

Antrag zum Haushalt 2019

28. November 2018

Modellquartier „Arbeiten + Wohnen“**Der ASSVW möge beschließen:**

1. Um die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen zu beschleunigen wird ein großes und innenstadtnahes Quartier für mehrere tausend Menschen im Nordwesten der Stadt bevorzugt entwickelt.
2. Das Gebiet soll innerhalb des Areals Steinfurter Straße, Austermann Straße und Wasserweg liegen und eine Fläche von mindestens 50 ha umfassen.
3. In das Quartier soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Erweiterung des Technologieparks einbezogen werden. Durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen, insbesondere (horizontale und vertikale) Nutzungsmischung, soll sichergestellt werden, dass die Ziele der Technologieförderung Geltung behalten.
4. Die Quartiersplanung und -entwicklung soll an folgenden Zielen ausgerichtet werden:
 - a) Städtebauliche Dichte und urbane Mischung, Schonung des Freiraums,
 - b) Wohnen und Arbeiten im Quartier (bei Ausweisung einer angemessenen gesonderten Zone für die Ansiedlung von Technologiebetrieben,
 - c) Breiter Wohnungsmix mit Vorrang für preiswerte Mietwohnungen und mit Angeboten für Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Haus- und Pflegewohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen sowie studentisches Wohnen
 - d) Breite Palette von Versorgungsangeboten
 - e) Bestmögliche Erschließung für Fußgänger (Barrierefreiheit), für Radverkehr und öffentlichen Verkehr
 - f) Energiesparende Bauweise, Energieversorgung mit möglichst hohem Anteil von Erneuerbaren Energien
 - g) Ökologische Qualität, Rücksichtnahme auf Belange des Artenschutzes, voller Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, vorzugsweise auf städtischen Flächen
 - h) Vielfältige soziale, kulturelle und freizeitorientierte Infrastrukturangebote
 - i) Beteiligungsformen stärken sowie die Entwicklung von Nachbarschaften fördern (Treffpunkte schaffen etc.)
 - j) Fach- und ressortübergreifende Planung
5. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, werden städtebauliche und wohnungspolitische Instrumente genutzt. Dazu gehören insbesondere die vom Rat der Stadt beschlossene SOBOMÜ und die seit 2015 im städtebaulichen Planungsrecht verankerte Kategorie „Urbanes Gebiet“.
6. Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes mit Einbeziehung der Öffentlichkeit (Kooperatives Verfahren) für 2020 wird von der Verwaltung vorbereitet.
7. Die Verwaltung prüft, ob zur Beschleunigung und Absicherung der Quartiersentwicklung ein Verfahren zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung eingeleitet werden soll.
8. Die Verfügbarkeit der Flächen wird von der Verwaltung liegenschaftlich mit Vorrang angestrebt. Die erforderlichen Finanzmittel werden unter Ziffer 43 in der Veränderungsliste für den Ankauf von Flächen im Teilfinanzplan bereitgestellt.

9. Für vorbereitende Planungen und Untersuchungen, z. B. für die Verkehrsabwicklung und zum Artenschutz, stellt die Stadt im Haushalt für 2019 150.000 € bereit.

Begründung:

Ergebnisse der Planungswerkstatt 2030

Aus lokaler Sicht wird betont, dass die wachsenden Bedarfe der wachsenden Stadt durch das bislang verfolgte „Zwiebelschalenmodell“ nicht mehr allein zu bewältigen sind. Die Verwaltung zieht daraus den Schluss: „Als das insgesamt am besten geeignete Entwicklungsszenario für Münster werden großflächige Stadtteilerweiterungen bewertet, da diese im Vergleich zum Bau eines neuen Stadtteils ähnliche Vorteile aufweisen, aber gleichzeitig die damit verbundenen Risiken minimieren.“ (Planungswerkstatt 2030)

Angesichts dieser grundsätzlichen und aus unserer Sicht richtigen Wertung halten wir es für geboten, die weitere Arbeit auf die Entwicklung eines großen neuen Wohngebietes zuzuspitzen. Dabei geht es darum, möglichst große Nähe zum Stadtzentrum mit hoher Wohnqualität und urbanen Strukturen, mit guter infrastruktureller Versorgung und mit Angeboten für multimodale Mobilität und mit der Nähe zu Arbeitsplätzen zu verbinden. Das System der Grünordnung der Stadt darf nicht verletzt werden.

Als besonders geeignet betrachten wir hierfür Flächen zwischen Steinfurter Straße, Austermann Straße und Wasserweg.

Ziele der Quartiersplanung und -entwicklung

Städtebauliche Dichte und urbane Mischung sind allein schon deshalb erforderlich, um den Freiraum zu schonen. Gleichwohl soll keine neue „Großsiedlung“ entstehen. Vorbild für das Quartier sind städtebaulich und wohnungspolitisch innovative und zugleich ausgewogene Quartiere wie „Vauban“ in Freiburg oder „Kalkbreite“ in Zürich.

Eine besondere Herausforderung, zugleich aber auch Chance verspricht die Kombination von Technologiepark und Wohngebiet. Durch horizontale und vertikale Mischung soll das Leitbild Wohnen und Arbeiten im Quartier verwirklicht werden, möglichst ohne Abstriche an der Wohnruhe. Auch hierfür gibt es gelungene Vorbilder, auch aus bereits weiter zurückliegenden Städtebauepochen. Genannt sei beispielhaft die „Kreuzberger Mischung“ in Berlin.

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen korrespondieren mit den Ergebnissen der Planungswerkstatt 2030 und den Beschlüssen des Rates zu den Wohnungsbauprogrammen. Der Vorrang für preiswerte Mietwohnungen ergibt sich zudem aus der immer angespannteren Marktsituation. Die Berücksichtigung von Wohnbedarfen für Studenten resultiert aus der Nähe des Quartiers zum Leonardo-Campus.

In Münster noch nicht übliche Standards soll auch die Verkehrserschließung des Quartiers erreichen: Vorrang für Fußgänger, Fahrradverkehr und öffentlichen Verkehr. Die Nähe zur Innenstadt hilft dabei, diese Rangfolge zu verwirklichen.

Belange des Klimaschutzes und der umweltfreundlichen Energieversorgung sollen uneingeschränkt zur Geltung kommen. Deshalb sollen energiesparende Bauweisen und eine soweit als möglich auf Erneuerbare Energien gestützte Energieversorgung zum Zuge kommen.

50 ha neue Siedlungsfläche bedeuten auch 50 ha weniger Freiraum. Der Eingriff in den Freiraum für dringend benötigte Wohnungen durch eine solitäre Siedlung wird aber als weniger gravierend angesehen, als eine flächenmäßig ebenso große Vielzahl von kleinen Siedlungen. Der volle Ausgleich durch geeignete ökologische Aufwertung von Flächen soll ebenfalls dazu beitragen, den Eingriff in Natur und Landschaft wirksam zu kompensieren. Dabei sind landwirtschaftliche Flächen möglichst weitgehend zu schonen. Ausgleichsmaßnahmen sollen deshalb vorrangig auf städtischen Flächen stattfinden.

Aufgrund naturräumlicher Restriktionen und Konflikte soll von einer Siedlungsentwicklung im Bereich zwischen Wasserweg und Horstmarer Landweg abgesehen werden. Stattdessen sollen weniger schutzwürdige Flächen zwischen der Steinfurter Straße und dem Wasserweg bis zur nördlichen Begrenzung durch die Wallhecke als Siedlungserweiterungsflächen genutzt werden. Die Wallhecke und die nördlich parallel verlaufende Hochspannungsleitung mit Pufferstreifen sollen den Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Norden darstellen.

Grundvoraussetzung für die Entwicklung ist eine Artenschutzprüfung. Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Instrumente der Quartiersentwicklung

Wie bei den beiden Konversionsflächen soll auch bei der Quartiersentwicklung an der Steinfurter Straße die SOBOMÜ zur Anwendung gelangen. Damit sind 30 % der Nettowohnfläche in Mietwohnungen für den öffentlich geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau und weitere 30 % für den förderfähigen Wohnungsbau zu reservieren.

Als neues städtebauliches Instrument für die Realisierung eines urbanen Quartiers soll die seit 2015 im Städtebaurecht verankerte Kategorie „Urbanes Gebiet – MU“ werden. Das MU erlaubt eine weitgehende Nutzungsmischung von Wohnen bis hin zu nicht störenden Gewerbebetrieben, hohe Verdichtung und trotz graduell höherer Lärmobergrenzen für den städtischen Raum akzeptable Immissionsverhältnisse.

Wettbewerbsverfahren

Wir sind der Überzeugung, dass die Entwicklung eines solch anspruchsvollen Quartiers am besten durch einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet werden kann. Die guten Erfahrungen mit den Wettbewerben für die beiden Konversionsflächen sprechen für sich. Das kooperative Verfahren erlaubt es, die Öffentlichkeit in die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe einzubeziehen. Auch das ist Münster-Standard. Der Wettbewerb soll Anfang 2020 ausgelobt werden.

Entwicklungssatzung

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches bietet der Gemeinde als Entwicklungsträger Vorteile beim Erwerb der (privaten) Flächen und bei der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. Die Verwaltung soll prüfen, ob diese Vorteile des Verfahrens auch hier genutzt werden können.

Liegenschaftliche Sicherung der Flächen

Nach den Ergebnissen der Planungswerkstatt 2030 gehört das Areal an der Steinfurter Straße zu den Gebieten, die ab 2025 entwickelt und baureif gemacht werden sollen. Die immer angespanntere Situation auf dem Wohnungsmarkt verlangt aber danach, dass möglichst unmittelbar im Anschluss an die beiden großen Konversionsflächen eine dritte große Siedlungsfläche baureif wird. Deshalb soll die liegenschaftliche Sicherung der Flächen an der Steinfurter Straße mit Vorrang betrieben werden.

Mittelbereitstellung ab 2019

Durch die Bereitstellung von 150.000 € im Haushalt 2019 soll die Verwaltung in die Lage versetzt werden, erste Planungen und Untersuchungen für die Quartiersentwicklung durchzuführen. Zu denken ist dabei an eine externe Verkehrsuntersuchung und eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Frank Baumann
und Fraktion

Jörn Möltgen
und Fraktion