



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 054/2008

Dezernat II, gez.

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

\_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

05.03.2008

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

13.03.2008

Entscheidung

## Konversion der Freiherr-vom-Stein Kaserne - Grundsatzbeschluss und Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens

### Beschlussvorschlag 1:

Die vorliegende Potenzialanalyse wird als Grundlage zur Entwicklung der Freiherr-vom-Stein Kaserne zur Kenntnis genommen.

### Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten mit folgenden Regelungsinhalten:

- Zusammenarbeit bei der Entwicklung,
- Planungsziele,
- Finanzierung der Projektentwicklung und
- Grundsätze der Projektfinanzierung.

### Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens Firma Krampe zu schaffen.

### Beschlussvorschlag 4:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren von den Festsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes für den Bereich der Kaserne zu stellen.

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 23. Januar 2008 wurde ein Teil der Potenzialanalyse bereits vorgestellt. Das Büro Drees und Sommer hat nunmehr die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen abgeschlossen und wird diese im Ausschuss ausführlich vorstellen.

Die vorliegende Potenzialanalyse stellt aus Sicht der Verwaltung eine geeignete Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte dar. Zur Erarbeitung der Analyse wurde seitens des Planungsbüros von plausiblen Annahmen ausgegangen. Diese liegen sowohl der Marktanalyse als auch der Kosten- und Ertragsrechnung zugrunde. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Daten zwar für die derzeitige Planungsebene ausreichen, in der weiteren Entwicklung allerdings einige der Angaben konkretisiert werden müssen. Dies bezieht sich insbesondere auf die folgenden Bereiche:

- **Marktanalyse**  
In der Potenzialanalyse werden aufgrund der Marktanalyse Erlöspotenziale angenommen. In den weiteren Planungsschritten muss geprüft werden, ob diese Werte zu erzielen sind. Die erlösbaren Werte hängen selbstverständlich von den jeweiligen konkreten Interessenten und deren individuellen Standortansprüchen ab, so dass zum jetzigen Zeitpunkt nur mit Annahmen gearbeitet werden kann.
- **Kostenpositionen**  
Auch im Bereich Kosten ist das Planungsbüro von pauschalierten Werten ausgegangen. In den weiteren Planungsschritten sind die Kostenpositionen zu optimieren. Das Planungsbüro ist in der Analyse zunächst von einem relativ hohen Kostenniveau ausgegangen (z.B. im Themenbereich Rückbau), konnte aber gleichzeitig aufgrund des derzeitigen Informationsstandes die Kostenposition „technische Infrastruktur“ nicht abschließend einschätzen.
- **Technische Machbarkeit**  
Wie bereits im vorherigen Punkt angedeutet können einige Aspekte der technischen Machbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Insbesondere das Themenfeld Entwässerung und Kanalanschlussbeitragspflicht wird derzeit durch ein ergänzendes Gutachten untersucht. Auch die übrigen Bereiche der Ver- und Entsorgung müssen anhand der Planungskonzepte überprüft und u.U. angepasst werden.

Vor einer weitergehenden Entscheidung der Stadt zur Entwicklung des Kasernenareals müssen aus Sicht der Verwaltung die oben aufgeführten Themenfelder bearbeitet werden. Gleichzeitig sollten entsprechende Berechnungen für die alternative Neuentwicklung eines Gewerbe- und Industriebereichs an einer anderen Stelle untersucht werden. Erst durch eine solch vergleichende Einschätzung ist eine Standortentscheidung aus Sicht der Verwaltung zu verantworten. Auf Grundlage der Potenzialanalyse wird die Verwaltung zudem die Möglichkeiten der Förderung mit den zuständigen Landesministerien abklären.

### **Zu Beschlussvorlage 2**

Die vorliegende Potenzialanalyse wurde gemeinsam von der Stadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragt. Die nächsten Planungs- und Entwicklungsschritte sind mit einem hohen personellen und finanziellen Aufwand verbunden. Auf Grundlage der Potenzialanalyse kann jetzt mit der BimA über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verhandelt werden. Dieser muss folgende Inhalte behandeln:

- **Planungsziele**  
Die Beteiligten sollten sich auf gemeinsame Planungsziele bei der Entwicklung des Kasernenareals verständigen. Die Potenzialanalyse hat aus Sicht der Stadt deutlich gemacht, dass insbesondere die Szenarien 3 „Komplettrückbau“ und 4 „Keine Entwicklung“ zum jetzigen Zeitpunkt aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten keine Zielsetzung darstellen können. In einer gemeinsamen Zielvereinbarung sollte die Entwicklung vorrangig im Rahmen des Szenario 1 „Freizeit- und Gewerbestandort“ gesucht werden. Das Szenario 2 „Gewerbe- und Industriepark“ sowie z.T. die Szenarien 4.1 – 4.3 „Teilentwicklung“ stellen denkbare Alternativen dar.
- **Zusammenarbeit bei der Entwicklung**  
Aus Sicht der Stadt ist die Entwicklung des Kasernenareals nur in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der BlmA möglich. Um einen sinnvollen Ressourcenumgang zu gewährleisten ist jedoch die Definition von Prozessregelungen der Entwicklung erforderlich.
- **Finanzierung der Projektentwicklung**  
Die Entwicklung des Kasernenareals wird erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen binden. Die Finanzierung der Projektentwicklung muss kurzfristig mit der BlmA abgestimmt werden.
- **Grundsätze der Projektfinanzierung**  
Die Gesamtkasernenfläche wird nur über einen längeren Zeitraum zu entwickeln sein. Weiterhin werden unterschiedliche Teilbereiche sowohl unterschiedliche Erlöse und Entwicklungskosten verursachen. Aus Sicht der Verwaltung muss mit dem Eigentümer der Liegenschaft vor den nächsten Planungsschritten vertraglich vereinbart werden, dass eine Gesamtentwicklung der Kaserne angestrebt wird und die zu erzielenden Erlöse zumindest auch zur Deckung der Kosten herangezogen werden müssen.

### **Zu Beschlussvorschlag 3**

Die Potenzialanalyse ist auf einen längeren Entwicklungszeitraum der Gesamtflächen ausgerichtet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt jedoch das konkrete Ansiedlungsinteresse der Firma Krampe vor. Mit der Ansiedlung dieser Firma könnte eine „warme Übergabe“ zumindest eines Teils der Kaserne erfolgen und ein wichtiges Entwicklungssignal gesetzt werden. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Schaffung der planerischen Voraussetzungen schon zum jetzigen Zeitpunkt einzuleiten. Bei einer solchen Entscheidung muss beachtet werden, dass, bei einer positiven Ansiedlung der Firma Krampe und einer gleichzeitig wirtschaftlich nicht umsetzbaren Gesamtentwicklung das nicht wünschenswerte Szenario einer „Gewerbeinsel Krampe“ entsteht. Dies würde bedeuten, dass der restliche Bereich der militärischen Liegenschaft nicht entwickelt werden könnte und auch nicht zurückgebaut würde. Die damit verbundenen Folgen könnten sein Vandalismusgefahr, städtebaulicher Missstand, Abwertung des Standortes Krampe etc.. Trotz dieses Szenarios sollte die Entwicklung jetzt angestoßen werden, da der Baustein „Krampe“ für das Gelingen wesentlich ist und die Chancen der Entwicklung die Risiken durchaus überwiegen.

#### **Zu Beschlussvorschlag 4**

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist die Kaserne als „Bereich mit überwiegend öffentlichem Interesse“ gekennzeichnet. Zur planerischen Umsetzung des Konzeptes ist die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes erforderlich. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Bedenken gegenüber der Planung erkennbar sind, hat die Bezirksregierung Münster angeregt, ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 19a Landesplanungsgesetz NRW einzuleiten. Dieses sieht eine eingeschränkte Beteiligung von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor. Letztlich kann mit der Zustimmung des Regionalrates dann die Änderung des GEP erfolgen. Zunächst soll der Teil des Kasernenareals, der als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vorgesehen ist, im Regionalplan ausgewiesen werden. Im weiteren Planverfahren kann sich eine geänderte Planung für den Kasernenbereich ergeben. Diese Änderungen können dann im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes berücksichtigt werden. Somit wird durch die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt keine Alternativplanung erschwert oder landesplanerisch eingeschränkt.

#### **Anlagen:**

- Kurzzusammenfassung der Potenzialanalyse