

20.09.2019

20. September 2019

Ref. 406  
RL u. EV. MR Noell

1) Vermerk

**Projektberatung Beckum Renfert Gelände, Herr Linnemann**  
am 13.09.2019 um 13.30 im MHKBG

Teilnehmende: siehe beigefügte Teilnahmeliste (im Anhang)

1. Anlass des Gesprächs:

Herr Linnemann ist als Projektentwickler daran interessiert, die bisherige gewerbliche Fläche des ehem. Renfert-Geländes im Zentrum von Beckum zu einem Wohnstandort zu entwickeln (seit über 30 Jahren brach liegend, von ihm geplant bis zu 450 WE plus Hotel und Gewerbe). Hierzu hat er bereits mit den unterschiedlichsten Stellen der Landesregierung schriftliche und mündliche Kontakte gehabt, ebenso mit der Bewilligungsbehörde (Kreis Warendorf) und der NRW.Bank, obwohl er bisher gar nicht Eigentümer der Fläche war und seine Planung nicht mit der Stadt abgestimmt ist, und es kein Planungsrecht für Wohnungsbau gibt. Das Gespräch diente daher dazu, alle Beteiligten an einen Tisch zu bringen und das weitere Vorgehen zu koordinieren und abzustimmen. Folgendes ist festzuhalten:

*\* Augenscheinlich nicht über Fall.*

2. Ausgangslage:

Es geht um das zentral in Beckum gelegene Areal der Firma Renfert sowie nach Aussagen der Stadt um weitere angrenzende Flächen (insgesamt 10 ha, das Renfert-Gelände hat 5,1 ha).

Das Gesamtgelände ist durch zwei Straßen und die Bahnlinie eingefasst und befindet sich in der Nähe des Güterbahnhofs. Neben dem ehem. Bahnhof gibt es einen neuen zentralen Busbahnhof der Anbindung Richtung Münster und dem Bahnhof Neubeckum bietet.

(Die Strecke der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE) - z.B. Transport von Kalkstein - soll vielleicht für den Personenverkehr reaktiviert werden).

(Die Strecke der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE) - z.B. Transport von Kalkstein - soll vielleicht für den Personenverkehr reaktiviert werden).

Herr Linnemann möchte das Renfert-Gelände gerne entwickeln und dort Wohnen (450 WE) und ein Hotel sowie Gewerbe errichten.

Der Rat der Stadt Beckum hat in einem Beschluss festgelegt, dass auf diesem Gelände die Feuerwehr anzusiedeln ist. (geplante Größe: 15.000 qm)

### **3. Eigentumsverhältnisse:**

Herr Linnemann überraschte im Termin mit der Aussage, am Vormittag (13.09.) beim Notar den Kaufvertrag für das Renfert-Gelände unterschrieben zu haben. Die Zahlung des Kaufpreises wird nach eigenen Aussagen zum 01.11.2019 fällig. ✓

Damit hat Herr Linnemann als Projektentwickler nun die tatsächliche Verfügungsgewalt über die gesamten 5,1 ha der ehem. Renfert-Fläche.

### **4. Baurecht / Lärmimmissionen / Altlasten:**

Nach Aussagen der Stadt handelt es sich bei diesem Areal derzeit um eine Gewerbefläche. Um es für Wohnen nutzbar zu machen, ist eine Änderung des Regionalplans, des FNP's und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig (entsprechender Ratsbeschluss der Stadt Beckum ist noch erforderlich).

Es kommt zu Lärmeinwirkungen auf dem Grundstück durch den angrenzenden Güterverkehr und einige in der Nachbarschaft ansässige Unternehmen, die zum Teil Bestandsschutz genießen (Zementlabor, Schrotthändler usw.)

Auch von der anzusiedelnden Feuerwehr wird Lärm ausgehen, was für eine zukünftige Wohnnutzung schwierig sein kann.

Die Fläche ist im Altlastenkataster mit entsprechenden Belastungen eingetragen.

### **5. Planung von Herrn Linnemann**

Als erstes möchte er auf gewerblichen Flächen nahe der Bahntrasse (ggfs. über § 34 BauGB) neue Werkstätten für die Freckenhorster Werkstätten errichten (diese sind bereits auf dem Gelände ansässig). Danach soll das Hotel gebaut werden.

Erst danach sollen die bis zu 450 WE in die Umsetzung gehen. 30 % der geplanten Wohnungen sollen öffentlich gefördert entstehen.

Derzeit geplante Miete: 5,28 € gefördert  
8,25 € freifinanziert

Herr Linnemann rechnet mit niedrigen Unterhaltskosten.

Es wird geplant die Gebäude nicht zu unterkellern, sondern das Gelände um 30 cm aufzuschütten (das muss der B-Plan allerdings zulassen).

## 6. Die Position der Stadt Beckum:

Die Stadt hat Interesse daran, dass das Gesamtareal (inklusive dem Renfert-Gelände) entwickelt wird. Besonders durch die zentrale Lage ist das Grundstück für die Stadt Beckum von Bedeutung.

Gleichzeitig betont die Stadt, dass die vorliegende Planung eine von Herrn Linnemann als Projektentwickler sei, die nicht mit der Stadt abgestimmt ist. *ist nicht*  
Insbesondere die hohe Dichte des Wohnungsbaus könne man vermutlich nicht mittragen. Man sehe hier im passenden Maßstab eher Realisierungsmöglichkeiten für vielleicht 200 WE. *X ungepasst auch wegen der Feuerwehr*

Leider wurde erst nach Scheitern der Verkaufsverhandlungen der Stadt mit der Firma Renfert der Bedarf für die Feuerwache an diesem Standort auf einer Fläche von ca. 15.000 qm ermittelt. Hierzu gibt es einen gültigen Ratsbeschluss der Stadt Beckum. Dieser besagt, dass alle dazu notwendigen Schritte zur Realisierung der Feuerwache umzusetzen sind und die Gesamtfläche zu entwickeln ist. Die Feuerwache ist bei der weiteren Planung ein Pflichtbestandteil und bringt gleichzeitig wesentlich Restriktionen für die weitere Nutzung des Areals mit sich.

Wohnungsbedarf: Es gab vor 2 Jahren eine Wohnungsbedarfsanalyse, die einen jährlichen Bedarf von 70 WE für ganz Beckum ausweist. (40 WE im Geschosswohnungsbau, 30 WE als EFH, insg. 30% - ca. 20 WE- öffentlich gefördert).

Man denkt seitens der Stadt, von den 70 WE Jahresbedarf bis zu 40 WE pro Jahr auf der Renfert-Fläche konzentrieren zu können – vorausgesetzt es wird dort Baurecht geschaffen.

## 7. Hinweise / Wertung des MHKBG:

- Planungsrechtlich ist dieses Projekt nicht einfach (Immissionen, heranrückende Wohnbebauung an bestehende Betriebe, Altlasten, usw.); hier ist mit entsprechenden Entwicklungszeiten zu rechnen; erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen B-Plans kann die innere Erschießung als Voraussetzung für eine Wohnbebauung erfolgen (die langen Vorfinanzierungskosten für den Entwickler, der aktuell bereits den Kauf mit kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen getätigt hat, wurden nicht thematisiert).
- Die vorliegende städtebauliche Planung überzeugt derzeit noch nicht. Weder ist eine Struktur bzw. Quartiersbildung oder die Ausbildung von Quartierseingängen zu erkennen, noch lassen die Kammstrukturen im

geplanten Wohnungsbau gute Wohnqualitäten erwarten (u.a. dunkle Nordost- und Nordwestecken).

- Da von den 5,1 ha erhebliche Flächen für Gewerbe und ggfs. die Feuerwache in Anspruch genommen werden, verbleiben ggfs. nur ca. 4 ha für den Wohnungsbau. Bei der Stadtstruktur von Beckum sowie den örtlichen Bedarfen sind Dichten von 100 WE pro ha nicht vorstellbar. Hier ist zu reduzieren und (ggfs. durch einen städtebaulichen Wettbewerb) zu einer realistischen und für den Ort angemessenen Planung zu kommen.
- Insgesamt wird deshalb vom MHKBG dringend ein städtebaulicher Wettbewerb empfohlen.

Es gibt eine Kooperationsvereinbarung zwischen NRW.Urban mit der Firma Renfert (nicht mit Herrn Linnemann). Was nun daraus nach dem Verkauf der Fläche wird, war nicht Thema der Besprechung.

#### 8. Weiteres Vorgehen bei der Grundstücksentwicklung

Zunächst muss Planungsrecht für das Areal geschaffen werden. Dazu muss aber zunächst eine von Verwaltung und Politik getragene städtebauliche Entwurfsplanung erarbeitet werden. Hier wird Herrn Linnemann eine enge Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Letztlich entscheidet dann der Rat der Stadt Beckum über die Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes.

NRW.URBAN weist darauf hin, dass die Kosten für Altlasten, Rückbau und Erschließung dringend mit der Firma Renfert zu klären sind und eine Vereinbarung zu treffen, wer diese Kosten übernimmt. *Ich habe nie von Erschließungskosten gesprochen.*  
Derzeit ist die Kalkulation von Herrn Linnemann nur schwer nachvollziehbar. Eine Überprüfung der Realisierbarkeit ist deshalb derzeit nicht möglich.

Die Vertreter der NRW.Bank weisen darauf hin, dass sich derzeit noch nicht erkennen lässt, wie hoch die Gesamtkosten sein werden, wer jeweils rechtlich verantwortlich sein wird, noch lässt sich bisher eine gesicherte Finanzierungsstruktur erkennen.

Zu klären ist zu einem späteren Zeitpunkt:

- Für welchen Zweck wird gebaut, welche Kosten entstehen dabei und wie sollen diese finanziert werden?
- Wie wird in dieses Projekt Eigenkapital eingebracht? (Das Eigenkapital muss nachweisbar sein.)

- Wie gehören die geplanten Gesellschaften: GmbH, GmbH & Co KG und die Stiftung zusammen?
- Woher kommen die Einlagen für diese Firmen?
- Wer sind die Risikoträger (Bonität)?
- Das Konzept (z.B. Zahl der WE) ist zu konkretisieren und ein verständliches Finanzierungskonzept ist vorzulegen.

*Erdi*

#### **Abschließendes Fazit des MHKBG:**

Jetzt ist erstmal die Stadt Beckum der Ansprechpartner für Herrn Linnemann, um das Planungsrecht zu schaffen. Bis dieses vorliegt, ist es nicht sinnvoll weitere Gespräche mit Institutionen wie Kreis Warendorf, NRW.BANK und dem MHKBG zu führen. Ein für nächste Woche mit der Bew-Beh. terminiertes Gespräch wird daher einvernehmlich abgesagt.

Fazit: Es sind noch umfassende Abwägungs- und Entscheidungsprozesse auf kommunaler Ebene erforderlich.

Diese Prozesse sind vor allen weiteren Planungsschritten anzustoßen und abzuschließen.

*Noell*  
(Noell)

*Förderung wird nicht mehr benötigt*