



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

02.06.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Franke

Telefon: 492-6110

FrankeGerd@stadt-muenster.de

Herr Leifken

Telefon: 492-6181

LeifkenA@stadt-muenster.de

Betrifft

Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere südlich des Dortmund-Ems-Kanals, beiderseits des Albersloher Weges

Beratungsfolge

10.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
17.06.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
18.06.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
24.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Vor dem Hintergrund einer in der Stadt Münster anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, verbunden mit dem Erfordernis einer entsprechenden Bereitstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen, sowie einer darüber hinaus bestehenden ebenfalls hohen Nachfrage nach neuen Standorten zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, insbesondere für dienstleistungs- und gewerbeorientierte Unternehmen, beauftragt der Rat die Verwaltung, das ca. 38 ha große Areal südlich des Dortmund-Ems-Kanals (DEK), beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1), die Bereiche Nieberdingstraße, Eulerstraße, Theodor-Scheiwe-Straße umfassend, im Sinne neuer urbaner Stadtquartiere für Wohnen und Arbeiten, einschließlich erneuerter, zeitgemäßer Gewerbestrukturen, zu entwickeln und die weiteren, notwendigen planerischen und liegenschaftlichen Entwicklungsschritte durchzuführen.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass für die Baulandmobilisierung des Areals südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1) vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1. aufgezeigten Zielrichtung grundsätzlich zwei Optionen möglich sind:

- 2.1. Vorrangig soll für das Areal eine kooperative Baulandentwicklung in Form einer freiwilligen Einigung mit den unterschiedlichen Grundstückseigentümern angestrebt werden (Option 1). Diese kooperative Baulandentwicklung unterliegt den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü).
- 2.2. Da sich die Flächen im gesamten Areal (Anlage 1) nur zu ca. 20 % in städtischem Eigentum befinden und zugleich dem Areal aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Lage und Größe für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Münster eine herausragende Bedeutung zukommt, erklärt der Rat aus besonderem öffentlichen Interesse seine Absicht, die Möglichkeit der Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 - 171 BauGB prüfen zu wollen (Option 2). Vorrangige Zielsetzung ist dabei die einheitliche Vorbereitung und stringente Durchführung der Realisierung neuer urbaner Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung des in der Stadt Münster bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohnraum und Arbeitsstätten.
- 2.3. Vor diesem Hintergrund beauftragt der Rat die Verwaltung, vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB durchzuführen, um die Anwendungsvoraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 (3) BauGB für den Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1) mit der Zielrichtung einer urbanen Baugebietsentwicklung zu klären sowie alle erforderlichen Schritte einzuleiten, um erforderlichenfalls eine stringente Überplanung, Erschließung und Bebauung des in Anlage 1 gekennzeichneten Bereichs im Rahmen einer förmlich einzuleitenden Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu ermöglichen.
- 2.4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. Beschlusspunkt 2.3. die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern im Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1) zunächst gem. der Option 1 zu Beschlusspunkt 2.1. geführt werden und im Falle ihres Scheiterns die Gebietsentwicklung entsprechend der Option 2 gem. Beschlusspunkt 2.2. erfolgen soll.
- 2.5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass über die tatsächliche Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Abhängigkeit von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen noch zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage einer gesonderten Vorlage zu entscheiden sein wird.
- 2.6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aktuell die Option der Einbindung eines externen Partners geprüft wird, sollte dadurch die Vorbereitung, Durchführung und qualifizierte Begleitung der Baulandentwicklung - sowohl im Rahmen einer kooperativen Baulandentwicklung als auch ggf. im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme - verbessert werden können. Über die Beauftragung wird der Rat zu gegebenem Zeitpunkt in einer gesonderten Vorlage beschließen.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der im Jahr 2019 in zwei „Hafenratschlägen“ in seinen Eckpunkten erarbeitete „Hafendialog“ die Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere im Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1) begleiten wird. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird der Dialog mit allen Akteuren in diesem Planungsraum fortgeführt sowie weiterentwickelt und damit für Transparenz im Entwicklungsprozess gesorgt.

4. Der Rat begrüßt es, dass die Verwaltung mit der Zielsetzung einer Arbeitsplatz- und Unternehmenssicherung für die heute im Planungsraum südlich des DEK (sh. Anlage 1) bestehenden gewerblich-industriellen Betriebe geeignete Flächen im städtischen Eigentum, z.B. im Bereich des Industriegebietes Hessenweg oder im Bereich der Gewerbegebiete am Schiffahrter Damm, für eine Verlagerung zunächst weiter vorhält.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Erforderliche Kosten der beteiligten Fachämter für zusätzliches Personal, Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Da mit dem Beschluss zu 2.3. die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine etwaige Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einhergeht, können in naher Zukunft weitere Kosten entstehen, die derzeit noch nicht bezifferbar sind. Über konkrete Maßnahmen bzw. Beauftragungen ist gesondert zu entscheiden. Etwaige spätere Kosten, die im Rahmen der Umsetzung dieser Baugebietsentwicklung entstehen werden, sind ebenso noch nicht bezifferbar. Zwangsläufig ist für eine etwaige Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und somit im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ein Finanzierungsplan aufzustellen, über den der Rat im Rahmen eines ggf. erforderlichen Beschlusses zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu beschließen hat.

Begründung:

Planungsanlass: Chancen nach Aufgabe des Entwicklungsziels „Stadion an der Nieberdingstraße“ zukunftsorientiert nutzen – dringende Wohnraum- und Arbeitsstättenbedarfe decken, vorhandene Bestandsqualitäten erhalten, neue Freiraumstrukturen schaffen.

Eine hohe Lebensqualität sowie die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort kennzeichnen die Stadt Münster genauso wie ihre Wissenschaftseinrichtungen, das rege Studentenleben und ihre kulturell vielfältigen Angebote. Gerade deswegen bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in innenstadtnaher Lage anhaltend hoch und auch frei verfügbare Standorte für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen werden weiterhin dringend gesucht und benötigt.

Die Bürgerumfragen 2016 („Ziele der Stadtentwicklung“) und 2018 („Standortbestimmung MünsterZukünfte 20|30|50“) haben deutlich gemacht, dass ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum ein prioritäres Ziel für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung in Münster ist, welche in einem hohen Maße den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt entspricht. Im Zusammenhang mit der Zuzugsumfrage 2013 und weiteren Umfragen bleibt festzuhalten, dass insbesondere die Innenstadt und die Innenstadtrandlagen gesucht und präferiert werden.

Die Nähe von Altstadt und Bahnhofsbereich bietet nicht nur für den Bereich der Münsteraner Stadthäfen, sondern auch für den Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges herausragende Chancen für einen nutzungsstrukturellen Perspektivwechsel im Sinne einer räumlich und funktional erweiterten Innenstadtrandlage. Hier kann die Stadt Münster neue, u.a. ökologische, urbane Qualitäten gewinnen und neue, eigenständige Stadtquartiere zukunftsorientiert gestalten. Der Fokus der kommenden Entwicklungen wird daher verstärkt auf den Bereichen beiderseits des DEK liegen. Dies deckt sich mit den Beschlüssen zur Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen vom 22.05.2019 (vgl. V/0150/2019).

Die bestehenden Strukturen und bisherigen Planungsziele des Ende 2011 aufgestellten Masterplans Stadthäfen (vgl. V/0800/2011) erfordern aus Sicht der Planungsverwaltung für den Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges eine grundlegende Überarbeitung im Sinne der o.g. Zielperspektiven:

- Teilbereich Nieberdingstraße: Das bisherige Entwicklungsziel „Stadion“ für diesen Teilbereich ist obsolet geworden. Die gesamte Fläche besitzt ein erkennbares Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial, wobei bestehende Wohnumlieus erhalten werden sollen. Ausdrücklich soll es nicht zu Verdrängungsprozessen bei erhaltenswerten Bestandsstrukturen (Wohnen, Arbeiten, Kultur etc.) kommen.
- Teilbereich Eulerstraße: Die bisherigen industriellen Nutzungen (zwei Betriebe) und das auch für diesen Teilbereich bislang geltende Entwicklungsziel „Stadion“ wurden im Jahr 2019 aufgegeben, neue standortgerechte Perspektiven sind daher für diesen Teilbereich erforderlich.
- Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße: Das bisherige Entwicklungsziel „Stadion“ im benachbarten Teilbereich Nieberdingstraße hatte u.a. zur Folge, dass die im Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße vorhandenen gewerblich-industriellen Bestandsstrukturen jahrelang nicht in Frage gestellt wurden. Diese werden jedoch den Lagequalitäten dieses Teilbereiches in Bezug auf bestehende gesamtstädtische Bedarfe, Potenziale sowie Dynamiken nicht gerecht. Nutzungs- und standortgerechte Alternativen für die bestehenden Nutzungen sind andernorts in der Stadt Münster vorhanden.

In die anstehenden Planungen werden dabei u.a. auch die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Dialogverfahren der „Hafenratschläge“ einbezogen. Die in diesem Kontext gewonnenen Perspektiven und Leitbilder werden für die nun angestoßene Entwicklung im Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges - unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen bzw. emissionsrechtlichen Spielraums - zugrunde gelegt. Dementsprechend sind kleinteilige, urbane und nutzungsgemischte Strukturen als künftige Zielsetzungen vorgesehen. Ebenso ist die Sicherung einer öffentlichen Zugänglichkeit der Wasserflächen unter Berücksichtigung von hohen Freiflächenqualitäten für eine am Allgemeinwohl orientierte Nutzung eine aus den bisherigen Dialogverfahren resultierende wesentliche Zielperspektive, welche in den kommenden Planverfahren für den Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges berücksichtigt werden wird.

Die mit Ratsbeschluss vom 22.05.2019 eingeleitete Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen (vgl. V/0150/2019) und die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale einzelner Flächen sind aufeinander wirkende Prozesse, in denen sich Inhalte aufeinander abstimmen und ergänzen. Dementsprechend sind sie nicht linear aufeinander folgend verlaufend, sondern ihre Parallelität ist erforderlich und wirkt zeitlich beschleunigend.

In diesem Sinne sind für die nördlich des DEK angrenzenden Bereiche des Stadthafen 2, Halle Münsterland, Hawerkamp mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580: „Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Westfälische Landeseisenbahn / Lippstädter Straße“ (vgl. V/0263/2020) vom 13.05.2020 bereits erste planungssichernde Schritte gemacht worden. Dieses Handeln in diesem Bereich ist zweckmäßig, da sich die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zum größten Teil bereits im Eigentum der Stadt Münster befinden und dadurch eine weitestgehend von privaten Dritten unbeeinflusste Steuerung der Planung und Flächenentwicklung gewährleistet werden kann.

Der mit der vorliegenden Vorlage betroffene Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1) ist weitgehend im Besitz von Dritten. Nur ca. 20 % der Flächen sind hier im Eigentum der Stadt Münster. D.h. die Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele ist hier wesentlich abhängiger von der verbindlichen Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Eine zeitnahe Verständigung auf Entwicklungsziele ist dementsprechend erforderlich, um im Rahmen eines Dialogprozesses die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer verbindlich zu klären und anschließend die städtebaulichen Instrumente zu wählen, die geeignet sind, die kommunalen Entwicklungsziele auch zu erreichen.

Der in Aufstellung befindliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 541: „Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg“ (Aufstellungsbeschluss 27.06.2012) hat auf der Grundlage der Berichtsvorlage V/1068/2017, die am 25.01.2018 im ASSVW beraten worden ist, im Frühjahr 2018 offen gelegen. Der Bebauungsplanentwurf bestätigt und sichert noch die bisherigen gewerblich-industriellen Entwicklungsziele für den Teilbereich der Theodor-Scheiwe-Straße und regelt u.a. auch die planungs- und emissionsrechtlichen Abhängigkeiten zwischen den Bereichen Theodor-Scheiwe-Straße, den Bereichen südlich des Stadthafen 1 und dem Projektgebiet „Stadthafen-Nord“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 600: „Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße“). Auf der Grundlage des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.05.2020 zur Vorlage V/0075/2020/1 „1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 109 für den Bereich Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Theodor-Scheiwe-Straße“ werden Baugesuche, die eine Verfestigung der gewerblich-industriellen Nutzung anstreben, vorerst für ein Jahr zurückgestellt.

Die o.g. Beschlusslagen verdeutlichen, dass eine zeitnahe planerische „Weichenstellung“ auch für den Planungsraum südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges erforderlich ist, um diesen im räumlich funktionalen Zusammenhang mit den anderen Entwicklungspotenzialen des gesamten Erneuerungsschwerpunktes beiderseits des Albersloher Weges zukunftsgerichtet gestalten zu können. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan, der die betroffenen Teilbereiche gem. Anlage 1 umfasst und die skizzierten Planungsziele sichert und konkretisiert, wird für die zweite Jahreshälfte 2020 vorbereitet.

Auch vor dem Hintergrund, dass für im Planungsraum südlich des DEK bestehende gewerblich-industrielle Betriebe momentan Verlagerungsoptionen andernorts im Stadtgebiet bereitgehalten werden können (sh. Beschlusspunkt 4.), ist eine zeitnahe Entscheidung erforderlich, damit diese Optionen nicht länger anderweitige gewerbliche Ansiedlungsanfragen blockieren.

Zu Beschlusspunkt 1.:

Das Plangebiet südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges (Anlage 1) mit einer Größe von ca. 38 ha untergliedert sich in drei Teilbereiche:

- a) Nieberdingstraße, ca. 11 ha
- b) Eulerstraße, ca. 2 ha
- c) Theodor-Scheiwe-Straße, ca. 25 ha

Das für die Quartiersentwicklung in diesen Teilbereichen übergeordnete Ziel ist die Schaffung eines adäquaten Angebots zur Deckung des in Münster bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.

a) Nieberdingstraße

Für den Bereich der Nieberdingstraße wurden mit der im Jahr 2008 wirksam gewordenen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 419 „Nieberdingstraße“ vom 16.07.2003 die planungsrechtlichen Grundlagen für eine vorsorgliche Standortsicherung zum Neubau eines modernen Fußballstadions geschaffen, das perspektivisch die Möglichkeit dafür bieten sollte, dort auch Fußballspiele im Profibereich mit mindestens ca. 15.000 Zuschauern, im Endausbau mit bis zu ca. 30.000 Zuschauern austragen zu können.

Die 11. Änderung des FNP mit der Darstellung eines Sondergebietes „Stadion“ umfasste nicht nur den Bereich der Nieberdingstraße, sondern ebenso auch den Bereich der südlich angrenzenden Eulerstraße.

Durch diese vorsorgliche Standortsicherung für ein neues Fußballstadion und den mit einem derartigen Stadion verbundenen perspektivischen Lärmemissionen wurden in der Folge potenzielle Entwicklungsoptionen für andere Nutzungsstrukturen, vor allem für neue Wohnnutzungen, im Umfeld des Stadionstandortes jahrelang blockiert.

Mit dem Abschluss des „Letter of Intent“ (LoI) zwischen der Stadt Münster und dem SC Preußen 06 e.V. Münster vom 01.02.2019 zum Sportpark Berg Fidel an der Hammer Straße ist die vorsorgliche Standortsicherung für ein neues Fußballstadion im Bereich der Nieberdingstraße/Eulerstraße obsolet geworden. Verbunden damit erwächst das Erfordernis neue Entwicklungsziele für diese Teilbereiche zu definieren und festzulegen. Ebenso eröffnen sich damit auch neue Entwicklungsoptionen für die Schaffung von neuen urbanen Wohnformen im Umfeld dieses vormals vorgesehenen Stadionstandortes, z.B. im Teilbereich der Theodor-Scheiwe-Straße.

Der Teilbereich Nieberdingstraße wird heute geprägt durch ehemals für militärische Zwecke errichtete Baustrukturen. Diese werden zurzeit in Form von preisgünstigem Wohnraum und gemischten baulichen Strukturen, insbesondere für Einrichtungen des Bundes, des Landes und der Stadt genutzt. Zudem befindet sich hier eine große Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand.

Aktuell hat die Planungsverwaltung für diesen Teilbereich die Erarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs durch ein externes Planungsbüro beauftragt, der als Machbarkeitsstudie für die kommenden Beratungen und weiteren Abstimmungen dienen soll. Sobald dieser Vorentwurf eine entsprechende inhaltliche Reife besitzt, wird er den zuständigen Gremien vorgestellt.

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellungen für die Entwicklung dieses Teilbereiches an der Nieberdingstraße sollen dabei sein:

- Die Berücksichtigung und Sicherung der vorhandenen preisgünstigen Wohnnutzungen sowie weiterer erhaltenswerter Bestandsstrukturen,
- eine sukzessive Entwicklung der jeweilig verfügbaren Flächen- und Bestandsstrukturen,
- eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Diversität durch ein Nebeneinander von gewachsenen Strukturen und neuen Entwicklungen,
- die Ansiedlung von urbanen Produktionsstätten sowie von kleinteiligen urbanen Gewerbe- und Handelseinrichtungen/-höfen,
- ggf. die Entwicklung eines Innovations- bzw. Digitalcampus, von dem aus ggf. Synergien zum ebenfalls am DEK im Hansa-Businesspark entstehenden neuen Batterieforschungszentrum aufgebaut werden könnten,
- Raum zur Weiterentwicklung der nördlich am Kanal angrenzenden Frei- und Veranstaltungsstrukturen inklusive der Kultur- und Kreativszene „Hawerkamp“ (als „Sprung über den Kanal“),
- Raum für soziale Infrastruktur- und gastronomische Veranstaltungseinrichtungen sowie sportliche Freizeitangebote,
- die Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Baumstrukturen bei der Schaffung von parkähnlichen Grünanlagen entlang des DEK für eine öffentliche Nutzung durch die Allgemeinheit.

Zielsetzung ist zudem, dass die Entwicklungspotenziale im Bereich der Nieberdingstraße mit den weiteren Entwicklungen auf der Nordseite des DEK in den Bereichen Stadthafen 2 und Am Hawerkamp strukturell und emissionsrechtlich kompatibel sind.

Gemäß der Zielsetzung des Masterplans von 2011 wird auch eine neue Verbindung über den Kanal für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Bereichen nördlich und südlich des DEK eine zentrale Aufgabenstellung für die Überplanung dieses Teilbereiches sein. Hierüber könnte dann zukünftig auch eine direkte Erreichbarkeit eines neuen Bahnhaltendes der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) im Bereich der Halle Münsterland geschaffen werden.

Im Bereich der Nieberdingstraße sind neben der Stadt Münster (ca. 35 %) nur Bundes- und Landes-einrichtungen als weitere Eigentümer (ca. 65 %) vorhanden.

b) Eulerstraße

Wie bereits oben zum Teilbereich Nieberdingstraße ausgeführt, gehört auch der Bereich der Eulerstraße zum bislang in diesem Stadtraum gem. 11. Änderung des FNP vorsorglich gesicherten Stadionstandort.

Der Bereich der Eulerstraße, nördlich der Umgehungsstraße (B 51), östlich des DEK ist über eine Unterführung unter der heutigen Gleistrasse der WLE, die aktuell allerdings nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann, mit dem Teilbereich der Nieberdingstraße verbunden. Eine Unterführung unter der WLE-Gleistrasse zur Verlängerung der Eulerstraße in den Bereich Nieberdingstraße wird beim Neubau der WLE-Brücke über den DEK berücksichtigt.

Aber nicht nur weil der Stadionstandort Nieberdingstraße/Eulerstraße obsolet geworden ist, sondern auch aufgrund aktueller Betriebsaufgaben der beiden bisherigen industriellen Nutzungen im Teilbereich Eulerstraße ist eine Neudefinition und Festlegung der künftigen Planungsziele für diesen Teilbereich angezeigt. Neben der Stadt Münster sind ein Erbbaurechtsnehmer sowie ein privater Eigentümer in diesem Teilbereich betroffen.

Der Teilbereich Eulerstraße wird im Rahmen der Bearbeitung des o.a. städtebaulichen Vorentwurfs für die Nieberdingstraße mit betrachtet. Aufgrund der einerseits gegenüber dem Teilbereich Nieberdingstraße voraussichtlich stärker immissionsbelasteten Lage aufgrund der Nähe zu den auf der gegenüberliegenden DEK-Seite ansässigen Betrieben (AGRAVIS und pebüso) und einer andererseits dennoch attraktiven Wasserlage ist hier ggf. die Ansiedlung von gastronomischem Gewerbe sowie von urbanen Produktionsstätten vorstellbar.

c) Theodor-Scheiwe-Straße

Eingerahmt vom Lütkenbecker Weg, der Umgehungsstraße (B 51), vom Albersloher Weg und vom DEK ist dieser gut erschlossene und innenstadtnahe Bereich heute geprägt durch zum Teil bereits ältere gewerblich-industrielle Nutzungen und Brachflächen.

Die bisherigen planerischen Zielsetzungen zielten darauf, die vorhandenen Strukturen zu sichern und nutzungsadäquate Verfestigungen und Erweiterungen zu ermöglichen.¹

Aufgrund der Lagegunst mit seiner direkten Wasserlage am DEK, seiner Innenstadtnähe (Entfernung zum Hauptbahnhof ca. 1,5 km bzw. zum Domplatz ca. 2,5 km), der guten äußeren Erschließungsanbindung (unmittelbare Nähe zur Umgehungsstraße) sowie der Aufgabe der vorsorglichen Standort-sicherung für den Neubau eines Fußballstadions im unmittelbar westlich angrenzenden Teilbereich Nieberdingstraße präferiert die Planungsverwaltung nun eine Änderung der bisherigen Planungsziele

¹ Siehe den in Aufstellung befindlichen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 541: „Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg“ (Aufstellungsbeschluss 27.06.2012 / Offenlegung Frühjahr 2018)

für den Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße hin zur Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartiers für Wohnen und Arbeiten.

Erste Immissionsschutzeinschätzungen haben ergeben, dass für diesen Teilbereich ein Spielraum zur Entwicklung eines „Urbanen Quartiers“ gem. § 6a „Urbane Gebiete“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegeben ist. Die dieser Bewertung zugrundeliegende Potenzialanalyse wird momentan aktualisiert und soll anschließend den zuständigen Gremien vorgelegt werden.

Das ggf. umsetzbare städtebauliche Potenzial wurde bereits im Rahmen einer entsprechenden Studie durch das Planungsbüro Reicher Haase Assoziierte untersucht. Das Ergebnis dieser Studie ist ein qualifizierter städtebaulicher Vorentwurf für ein verdichtetes, gemischtes urbanes Stadtquartier, das der Lagegunst des Areals gerecht werden kann (sh. Anlage 2).

Diese Lagegunst direkt am DEK könnte durch öffentliche Freiflächen mit Wasserbezug weiter in Wert gesetzt werden, in dem künftig großzügige, parkähnliche Grünanlagen das Gebiet durchziehen und somit einem großen Teil des neuen Stadtquartiers einen unmittelbaren Wasserbezug ermöglichen könnten.

Gemäß o.a. städtebaulichen Vorentwurf ist z.B. bei einem 70 %igen Anteil der Bruttogeschoßflächen mit Wohnnutzungen eine Realisierung von bis zu 2.000 neuen Wohnungen möglich. Eine Nutzung der übrigen Flächen mit urbanen Dienstleistungen, Gewerbe-, Handels- und Produktionsstätten oder auch Gastronomie ist denkbar. Insbesondere sollten die neu entstehenden Gebäudestrukturen über belebte Erdgeschosszonen verfügen, z.B. für kleingewerbliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen, die das neue Stadtquartier als urbanen lebendigen Raum prägen können.

Die aus der o.a. übergeordneten Zielsetzung „Schaffung eines adäquaten Angebots zur Deckung des in Münster bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten“ für das gesamte Plangebiet südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Weges abgeleiteten Ziele für die angestrebte Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Teilbereich der Theodor-Scheiwe-Straße können wie folgt zusammengefasst werden:

- Eine angemessen hohe städtebauliche Dichte bei gleichzeitigem Erhalt des umgebenden Freiraums (Hauptgrünzug Lütkenbeck),
- horizontal und vertikal gemischte, städtebauliche Strukturen mit hybriden Gebäudetypologien für ein Miteinander von urbanem Wohnen und Arbeiten,
- ein breiter Wohnungsmix auf der Grundlage der Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) mit Vorrang für preiswerte Mietwohnungen und Angeboten für Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Haus- und PflEGewohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen sowie studentisches Wohnen und zur Förderung von lebendigen Nachbarschaften,
- Schaffung von Angeboten für urbane gewerbe- bzw. dienstleistungsorientierte Unternehmen sowie für neue urbane Produktionsstätten und kleinteilige Handelseinrichtungen,
- ein vielfältiges Angebot an sozialer, kultureller und freizeitorientierter Infrastruktur,
- ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept mit bestmöglicher Erschließung für Fußgänger (Barrierefreiheit), für Radverkehr und öffentlichen Verkehr unter Berücksichtigung der stadtnahen Fahrraderschließung über die Schillerstraße als Fahrradstraße,
- ein insgesamt CO₂-armes bzw. CO₂-neutrales Quartier mit einer Energieversorgung mit möglichst hohem Anteil von erneuerbaren Energien sowie einer energiesparenden Bauweise,
- eine hohe ökologische Qualität durch die Rücksichtnahme auf Belange des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes,
- eine überzeugende Qualifizierung von privaten und öffentlichen Freiflächen als Grundlage für Begegnungen, Spielmöglichkeiten, Freizeitgestaltung und wohnungsnaher Erholung im Quartier,
- eine Inwertsetzung der attraktiven Wasserlage am DEK gegenüber dem Stadthafen 1 mit für die Allgemeinheit nutzbaren Freiflächen und parkähnlichen Grünanlagen.

Städtebauliche Kenndaten zum städtebaulichen Vorentwurf für die Theodor-Scheiwe-Straße:

Um eine erste Orientierung zu erhalten, wie viele Wohnungen und wie viel gewerbliche Flächen entstehen könnten, wurden die nachfolgenden strukturellen Annahmen getroffen. Eine genaue Klärung muss noch unter Einbeziehung der Belange von Natur und Landschaft erfolgen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Wohnnutzung voraussichtlich ca. 70 % betragen wird und die verbleibenden Bauflächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Kitas, ggf. Schule) etc. zur Verfügung stehen werden.

Fläche des zu überplanenden Areals:	ca. 20 ha	(100 %)
abzgl. Park- u. Grünflächen, Platz- u. Erschließungsflächen:	ca. 9 ha	(45 %)
Verbleibende Nettobaufläche:	ca. 11 ha	(55 %)

Bruttogeschossfläche:	ca. 283.000 qm
-----------------------	----------------

Anteil Wohnnutzung an Bruttogeschossfläche:	ca. 200.000 qm (70 %)
---	-----------------------

Potenzielle Anzahl Wohnungen:	ca. 2.000 WE
-------------------------------	--------------

Flächen für Dienstleistung / Einzelhandel / öffentl. Infrastruktureinrichtungen / Kultur / Gastronomie etc.:	ca. 83.000 m ² BGF (30 % der Flächen)
--	--

Geschossigkeiten:	i.d.R. 3 bis 5 Geschosse mit einzelnen Hochpunkten von bis zu 8 Geschossen
-------------------	--

Gem. o.a. städtebaulichem Vorentwurf ist die Erschließung und Anbindung des Teilbereichs an der Theoder-Scheiwe-Straße über den vorhandenen, ggf. dann zu optimierenden Kreuzungspunkt am Albersloher Weg vorgesehen. Eine Anbindung an den Lütkenbecker Weg für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Eine vergleichbare Entwicklung ist bereits in der Verkehrsuntersuchung zum Masterplan Stadthäfen mit der Belastungsprognose 2035 (vgl. V/0150/2019) berücksichtigt.

Von der Umstrukturierung des Teilbereichs Theoder-Scheiwe-Straße sind gem. o.a. städtebaulichen Vorentwurf nur die gewerblich-industriell genutzten Flächen von zwei privaten Eigentümern betroffen. Die bestehende Feuerwache, der vorhandene Baumarkt sowie der Ruderclub im nördlichen Plangebiet sind von den dargelegten Planungsüberlegungen für diesen Teilbereich nicht betroffen.

Vor dem Hintergrund des o.a. städtebaulichen Vorentwurfs für den Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße wurden von der Verwaltung mit beiden betroffenen privaten Grundstückseigentümern bereits Szenarien zur Verlagerung ihrer heutigen Betriebe an andere Standorte im Stadtgebiet betrachtet sowie die ggf. damit verbundenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen skizziert.

Fazit zur gemeinsamen Betrachtung der drei Teilbereiche:

Eine gemeinsame Betrachtung und Entwicklung der drei Teilbereiche a) Nieberdingstraße, b) Eulerstraße und c) Theodor-Scheiwe-Straße ist aus folgenden Gründen geboten:

- Mit der Aufgabe der vorsorglichen Standortsicherung für ein neues Fußballstadion im Bereich Nieberdingstraße/Eulerstraße im Jahr 2019 ergeben sich aufgrund der somit nicht mehr zu berücksichtigenden perspektivischen Lärmemissionen eines derartigen Stadions neue potenzielle Entwicklungsoptionen für andere Nutzungsstrukturen im Umfeld des zuvor geplanten Stadion-

standortes, insbesondere für den direkt östlich angrenzenden Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße.

- Vor diesem Hintergrund kann nun für alle drei Teilbereiche eine zukunftsorientierte Überplanung erfolgen, die ihre jeweiligen Lagequalitäten, insbesondere die direkte Wasserlage am DEK sowie die Nähe zur Innenstadt, in Wert setzen kann.
- Zwischen den drei Teilbereichen bestehen funktionale Abhängigkeiten, die eine gemeinsame Erarbeitung einer umfassenden Entwicklungskonzeption erforderlich werden lassen.
- Mit dem DEK und seinem südlichen Uferrandbereich, dem darin eingebetteten Betriebsweg sowie den angrenzenden Grünstrukturen besteht ein verbindendes Freiraumelement mit besonderem Potenzial für alle drei Teilbereiche, das in Wert gesetzt werden kann, um den neuen urbanen Stadtquartieren eine attraktive Wasserlage und neue, von der Allgemeinheit nutzbare Grünanlagen zu verschaffen.
- Mit einem Ausbau einer neuen verbindenden „Kanalpromenade“ können zudem zentrale Mobilitätsaspekte für die drei Teilbereiche untereinander gestaltet und nachhaltige Lösungen für eine zeitgemäße und umweltfreundliche Mobilität für diesen Stadtraum umgesetzt werden.

Die gemeinsame Entwicklung der drei Teilbereiche soll daher auf der Grundlage einer aufeinander abgestimmten Prozessarchitektur erfolgen, die erarbeitet werden soll, sobald die Ergebnisse des o.a. städtebaulichen Vorentwurfs für die Niederdingstraße und Eulerstraße sowie das aktualisierte Emissionsgutachten für das Gesamtareal vorliegen.

Die noch zu erarbeitende Prozessarchitektur wird auch die weitere Einbindung des Beteiligungsprozesses „Hafenratschlag“ berücksichtigen. Den zuständigen Gremien soll diese zum gegebenen Zeitpunkt vorgestellt werden.

Zu Beschlusspunkt 2.:

Zu Beschlusspunkt 2.1.:

Die kooperative Baulandentwicklung mit einem freihändigen Grundstücksankauf durch die Stadt Münster, ggf. in Kombination mit einem (freiwilligen) Umlegungsverfahren und einem städtebaulichen Vertrag, der sowohl die bodenordnerischen Maßnahmen als auch die Anforderungen an die Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMü) umsetzt, werden als prioritäre Entwicklungsansätze verfolgt. Bei einvernehmlichen Verhandlungen kann eine Rahmenvereinbarung (Letter of Intent - „Lol“) zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Münster vereinbart werden, auf deren Basis ein freihändiger Grundstücksankauf wesentlicher Bereiche der zukünftigen Quartiere in die Wege geleitet werden könnte. Anschließend könnten dann die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Wie oben ausgeführt, wurden bereits erste Gespräche zur kooperativen Baulandentwicklung auf der Grundlage des o.a. städtebaulichen Vorentwurfs für den Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße (sh. Anlage 2) zwischen den dort betroffenen zwei Eigentümern der vorhandenen gewerblich-industriellen Betriebsflächen und der Planungsverwaltung geführt. In diesen Gesprächen wurden auch standortgerechte gewerblich-industrielle Verlagerungsperspektiven im Stadtgebiet (im Bereich des Industriegebietes Hessenweg und im Bereich der Gewerbegebiete am Schifffahrter Damm) für die an der Theodor-Scheiwe-Straße bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe betrachtet.

Auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses zu dieser Vorlage werden diese Gespräche - ggf. unter Mitwirkung eines externen Partners (vgl. Beschlusspunkt 2.6.) - durch die Stadt Münster fortgeführt.

Damit entspricht das Verwaltungshandeln auch den Zielen des nicht-öffentlichen Ratsantrages A-R/0034/2019 „Liegenschaftliche Verfügbarkeit an der Nieberdingstraße und Theodor-Scheiwe-Straße herstellen“ der SPD-Fraktion vom 14.05.2019 (sh. Anlage 3). Über die Ergebnisse dieser Verhandlungen werden die zuständigen Gremien zum gegebenen Zeitpunkt informiert.

Zu Beschlusspunkt 2.2.:

Vor dem Hintergrund der liegenschaftlichen Ausgangssituation, des o.a. umfassenden Zielkatalogs und der jeweiligen funktionalen Abhängigkeiten ist für die o.a. Areale an der Nieberdingstraße, Eulerstraße und Theodor-Scheiwe-Straße eine einheitliche, koordinierte und stringente Umsetzung unerlässlich. Sofern es daher nicht gelingt, die unter Beschlusspunkt 2.1. dargelegte kooperative Baulandentwicklung vertraglich zu vereinbaren, bietet das Besondere Städtebaurecht eine Option, die die Realisierung dieser neuen urbanen Quartiere bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen dennoch ermöglicht.

Eine erste Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen hat ergeben, dass eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB grundsätzlich durchführbar wäre, die tatsächliche Durchführbarkeit jedoch abschließend erst nach Vorliegen der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gem. Beschlusspunkt 2.3. bewertet werden kann:

- Die Bereiche Nieberdingstraße, Eulerstraße und Theodor-Scheiwe-Straße, in denen aktuell auch Teilflächen brachliegen oder untergenutzt sind, besitzen aufgrund ihrer großen Entwicklungspotenziale in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtbereich (ca. 1,5 km Entfernung zum Hbf.) alleinstellende, besondere städtebauliche Lagen (direkte Kanallage und direkte Anbindung an die Umgehungsstraße), die es im weiteren Stadtgebiet bei gleicher Größe und Lage nicht ein zweites Mal gibt. Dies unterstreicht die besondere Bedeutung, die diese Bereiche für die weitere städtebauliche Entwicklung von Münster haben.
- Ein erhöhter Bedarf an Wohnungen ist auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnungen und des derzeitigen Wohnungsnachfragedrucks belegbar vorhanden. In der Folge einer somit weiterhin wachsenden Stadt gilt dies auch für die weitere Schaffung zukunftsorientierter Arbeitsstätten in Münster. Dieser Bedarf kann aber nicht alleine durch das bisher baurechtlich gesicherte Baulandpotenzial in der Stadt Münster gedeckt werden.
- Um auf diese grundlegenden Bedarfsanforderungen von Seiten der Stadt Münster angemessen reagieren zu können, wird eine stringente Entwicklung und Realisierung der Quartiere an der Nieberdingstraße, Eulerstraße und Theodor-Scheiwe-Straße innerhalb eines absehbaren Zeitraums angestrebt und muss daher auch bzgl. der anfallenden Entwicklungs- und Realisierungskosten
 - a) entweder in den Haushaltsplänen der Stadt in den nächsten Jahren entsprechend berücksichtigt werden,
 - b) oder bei Einschaltung eines externen Partners als treuhänderischer Entwicklungsträger - wie z.B. der NRW.URBAN KE GmbH - kann die Finanzierung über Darlehen, die dieser zur Finanzierung aller Einzelmaßnahmen im städtebaulichen Entwicklungsbereich aufnimmt, erfolgen. Liquiditätsmäßig muss die Stadt bei dieser Variante dann keine Haushaltsmittel während der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung stellen - auch nicht für den treuhänderischen Entwicklungsträger.

Aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage haben die Bereiche an der Nieberdingstraße, Eulerstraße und Theodor-Scheiwe-Straße für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Münster eine besondere Bedeutung, so dass an dieser besonderen städtebaulichen Entwicklungsaufgabe ein besonderes öffentliches Interesse der Stadt Münster besteht.

Die Anlage 4 dieser Vorlage enthält weitergehende Erläuterungen und ein grundsätzliches Ablaufschema zum Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Zu Beschlusspunkt 2.3.:

Um die inhaltlichen und rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu klären, bedarf es eingehender vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB. Dabei gilt es, die o.a. erste Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen und zu verifizieren.

Zu Beschlusspunkt 2.4.:

Für die Gespräche mit den Grundstückseigentümern ist es aus strategischer Sicht sinnvoll sowohl den entwicklungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert) gem. § 154 Abs. 2 BauGB als auch einen residual ermittelten Wert, den die Stadt Münster im Rahmen eines freihändigen Erwerbs zahlen könnte, zu kennen. Ein Gutachten zur Anfangswertermittlung für das gesamte Plangebiet gem. Anlage 1 wurde von der Verwaltung im März 2020 an ein Sachverständigen Büro für Immobilien- und Bodenwertermittlungen vergeben, das nach seiner Fertigstellung (voraussichtlich im Juli d.J.) als Grundlage für die mit dem Beschluss dieser Vorlage weiter zu führenden Gespräche mit den Grundstückseigentümern dient.

Mit dem Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. Beschlusspunkt 2.3. ist bei der Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswerte (Anfangswerte) der zu erwerbenden Grundstücke davon auszugehen, dass insbesondere deren Entwicklungszustand (z.B. „Gewerbefläche“, „Industriefläche“, „Bauerwartungsland“) eingefroren wird.

Wesentliche Voraussetzung für eine einheitliche und stringente Durchführung von derartigen Entwicklungsmaßnahmen ist dabei die frühzeitige Festlegung einer Gesamtkonzeption, die neben deren städtebaulichen auch deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit sicherstellt. Unter diesen Gesichtspunkten ist insbesondere frühzeitig festzulegen, unter welchen Bedingungen ein möglicher gemeindlicher Zwischenerwerb der benötigten Grundstücksflächen erfolgen soll.

Der Beschluss gem. Beschlusspunkt 2.3. vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB durchzuführen, erfolgt insofern vorsorglich, als dass damit für die Stadt Münster keine Optionen zur Anwendung des besonderen städtebaulichen Instruments einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vergeben werden. Die tatsächliche Anwendung und Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird voraussichtlich nur dann erfolgen, wenn eine materielle freihändige Einigung hinsichtlich des Erwerbs der benötigten Liegenschaften durch die Stadt Münster zu einem angemessenen Preis nicht gelingt. Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ermöglicht dann unter Einhaltung strengster Vorgaben und als letztes Mittel einen zwangsweisen Erwerb der für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke.

Gem. den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erfolgt die Bewertung der Grundstücke im Regelfall in drei Schritten:

1. Festlegung des Stichtages, zu dem die Verkehrswerte bestimmt werden sollen (Wertermittlungstichtag).
2. Bestimmung der Qualitäten (u.a. Entwicklungszustände) der betroffenen Grundstücke zum festgestellten Stichtag (Qualitätsstichtag).
3. Marktgerechte Bemessung der Verkehrswerte zum festgelegten Stichtag unter Berücksichtigung der bestimmten Grundstücksqualitäten (Anfangswerte).

Soweit vorbereitende Untersuchungen für eine mögliche Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommen und eingeleitet werden sollen, empfiehlt eine Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zum frühestmöglichen Zeitpunkt einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu fassen, um Wertsteigerungen im Hinblick auf den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert auszuschließen.²

Damit bietet das besondere städtebauliche Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde die Möglichkeit, die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu einem Preis zu erwerben, der Wertsteigerungen ausschließt, die sich allein aus der Aussicht auf die Überplanung und Neuordnung des Bereiches ergeben.

Der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung und Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen kann als spätester Stichtag für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes herangezogen werden, der für beide Beteiligten (Eigentümer und Stadt) verbindlich ist.

Zu Beschlusspunkt 2.5.:

Vorrangig soll das Areal gem. Anlage 1 kooperativ durch den freihändigen Ankauf der Liegenschaften entwickelt werden. Das Besondere Städtebaurecht kommt nur dann zur Anwendung, wenn die Eigentümerverhandlungen aussichtslos sind und zugleich die entsprechenden Voraussetzungen für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bei Abwägung aller Belange gegeben sind. Über eine entsprechende Satzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss der Rat zum gegebenen Zeitpunkt auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und eines Maßnahmen- und Finanzierungsplans beschließen.

Zu Beschlusspunkt 2.6.:

Als externer Partner für eine Baulandentwicklung im Plangebiet (Anlage 1) kann die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung (KE) GmbH in Betracht kommen. Das Land NRW unterstützt Kommunen mit knappem, bezahlbarem Wohnraum bei der Mobilisierung und Entwicklung von (Wohnungsbau-) Grundstücken und hat dazu die NRW.URBAN KE GmbH mit der Umsetzung beauftragt. So soll das

² Siehe Arbeitshilfe der ARGEBAU vom 24.01.1994 zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärisch genutzter Liegenschaften, Seite 18

Ziel vorangetrieben werden, erforderliche Wohnungsneubauquoten zu erreichen und gleichzeitig Quartiere mit einer zukunftsfähigen Mischung zu schaffen. Damit das Unternehmen für die Kommune tätig werden kann, muss sie Gesellschafter werden. Die Stadt Münster ist bereits Anteilseigner im Zusammenhang mit der Umsetzung der städtebaulichen Planungen für die ehemaligen Kasernenstandorte York und Oxford geworden, sodass die Voraussetzung besteht, die Leistungen der NRW.URBAN KE GmbH u.a. in Form von Beratungen unter zur Hilfenahme ihres umfangreichen Knowhows im Bereich der Planung und Durchführung von Stadtentwicklungsprojekten abrufen zu können. Dieses Fachwissen besteht auch insbesondere im Hinblick auf die beiden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Baulandentwicklung für die geplanten Projekte. Die NRW.URBAN KE GmbH ist Experte sowohl in der vorrangig zu verfolgenden, kooperativen Baulandentwicklung als auch in der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und damit einhergehend mit der Vorbereitung und Durchführung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 ff. BauGB vertraut. Hervorzuheben ist, dass die NRW.URBAN KE GmbH jeweils als treuhänderischer Entwicklungsträger kein wirtschaftliches Eigeninteresse verfolgt, sondern die jeweiligen kommunalen Ziele im Fokus stehen. Landesweit existiert kein vergleichbares Unternehmen, welches in der Form den Kommunen bei schwierigen Fragen der Baulandmobilisierung unterstützend zur Seite stehen kann.

Neben der allgemeinen Beratungsleistung, welche die NRW.URBAN KE GmbH für die Stadt Münster bereits erbringt, kann sie der Stadt Münster als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite stehen und damit treuhänderisch aktiv werden. Der Zeitpunkt der Beauftragung des Unternehmens als Treuhänder für die Stadt Münster zu agieren, hängt grundsätzlich vom Prozessverlauf und der Verhandlungsbereitschaft der Grundstückseigentümer ab. Wenn seitens der Stadt einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern ein Ankauf der Flächen erfolgen kann, so kann die NRW.URBAN KE GmbH als Treuhänder der Stadt Münster für die weitere Projektplanung, die Aufbereitung, Herrichtung und Erschließung der Grundstücke, aber auch für die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren fungieren.

Sollte die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf Grundlage seitens der Stadt erkennbarer negativer Verhandlungsergebnisse und Vorliegen der weiteren Voraussetzungen in Erwägung gezogen werden müssen, könnte die NRW.URBAN KE GmbH bereits dann im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB beauftragt werden, um auf Basis deren Fachkenntnisse und Erfahrungen im Besonderen Städtebaurecht die erforderlichen nachfolgenden Verfahrensschritte gemeinsam vorbereiten zu können.

Über die Einbeziehung der NRW.URBAN KE GmbH in die Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere im Bereich Nieberdingstraße, Eulerstraße und Theodor-Scheiwe-Straße ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der bestehenden Verwaltungskapazitäten bzw. -ressourcen und den übrigen in der Stadt Münster anstehenden Baugebietsentwicklungen gem. Fortschreibung des städtischen Baulandprogramms 2020 - 2030 (sh. Vorlage V/0104/2020) in einer separaten Vorlage zu entscheiden.

Zu Beschlusspunkt 3.:

Mit den am 5. Februar und am 11. April 2019 stattgefundenen „Hafenratschlägen“ wurde die Grundlage für eine neue Gesprächskultur in der Entwicklung der Stadthäfen gelegt: Im „Hafendialog“ sucht die Stadtverwaltung das Gespräch mit direkten Anwohnerinnen und Anwohnern, Investoren, Unternehmensvertreterinnen und -vertretern, Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden sowie in Initiativen und Vereinen Engagierten. Wichtiges Anliegen ist dabei die Herstellung von Transparenz zwischen den unterschiedlichen Interessen. Im Rahmen des Quartiersmanagements wird der „Hafendialog“ mit allen Akteuren in diesem dynamischen Quartier fortgeführt und

weiter entwickelt. Hierfür ist auch bereits eine neue Stelle im Stadtplanungsamt eingerichtet worden, die noch im Jahr 2020 besetzt werden soll.

Zu Beschlusspunkt 4.:

Wie oben ausgeführt, wurden bereits erste Gespräche zur kooperativen Baulandentwicklung auf der Grundlage des o.a. städtebaulichen Vorentwurfs für den Teilbereich Theodor-Scheiwe-Straße (sh. Anlage 2) zwischen den dort betroffenen zwei Eigentümern der vorhandenen gewerblich-industriellen Betriebsflächen und der Planungsverwaltung geführt. In diesen Gesprächen wurden auch standortgerechte gewerblich-industrielle Verlagerungsperspektiven im Stadtgebiet

- im Bereich des Industriegebietes Hessenweg und
- im Bereich der Gewerbegebiete am Schiffahrter Damm

für die an der Theodor-Scheiwe-Straße bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe betrachtet. Die unternehmerischen Perspektiven sowie die Zielsetzung einer Arbeitsplatz- und Unternehmenssicherung der gewerblich-industriellen Betriebe wurden dabei von der Verwaltung im Fokus gehalten.

Auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses zu dieser Vorlage werden diese Gespräche durch die Stadt Münster fortgeführt. Bis zum Abschluss dieser Gespräche bzw. entsprechender vertraglicher Vereinbarungen sollen die oben bezeichneten Verlagerungsoptionen für die betreffenden Betriebe offen gehalten werden.

In Vertretung

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Projektgebietes „Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere südlich des Dortmund-Ems-Kanals (DEK), beiderseits des Albersloher Weges“ (Bereich Nieberdingstraße, Eulerstraße, Theodor-Scheiwe-Straße)
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf Theodor-Scheiwe-Straße
- Anlage 3: Ratsantrag A-R/0034/2019 „Liegenschaftliche Verfügbarkeit an der Nieberdingstraße und Theodor-Scheiwe-Straße herstellen“ der SPD-Fraktion vom 14.05.2019
- Anlage 4: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | Erläuterungen und grundsätzliches Ablaufschema