



Stadtplanungsamt

08.06.2020

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Franke
Telefon: 492-6110
FrankeGerd@stadt-muenster.de

Herr Bartmann
Telefon: 492-6115
Bartmann@stadt-muenster.de

Betrifft

Entwicklung eines Modellquartiers für neues urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie westlich der Steinfurter Straße

Beratungsfolge

17.06.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
18.06.2020	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
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 und einer darüber hinaus bestehenden ebenfalls hohen Nachfrage nach neuen Standorten für dienstleistungs- und technologieorientierte Unternehmen sowie den nicht ausreichend vorhandenen Bauflächen, beauftragt der Rat die Verwaltung, das ca. 50 ha große Areal südwestlich der Steinfurter Straße, nordwestlich der Austermannstraße, östlich des Wasserweges (Anlage 1) im Sinne eines neuen urbanen Modellquartiers für Wohnen, Arbeiten und Technologie zügig zu entwickeln und auf der Grundlage des Antrags „Modellquartier Arbeiten + Wohnen“ der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 28.11.2018 zum Haushalt 2019 (Anlage 2) die weiteren, notwendigen planerischen und liegenschaftlichen Entwicklungsschritte durchzuführen.
2. Der Rat nimmt die angestrebte Prozessarchitektur (Anlage 3) für die städtebauliche Planung des neuen urbanen Modellquartiers südwestlich der Steinfurter Straße im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten neuen Stadtquartiers für Wissenschaft und Wohnen westlich der Busso-Peus-Straße (sh. Vorlage V/0417/2020), das in räumlicher und inhaltlicher Nähe zum geplanten

ten neuen urbanen Modellquartier an der Steinfurter Straße entwickelt werden soll, zur Kenntnis. Daher ist für beide Quartiersentwicklungen ein gemeinsames mehrstufiges Werkstattverfahren vorgesehen, um die jeweiligen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Zielsetzungen zu konkretisieren, auf denen aufbauend zwei auf die jeweiligen räumlichen und inhaltlichen Spezifika zugeschnittene, separate städtebauliche Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben werden sollen.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, als nächsten planerischen Schritt eine europaweite Ausschreibung für die Konzeptionierung, fachliche Begleitung und Durchführung eines gemeinsamen mehrstufigen Werkstattverfahrens und zweier separater, städtebaulicher Wettbewerbsverfahren für beide Quartiersentwicklungen (Steinfurter Straße und Busso-Peus-Straße) vorzubereiten und durchzuführen.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass für die Baulandmobilisierung des Areals südwestlich der Steinfurter Straße, nordwestlich der Austermannstraße, östlich des Wasserweges vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1. aufgezeigten Zielrichtung grundsätzlich zwei Optionen möglich sind:
 - 4.1. Vorrangig soll für das Areal eine kooperative Baulandentwicklung in Form einer freiwilligen Einigung mit den unterschiedlichen privaten Grundstückseigentümern angestrebt werden (Option 1). Diese kooperative Baulandentwicklung unterliegt - soweit diese der Schaffung dringend benötigten Wohnraums dient - den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü).
 - 4.2. Da das Projektgebiet eine komplexe liegenschaftliche Struktur aufweist und zugleich der Fläche aufgrund ihrer 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 eines neuen urbanen Gebietes unter besonderer Berücksichtigung des in der Stadt Münster bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohnraum und Arbeitsstätten.
 - 4.3. 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 südwestlich der Steinfurter Straße, nordwestlich der Austermannstraße, östlich des Wasserweges mit der Zielrichtung einer urbanen Baugebietsentwicklung zu klären sowie alle erforderlichen Schritte einzuleiten, um erforderlichenfalls die stringente Überplanung, Erschließung und Bebauung des in Anlage 1 gekennzeichneten Bereichs im Rahmen einer förmlich einzuleitenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu ermöglichen.
 - 4.4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. Beschlusspunkt 4.3. die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern im Projektgebiet an der Steinfurter Straße (Anlage 1) zunächst gem. der Option 1 zu Beschlusspunkt 4.1. geführt werden und im Falle ihres Scheiterns die Gebietsentwicklung entsprechend der Option 2 gem. Beschlusspunkt 4.2. erfolgen soll.
 - 4.5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass über die tatsächliche Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Abhängigkeit von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersu-

chungen noch zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage einer gesonderten Vorlage zu entscheiden sein wird.

- 4.6. 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.
5. Der Antrag „Modellquartier Arbeiten + Wohnen“ der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 28.11.2018 zum Haushalt 2019 (Anlage 2) ist mit dem Beschluss zu 1. erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Ausschreibung und Vergabe der Konzeptionierung, fachlichen Betreuung und Umsetzung des mehrstufigen Werkstattverfahrens sowie zur fachlichen Betreuung der beiden Wettbewerbsverfahren für die geplanten Quartiersentwicklungen südwestlich der Steinfurter Straße und westlich der Busso-Peus-Straße (vgl. V/0417/2020) gem. Beschlusspunkt 3. voraussichtlich Kosten in Höhe von zusammen geschätzt ca. 250.000 € verbunden sind:

- Werkstattverfahren (Steinfurter Str. + Busso-Peus-Str.) ca. 90.000 €
- Wettbewerb Steinfurter Str. ca. 90.000 €
- Wettbewerb Busso-Peus-Str. ca. 70.000 € (sh. Vorl. V/0417/2020)

Die Ausschreibung dieser Aufgaben soll noch in 2020 erfolgen.

Die ab dem Jahr 2022 anfallenden Kosten für die Durchführung der beiden Wettbewerbsverfahren für die geplanten Quartiersentwicklungen südwestlich der Steinfurter Straße und westlich der Busso-Peus-Straße in Höhe von ca. 700.000 € sind in den o.a. Kostenaufstellungen noch nicht enthalten und im Haushaltsplan noch nicht veranschlagt.

Etwaige spätere Kosten, die im Rahmen der Umsetzung der Quartiersentwicklungen südwestlich der Steinfurter Straße und westlich der Busso-Peus-Straße entstehen werden, sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar.

Haushaltsmittelbereitstellung

Die Finanzierung der o.a. anfallenden Kosten für das Projektgebiet Steinfurter Straße in Höhe von ca. 180.000 € (90.000 € Werkstattverfahren + 90.000 € Wettbewerb) stehen im Budget der Produktgruppe 0901 wie folgt zur Verfügung:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0901	Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtplanung			
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2020	180.000	

Die Kosten für den Wettbewerb Busso-Peus-Straße in Höhe von ca. 70.000 € sollen über die Vorlage V/0417/2020 bereitgestellt werden.

Begründung:

Entwicklung eines Modellquartiers an der Steinfurter Straße für neues urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie

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 freie Standorte für technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen werden weiterhin dringend gesucht und benötigt.

Um dieser Nachfrage mangels geeigneter Baulandflächen in ausreichender Anzahl und Lage gerecht werden zu können, wird die Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartiers an der Steinfurter Straße angestrebt (Beschlusspunkt 1.), das als Modellquartier des 21. Jahrhunderts die Schwerpunkte urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie umfassen soll, denen als wichtige Handlungsfelder für die konkrete Zukunftsgestaltung der Stadt Münster in den nächsten Jahren eine besondere Bedeutung zukommt.

Die geplante Quartiersentwicklung an der Steinfurter Straße entspricht der im Rahmen der Diskussionen der Planungswerkstatt 2030 erörterten und vom Rat festgelegten Strategie, dass die Wohnbaulandbedarfe der wachsenden Stadt Münster am besten durch eine Kombination aus kleinteiligeren („Zwiebelschalen-Modell“) und großflächigen Stadtteilerweiterungen (in Abgrenzung zu einem gänzlich neuen Stadtteil) zu decken sind.¹

Zudem haben die Bürgerumfragen 2016 („Ziele der Stadtentwicklung“) und 2018 („Standortbestimmung MünsterZukünfte 20|30|50“) 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.

Der Stadtraum südwestlich der Steinfurter Straße, nordwestlich der Austermannstraße, östlich des Wasserweges bietet ein herausragendes Potenzial für ein neues urbanes Stadtquartier in Innenstadtrandlage (Entfernung zum Domplatz ca. 2,5 km Luftlinie). Eine planerisch aktivierbare, nahezu nicht bebaute Fläche vergleichbarer Lage und Größe gibt es aktuell kein zweites Mal in Münster.

Die mit der Entwicklung eines Modellquartiers an der Steinfurter Straße verbundenen übergeordneten Ziele der Nutzungsmischung, einem breiten Mix insbesondere auch preiswerter Wohnangebote sowie zukunftsweisenden Konzepten für Mobilität, Klimaschutz, Stadtentwässerung sowie Ökologie und Freiraumqualität (sh. hierzu auch die Broschüre in Anlage 5) erfordern eine umfassende planerische Programmierung sowie ein koordiniertes Vorgehen der angestrebten Quartiersentwicklung unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines mehrstufigen Werkstattverfahrens sowie eines darauf aufbauenden, separaten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens (vgl. Beschlusspunkt 2.).

¹ Vgl. dazu auch die Vorlagen zum Zwischenbericht zur „Planungswerkstatt 2030“ (V/0945/2016) sowie zum abschließenden Beschluss zum „Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030“ (V/0200/2018)

Zur Realisierung der geplanten Quartiersentwicklung an der Steinfurter Straße wird vorrangig eine kooperative Baulandentwicklung mit den betroffenen Grundstückseigentümern angestrebt. Vor dem Hintergrund der komplexen liegenschaftlichen Struktur im Projektgebiet westlich der Steinfurter Straße (trotz bereits rund 44 % des Gesamtareals in städtischem Eigentum) und der zugleich herausragenden Bedeutung, die diese Fläche aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage und Größe für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Münster aufweist, wird für die geplante Quartiersentwicklung an der Steinfurter Straße auch die Anwendung des Instruments einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 - 171 BauGB konkret in Betracht gezogen.

Zu Beschlusspunkt 1.:

Im Rahmen der Prüfung unterschiedlicher möglicher Flächen für eine weitere (Wohn-) Siedlungsflächenentwicklung wurde u.a. auch das Areal westlich der Steinfurter Straße geprüft.² Die Fläche ist in weiten Teilen im Regionalplan Münsterland bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Damit ist sie grundsätzlich für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet, da der Regionalplan auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans übernimmt. Teile der Fläche sind zudem im seit 2004 wirksamen, fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster als Sondergebiet Technologiepark dargestellt. Vor diesem Hintergrund weist auch das Baulandprogramm der Stadt Münster (Stufe 2 - Flächensicherung) in diesem Bereich eine potenzielle weitere Wohnsiedlungsentwicklung aus.³

Vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen, planerisch gesicherten Wohnbauflächenpotenziale bis 2030 voraussichtlich nicht ausreichend sein würden, wurde im Jahr 2016 ein aufwändiger Suchprozess gestartet, um weitere Flächenpotenziale für eine Wohnbaulandentwicklung zu identifizieren, die über die Darstellungen des Regionalplans hinausgehen. In diesem Rahmen wurde der Bereich zwischen Steinfurter Straße, Austermannstraße und Wasserweg erneut insbesondere hinsichtlich einer möglichen Erweiterung und der genauen Abgrenzung eines neuen Stadtquartieres untersucht. Auf der Grundlage des gemeinsam zwischen Verwaltung, Öffentlichkeit und Politik erarbeiteten Kriterienkatalogs, welcher neben siedlungsräumlichen und infrastrukturellen Aspekten insbesondere auch die Grünordnung Münster mit den darin enthaltenen Hauptgrünzügen und Grünringen sowie naturschutzrechtliche Aspekte umfasste, wurde die Fläche fachübergreifend als gut geeignet für eine weitere Siedlungsflächenentwicklung eingestuft und empfohlen. Dieser Einschätzung ist der Rat mit Beschluss des Wohnsiedlungsflächenkonzepts am 16.05.2018 gefolgt.

Um auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Münster angemessen reagieren zu können, gehört das Areal somit zu den Flächen, die ab 2025 entwickelt und baureif gemacht werden sollen. Der benachbarte Technologiepark I ist inzwischen vollständig vermarktet. Seit dem Jahr 2004 stellt der FNP für Teilflächen des Projektgebiets eine Erweiterung des Sondergebiets Technologiepark westlich der Steinfurter Straße, nördlich der Austermannstraße dar.

Darüber hinaus forderte der von den Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vorgelegte Antrag „Modellquartier Arbeiten + Wohnen“ vom 28.11.2018 zum Haushalt 2019 die Verwaltung auf, das Gebiet innerhalb des Areals Steinfurter Straße, Austermannstraße und Wasserweg

² Vgl. dazu auch den Ratsantrag A-R/0019/2017 „Ratsantrag zur Planungswerkstatt 2030“ der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 26.04.2017

³ Vgl. dazu die Vorlage V/0224/2019 „Intensivierung der Baulandentwicklung und Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 - 2025 / 2030“ sowie Vorlage V/0104/2020 „Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 – 2030“

zu entwickeln, um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu beschleunigen (sh. Anlage 2). Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen und erste Finanzmittel wurden in den Haushalt 2019 eingestellt.

Grundlagenarbeiten in 2019

Das Jahr 2019 wurde vor allem für die Grundlagenarbeit als Voraussetzung zur Vorbereitung und Realisierung des neuen urbanen Stadtquartiers mit den Schwerpunkten Wohnen, Arbeiten und Technologie genutzt.

Das Projekt ist eingebettet in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) im Rahmen der Münster Zukünfte 20|30|50 und ist räumlicher und inhaltlicher Bestandteil des Leitthemas „Urbane Wissensquartiere“. In diesem Rahmen wurde eine Internationale Ideenwerkstatt ausgelobt, bei der vier renommierte Büros ihre Vorschläge für die Weiterentwicklung eines Sektors, der sich vom Domplatz über Schlossplatz/Schlossgarten und das Coesfelder Kreuz bis zum Technologiepark an der Steinfurter Straße und den Wissenschaftspark an der Mendelstraße / Busso-Peus-Straße erstreckt, am 15. Januar d.J. einem interessierten Fachpublikum präsentierten. Als ein sogenannter Schwerpunktraum wurde das Gebiet zwischen Steinfurter Straße, Austermannstraße und Wasserweg von einem der Planungsbüros (COBE Architects - Kopenhagen und Berlin) intensiver betrachtet. Die Ergebnisse fließen als Ideen in den weiteren Planungsprozess für dieses neue Stadtquartier mit ein.

Neben der grundsätzlichen Abstimmung über die Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Areals an der Steinfurter Straße mit den unterschiedlichen betroffenen Fachämtern wurden darüber hinaus der weitere Planungsprozess sowie die Überlegungen zur Anwendung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und zu den liegenschaftlichen Prozessen u.a. mit dem Planungsbüro scheuven + wachten plus, welches die o.a. Internationale Ideenwerkstatt koordiniert hat, sowie mit NRW.URBAN Kommunale Entwicklung (KE) GmbH als Spezialist für eine kooperative Baulandentwicklung und den Einsatz des Instruments einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB erarbeitet und abgestimmt.

In diesem Zusammenhang wurden bereits zwei Gutachten beauftragt. Zum einen wurde ein Sachverständigenbüro mit der Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerte beauftragt. Zum anderen wurde zur Abschätzung von Geruchsimmissionen, die ggf. auf das Plangebiet einwirken können, ein Geruchsgutachten zur Bewertung umliegender landwirtschaftlicher Betriebe in Auftrag gegeben.

Grundlegende Ziele

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

Die daraus abgeleiteten Ziele für die angestrebte Entwicklung eines Modellquartiers im Bereich südwestlich der Steinfurter Straße, nordwestlich der Austermannstraße, östlich des Wasserwegs können wie folgt zusammengefasst werden:

- Eine angemessen hohe städtebauliche Dichte bei gleichzeitiger Schonung des umgebenden Freiraums,

- eine urbane Nutzungsmischung mit horizontal und vertikal gemischten städtebaulichen Strukturen für Wohnen, Arbeiten und Technologie,
- ein breiter Wohnungsmix auf der Grundlage der Regularien der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) mit Vorrang für preiswerte Mietwohnungen und mit Angeboten für Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Haus- und Pflegewohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen sowie studentisches Wohnen und einer Förderung von lebendigen Nachbarschaften,
- Angebote für technologieorientierte, wissensbasierte sowie dienstleistungsbezogene Unternehmen,
- eine gute Lebensmittelversorgung für das neue Stadtquartier und die angrenzende Bestandsbebauung sowie eine breite Palette an kleinteiligen Versorgungsangeboten,
- ein vielfältiges Angebot an sozialer, kultureller und freizeitorientierter Infrastruktur,
- ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept mit bestmöglicher Erschließung für Fußgänger (Barrierefreiheit), für Radverkehr und öffentlichen Verkehr,
- 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 und den vollen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft,
- eine überzeugende Qualifizierung von privaten und öffentlichen Freiflächen als Grundlage für Begegnungen, Spielmöglichkeiten, Freizeitgestaltung und wohnungsnaher Erholung im Quartier.

Bei dem dafür notwendigen aufwändigen Planungsprozess, der mit Beschluss dieser Vorlage formal gestartet werden soll, sind eine fach- und ressortübergreifende Planung sowie die Stärkung von Beteiligungsformen zu berücksichtigen.⁴

Diese grundsätzlichen Zielvorstellungen für das geplante Modellquartier für neues urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie wurden ausgehend von den Ergebnissen der Internationalen Ideenwerkstatt und weiteren modellhaften Praxisbeispielen, die in ihren jeweiligen Leitzielen vorbildhaft für die hier angestrebte Quartiersentwicklung sein können, im Rahmen der dieser Vorlage beigegefügten Broschüre visualisiert (sh. Anlage 5). Darin wird insbesondere abgestellt auf die Innovationsgehalte der aufgeführten Praxisbeispiele, an denen sich die Entwicklung des geplanten Modellquartiers an der Steinfurter Straße orientieren kann.

Städtebauliche Kenndaten

Um eine erste Orientierung zu erhalten, wie viele Wohnungen und wie viel gewerbliche Fläche 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. 50 % betragen wird und die verbleibende Hälfte der Nettobaufläche für technologieorientierte Unternehmen, Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel, öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kitas etc.) zur Verfügung stehen wird.

Fläche des Gesamtareals:	ca. 50 ha	(100 %)
abzgl. Park- u. Grünflächen, Platz- u. Erschließungsflächen:	ca. 20 ha	(40 %)
Verbleibende Nettobaufläche:	ca. 30 ha	(60 %)

⁴ Zu den Zielen vgl. o.a. Haushaltsbegleit Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 28.11.2018 (Anlage 2)

Anteil Wohnungen an Bruttogeschossfläche:	50 %
Anzahl Wohnungen:	ca. 2.000 WE (50 % der Flächen)
Fläche für Technologie / Büro / Einzelhandel / öffentliche Infrastruktureinrichtungen / Kultur / Gastronomie etc.:	ca. 200.000 m ² BGF (50 % der Flächen)

Konkretere Angaben zu den einzelnen Nutzungsarten und -anteilen können dann auf der Grundlage des zunächst anstehenden Werkstattverfahrens (sh. Beschlusspunkte 2. und 3.) getroffen werden.

Zu Beschlusspunkten 2. und 3.:

Einige der Zielvorstellungen, die mit der Entwicklung des geplanten neuen Stadtquartiers an der Steinfurter Straße verbunden sind, sind bereits selbstverständlich für eine Quartiersentwicklung in Münster geworden, andere Aspekte hingegen wurden in der Form noch nicht geplant und realisiert. Insbesondere ein urbanes Modellquartier mit einer derartigen Flächengröße und zentralen Lage im Übergang zwischen kompakter Innenstadt und dem angrenzenden Freiraum, wie es an der Steinfurter Straße entstehen soll, ist einzigartig. Aber auch eine Kombination aus urbanem Wohnen, Arbeiten und Technologie ist ein Novum für die Stadt Münster.

Da die beiden neuen an der Steinfurter Straße und an der Busso-Peus-Straße (vgl. dazu Vorlage V/0417/2020) geplanten Stadtquartiere im Rahmen der Internationalen Ideenwerkstatt „Urbane Wissensquartiere“ von den teilgenommenen Büros näher betrachtet wurden und dabei auch in einen engen räumlichen und funktionalen Kontext zueinander gesetzt worden sind, bietet sich ein gemeinsames mehrstufiges Werkstattverfahren für die weitere planerische Programmierung dieser Flächen an, insbesondere, weil auch dadurch Synergieeffekte untereinander zu erwarten sind. Das geplante Werkstattverfahren verfolgt eine innovative und zugleich belastbare Programmierung der städtebaulichen und nutzungsbezogenen Strukturen für einen anschließenden interdisziplinären Wettbewerb unter Arbeitsgemeinschaften aus namhaften Städtebau-, Architektur- und Freiraumplaner-Büros sowie weiterer Fachdisziplinen (Mobilität, Stadtentwässerung etc.).

Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen mit Hilfe externer Fachleute unterschiedlicher, relevanter Disziplinen sowie durch eine Rückkopplung mit der interessierten Öffentlichkeit jeweils ein Eckpunktepapier und Leitbild erarbeitet werden. Diese bilden die Grundlage für die Auslobung von zwei (jeweils für die Bereiche Steinfurter Straße und Busso-Peus-Straße) interdisziplinär auszugestaltenden städtebaulichen Wettbewerben. Erst nach dieser intensiven städtebaulichen Planungsphase und einem fixierten Einvernehmen zu den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (Flächenabgabe an die Stadt, Kostenbeteiligung etc.) bzw. nach Beschluss zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können die Arbeiten zur Entwicklung von Bebauungsplänen für die beiden Quartiere beginnen.

Die Vorbereitungen für eine EU-weite Ausschreibung für die Konzeptionierung, Durchführung und Moderation dieses mehrstufigen Werkstattverfahrens, zur Überführung dessen Ergebnisse jeweils in ein Eckpunktepapier und Leitbild für die beiden Flächen sowie anschließend zum Management der städtebaulichen Realisierungswettbewerbe erfolgen auf Basis des hier dargelegten Grundsatzbeschlusses. Für das Werkstattverfahren ist ein Zeitraum ab 2021 vorgesehen, die Durchführung der städtebaulichen Wettbewerbe ist in 2022 geplant. Dazu bedarf es nach Abschluss des Werkstattver-

fahrens eines weiteren Ratsbeschlusses. Das Ergebnis der städtebaulichen Wettbewerbe wird dann der anschließenden Bauleitplanung als Grundlage dienen (sh. Anlage 3).

Ergänzend zu den unter Finanzieller Auswirkungen benannten Kosten für das Werkstattverfahren und die Wettbewerbsbegleitung werden für die beiden anschließenden städtebaulichen Wettbewerbe Kosten i.H.v. zusammen 700.000 € (Wettbewerb Steinfurter Str. ca. 455.000 €; Wettbewerb Busso-Peuschel Str. ca. 245.000 € - sh. Vorl. V/0417/2020) geschätzt. Die Mittel sind bisher nicht veranschlagt.

Zu Beschlusspunkt 4.:

Zu Beschlusspunkt 4.1.:

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 -„LoI“) zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Münster vereinbart werden, auf deren Basis ein freihändiger Grundstücksankauf wesentlicher Bereiche des zukünftigen Quartiers in die Wege geleitet werden könnte. Anschließend wird das Bauleitplanverfahren auf Grundlage der Ergebnisse aus den vorgeschalteten Werkstatt- und Wettbewerbsverfahren eingeleitet.

Zu Beschlusspunkt 4.2.:

Vor dem Hintergrund der komplexen liegenschaftlichen Ausgangsstruktur (trotz bereits rund 44 % des Gesamtareals in städtischem Eigentum) sowie des o.a. umfassenden Zielkatalogs ist für das Areal an der Steinfurter Straße eine einheitliche, koordinierte und zügige Umsetzung unerlässlich. Sofern es daher nicht gelingt, die unter Beschlusspunkt 4.1. dargelegte kooperative Baulandentwicklung vertraglich zu vereinbaren, bietet das Besondere Städtebaurecht eine Option, die die Realisierung dieses urbanen Quartiers bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen dennoch ermöglicht.

Da eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB die Gemeinde in die Lage versetzt, den Grunderwerb der betreffenden Flächen durchzusetzen, notfalls auch zwangsweise, wurde die Verwaltung bereits mit dem o.a. Haushaltsbegleitantrag von CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL vom 28.11.2018 damit beauftragt, die mögliche Anwendung dieses Instruments des Besonderen Städtebaurechts zu prüfen.

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 4.3. bewertet werden kann:

- Der Bereich zwischen Steinfurter Straße, Austermannstraße und Wasserweg besitzt aufgrund seines großen Entwicklungspotenzials in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtbereich eine allein-stellende, besondere städtebauliche Lage, die es - ohne im grundsätzlichen Widerspruch zum Zielsystem der Grünordnung und Landschaftsplanung in Münster zu stehen - im weiteren Stadtgebiet bei gleicher Größe und Lage als bisher nahezu unbebaute Fläche nicht ein zweites Mal

gibt. Dies unterstreicht die besondere Bedeutung, die dieser Bereich für die weitere städtebauliche Entwicklung von Münster hat.

- 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 Baulandpotential 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 des Modellquartiers an der Steinfurter 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 seiner siedlungsstrukturellen Lage hat der Bereich an der Steinfurter 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 4.3.:

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 4.4.:

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 wurde von der Verwaltung im Januar 2020 an ein Sachverständigen Büro für Immobilien- und Bodenwertermittlungen vergeben. Die Residualwertermittlung wurde vom Amt für Immobilienmanagement intern durchgeführt. Beide Wertermittlungen dienen als Grundlage für die mit dem Beschluss dieser Vorlage nunmehr zu führenden Verhandlungsgespräche mit den Grundstückseigentümern.

Mit dem Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB ist bei der Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswerte (Anfangswerte) der zu erwerbenden Grundstücke davon auszugehen, dass insbesondere deren Entwicklungszustand (z.B. „Landwirtschaftliche Flächen“, „Begünstigtes Agrarland“ oder „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 4.3. 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.⁵

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 Verkehrswertes festgelegt werden.

⁵ Siehe Arbeitshilfe der ARGEBAU vom 24.01.1994 zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärisch genutzter Liegenschaften, Seite 18

einflussten Grundstückswertes herangezogen werden, der für beide Beteiligten (Eigentümer und Stadt) verbindlich ist.

Zu Beschlusspunkt 4.5.:

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 4.6.:

Für die erforderlichen Entwicklungsschritte soll 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 (s. aktuelle Vorlage V/0104/2020) geprüft werden, ob die Unterstützung Dritter in Anspruch genommen wird. Die Verwaltung prüft aktuell diese Option. Über die Beauftragung wird der Rat zu gegebenem Zeitpunkt in einer gesonderten Vorlage beschließen. Als externer Partner für eine Baulandentwicklung im Plangebiet (Anlage 1) kann z.B. die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung (KE) GmbH in Betracht kommen, die bereits allgemeine Beratungsleistungen für die Stadt Münster in diesem Zusammenhang erbringt.

Der externe Partner kann 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 der externe Partner 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 der externe Partner 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.

In Vertretung

gez. Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Lageplan des Projektgebietes Steinfurter Straße, Austermannstraße, Wasserweg

Anlage 2: Antrag „Modellquartier Arbeiten + Wohnen“ der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 28.11.2018 zum Haushalt 2019

Anlage 3: Prozessarchitektur Quartiersentwicklung Steinfurter Straße und Busso-Peus-Straße

Anlage 4: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | Erläuterungen und grundsätzliches Ablaufschema

Anlage 5: Broschüre „Neues Stadtquartier an der Steinfurter Straße: Ein urbanes Modell für das 21. Jahrhundert“