



## **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Neubeckum (ISEK Neubeckum) – Sachstandsbericht zu Nachnutzungsoptionen für das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Neubeckum**

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Beteiligungen  
Fachbereich Innere Verwaltung  
Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

### **Beratungsfolge:**

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss

27.09.2023 Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Sachentscheidung**

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend den in der Vorlage aufgezeigten Handlungsmöglichkeiten weiterhin Nachnutzungsoptionen für das Bahnhofsgebäude zu ermitteln. Überdies sollen Perspektiven für eine Entwicklung des Bahnhofsumfelds mit einer Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes geprüft werden.

#### **Kosten/Folgekosten**

Für die Markterkundung und die weiteren Prüfaufträge sind Sach- und Personalkosten entstanden, die der laufenden Verwaltungstätigkeiten zuzuordnen sind.

Je nach Entscheidung zum weiteren Vorgehen können Kosten für Beratungs- und Unterstützungsleistungen Dritter entstehen.

#### **Finanzierung**

Im Produktkonto 090101.529124 – Machbarkeitsstudie Bahnhof Neubeckum – sind Haushaltsmittel in Höhe von 28.500 Euro im Haushaltsplan 2023 verfügbar.

#### **Erläuterungen:**

Der Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss hat die Verwaltung am 15.02.2022 beauftragt, für das ehemalige Bahnhofempfangsgebäude Neubeckum auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Neunutzung des Empfangsgebäudes eine Markterkundung zur Ermittlung von Nachnutzungslösungen durchzuführen. Weiter sollte mit abgeprüft werden, inwieweit eine subventionierte Instandsetzung mit einem späteren Verkauf oder einer externen Nutzung umgesetzt werden kann. Parallel dazu wurde die Verwaltung beauftragt, eine städtische Nutzung oder Teilnutzung des Empfangsgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung zu prüfen und dabei die örtlichen Organisationen und Vereine zu beteiligen. Auf die Vorlagen 2022/0010, 2022/0011 und 2022/0011/1 wird verwiesen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Markterkundung und der Prüfaufträge sowie der aktuelle Sachstand zu weiteren Nachnutzungsoptionen dargestellt und erläutert:

## 1 Markterkundung zur Ermittlung von Nachnutzungslösungen

Ziel der Markterkundung ist die Ermittlung von möglichen Investorinnen und Investoren oder Betreiberinnen und Betreibern mit konkreten Nutzungs- und Finanzierungsvorstellungen für das Bahnhofsgebäude. Mit diesem Schritt soll aktiv erkundet werden, ob im privatwirtschaftlichen oder auch öffentlichen Bereich städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungslösungen für das Gebäude vorhanden sind. Potenzielle Investorinnen und Investoren oder Betreiberinnen und Betreiber sollen dabei direkt angesprochen werden. Die Markterkundung ist ein informelles Instrument und ausschließlich zur Informationsbeschaffung gedacht.

Mit der Markterkundung wurde die Sparkasse Beckum-Wadersloh beauftragt. Die Sparkasse verfügt mit ihrer Partnerin, der LBS Immobilien GmbH NordWest, über ein deutschlandweites Netzwerk im Immobiliensektor und entsprechende immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse. Auftragsumfang in diesem Rahmen sind die Markterkundung und Vermittlung und/oder der Nachweis einer Vertragsgelegenheit zum Verkauf oder zur Entwicklung einer Nutzung im Fremdeigentum. Die Verwaltung erwartete von dieser Vorgehensweise eine umfassende Erkundung auf privatwirtschaftlicher Ebene im lokalen, regionalen und deutschlandweiten Einzugsbereich, die mit eigenen Ressourcen nicht durchführbar ist.

Für die Maklertätigkeit hat die Sparkasse ein Immobilienexposé entwickelt, welches ab November 2022 an potenzielle Interessentinnen und Interessenten verschickt wurde. Insgesamt wurden

- 19 regionale und überregionale Projektentwicklerinnen und Projektentwickler,
- 6 private Investorinnen und Investoren,
- die örtlichen Sparkassen-Beraterinnen und -Berater für Firmenkunden und Privat-Banking-Kunden sowie
- 15 andere Sparkassen zur Einbindung weiterer Kontakte und Netzwerke

mit dem Ziel der Investorensuche kontaktiert. Nach dem Versand des Exposés wurden die Empfängerinnen und Empfänger telefonisch zu dem Angebot kontaktiert.

3 Kontakte haben Interesse am Bahnhofsgebäude bekundet:

- Interessent 1 hat ein konkretes Nutzungskonzept für einen Co-Working-Space mit offenen und geschützten Arbeitsbereichen, Seminarräumen sowie Gastronomiefläche ausgearbeitet. Die Projektidee wurde Vertreterinnen und Vertretern von Sparkasse und Verwaltung vorgestellt. Bei der anschließenden Konkretisierung konnte sich der Interessent nicht mit seinem Investor über das Projekt verständigen, sodass man sich daraufhin vom Projekt distanziert hat. Eine neue Investorin oder ein neuer Investor konnten bislang nicht gefunden werden. Das Interesse am Bahnhofsgebäude ist jedoch weiterhin vorhanden. Daher hat der Interessent die Projektidee freigegeben für die Suche nach potenziellen Investorinnen und Investoren. Konzeptentwurf und Projektdetails bleiben vorerst dem Interessenten vorbehalten, können jedoch im Dialog mit einer potenziellen neuen Investorin oder einem potenziellen neuen Investor vorgestellt werden.
- Interessent 2 hat noch keine Nutzungsvorstellung benannt. Das Angebot der Berücksichtigung wurde bislang nicht wahrgenommen.

- Interessent 3 hat nach der Gebäudebesichtigung aufgrund des baulichen Zustandes und der damit verbundenen Sanierungskosten Abstand von der Entwicklung einer Nutzungskonzeption genommen.

Aktuell werden noch einige verbliebene Anfragen abgearbeitet.

Nach etwa 9 Monaten der Markterkundung konnten keine weiteren Ergebnisse erzielt werden. Zum Ende der Markterkundung zieht die Sparkasse aus den Gesprächen und Rückmeldungen folgendes Fazit:

*„Es kann festgehalten werden, dass vor dem Hintergrund der notwendigen Investition in das ehemalige Bahnhofsgebäude im Zusammenspiel mit dem seit Anfang 2022 deutlich gestiegenen Zinskosten und Beschaffungspreisen für Baumaterialien derzeit nur sehr schwer ein Investor gefunden werden kann, der mit ihrer oder seiner Geschäftsidee den für die Erbringung des Kapitaldienstes notwendigen Ertrag erwirtschaften kann.“*

## **2 Subventionierte Instandsetzung**

Die Verwaltung hat sich auch mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit eine subventionierte Instandsetzung mit einem späteren Verkauf oder einer externen Nutzung umgesetzt werden kann. Die Nutzung von Fördermitteln ist eine sinnvolle Möglichkeit, die Kosten für die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes abzumildern. Im Fall des Bahnhofsgebäudes sind Zugänge zu verschiedenen Förderprogrammen – auch für Private – denkbar, die jedoch in der Regel von der Art der zukünftigen Nutzung abhängen. Hierzu wird auf die Vorlage 2022/0011 verwiesen. Sollte eine Investorin oder ein Investor eine entsprechende finanzielle Unterstützung für die Umsetzung eines Vorhabens benötigen, sind anhand des jeweiligen Nutzungskonzepts Förderzugänge zu ermitteln. Eine Unterstützung durch die Verwaltung kann bei Bedarf erfolgen. Auch eine Antragstellung für Fördermittel, die nur Gemeinden zugänglich sind oder kommunalen Anteil oder Engagement erfordern, ist grundsätzlich vorstellbar, wenn die zukünftige Nutzung durch die Stadt Beckum mitgetragen wird. Jedoch haben in der Markterkundung weder die Aussicht auf Fördermittel noch der Kaufpreis von 40.000 Euro (dieser entspricht dem Bodenrichtwert der Grundstücksfläche und dem Restbuchwert der baulichen Anlagen) die kontaktierten Personen davon überzeugt, sich näher mit dem Bahnhofsgebäude zu befassen.

Eine vorgezogene Instandsetzung oder Sanierung wurden bislang nicht in Erwägung gezogen, weil die zukünftige Nutzung des Gebäudes offen ist und auch eine Instandsetzung in der Regel auf die spätere Nutzung abzustimmen ist. Nutzungsunabhängige Sicherungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen könnten über die Denkmalförderung für Erhaltungsmaßnahmen des Denkmals oder über die neue Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 gefördert werden. Maßnahmen könnten demnach auch vor einem Verkauf umsetzbar sein, ohne dass eine Nutzung feststeht. Beim Denkmalförderprogramm können Maßnahmen an ungenutzten Baudenkmalern förderfähig sein, solange sie notwendig für deren Erhalt sind. Der Fördersatz für Gemeinden liegt bei bis zu 30 Prozent, bei Privateigentümerinnen und Privateigentümern bei bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Über die Städtebauförderung sind erstmals in der neuen Städtebauförderrichtlinie NRW 2023 Maßnahmen zur Sicherung und zum Erhalt denkmalgeschützter oder städtebaulich bedeutsamer Gebäude oder technischer Anlagen förderfähig, deren weiterer Bestand wegen baulicher Missstände gefährdet ist. Darunter fällt insbesondere die dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Tragkonstruktion des Gebäudes und der Gebäudehülle sowie die Beseitigung von Bauschäden.

Die Gebäude sind nach der Sicherung in der Regel innerhalb von 5 Jahren auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens an Dritte zu veräußern oder von der Kommune dauerhaft zu übernehmen. Ob die aufgezeigten Förderoptionen auf das Bahnhofsgebäude Anwendung finden können, wäre jeweils mit der Bezirksregierung Münster abzustimmen. Gemäß der Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Neunutzung des Empfangsgebäudes ist der bauliche Zustand des Gebäudes nicht so schlecht, dass eine Sicherung und Instandsetzung unmittelbar erforderlich wären.

Neben der Frage nach der tatsächlichen Zweckdienlichkeit einer vorgezogenen Instandsetzung sind auch die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nach § 75 Absatz 1 Satz 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) zu beachten. Es wäre zu prüfen, ob die Durchführung einer Instandsetzung einer wirtschaftlich, effizient und sparsam geführten Haushaltswirtschaft entspricht. Vermögensgegenstände wie das Bahnhofsgebäude sind zudem nach § 90 Absatz 2 Satz 1 GO NRW wirtschaftlich zu verwalten. Somit wäre zu klären, ob eine Instandsetzung des ungenutzten Gebäudes eine wirtschaftliche Verwaltung darstellt. Wird dennoch eine Instandsetzung vor einem Verkauf des Grundstücks durchgeführt, ist zu bedenken, dass dies zu einer Steigerung des Marktwertes führen würde, die beim Verkaufspreis berücksichtigt werden muss. Gemäß § 90 Absatz 3 Satz 2 bis 5 GO NRW dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig, zum Beispiel bei Veräußerungen zur Förderung des Denkmalschutzes. Soll das Grundstück unter Wert an ein Unternehmen veräußert werden, weil es im öffentlichen Interesse liegt, ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem europäischen Binnenmarkt sicherzustellen. Dieses Vorgehen ist in der Regel als staatliche Beihilfe zu werten, die zu Wettbewerbsverfälschungen führen kann und daher nach EU-Beihilferecht nur unter bestimmten eng begrenzten Voraussetzungen als Ausnahme zulässig ist.

Eine vorgezogene Sicherung und Instandsetzung ist vor dem Hintergrund fehlender Nutzungsperspektiven für das Gebäude genau abzuwägen. Die Verwaltung hält vorzeitige Maßnahmen am Gebäude zum gegenwärtigen Zeitpunkt für nicht zielführend.

### **3 Städtische Nutzung oder Teilnutzung als Gemeinbedarfseinrichtung**

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und gesellschaftlichen Bedeutung bietet sich das Bahnhofsgebäude grundsätzlich für die Einrichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung an. Für eine Umnutzung zu einer sogenannten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung stehen Städtebaufördermittel zur Verfügung. Bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen handelt es sich um öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde oder Dritter anstelle der Gemeinde, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes gewährleisten. Mögliche Nutzungen können in Bezug auf das Bahnhofsgebäude zum Beispiel Büro- und Veranstaltungsräume der Stadt Beckum, öffentliche Begegnungsstätten für soziale oder kulturelle Zwecke wie Treffpunkte, Raumangebote für Vereine, soziale Gruppen, Kultur- und Bildungsträger oder eine öffentliche Toilettenanlage sein.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Neunutzung des Empfangsgebäudes hat sich die Verwaltung mit einer Büronutzung für die Stadtverwaltung befasst. Nach einer überschlägigen Ermittlung könnten im ausgebauten Obergeschoss des Hauptgebäudes je nach Raumgestaltung 11 bis 15 Arbeitsplätze entstehen.

Eine Nutzungsmöglichkeit des Dachraums über der Empfangshalle wird realistisch lediglich als Lager- oder Archivfläche eingeschätzt. Bei einer Nutzung dieses Bereichs als Bürofläche könnten weitere etwa 6 bis 10 Arbeitsplätze und ein Besprechungsbereich entstehen. Wenn dieser Bereich jedoch zusätzlich als Bürofläche ausgebaut werden würde, ist mit einem hohen denkmal- und baurechtlichen Aufwand eines 2. baulichen Rettungswegs – vermutlich auf Bahngelände –, der baulichen Verstärkung des Tragwerks der Dachkonstruktion und der Integration ausreichender Belichtungs- und Belüftungsflächen in den Dachflächen zu rechnen. Zudem sind bei der Schaffung von Büroflächen der Verwaltung weitere Anforderungen zu berücksichtigen wie die physische technische Einbindung in das städtische Datennetzwerk, eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse über einen Aufzug und mögliche Lärmschutzmaßnahmen zur Bahntrasse. Nach Einschätzung der Verwaltung stehen die Investitionen für die Schaffung von Verwaltungsräumen im Vergleich zum Nutzen insgesamt in einem ungünstigen Kosten-/Nutzenverhältnis.

Zudem würden bei der Nutzung des Gebäudes für die Stadtverwaltung sowohl eine weitere Dezentralisierung der Verwaltungsstandorte mit einer Vereinzelnung von Fachdiensten und/oder einer Verfügbarkeit einer Dienstleistung ausschließlich im Stadtteil Neu-Beckum entstehen. Denkbar wäre auch die Aufgabe anderer Standorte. Mit einer Konzentration auf weniger Standorte kann durch die Nutzung des Bahnhofsgebäudes jedoch nicht gerechnet werden. Auch ob diese Option den Raumbedarf auf lange Sicht wesentlich abdecken würde, ist fraglich. Die Verwaltung erwartet durch die Nutzung des Bahnhofsgebäudes keine Verbesserung der Raumsituation.

Die Einrichtung eines zentralen Sitzungssaals in der Bahnhofempfangshalle ist grundsätzlich vorstellbar. Jedoch ist fraglich, ob ein Sitzungssaal als alleinige Nutzung der Halle sinnvoll ist. Eine kombinierte Nutzung mit anderen (privaten) Sitzungen/Veranstaltungen würde einen ähnlichen organisatorischen und personellen Aufwand bedeuten wie die aktuelle Lösung mit wechselnden Sitzungsorten. Bedarf für andere städtische Einrichtungen in Neu-Beckum wird nicht gesehen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Raumkapazitäten und des zukünftigen Raumbedarfs für die Verwaltung, der dezentralen Verteilung der Standorte und des erforderlichen personellen und kostenintensiven Aufwands zur Herrichtung entsprechender Räumlichkeiten im ehemaligen Bahnhofsgebäude Neu-Beckum ist eine städtische Nutzung oder Teilnutzung nicht zu empfehlen.

Ergänzend zu oder anstatt einer städtischen Nutzung besteht auch die Möglichkeit, eine Gemeinbedarfseinrichtung unter Federführung eines bürgerschaftlich organisierten Trägers zu entwickeln und zu betreiben. Für eine solche Form einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung sieht die Städtebauförderung ebenfalls eine Fördermöglichkeit vor. Diese „Initiative ergreifen“-Projekte werden durch ein Fachbüro begleitet. Die Kommune ist eine wichtige Akteurin in begleitender und unterstützender Art, zudem bleibt sie in der Regel Eigentümerin des Gebäudes. Förderschwerpunkte bei „Initiative ergreifen“ sind zum Beispiel Bürgerzentren und Kultur(wirtschafts)zentren, Gemeinschaftshäuser oder Stadtteilzentren für örtliche soziale Infrastrukturen in Stadtteilen oder Nachbarschaften. Projektträger sind Vereine, gemeinnützige Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Genossenschaften oder (Bürger-)Stiftungen. Die Förderquote entspricht in der Regel dem jeweiligen kommunalen Fördersatz zur Städtebauförderung, zurzeit 60 Prozent in Beckum. Der Eigenanteil in Höhe von etwa 30 Prozent muss über den Projektträger aufgebracht werden, von der Kommune wird ein Eigenanteil von 10 Prozent erwartet.

Die ehrenamtliche Gruppierung „Bahnhofsretter“ – inzwischen institutionalisiert als Bestandteil des Heimatvereins Neubeckum e. V. – steht bereits in Kontakt mit „Initiative ergreifen“. Die Bahnhofsretter sind bereit, eine Nutzungskonzeption in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Aus ihrer Sicht besteht ein Raumbedarf für verschiedenartige Aktivitäten von Vereinen, Institutionen, Gruppen und Privaten, der durch die Einrichtung eines Veranstaltungsraums und Treffpunkts in der ehemaligen Empfangshalle gedeckt werden könnte. Hierzu haben die Bahnhofsretter im Jahr 2022 eine Umfrage durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage und die grundsätzliche Nutzungsidee für das Gebäude sind zuletzt in einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 08.09.2023 in der Bahnhofshalle vorgestellt worden. Sollte sich aus dem Projektansatz „Initiative ergreifen“ eine konkrete Nutzungsperspektive für das Bahnhofsgebäude ergeben, kann diese im Rahmen der weiteren Prüfung aufgegriffen werden.

#### **4 Weitere Nachnutzungsoption als Fahrradparkhaus**

Die Verwaltung hat im Mai 2023 an einem Interessenbekundungsverfahren zum Förderaufruf „Fahrradparkhäuser an Bahnhöfen“ des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr (BMDV) teilgenommen. Am 19.07.2023 hat das Bundesamt für Logistik und Mobilität (BALM) mitgeteilt, dass in diesem Jahr keine Förderung für das eingereichte Vorhaben vorgesehen ist, eine zukünftige Fördermöglichkeit jedoch bestehen könnte, wenn das Vorhaben weiter konkretisiert wird.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2030 (VEP) der Stadt Beckum empfiehlt die Prüfung der Einrichtung einer Radstation am Neubeckumer Bahnhof. Das aus dem VEP entwickelte Radverkehrskonzept stellt fest, dass die Fahrradabstellanlagen am Bahnhof nicht den Anforderungen an einen modernen Bahnhof im Hinblick auf Anzahl, Qualität sowie begleitende Serviceinfrastruktur entsprechen. Ebenso solle der Standort als Mobilstation weiterentwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Auslastung der Fahrradstellplätze hat die Verwaltung mithilfe des Planungstools Radparken, das vom Bundesamt für Logistik und Mobilität bereitgestellt wird, als groben Anhaltswert einen zukünftigen Bedarf in einer Größenordnung von 81 Fahrradstellplätzen ermittelt. Da sich eine andere wirtschaftlich tragfähige Nutzung aktuell nicht aufzeigt, kann sich die Teilnutzung des Bahnhofsgebäudes als Fahrradparkhaus aufgrund der direkten Lage an den Bahn- und Bushaltepunkten anbieten. Die Fläche des Nebengebäudes und/oder die Empfangshalle und ihre Nebenräume könnten mit ihrer räumlichen und baulichen Struktur grundsätzlich geeignete Voraussetzungen für Fahrradabstellanlagen und zusätzliche Serviceangebote wie Toilettenanlage, Schließfächer, E-Bike-Ladestation, Luftpumpenstation oder einen Werkstattraum bieten. Eine alternative Flächenoption für gesicherte und überdachte Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Umfeld des Zugangs zu den Bahngleisen ist in einer entsprechenden Größenordnung nicht vorhanden.

#### **5 Handlungsmöglichkeiten zum weiteren Vorgehen**

Vor dem Hintergrund des dargestellten Sachstands zeigen sich für die Verwaltung folgende Handlungsmöglichkeiten auf:

Eine privatwirtschaftliche Nutzungsperspektive für das Bahnhofsgebäude zeichnet sich im Moment nicht ab. Bei Gelegenheit kann die Verwaltung weiterhin in Gesprächen mit potenziellen Investorinnen und Investoren oder Betreiberinnen und Betreibern Lösungsansätze ermitteln.

Denn unabhängig von der Markterkundung treten immer wieder Interessentinnen und Interessenten an die Verwaltung heran. Eine aktive Vermarktung soll jedoch derzeit nicht mehr stattfinden.

Ferner besteht die Möglichkeit, den Ansatz der Bahnhofsretter mit einem Entwicklungsprozess zu einem bürgerschaftlich getragenen Treffpunkt mit Unterstützung von „Initiative ergreifen“ zu begleiten. Eine Nutzung für den restlichen Teil des Gebäudes wäre noch zu finden. Über die Städtebauförderung können Gemeinbedarfseinrichtungen auch in Gebäuden mit nicht-zuwendungsfähigen wie beispielsweise privaten Nutzungen im Sinne einer Nutzungsmischung anteilig gefördert werden. In dieser Variante würde mindestens ein Teil des Gebäudes weiterhin in städtischem Eigentum verbleiben, sodass sowohl ein Teil der Finanzierung als auch die Gebäudeunterhaltung weiterhin bei der Stadt liegen würden.

Bislang ist unklar, ob und wann es eine realistische und finanzierbare Nachnutzung für das Gebäude gibt. Durch die Markterkundung und die Eigenbedarfsanalyse der Verwaltung kann zumindest aktuell keine Perspektive für das Gebäude aufgezeigt werden. Neben der Entwicklung des Bahnhofsgebäudes ist auch das Umfeld mit der Verkehrstation der Deutschen Bahn ein wichtiger städtebaulicher und infrastruktureller Baustein der Stadtentwicklung. Im Bericht zum ISEK Neubeckum heißt es: *„Das Bahnhofsumfeld ist der wichtigste Ankunftspunkt und zentraler Verkehrsknoten in der Innenstadt. Daher sind auch die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes (Leitprojekt B01) und der angrenzenden Bahnhofstraße (B03) von sehr hoher Bedeutung. Im Zusammenhang mit den Themen Verkehr und Mobilität stellt der Umbau des gesamten Bahnhofsbereichs auch ein wichtiges Zeichen für die zukunftsfähige Ausrichtung des Verkehrssystems dar. Dies umfasst nicht nur den Ausbau des Angebots für Fahrräder und E-Mobilität, sondern auch die deutliche Erweiterung des Park-and-Ride-Angebots an der Mauerstraße (Leitprojekt B02)“* (vergleiche Seite 58). Zudem zeige *„der Bahnhofsvorplatz große Gestaltungsdefizite“* (vergleiche Seite 24).

Aus Sicht der Verwaltung kann es daher sinnvoll sein, den Fokus zeitnah auf das Bahnhofsumfeld auszuweiten. Über ein Qualifizierungsverfahren wie beispielsweise in Form eines städtebaulichen Wettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung könnten mehrere ergebnisoffene Entwürfe für das Areal entwickelt werden. Besonderer Fokus sollte auf den Themen Förderung der Radverkehrsmobilität und Steigerung der Aufenthaltsqualität liegen. Beispielweise kann untersucht werden, wie eine Entwicklung zur Mobilstation erreicht werden kann. Unter diesem Aspekt kann auch die Einbeziehung des vorhandenen Gebäudebestands für Fahrradstellplätze, Wartebereiche und Toiletten bewertet werden. Inzwischen ist eine öffentliche Toilettenanlage auf dem Vorplatz vorhanden, die jedoch als Übergangslösung gedacht ist. Auch orientiert sich die funktionale Umfeldgestaltung mit der Beschilderung auf dem Vorplatz und der Querungshilfe zum Park-and-Ride-Parkplatz noch am ehemaligen Empfangsgebäude und sollte an die tatsächlichen Bedingungen mit dem neuen Bahnsteigzugang angepasst werden. Der Ausbau des Parkplatzangebots für Pendelnde sollte ebenfalls Bestandteil der Planung sein. Das Bahnhofsgebäude hat zudem keine eigenen Pkw-Stellplätze. Jede Nachnutzung des Gebäudes wird jedoch Stellplatzbedarf auslösen, sodass auch hier eine Lösung zu finden ist. Wie schon in der Machbarkeitsstudie als Option aufgezeigt, kann durch den Rückbau des Nebengebäudes die Möglichkeit entstehen, durch eine Platzgestaltung die städtebaulich unbefriedigende und enge Zugangssituation zu den Bahnsteigen wesentlich zu verbessern.

Zur Zukunft des Gebäudes sollte im Laufe des Prozesses entschieden werden, dass bei weiterhin fehlender Perspektive auch eine Veränderung des Gebäudebestandes in Erwägung zu ziehen ist, um die Nutzbarkeit zu verbessern. In einem nächsten Schritt könnte die Verwaltung prüfen, wie ein Qualifizierungsverfahren erfolgen und die verschiedenen beispielhaft aufgeführten und durchaus komplexen Anforderungen dabei berücksichtigt werden können.

Das Qualifizierungsverfahren ist auch im Hinblick auf eine Städtebauförderung ein sinnvoller und zugleich erforderlicher übergeordneter Planungsansatz. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster können alle städtebaulichen Planungen im Bereich des Bahnhofs zuwendungsfähig nach Städtebauförderrichtlinie sein, wenn sie als Bündel von Teilmaßnahmen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme zu einer Entwicklung oder Erneuerung des Gebietes beitragen und innerhalb von 10 Jahren umsetzbar sind. Um eine entsprechende Förderfähigkeit herzustellen, ist unter anderem eine ausreichende Planungssicherheit aller Teilmaßnahmen zu schaffen.

Zur Perspektive einer möglichen neuen ISEK-Gesamtmaßnahme „Bahnhofsquartier Neu- beckum“ wird auf die Vorlage 2023/0263 verwiesen. Mit der planerischen Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Bahnhofsquartier Neu- beckum“ kann zudem die Förderfähigkeit der Maßnahmen auch hinsichtlich weiterer Förderprogramme hergestellt werden. So können für eine Förderung der Radverkehrsmobilität insbesondere die Förderrichtlinien Nahmobilität (FöRi-Nah), die Richtlinien zur Förderung der Vernetzten Mobilität und des Mobilitätsmanagements (FöRi-MM) und die Förderrichtlinie für den Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe in Frage kommen. Auch grundsätzlich wird die Aussicht auf Fördermittel – ebenfalls bei Sonderaufrufen – deutlich verbessert, wenn die entsprechenden Maßnahmen bereits einen gewissen Planungsstand erreicht haben.

**Anlage(n):**

ohne