

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0723/2016
Auskunft erteilt:	Herr Hopp
Ruf:	492 61 17
E-Mail:	Hopp@stadt-muenster.de
Datum:	25.08.2016

Betrifft

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Münster

Beratungsfolge

22.09.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Einbringung
27.09.2016	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
04.10.2016	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
06.10.2016	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
25.10.2016	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
27.10.2016	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
02.11.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
03.11.2016	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
24.11.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
07.12.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
14.12.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht über das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Münster (GFK) als fachliche Grundlage für die zukünftige Gewerbeflächenbereitstellung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, kurz- bis mittelfristig für die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Münster als gewerbliche Bauflächen bzw. Sondergebiet Technologiepark dargestellten Flächen (vgl. Anlage 1 Punkt 9, Karte 4 „mittelfristige Flächenaktivierung“)
 - ⇒ Gremmendorf, südl. Heumannsweg
 - ⇒ Mitte, nördlich Stadthafen II
 - ⇒ Roxel, Bahnhofpunkt
 - ⇒ Roxel, südl. Gewerbegebiet Nottulner Landweg
 - ⇒ Gievenbeck, Technologiepark, 2. Teil

Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung und Erschließung als Gewerbeflächen bzw. als Sondergebiet Technologiepark einzuleiten. Soweit erforderlich, sind für einzelne Teilflächen die noch fehlenden liegenschaftlichen Voraussetzungen für die Gewerbeflächenaktivierung in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) zu schaffen.

Zur Sicherung der erforderlichen liegenschaftlichen Voraussetzungen für die Flächenaktivierung zur Weiterentwicklung des Technologieparks westl. der Austermannstr. ist der Einsatz des städtebaulichen Instruments der Umlegung zu prüfen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gewerbe- und Industrieflächenbereitstellung im langfristigen Zeitraum an den Empfehlungen des GFK auszurichten (vgl. Anlage 1, Punkt 9, Karte 4 „langfristige Flächenaktivierung“). Für die langfristige Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen sowie von Büromarktf lächen sollen, über den planungsrechtlichen Rahmen des Regionalplans Münsterland hinaus, innerhalb eines Suchraums im Westen des Stadtgebietes, entlang der Achse der Bundesautobahn A1, geeignete Flächen auf eine zukünftige Aktivierung hin geprüft werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, über die Umsetzung des GFK im Zuge des fortlaufenden Monitorings zur Gewerbeflächenentwicklung zu berichten.
5. Die Anträge A-R/0006/2014 der CDU-Fraktion (Anlage 2) und A-R/0072/2015 der SPD-Fraktion (Anlage 3) an den Rat sind damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Ggf. erforderliche Kosten für Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen vorgelegt.

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1.

Auf der Grundlage des Auftrages durch den Haupt- und Finanzausschuss (Vorlage V/0604/2014) hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung mit Unterstützung durch die WFM die fachlichen Grundlagen für ein langfristiges GFK Münster erarbeitet.

Zielsetzung des GFK's ist es, die Verbesserung und Verstetigung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden, nachfragegerechten und räumlich möglichst ausgewogenen Gewerbeflächenangebots in Münster sicherzustellen. Das GFK baut auf dem Grundmodell des bereits in den 90er Jahren vom Stadtplanungsamt erarbeiteten und vom Rat der Stadt Münster beschlossenen „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ auf und passt dieses an die aktuellen Anforderungen an. Im Mittelpunkt steht weiterhin die Sicherstellung der sog. „Manövriermasse“ an baureifen Gewerbe- und Industrieflächen (im Eigentum der Stadt Münster / WFM), die für Vermarktungszwecke unmittelbar zur Verfügung steht.

Definition der Manövriermasse (Soll-Angebot)

Als Soll-Angebot wird eine permanente Verfügbarkeit von 50 ha Manövriermasse für angemessen und erforderlich gehalten. Dieser Wert entspricht dem Fünffachen des durch langjähriges Monitoring belegten durchschnittlichen jährlichen Flächenbedarfs in der Höhe von rd. 10 ha für Vermarktungszwecke (Stadt Münster / WFM) i. V. mit der zeitlich nachgelagerten Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Nutzung.

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

- ⇒ „Gesamtstädtische Gewerbe“ (ca. 35 – 40 ha) mit der Eignung für GI-Ausweisungen für emittierende Betriebe bzw. Betriebe mit Nacht- und Schichtarbeit sowie mit der Möglichkeit u. a. sehr großer Flächenzuschnitte; weiterhin beinhaltet es auch das Sondergebiet Technologiepark

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

Gewerbeflächenreserven zum 31.12.2015 (Ist-Angebot)

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

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

Von den baureifen / kurzfristig baureifen Flächen (155 ha) waren lediglich rd. 65 ha für die Vermarktung verfügbare Fläche im Eigentum der Stadt Münster / WFM und noch nicht an Dritte zum Zwecke der baulichen Nutzung vergeben oder mit einer festen Nutzungsoption versehen. Das Ist-Angebot der Manövriermasse zum 31.12.2015 betrug somit rd. 65 ha und lag in quantitativer Hinsicht über dem o. a. Soll-Wert von 50 ha.

- ⇒ Rd. 50 ha der Manövriermasse entfielen auf die Kategorie „Gesamtstädtisches Gewerbe“, davon mit der planungsrechtlichen Ausweisung GE = 19 ha, GI = 30 ha und SO-Technologiepark = 1 ha. Schwerpunktstandorte waren die Gebiete Hansa-BusinessPark (rd. 30 ha) und Hessenweg (rd. 14 ha). Nur noch geringe Flächenpotenziale existierten in den Gebieten Loddenheide und Technologiepark an der Steinfurter Str.
- ⇒ Rd. 15 ha der Manövriermasse standen in der Kategorie „Stadtteilorientiertes Gewerbe“ mit der ausschließlichen planungsrechtlichen Festsetzung als GE-Gebiet zur Verfügung. Der eindeutige Schwerpunkt dieses Angebotes war dabei das Gewerbegebiet östlich der Münsterstr. in Wolbeck (rd. 14 ha).

Der rein quantitative Soll-Ist Vergleich zeigt, dass rd. 89 % (58 ha) der verfügbaren Flächen im Sinne der Manövriermasse (65 ha) an den v. g. drei Standorten Hansa-BusinessPark, Hessenweg, Münsterstr. östl. gebunden waren. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass trotz des zurzeit insgesamt ausreichenden quantitativen Umfangs der Manövriermasse räumliche und strukturelle Angebotsdefizite bestehen. Dies trifft insbesondere auf die Kategorie Stadtteilorientiertes Gewerbe zu. Zudem ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das vorhandene Flächenpotenzial der Manövriermasse (65 ha) bei anhaltender Nachfrage und einem nachweislichen jährlichen Flächenbedarf von rd. 10 ha sukzessive aufgezehrt würde, wenn nicht rechtzeitig „nachgelegt“ wird. Es ergeben sich somit Handlungsbedarfe zum Abbau der festgestellten strukturellen Angebotsdefizite sowohl für Gesamtstädtisches als auch Stadtteilorientiertes Gewerbe.

Flächenaktivierung – Vorschläge zum Abbau der strukturellen Defizite

Zum Abbau der ermittelten strukturellen Defizite und zur Sicherung der angestrebten Manövriermasse stehen geeignete, auf der Ebene des FNP und/oder REP bereits planerisch gesicherte Reserveflächen von insgesamt rd. 98 ha zur Verfügung. Dabei ist grundsätzlich anzumerken, dass aufgrund der siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Rahmenbedingungen nicht in jedem einzelnen Stadtteil ein Gewerbeflächenangebot möglich ist. Für die mittelfristige Baureifmachung (Aufstellung Bebauungsplan, Erschließung) werden rd. 32 ha, die bereits im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, vorgeschlagen (vgl. Beschlusspunkt 2).

Die Aktivierung der langfristigen Flächenreserven im FNP und REP (rd. 66 ha) ist in Abhängigkeit von der sich im Zeitablauf ergebenden Bedarfs- und Nachfragesituation festzulegen. Diese wird im Zusammenwirken mit der WFM im Rahmen des kontinuierlichen Gewerbeflächenmonitorings erfasst

und bewertet (Ermittlung der Vermarktungsaktivitäten und des faktischen „Gewerbeflächenverbrauchs“ durch bauliche Nutzung).

Von der Annahme ausgehend, dass die Aktivierung der planerisch gesicherten Flächenreserven im FNP / REP (rd. 98 ha) zur Sicherstellung der angestrebten Manövriermasse ohne derzeit vorhersehbare Ausfälle bzw. Restriktionen umsetzbar ist, ist von einer zeitlichen Reichweite dieser Flächenreserven von rd. 10 Jahren (rd. 10 ha Flächenbedarf per anno) auszugehen. Daher ist es vor dem Hintergrund der bekannten langen Planungsvorlaufzeiten für neue Gewerbe- und Industrieflächen (Gründerwerb, Schaffung Planungsrecht, Erschließung) bereits heute erforderlich, vorausschauend weitere geeignete Flächenpotenziale auf eine mögliche Aktivierung hin zu prüfen. Hierzu eignet sich nach struktureller Vorprüfung ein Suchraum entlang der Achse der Bundesautobahn A 1 im Westen des Stadtgebietes, außerhalb des derzeitigen planungsrechtlichen Rahmens des FNPs und REPs. Im Fokus steht dabei zum einen die Prüfung größerer zusammenhängender Flächenpotenziale als perspektivische Standortnachfolge für den Hansa-BusinessPark und zum anderen die Prüfung geeigneter Flächenpotenziale für das Stadtteilorientierte Gewerbe im Stadtgebiet West.

Darüber hinaus sollen innerhalb des v. g. Suchraums, möglichst im Umfeld des Hansa-BusinessParks, Flächenpotenziale für den Büromarktsektor geprüft werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt der Stadt Münster, dem auch dort zu verzeichnenden deutlichen Rückgang der Potenzialflächen und der hinreichend großen Nachfrage nach nicht hochpreisigen Standortlagen außerhalb der Büromarktzonen von Innenstadt und Hafen werden auch für diese Branche zukünftige Entwicklungsflächen benötigt. Nur so ist es möglich, vorausschauend die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Münster langfristig zu sichern und die dauerhafte Handlungsfähigkeit der WFM zu gewährleisten.

Zu Beschlusspunkt 2.

Vor dem Hintergrund der ermittelten strukturellen Angebotsdefizite in quantitativer und qualitativer sowie räumlicher Hinsicht wurde eine Prüfung aller planerisch gesicherten gewerblichen Reserveflächen im FNP und REP hinsichtlich ihrer Aktivierungsperspektive durch Bauleitplanung und Erschließung zur Verbesserung der Manövriermasse durchgeführt. Als Ergebnis dieser Flächenprüfung wird vorgeschlagen, für die bereits im FNP dargestellten und weit überwiegend im Eigentum der Stadt Münster / WFM befindlichen gewerblichen Bauflächen bzw. Fläche für Sondergebiet-Technologiepark (vgl. Karte 4 „Gewerbeflächen nach Aktivierungsperspektive“, Seite 50):

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| - Gremmendorf, südl. Heumannsweg | – rd. | 5,0 ha (netto) |
| - Mitte, nördliche Stadthafen II | – rd. | 3,8 ha (netto) |
| - Roxel, Bahnhofteppunkt | – rd. | 1,1 ha (netto) |
| - Roxel, südl. Gewerbegebiet Nottulner Landweg | – rd. | 10,7 ha (netto) |
| - Gievenbeck, Technologiepark, 2. Teil
(davon rd. 1/3 für Büronutzungen) | – rd. | 11,2 ha (netto) |

innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraums Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung und Erschließung als Gewerbeflächen bzw. als Sondergebiet Technologiepark einzuleiten. Evtl. K.O.-Kriterien (z. B. fehlende Erschließungsmöglichkeiten, Geruchsemissionen etc.), die gegen eine grundsätzliche planerische und technische Aktivierbarkeit dieser Flächen sprechen, wurden bereits geprüft und bestehen nicht. Soweit erforderlich, sind für einzelne Teilflächen die noch fehlenden liegenschaftlichen Voraussetzungen für die Gewerbeflächenaktivierung in Abstimmung mit der WFM zu schaffen.

Die Flächen in Gremmedorf (südl. Heumannsweg) und Mitte (nördl. Stadthafen II) dienen insbesondere zur Verbesserung des Gewerbeflächenangebotes in der Kategorie „Gesamtstädtisches Gewerbe“. Aufgrund der vergleichsweise innenstadtnahen Lage mit unmittelbarer Anbindung an den Albersloher

Weg bieten diese Gebiete eine sehr hohe Lagegunst und können als Nachfolgestandorte für die stark nachgefragte, mittlerweile aber nahezu vollständig „vollgelaufene“ Loddenheide fungieren. Die Reservflächenaktivierung in Roxel (Bahnhaltelpunkt und südl. Gewerbegebiet Nottulner Landweg) ist dringend erforderlich, da innerhalb des bevölkerungsreichsten Außenstadtbezirks West mit anhaltendem Siedlungsflächen- und Einwohnerwachstum für nachfragende Betriebe keine baureifen Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Münster bzw. WFM mehr verfügbar sind.

Die zeitnahe Weiterentwicklung des Technologieparks Teil 2 westl. der Austermannstraße ist zwingend erforderlich, da im bestehenden Teil 1 östlich der Austermannstraße lediglich noch geringe Flächenreserven verfügbar sind. Zur Sicherstellung der noch nicht im Eigentum der Stadt Münster befindlichen Teilflächen (ca. 20 %) des Gesamtareals ist vor dem Hintergrund der seit Jahren bisher nicht erfolgreichen Bemühungen der Stadt Münster zum Erwerb dieser privaten Flächen der Einsatz des städtebaulichen Instruments der Umlegung zu prüfen.

Zu Beschlusspunkt 3.

Für den langfristigen Zeitraum stehen weitere rd. 66 ha Flächen für die planerische Aktivierung zur Verfügung (vgl. Anlage 1, Punkt 9, Seite 47). Davon sind rd. 24 ha bereits im FNP als gewerbliche Baufläche und 42 ha lediglich im Regionalplan Münsterland als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Hauptanteil des gesamten Flächenpotenzials (66 ha) entfällt auf Erweiterungsflächen für die Standorte Hansa-BusinessPark und Hessenweg. Weitere kleinere Flächenpotenziale liegen am Schiffahrter Damm (im Zusammenhang mit dem Ausbau der B481n), in Angelmodde und in Albachten.

Über den planungsrechtlichen Rahmen der bereits im FNP und REP gesicherten Flächen hinaus gilt es, wie bereits zu Beschlusspunkt 2 dargelegt, zukünftige Flächenpotenziale für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Münster sowie zur Gewährleistung einer handlungsfähigen Wirtschaftsförderung innerhalb eines Suchraums entlang der Achse der Bundesautobahn A 1 zu prüfen. Da der Suchraum im Westen des Stadtgebietes nicht frei von naturräumlichen (Landschaftsplan, Naturschutz etc.) und planerischen Restriktionen (Schutzabstände zu sensiblen Nutzungen, verkehrliche Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz etc.) ist, sind die konkreten Aktivierungsmöglichkeiten zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächen vertieft zu untersuchen (z. B. durch Machbarkeitsstudien). Aufgrund der Größe des Suchraums besteht jedoch die Erwartung, dass ausreichend große Flächenpotenziale auch für eine große, zusammenhängende Gewerbeflächenentwicklung möglich sind. Als Voraussetzung für die Aktivierung dieser Flächen bedürfte es, neben der erforderlichen Änderung des FNP's und der Aufstellung eines Bebauungsplans einer Änderung des REP Münsterland. Die Verwaltung wird den parlamentarischen Gremien bei positivem Untersuchungsergebnis zu gegebener Zeit Vorschläge für die Ausweisung und Entwicklung geeigneter zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächen bzw. Flächen für den Büromarktsektor vorlegen.

Zu Beschlusspunkt 4.

Mit dem bereits langjährig bestehenden, datenbankgestützten Gewerbeflächenmonitoring im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung als Grundlage des ehemaligen „Handlungsprogramms Gewerbeflächen“ aus den 90er Jahren steht ein geeignetes Controllinginstrument zur Gewerbeflächenentwicklung mit der Möglichkeit zur Ableitung von Empfehlungen für die langfristige Gewerbeflächenbereitstellung zur Verfügung. Die Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen basiert, gestützt auf die langjährigen Erfahrungswerte aus dem Gewerbeflächenmonitoring, auf einer Fortschreibung der Flächenverkäufe durch die Stadt und die WFM sowie auf der Erfassung der, zeitlich nachgelagerten, faktischen erstmaligen Flächeninanspruchnahme der Unternehmen durch die realisierte Bebauung und Nutzung der Flächen in den jeweiligen Gewerbegebieten.

Wesentlicher Bestandteil des Monitorings ist der turnusmäßige Soll ≠ Ist Vergleich zwischen dem Soll- bzw. Zielwert des GFK (50 ha Manövriermasse) und dem Ist-Angebot an verfügbaren baureifen Gewerbeflächen in der Definition der Manövriermasse. Dieser Vergleich schafft die Möglichkeit, quantitative Defizite und qualitative Angebotslücken zu ermitteln. Dadurch kann eine Erfolgskontrolle zur Umsetzung des GFK hinsichtlich der vorgeschlagenen „Gewerbeflächenaktivierungen“ mit dem Ziel der Sicherstellung der festgelegten Manövriermasse gewährleistet werden. Die Verwaltung wird den zuständigen Gremien hierzu turnusmäßig berichten.

Zu Beschlusspunkt 5.

Die Anträge der A-R/0006/2014 der CDU-Fraktion (Anlage 2) und A-R/0072/2015 der SPD-Fraktion (Anlage 3) an den Rat wurden jeweils an den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung verwiesen. Darin wurde die Verwaltung, entsprechend der vergleichbaren Inhalte beider Anträge, beauftragt, gemeinsam mit der WFM die Grundlagen für ein langfristiges GFK zu erarbeiten. Das vorgelegte GFK Münster berücksichtigt alle in den vorgenannten Anträgen aufgeführten Aspekte hinsichtlich

- ⇒ der Analyse des Gewerbeflächenbestandes (B-Plan) und der planerisch gesicherten Gewerbeflächenreserven (FNP, REP)
- ⇒ der Analyse der Gewerbeflächennachfrage und Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht
- ⇒ der Ableitung von Handlungsbedarfen und Vorschlägen für die mittel- und langfristige Aktivierung zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächen in der definierten angebotsstrukturellen Qualität und räumlichen Lage
- ⇒ der Benennung wichtiger perspektivischer Handlungsaufträge an die Verwaltung zur Sicherung eines langfristig wettbewerbsfähigen Angebotes, insbesondere auch für großflächige, zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen in Münster.

Das auf fundierten fachlichen Grundlagen basierende, dynamische und auf Fortschreibung und Controlling angelegte GFK Münster liefert somit eine langfristige Konzeption zur Sicherstellung und Verstetigung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden, nachfragegerechten und soweit möglich räumlich ausgewogenen Angebotes an baureifen, für die Vermarktung durch die WFM verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in Münster.

Die Anträge A-R/0006/2014 der CDU-Fraktion und A-R/0072/2015 der SPD-Fraktion sind damit erledigt.

i.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Gewerbeflächenentwicklungskonzept Münster**
- Anlage 2: Antrag A-R/0006/2014 der CDU-Fraktion an den Rat**
- Anlage 3: Antrag A-R/0072/2015 der SPD-Fraktion an den Rat**