

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0081/2005

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

KurzA@stadt-muenster.de

Datum:

26.01.2005

Betrifft

**Erweiterung Zentrum Kinderhaus
weiteres Verfahren**

Beratungsfolge

08.02.2005	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
17.02.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht

Bericht:

Die Bezirksvertretung Münster – Nord hat im Zusammenhang mit der Beratung des Einzelhandelskonzeptes am 18.05.2004 die Verwaltung beauftragt, **„einen Verfahrensvorschlag zur Realisierung einer Erweiterung des Zentrums Kinderhaus auf städtischen Liegenschaften nach Westen“** zu erarbeiten (A - N 0025/2004).

In der Begründung zum Beschluss wird darauf verwiesen, dass das Einzelhandelskonzept deutlich die Nahversorgungs- und Nachbesserungsbedarfe sowie die Entwicklungspotenziale für das Hauptzentrum Kinderhaus aufzeige.

Funktion/Aufgabe der Stadtteilzentren/Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes

Die Qualität von Stadtteilen als Wohnstandorte und Lebensräume wird maßgeblich von der Attraktivität ihrer Stadtteilzentren beeinflusst. Zentren sind multifunktionale Räume in denen öffentliche und private Versorgungseinrichtungen konzentriert sind. Damit werden sie zu kulturellen und sozialen Treffpunkten. In Verbindung mit der über einen längeren Zeitraum gewachsenen baulichen Ausprägung der Zentren werden diese zu Identifikationsorten für die Stadtteilbewohner.

Tragende Säule der Nahversorgungsfunktion von Stadtteilzentren ist der Einzelhandel. Ein breites Angebotsspektrum erzeugt städtebauliche Dichte, Vielfalt und Mischung. Insbesondere ein attraktiver Lebensmitteleinzelhandel mit modernen Geschäften fungiert als Kundenmagnet, an dessen Frequenzerzeugung kleinere Fachgeschäfte partizipieren. Diese Angebotsvielfalt führt in der Regel zu einer hohen Kaufkraftbindung im Stadtteilzentrum.

Entsprechend der hierarchischen Gliederung der Zentren im Einzelhandelskonzept, von der oberzentralen Versorgung in der City über die Ebene der Stadtbereichs-/Stadtbezirkszentren mit stadtteilübergreifenden Versorgungsfunktionen bis zu den Stadtteilzentren, haben diese insbesondere auch eine funktionsfähige Grundversorgung für die Bewohner sicherzustellen.

Wie dies im Einzelfall in den vorhandenen Stadtteilzentren umgesetzt werden kann, entscheidet sich einerseits vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und andererseits anhand der konkreten Situation im Stadtteil selbst.

Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Für den Strukturwandel im Einzelhandel der letzten Jahre ist kennzeichnend, dass:

- trotz stagnierender bzw. rückläufiger Umsätze die Verkaufsflächen ständig angewachsen sind,
- eine Verschiebung hin zu Großbetriebsformen (SB-Warenhaus) bzw. leistungsstärkeren Betriebsformen (Discounter, Fachmärkte) zu Lasten kleinerer Unternehmen stattfindet,
- der Kostendruck zu Standortpräferenzen des Einzelhandels an Ausfallstraßen und in Gewerbegebieten führt,
- die gestiegenen Flächenansprüche der Einzelhandelsbetriebe zu größeren Problemen bei der städtebaulichen Integration von Standorten innerhalb gewachsener Ortszentren führen,
- leistungsfähige Lebensmittel-Discounter mindestens 700 qm Verkaufsfläche und attraktive Lebensmittel-Vollsortimenter mindestens 1.200 qm Verkaufsfläche - jeweils in Verbindung mit einer möglichst hohen Zahl ebenerdiger Kundenstellplätze - verlangen.

Zentrum Kinderhaus - Situation

- Bauliche Entwicklung

Mit der in den 1960er Jahren eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung ist Kinderhaus zum Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung in Münster geworden. Ende 2003 hatte der Stadtteil ca. 16.150 Einwohner, wovon ca. 2/3 in Kinderhaus-West leben.

Das Zentrum erstreckt sich auf einem ca. 8 ha großen Bereich begrenzt durch die Straßen Am Burloh, Westhoffstraße, Kristiansandstraße sowie den Kinderbach. Es wurde nach Plänen der Architekten Hauptvogel, Beckmann und Kantorski aus dem Jahr 1977 errichtet und 1984 mit dem Bau der Markuskirche fertiggestellt. Es umfasst sieben langgestreckte, 3 – 6 geschossige Baukörper, die den zentralen Bereich des Idenbrockplatzes mit dem Bürgerhaus einrahmen. Insgesamt 380 Wohnungen sind hier entstanden. In den Erdgeschossen sind Läden und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht, die zum Platz durch vorgelagerte Arkaden ein witterungsgeschütztes Einkaufen ermöglichen.

Eine erste Erweiterung hat das Zentrum durch eine Teilbebauung der südlichen Stellplatzanlage erfahren.

Das Bürgerhaus wurde nach Plänen der Architekten Mirbach und Pries errichtet. Es umfasst eine 400 qm große Agora, eine Stadtteilbücherei, ein Jugendzentrum, eine Kegelbahn sowie ein Hallenbad.

Das Zentrum um den Idenbrockplatz ist dem Fußgänger und Radfahrer vorbehalten. Stellplatzangebote finden sich in den Randbereichen.

- Einzelhandelseinrichtungen

Das Zentrenkonzept, das Grundlage für das Einzelhandelskonzept ist, weist Kinderhaus als Stadtbezirkszentrum aus und damit einen stadtteilübergreifenden Versorgungsauftrag zu. Der Bereich der öffentlichen Versorgung wird durch das Bürgerhaus, das Hallenbad und das Gymnasium weitestgehend abgedeckt.

Der Stadtteil Kinderhaus weist mit 51 Betrieben und ca. 12.660 qm Verkaufsfläche ein breitgefächertes Branchenspektrum im Einzelhandel auf. Allein 40% der Betriebe (21) und knapp 33% der Verkaufsfläche entfallen auf den Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.

Bei der Verteilung der Einzelhandelsbetriebe dominiert das Hauptzentrum um den Idenbrockplatz. 43 % der Betriebe und ca. 30 % der Verkaufsfläche des Stadtteils sind hier angesiedelt.

Bei der näheren Betrachtung der Situation im Lebensmitteleinzelhandel - der zentralen Säule der Grundversorgung - fällt jedoch auf, dass im Hauptzentrum nur 8 der insgesamt 21 Lebensmittelanbieter (38,5%) angesiedelt sind. Ebenso viele LM-Märkte sind in Streulagen der Siedlungsflächen des Stadtteils verteilt, sowie an der Grevenener Straße (3 Betriebe) und am Kerstingskamp (2 Betriebe).

Von den vier großflächigen Lebensmittelmärkten sind im Hauptzentrum auch nur zwei Märkte (Extra, Aldi) vertreten, neben HL an der Westhoffstraße und Rewe am Kerstingskamp.

Im Bereich des Einzelhandels insgesamt bestehen – gemessen am Kaufkraftaufkommen von Kinderhaus – noch unausgeschöpfte Potenziale. Das GMA-Gutachten (Einzelhandelsstudie 2001) sieht Entwicklungsmöglichkeiten für ca. 4.700 qm zusätzliche Verkaufsflächen insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Auch der Vergleich der Verkaufsflächenanteile pro Einwohner ergibt für Kinderhaus (0,30 qm) eine unterdurchschnittliche Ausstattung gegenüber der Situation in der Gesamtstadt (0,43 qm)

Zielsetzung für die Entwicklung des Hauptzentrums sollte deshalb sein, die prognostizierten Verkaufsflächenpotenziale im Lebensmittelbereich im Wesentlichen dort anzusiedeln und dabei auf Betriebsformen zu setzen, die in der Lage sind ein großes zusätzliches Kundenauftreten an das Zentrum zu binden.

Hierfür sind in erster Linie Lebensmittel- Vollsortimentermärkte ggf. in Kombination mit Lebensmittel – Discountern geeignet. Deren Standortanforderungen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und der Zahl der Kundenstellplätze erfordern allerdings eine große zusammenhängende Fläche, die im Hauptzentrum derzeit nur noch auf der Westseite der Westhoffstraße bereitgestellt werden könnte.

Die Erweiterung des Zentrums erfordert zunächst ein städtebauliches Konzept. Entsprechend der zentralen Lage im Stadtteil und der vorhandenen Umgebungsbebauung, ist hier eine multifunktionale Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen, etc.) und eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben. Zur besseren Verknüpfung mit dem Zentrum müssen Vorschläge zur Milderung der Trennwirkung der Westhoffstraße erarbeitet werden.

Für die Verwirklichung dieser Zielsetzung wäre auch die Verlagerung des Mot-Treff-Kottens sowie des Wertstoffhofes erforderlich.

Verfahrensvorschlag

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung zur Klärung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für das Zentrum zunächst eine **öffentliche Erörterung** durchzuführen.

Über die aktuelle Tendenzen im Einzelhandel sowie die Situation im Zentrum sollen die Bürger und Bürgerinnen in einer öffentlichen Veranstaltung vor Ort - unter **Leitung des BV – Vorstehers** - informiert werden.

Um eine möglichst breite Diskussion zu unterstützen, sollen sowohl die einzelhandelsbezogenen als auch die städtebaulich / gestalterischen Anforderungen aus der Sicht von Fachleuten dargelegt werden. Deshalb soll die Information aus Sicht

- der strategischen EH-Entwicklung (Vertreter Amt für Stadt-und Regionalentwicklung, Statistik, ggf IHK)
- des örtlichen Einzelhandels (Vertreter der Werbegemeinschaft)

- des Städtebaus bzw. der Stadtgestaltung (Vertreter Stadtplanungsamt, ggf. Gestaltungsbeirat)
- der sozialen / kulturellen Einrichtungen (Vertreter Bürgerhaus bzw. Kirche) erfolgen.

Über die Ergebnisse der Bürgerinformation wird die Verwaltung den parlamentarischen Gremien berichten und einen Vorschlag für das weitere Verfahren machen (**gesonderte Beschlussvorlage**).

Die nächsten Schritte sollen wie folgt aussehen:

Bewerbersauswahl- und Konkretisierungsverfahren

Zielsetzung dieses Schrittes ist es Konzepte zu erhalten, die die Gestaltung, die Nutzung sowie die Realisierung der Zentrumserweiterung umfassen. Deshalb ist eine **öffentliche Ausschreibung** als Investorenbieterverfahren für die städtischen Liegenschaften vorgesehen, für das sich **Teams von Investoren / Betreibern im Verbund mit Architekten/Planern** bewerben können.

Die Auswahl der Teams, die für das weitere Verfahren zugelassen werden sollen, erfolgt auf der Grundlage von Qualitätsnachweisen und Referenzprojekten durch einen projektbezogenen **Beirat**.

Dieser wird aus Vertretern der Bau- und Planungsverwaltung, des Liegenschaftsamtes, des Gestaltungsbeirates, der Werbegemeinschaft und der Politik bestehen.

Die Teams werden aufgefordert, innerhalb von **3 Monaten** - auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen - ein Nutzungskonzept mit gestalterischer Umsetzung sowie ein Kaufpreisangebot abzugeben.

Der Beirat wird die eingegangenen Entwürfe im Hinblick auf ihre stadtstrukturelle Verträglichkeit, ihre gestalterischen Qualitäten und die wirtschaftliche Umsetzung prüfen und den **parlamentarischen Gremien** einen Vorschlag zur Grundstücksvergabe an einen der Bewerber und weiteren Zusammenarbeit mit ihm unterbreiten.

Die Ergebnisse des Konkretisierungsverfahrens werden mit den Empfehlungen des Beirates im Stadtteil **öffentlich ausgestellt**, nachdem die parlamentarischen Gremien die Ergebnisse zur Kenntnis genommen haben und über die Aufnahme des Bebauungsplanänderungsverfahrens entschieden haben.

Die planungsrechtliche Absicherung der favorisierten städtebaulichen Lösung wird aller Voraussicht nach durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** mit Durchführungsvertrag erfolgen.

Diese Art der Verfahrensgestaltung wurde von der Stadt bereits mehrfach für die Entwicklung stadtstrukturell bedeutender Standorten mit Erfolg eingesetzt. Der Vorteil in diesem Vorgehen liegt in der Bündelung aller an der Realisierung beteiligten Disziplinen und in der Präsentation von alternativen Konzepten als breite Entscheidungsgrundlage.

I.V.

gez
Schultheiß
Stadtdirektor