

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0803/2005/1. Erg
Auskunft erteilt:
Herr Kurz
Ruf:
492 61 40
E-Mail:
KurzA@stadt-muenster.de
Datum:
26.01.2006

Betrifft

Erweiterung Zentrum Kinderhaus

Beratungsfolge

09.02.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
15.02.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
15.02.2006	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Dem Bürgerantrag Nr. 30/2005 gem. § 24 GO NW gegen die Erweiterung des Zentrums Kinderhaus wird nicht gefolgt.
2. Der Rat der Stadt Münster beschließt folgende die in der Begründung genannten Entwicklungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Erweiterungsprojekt „Zentrum Kinderhaus“ als verbindliche Vorgaben für ein durchzuführendes zweistufigen Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren.
 - Zentrale Zielsetzung ist die Stärkung und die Erweiterung des Stadtteilzentrums. Deshalb ist eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung ~~und Wohnen~~ und innovativen Wohnformen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituationen vorzusehen.
 - Neben Einzelhandelsverkaufsflächen für einen modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter sind ergänzende kleinteilige Nutzungseinheiten für Läden bzw. Gastronomie nachzuweisen.
 - Es ist eine maßvolle mehrgeschossige – maximal IV-geschossige Bebauung zu planen. Die Funktion des Erweiterungsbereiches, die zentrale Lage im Stadtteil sowie die benachbarte Bebauung bilden für die Beurteilung einer angemessenen Bebauungsdichte den städtebaulichen Maßstab.
 - Die Bebauung ist auf das vorhandene Zentrum / zur Westhoffstraße auszurichten.
 - Der öffentliche Raum mit Fußwegerschließung ist anknüpfend an den Vorplatz Ecke Westhoffstraße / Kristiansandstraße zu planen, so dass eine attraktive fußläufige und gegebenenfalls bauliche Verbindung zum Idenbrockplatz entsteht. Zielsetzung Unabdingbar ist eine gestalterische Verzahnung. Dabei ist der Vorplatz im Bereich Westhoffstraße / Kristiansandstraße in die Planungsüberlegungen im Sinne eines ganzheitlichen Erscheinungsbildes mit einzubeziehen.
 - Der Rückbau der Westhoffstraße zur Milderung weitestgehenden Aufhebung der Trennwirkung zwischen dem Zentrum und dem Erweiterungsbereich ~~so~~ muss hierfür eingeplant werden.

- Der im Erweiterungsbereich ist außerdem ~~in die~~ eine Wegeverbindung zum Nebenzentrum am Sprickmannplatz einzubeziehen.
 - Die Planung sollte eine verkehrliche Mehrbelastung der Straße Langebusch westlich des Entwicklungsgebietes ausschließen.
 - Angemessene Flächen zum Abstellen von Fahrrädern sind vorzusehen.
 - ~~Max. 11.000 qm Bruttogeschossfläche.~~
3. Je Bewerbung ist der Nachweis von Entwickler, Endinvestor und qualifiziertem Architekturbüro zwingend.
 4. Die Projektentwicklung wird durch einen „Beirat“ begleitet, dem externen Berater, Vertreter des Gestaltungsbeirates, der Politik und Verwaltung sowie der Werbegemeinschaft Kinderhaus angehören. Der Beirat schlägt den parlamentarischen Gremien den/die Bewerber zur Bearbeitung des Projektes bzw. zur Vergabe des Grundstückes zur Projektrealisierung vor (Anlage 2 (neu)- Anlage 1 der Ergänzungsvorlage).
 5. Vor der Grundstücksvergabe sind geeignete Alternativstandorte für den MOT-Treff Kotten und die Wertstoffsammelstelle bereitzustellen, planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bzw. im Rahmen der Bedingungen der Projektentwicklung zu verlagern.
 6. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Ausschreibung die liegenschaftlichen Rahmenbedingungen alsbald zum Beschluss in nichtöffentlicher Sitzung vorzulegen.
 7. Nach Abschluss der Qualifizierungsphase sind alle Bewerbungen in einer öffentlichen Bürgerinformation vorzustellen.
 8. Die Verwaltung erarbeitet nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens eine Konzeption zur Verbesserung des bestehenden Einkaufszentrums abgestimmt auf die Planung des Preisträgers.
 9. Der Anregung Nr. 101/2005 gem. § 24 GO mit dem Inhalt die Attraktivitätssteigerung nicht durch eine Erweiterung bzw. Neubau des Zentrums sondern durch Um- und Ausbau der vorhandenen Zentren zu planen, wird nicht gefolgt. (Anlage 2)
 10. Der Anregung gem. § 24 GO, die sich gegen die Planung wendet, da ein neuer Lebensmittelmarkt am geplanten Standort die kleineren Geschäfte am Sprickmannplatz zur Aufgabe zwingen würde, wird nicht gefolgt. (Anlage 3)
 11. Der Anregung gem. § 24 GO, die sich gegen die Planung wendet, da negative Auswirkungen auf die am Sprickmannplatz eingeleitete Entwicklung zu befürchten seien, wird nicht gefolgt. (Anlage 4)

Kosten/Folgekosten

Kosten entstehen in Höhe von ca. 6.400,-- Euro (Aufwandsentschädigung externer Immobilienökonom und Architekten).

Finanzierung/Mittelbereitstellung

Die oben genannten Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Ausgaben/Aufwendungen			
HH-Stellen/Teilergebnisplan	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag / €
6100.602.8000.9	Auftragsvergaben städtebaulicher Planung	2006	3.200,--
Produktgruppe 0111 Zeile 16	Immobilienmanagement Sonstige ordentliche Aufwendungen	2006	3.200,--

Die erforderlichen Mittel sind bereits im Entwurf des Haushaltsplans 2006 veranschlagt.

Begründung:

Zu 2.: CDU und FDP in der Bezirksvertretung Nord sowie die SPD-Fraktion haben jeweils Anträge zur Konkretisierung der Entwicklungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe gestellt (Anlage 2 und 3), die von der BV-Nord beschlossen worden sind.

Zu 7.: Die geplante Erweiterung des Zentrums hat ein breitgestreutes Interesse und Reaktionen aus der Bürgerschaft hervorgerufen. Eine öffentliche Information über die Bewerbungsteams, die auf Vorschlag des Beirates und Beschluss der parlamentarischen Gremien zur Konkretisierungsphase aufgefördert werden sollen, dient insofern einer möglichst großen Transparenz im Verfahren.

Zu 8.: Die Intention des Beschlusses deckt sich mit den Beschlüssen des Rates vom 29.06.2005 zum „Integrierten Handlungskonzept / Städtebaulicher Maßnahmenplan, gem. § 171 e BauGB für das Programmgebiet Kinderhaus / Brüningheide“ (Vorlage 0197/2005). Im Handlungsfeld II ist auch der Bereich des bestehenden Zentrums als Prüfauftrag mitberücksichtigt. Der Rat hat mit seinen Beschlüssen die Verwaltung beauftragt, entsprechende Konzepte zu entwickeln, sobald die Finanzierung gesichert ist.

Zu 9.: Warum zur Stärkung des Zentrums auf die Erweiterungsflächen zurückgegriffen werden soll und Verbesserungen im Bestand nicht ausreichen für eine langfristige Attraktivität des Zentrums, wird in der Vorlage 803/2005 auf den Seiten 3 u. 4 dargelegt.

Zu 10. und 11.: Das Ansiedlungsinteresse des Einzelhandels am Stadtteil Kinderhaus aufgrund der gutachterlich ermittelten großen Potenziale, soll mit der geplanten Erweiterung des Zentrums in die Stadtteilmitte gelenkt werden. Dadurch ist eine maßgebliche Stärkung des Zentrums rund um den Idenbrockplatz zu erwarten. Ob dies gleichzeitig zu negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsstandorte im Stadtteil führen wird, lässt sich nicht prognostizieren, ist aber auch nicht auszuschließen. Durch flankierende Maßnahmen wie Spezialisierung, Nischenangebote, intensive Kundenbeziehungen lässt sich diesen Auswirkungen ggf. entgegenwirken.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlagen: 1 Besetzung des Beirates
2 Anregung Nr. 101/2005 gem. § 24 GO
3 Anregung Nr. 114/2005 gem. § 24 GO
4 Anregung Nr. 115/2005 gem. § 24 GO
5 Städtebauliche Prinzipskizze

Erweiterung Zentrum Kinderhaus

Anlage 1 zur Vorlage 0803/2005/1 Erg.

- Besetzung des Beirates

Externe Berater:

Dr. Oliver Altenhövel	Geschäftsführer S Immobilien GmbH
Prof. Hermann Kleine – Allekotte,	Architekt
Georg Wendel (oder Vertreter)	Vorsitzender Beirat für Stadtgestaltung Münster
Berthold Ostlinning (oder Vertreter)	Vorsitzender Werbegemeinschaft Kinderhaus

Vertreter Politik:

.....	und Ralf Heupel,	CDU
.....	und	SPD
Jürgen Reuter	und Hartmut Viehoff	FDP
.....	und	Bündnis 90 / Die Grünen
.....	und	UWG

Vertreter der Verwaltung

Hartmut Bartmann	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Dieter Buth	stellvertretender Amtsleiter / Amt für Liegenschaften
Christian Schowe	Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Siegfried Thielen	Leiter des Bauordnungsamtes

An den
Oberbürgermeister der Stadt Münster
Herrn Dr. Berthold Tilmann
Klemensstraße 10
48143 Münster

Der Oberbürgermeister
Eing.: - 5. Dez. 2005
- Amt des Rates und
des Oberbürgermeisters -

Münster, 01.12.2005

Betr.: Offener Brief von Kinderhauser Geschäftsleuten und der Bürgerinitiative gegen
die Erweiterung des Einkaufszentrums Kinderhaus zum Langebusch

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Tilmann,

Auch Kinderhauser Bürger und Geschäftsleute sind für eine Attraktivitätssteigerung.
Diese sehen wir allerdings in erster Linie in einem Um- und Ausbau der vorhandenen
Zentren verbunden mit einer Konzentration der Geschäftslagen.
Die Unterzeichner - gestützt auch auf eine Bürgerinitiative mit gut 3000 Unterschriften - wendet
sich in erster Linie dagegen, dass eine Verbesserung der Situation von der Verwaltung und
z.Zt. von der Mehrheitsfraktion in der BV Nord ausschließlich durch Erweiterung/Neubau eines
Zentrums unmittelbar neben dem Jetzigen gesehen wird.

U.E. sprechen folgende Gründe gegen das geplante Vorgehen:

1. Der von der Verwaltung favorisierte Bau eines Lebensmittelmarktes - von der CDU
präzisiert "Vollsortimenter" wird eine Sogwirkung entfalten, die den gesamten
Einzelhandel in der näheren und weiteren Umgebung in Mitleidenschaft zieht, mit allen
dadurch gegebenen Folgen:
Plätzen
Vernichtung von Arbeitsplätzen
Objekt-Leerstand
2. Unmittelbar neben dem vorgesehenen städt. Grundstück Westhoffstr. befindet sich ein massiv
gestaffelter 6 - 11-stöckiger Wohnkomplex mit 190 Mietwohnungen. Das vorgesehen Baugelände
(auf dem u.a. der Mot-Ketten und die Abfallsammelstelle gelegen ist) bedeutet für
diesen massiven Wohnkomplex die entsprechende grüne Ausgleichsfläche. Z.B. hat die
Planung für die ebenso komplexe Bebauung Killingstr./Brüningsheide die unmittelbar
angrenzende "Schmaldeische Wiese" als Ausgleich eingesetzt.
3. Der überwiegende Teil der Kinderhauser führt sich von den vorhandenen Geschäften gut
versorgt, wie ja auch die mehreren Tausend Unterschriften in den Listen bezeugen.

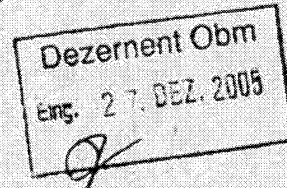
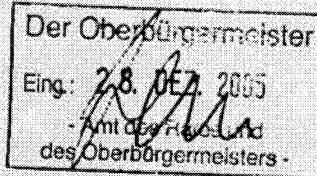
Wir beantragen hiermit, die gewünschte Attraktivitätssteigerung im Rat der Stadt
Münster nicht in Form der Erweiterung/Neubau eines Zentrums sondern durch Um- und
Ausbau der vorhandenen Zentren zu planen. Die Bürgerinitiative ist gern bereit an dieser
Aufgabe durch Vorschläge mitzuwirken. Weiterhin behalten wir uns vor alle
demokratischen und rechtlichen Mittel im weiteren Verlauf der Planung auszuschnöpfen.

Mit freundlichen Grüßen,

H. Langebusch

Für die Initiative:
Hannelore Lewejohann
Langebusch 3
48159 Münster
Tel. 215381

Ingeborg Mühlig
Eimermacherweg 106
D-48159 Münster
Telefon 02 51 / 21 75 44



Münster, den 15.12.2005

Sehr geehrter Herr Dr. Tillmann,

der Rat der Stadt will über die Erweiterung des Einkaufszentrums am Idenbrockplatz beraten. Wie Sie sicher aus Presse Veröffentlichungen und Bürger Anfragen erfahren haben, erfüllt dieses Vorhaben die Kinderhauser Bürger mit Sorge.

Ich wende mich an Sie im Namen der Mühlig Stiftung, die sich den sozialen Aufgaben im Stadtteil Kinderhaus widmet. Wir, das Team des Begegnungszentrums e.V., dessen Vorsitzende ich bin, bemühen uns seit Jahren, der drohenden Verelendung des Stadtteils entgegen zu wirken.

Einen Discounter an dem vorgesehenen Platz zu etablieren, würde mit Sicherheit die kleinen Geschäfte am Sprickmannplatz zur Aufgabe zwingen, zumal genügend Discounter in der Nähe vorhanden sind. Auch würde es für Bewohner außerhalb der Schleife zunehmend unattraktiver, ihre Einkäufe in dem kleinen Einkaufszentrum Sprickmannplatz zu tätigen. Wenn also die Kundschaft wegbleibt, würde die Schleife ein reines Wohnghetto werden. Es würde unsere oft angestregten Bemühungen, ein sozialverträgliches integratives Klima zu ermöglichen, zum Erliegen bringen. Dem könnte auch die Mühlig Stiftung nicht aufhelfen.

Ich bitte Sie, unsere Bedenken dem Rat der Stadt Münster vorzutragen, denn wir, die Kinderhauser Bürger, müssen die Folgen einer verfehlten Anlagepolitik tragen.

Ich wünsche Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein offenes Ohr für die Sorgen ihrer Bürger.

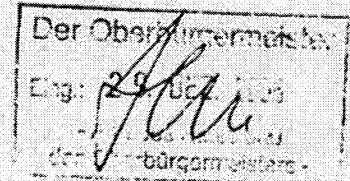
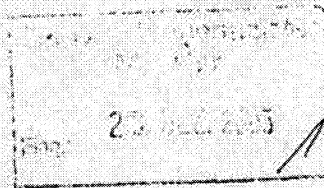
Ingeborg Mühlig

Vorsitzende des Vereins Begegnungszentrum e.V.
Vorsitzende der Werner und Ingeborg Mühlig Stiftung

Prof. Dr. Erich Hollenstein

01
f24Mehringweg 12
48159 Münster
0251 / 215738

hollenstein_privat@gmx.de

Herrn
Oberbürgermeister Dr. B. Tillmann

Betr.: Bauliche Entwicklung in Kinderhaus

nachrichtl.: Rat der Stadt Münster,
Bezirksvertr. MS-Nord

102

Sehr geehrter Herr Tillmann,

im Zuge neuer und großer Planungs- bzw. Bauvorhaben in Kinderhaus – West besteht der aus dem politisch-administrativen Raum kommende Vorschlag, einen sogenannten Vollsortimenter bzw. Kaufland-Discounter zu etablieren. Die Sinnhaftigkeit eines solchen Unternehmens bezüglich des Bedarfs aber auch bezüglich sehr hohen Verkehrsaufkommens kann ich zwar bezweifeln aber letztlich nicht bewerten. Bewerten kann ich hingegen aufgrund weitreichender beruflicher Erfahrung die Sogwirkung großer Märkte auf umliegende Wohngebiete. In diesem Fall würde sich m.E. eine negative Auswirkung auf den Sprickmannplatz ergeben, mit der Folge sozialer und kommunikativer Ausdünnung dieses für die Nord-West-Schleife absolut wichtigen Kristallisations – und städtebaulichen Orientierungsortes (z.B. durch Wegzug von Geschäften).

Wir alle teilen die gemeinsame Erfahrung, dass Städte und Stadtteile Orte mit sozialer, kultureller und politisch-öffentlicher Prägnanz dringlich benötigen. Diese Orte mit prägender Eindrücklichkeit stehen real und, über den Tag hinausweisend, auch symbolisch für bürgerschaftliches Zusammenleben. Der Stadtteil Kinderhaus besitzt zwei dieser bedeutsamen Orte. Einmal ist es die St. Josefs Kirche mit Friedhof und Leprosenhaus, zum anderen ist es das neue Hauptzentrum um den Idenbrockplatz. Genau in diesem Sinne ist der Sprickmannplatz als ein in der Entwicklung befindlicher dritter Ort nicht nur zu bewahren, sondern zu fördern. Erfreulicherweise ist das aufwändige Projekt Atrium realisiert und in Kürze wird das Bundes-Länder-Programm „Soziale Stadt“ vornehmlich durch die Stadt Münster in der Großwohnsiedlung umgesetzt. Es wäre fatal, wenn sich eine Entscheidung bezüglich des Vollsortimenters kontraproduktiv zu den vollzogenen und bevorstehenden Investitionen stellen würde.

Damit kein Missverständnis entsteht: Stadtteile müssen entwicklungs offen sein, auch für bauliche Projekte. Aber es muß eben die Frage beantwortet werden „Was fördert bürgerschaftliches Zusammenleben und was schadet ihm?“.

Als Bürger des Stadtteils bitte ich Sie darum, die vorgetragenen Bedenken im politischen Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

