungsstrukturelle Vielfalt und Qualitäten. Trotz formalem „Altfall“-Status des Planungsprojektes im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMünster) sind ein Drittel der entstehenden Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen: In Summe ca. 245 Wohnungen in den Förderwegen A und B, hier im Schwerpunkt familienorientiertes Wohnen, studentisches Wohnen, betreutes Seniorenwohnen und ein Auszubildenden-Wohnheim. Förderfähiger Wohnraum darüber hinaus wird nicht entstehen – im freifinanzierten Wohnungsbereich sind, quartiersintegriert, zudem knapp 120 Kleinst-Appartements vorgesehen. In der Gesamtabwägung aller wohnungsstrukturellen Inhalte ist dieser Mix eine sehr große Chance für die Bereitstellung hochinnerstädtischen, bedarfsgerechten und anteilig auch preiswerten Wohnraums.

Eine sehr frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu diesen Planungszielen und Planungsinhalten ist vorgesehen. Bestehende Sorgen und Anregungen werden so zu einem frühen Zeitpunkt erkannt und können als wichtige Fragestellungen in zu erarbeitende Fachexpertisen, hier vor allem zu den Themen Verkehr, Lärm, Feinstaub und Verschattung, aufgenommen, objektiv beantwortet und bewertet werden. Sämtliche Erkenntnisse werden in das Bebauungsplanverfahren eingespeist und für eine spätere erneute Beteiligungsphase der Öffentlichkeit (Offenlegung) aufbereitet.

Die aktuell erreichten Planungsinhalte wurden mit den Eigentümern und Investoren intensiv verhandelt.

Durch den Planungsausschuss des Rates bestand der am 25.01.2018 an die Verwaltung gegebene Auftrag, die Bauleitplanung (gefasster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 600) erst zu beginnen, wenn die Umsetzung städtischer Ziele und Qualitätsanforderungen im Zuge der Planung sichergestellt sind. Dies betrifft ff. Aspekte und Erwartungen:

- sozialgerechte Bodennutzung / wohnungsstrukturelle städtische Ziele: Mindestanteil öffentlich geförderten Wohnraums, vielfältige Wohnungsstrukturen und -angebote, Mindest-Wohnanteile je Baufeld;
- soziale Infrastruktur: Kostentragung, Kostenanteiligkeit zwischen den Privaten, Realisierungsverpflichtungen;
- Planungs- und Erschließungskosten: Kostentragungen, Kostenanteiligkeiten ...
- nachhaltige Freiraum- und Architekturqualität: quartiersumfassendes Freiraumgestaltungs- und -nutzungskonzept, Bereitschaft zu hochbaulichen Optimierungsverfahren ...

Mit wenigen Ausnahmen sind die formulierten städtischen Rahmenbedingungen für eine Aufnahme der Bauleitplanung aus Sicht der Verwaltung nunmehr und im positiven Sinn, in der komplexen Gesamtschau der privaten und der öffentlichen Interessenlagen und Motivationen, erfüllt.

Alle drei Investoren, die Hafenviertel GmbH & Co KG, die JKM Projektentwicklungs GmbH & Co. KG sowie der LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G., haben schriftlich Ihre Bereitschaft erklärt, die ausgehandelten Vertragswerke mitzutragen sowie nach Zustimmung des Rates unterzeichnen zu wollen und notariell beurkunden zu lassen.

Dies eröffnet die Perspektive für die zeitnahe Realisierung eines innerstädtischen und nutzungsgemischten neuen Stadtquartiers mit stadtstrukturell bedeutenden Chancen und hohem Wohnanteil (vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Die städtebauliche Entwicklung bereitet die Umwandlung eines vormals gewerblich-industriell genutzten Hafensareals in bedeutender innenstädtischer Lage zu einem seiner Lagegunst entsprechenden hochurbanen, zukunftsgerichteten Stadtquartier konkret vor: Die seit Jahren teilweise brachliegenden, mindergenutzten Flächen können die erwartete positive städtebauliche Entwicklung erfahren. Diese berücksichtigt in hoher Dichte, jedoch Maßhaltigkeit in den Quartiershöhenübergängen zwischen Neubau und Bestand, insbes. Wegevernetzungen mit dem angrenzenden Quartier Herz-Jesu und dem Hansaviertel. Diesen Quartieren wird auf kurzen Wegen ein deutlich unmittelbarer Zugang zum stadtraum- und aufenthaltsattraktiven Kaibereich des Stadthafens eröffnet.

Mit dem Projekt ‚Hafen Nord‘ entsteht ein qualitativvolles und nachhaltiges neues Stadtquartier, das mit seiner Nutzungsmischung, insbesondere durch die vielfältigen und breit gefächerten Wohnungsstrukturen und seinen weiteren Nutzungsangeboten eine belebte und belebende Innenstadtergänzung bildet. Es bildet sich ein neues Stück identitätsstiftende Stadt aus, das in zentraler innenstadtnaher Lage Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt bietet.

Mit der Rahmenvereinbarung und ihren Inhalten (Anlage 2) sind „Leitplanken“ und Planungsverlässlichkeiten gegeben, die eine Umsetzung des Projektes in seinem Nutzungsspektrum, seiner Architektur, seiner Freiraumqualität und seiner Stadtraumbildung in hochwertiger städtebaulicher Interpretation und Ausgestaltung von Innenstadt gewährleisten.

Die Kerninhalte des mit den Investoren/Eigentümern verhandelten öffentlich-rechtlichen Vertrages (Rahmenvereinbarung - Beschlusspunkt 2. dieser Vorlage) sind in Anlage 2 zu dieser Vorlage aggregiert dargestellt.

Parallel wird die Realisierung der künftigen öffentlichen Verkehrserschließungsflächen zum Einen durch einen Grundstückstauschvertrag zwischen Stadt Münster und Hafenviertel GmbH¹ sichergestellt: Der projektrealisierungsunterstützende Einwurf bestehender Flächen je von Stadt und Privat erfolgt flächen- und damit wertgleich. Zum Anderen erfolgt ein kosten- und lastenfreier Übertrag künftiger öffentlicher Verkehrsflächen an die Stadt durch die Investoren. Die engmaschige Durchwegung des neuen Quartiers wird über für Fußgänger- und Radfahrverbindungen auf privaten Flächen (Sicherung von Wegerechten) komplettiert.

¹ in paralleler Beratungskette laufende liegenschaftliche nichtöffentliche Vorlage Nr. V/0064/2020 „Grundstückstausch von Teilflächen im Bereich nördlich Stadthafen 1 / südlich Schillerstraße zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 600: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße, Stadtbezirk Mitte“

Die frühzeitige und transparente Einbindung und Information der Bürgerinnen und Bürger ist zeitnah vorgesehen (Beschlusspunkt 3. dieser Vorlage). Diese Beteiligung soll auf Grundlage der fortgeschriebenen städtebaulichen und bebauungsplantechnischen Entwürfe (Beschlusspunkt 3. dieser Vorlage) erfolgen. Die so konkretisierten Planungsziele können naheliegend in die Erarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen einfließen (Beschlusspunkt 4. dieser Vorlage).

Für das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2018 des Rates formal begonnene und nun weiterzuführende Bebauungsplanverfahren Nr. 600 sind weitere Verfahrensschritte erforderlich: Erste Arbeitspunkte liegen in der zeitnahen Erstellung notwendiger Gutachten zu den Themen Verkehr, Lärm, Artenschutz, Verschattung und Feinstaub. Eine umfassende Bürgerbeteiligung wird frühzeitig im Verfahren durchgeführt werden - dies bei diesem im Fokus des öffentlichen Interesses stehenden Planungsprojekt in einer über das übliche Maß hinausgehenden Form der Information.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 72. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt. Vertragsbedürftige weitere Regelungsinhalte mit den Eigentümern/Investoren, die insbesondere die Inhalte der Rahmenvereinbarung im weiteren Planungsprozess konkretisieren und die Ergebnisse der Fachgutachten berücksichtigen, werden in einem noch folgenden Städtebaulichen Vertrag eingebunden, der vor der förmlichen Offenlegung des Bebauungsplans im Verfahren . Als Zeitkette für den gesamten Planungsprozess sind im engen Zusammenspiel mit den Investoren 2 Jahre vorgesehen.

I.V.

gez.
Denstorff

Anlagen:

- (1) stadtstrukturelle Chancen der Projektentwicklung
- (2) Inhalte der Rahmenvereinbarung, aggregiert
- (3) Städtebaulicher Vorentwurf
- (4) Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 600