

## Sitzungsvorlage

<b>Fachbereich</b> Bürgermeister		
<b>Datum</b> 16.05.2018	<b>Sitzung</b> öffentlich	FB-Leiter/-in: Wolfgang Pieper Verfasser/-in: Wolfgang Pieper

### Projekt "Bebauung südliche Altstadt Ritterstraße/Königstraße"

#### Beratungsfolge

Haupt- und Wirtschaftsförderungsausschuss  
Rat der Stadt Telgte

#### Sitzungstermine

19.06.2018  
12.07.2018

#### Beschlussvorschlag

Der hier vorgelegte Bericht der Verwaltung zur "Bebauung südliche Altstadt Ritterstraße/Königstraße" wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte weiter voranzutreiben und die erforderlichen Beschlüsse des Rates vorzubereiten.

**Gleichstellungsrelevante Fragen** werden tangiert nein

Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden nein

#### Finanzielle Auswirkungen (nur bei Investitionsmaßnahmen)

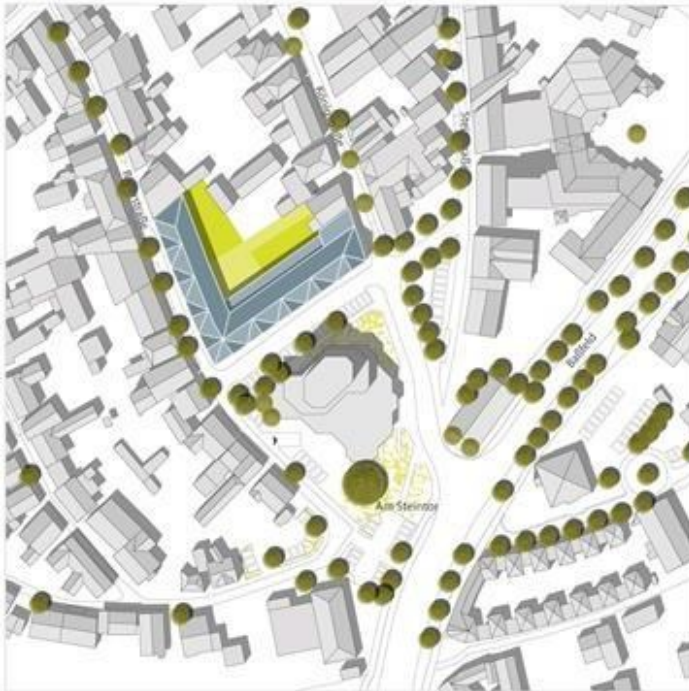
Es handelt sich um eine Investitionsmaßnahme nein

Im Haushaltsplan / Investitionsprogramm veranschlagt? nein

#### Begründung

Bereits im Jahr 2012 gab es im Rahmen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungsprojektes IHEK Überlegungen, die südliche Altstadt im Bereich Volksbankgebäude - Ritterstraße/Königstraße städtebaulich und funktional weiterzuentwickeln. Intensive und konstruktive Gespräche mit der *Vereinigte Volksbank Münster eG* führten seinerzeit dazu, dass unterschiedliche städtebauliche Varianten entwickelt und mit ersten

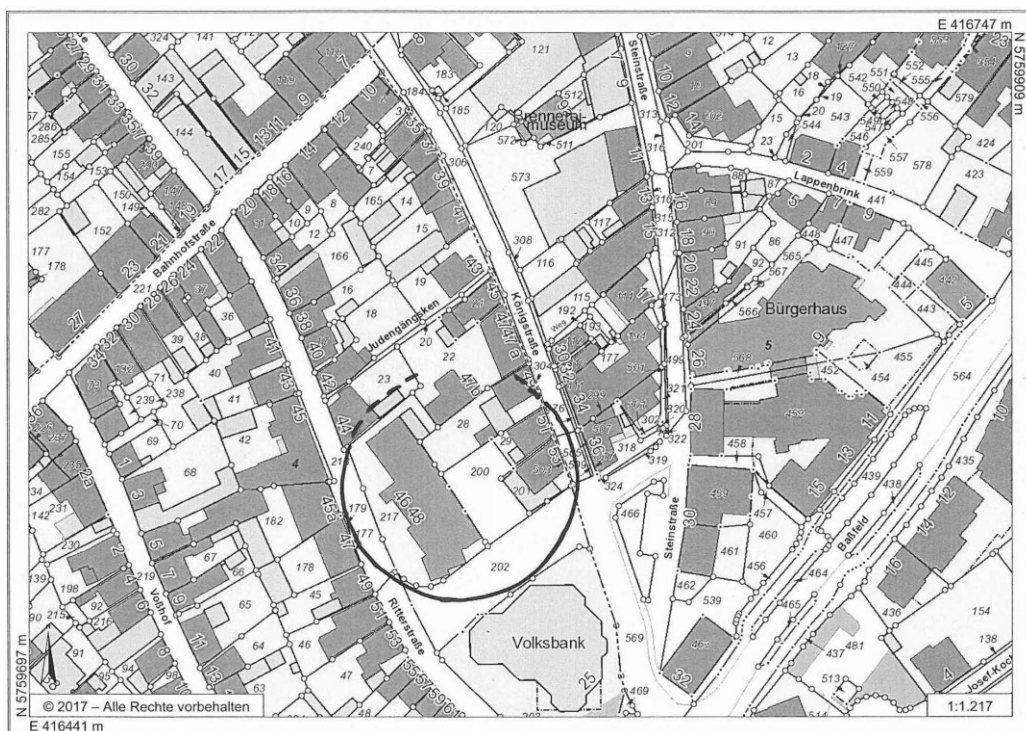
Kennzahlen hinsichtlich Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung unterlegt wurden. Auf die damaligen Präsentationen in den Ratsgremien wird hier verwiesen.



Konkretisierung des I.H.E.K. zur Gestaltung der Telgter Altstadt und des Orkotten - Standortentwicklung „Am Steintor“

Variante 3b

Stadtverwaltung und *Vereinigte Volksbank Münster eG* haben im vergangenen Jahr diese Überlegungen wieder aufgegriffen und in mehreren Gesprächen konkretisiert. Dabei geht es um eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende Blockrandbebauung für das städtische Areal des alten Feuerwehrgerätehauses an der Ritterstraße sowie die sich anschließenden, im Eigentum der *Vereinigte Volksbank Münster eG* stehenden Parzellen an der Verbindungsstraße zur Königstraße sowie am südwestlichen Ende der Königstraße selbst (siehe Lageplan).



Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans im Oktober 2017 hatte die Verwaltung den Ratsgremien mündlich über entsprechende Überlegungen berichtet. In der Gesamtbeschlussfassung zum Brandschutzbedarfsplan hatte der Rat daraufhin folgenden Passus zu dieser Frage einstimmig beschlossen: "Solange die feuerwehrfachliche Notwendigkeit besteht, soll das Feuerwehrgerätehaus an der Ritterstraße provisorisch weiterbetrieben werden. Mittelfristig wird angestrebt, diesen Standort aufzugeben, um an der Stelle Raum für eine städtebauliche Gesamtentwicklung zu geben."

Aufgrund der positiven Erfahrungen der Freiwilligen Feuerwehr seit Bezug des neuen Feuerwehrgerätehauses an der Alverskirchener Straße und mit Blick auf die voraussichtlich in 2019 hergestellte zusätzliche gesicherte Bahnquerung in Höhe von Haus Droste, über die das südliche und das nördliche Stadtgebiet für die Feuerwehr besser miteinander verknüpft sein werden, möchte die Verwaltung das hier dargestellte Projekt für einen Wohnstandort mit ggf. ergänzenden Funktionen (Dienstleistung, Einzelhandel etc.) so vorantreiben, dass im Jahr 2020 eine Realisierung möglich ist. Voraussetzung dafür ist die feuerwehrfachliche Feststellung, dass das "alte Feuerwehrgerätehaus" zu diesem Zeitpunkt für die Erfüllung der Aufgaben der Feuerwehr entfallen kann.

Die hierfür erforderlichen Schritte sehen nach aktuellem Stand wie folgt aus:

- Verkauf des städtischen Grundstücks Ritterstraße 46 - 48 (altes Feuerwehrgerätehaus) an die *Vereinigte Volksbank Münster eG*
- Verbindliche und gemeinsame Durchführung eines Realisierungswettbewerbes durch die *Vereinigte Volksbank Münster eG* und die Stadt Telgte für eine Bebauung der genannten Flächen
- Auswahl des zur Realisierung zu bringenden Entwurfs durch eine Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern/Fach- und Sachpreisrichterinnen mit Einbindung von *Vereinigte Volksbank Münster eG* und Stadt Telgte
- Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens – voraussichtlich in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP und parallel eines Flächennutzungsplanverfahrens
- Realisierung des Bauvorhabens ab 2. Jahreshälfte 2020.

#### Erläuterungen:

Sofern der Rat der Stadt Telgte dem hier skizzierten Verfahren grundsätzlich seine Zustimmung erteilt, wird die Verwaltung einen separaten Beschluss zur Veräußerung des städtischen Grundstücks Ritterstraße 46 - 48 vorbereiten und den Ratsgremien nach der Sommerpause vorlegen. Da die Realisierung eines entsprechenden Bauvorhabens an dieser Stelle der südlichen Altstadt für Planung und Erschließung sowie technisch, gestalterisch und baulich nur gemeinsam mit dem Parzellennachbarn *Vereinigte Volksbank Münster eG* Sinn macht, schlägt die Verwaltung diesen Schritt vor, um das weitere Verfahren aus einem Guss durchführen und zur Realisierung bringen zu können.

Damit die Interessen der Stadt Telgte hinsichtlich des Städtebaus, der Funktionen und der Gestaltung des Bauprojektes gewahrt bleiben, soll der verbindliche Realisierungswettbewerb gemeinsam von Stadt und Volksbank durchgeführt werden. Die gemeinsame Zielsetzung und Federführung soll sich in einer paritätischen Besetzung der Auswahljury sowie der gemeinsamen Finanzierung des Wettbewerbs niederschlagen. Entsprechende Finanzmittel hat der Rat mit dem Haushalt 2018 im Budget Bauleitplanung bereitgestellt. Die Beauftragung des Realisierungswettbewerbs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Telgte formal durch die *Vereinigte Volksbank Münster eG*, die selbst auch als Investor für das Vorhaben fungieren wird.

Die Planungshoheit der Stadt Telgte hinsichtlich der erforderlichen Anpassungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes soll nach heutigem Stand durch das Format eines Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP sichergestellt werden, weil dadurch alle Festsetzungen verbindlich und vorhabenbezogen festgeschrieben werden können.

Nach ersten Überlegungen hinsichtlich des Zeitplans könnte - entsprechende Beschlüsse des Rates vorausgesetzt - der Realisierungswettbewerb Ende dieses Jahres beginnen und im Frühjahr 2019 zum Abschluss gebracht werden. Die Anpassung der Bauleitplanung wird in einem regulären zweistufigen Verfahren mit gut einem Jahr angesetzt. Aus diesen Eckpunkten ergibt sich ein möglicher Beginn der Maßnahme ab der 2. Jahreshälfte 2020.