

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0520/2006

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

KurzA@stadt-muenster.de

Datum:

27.06.2006

Betrifft

Zentrumserweiterung südlich der St. Anna Kirche in Mecklenbeck

Beratungsfolge

10.08.2006	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
16.08.2006	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
17.08.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
23.08.2006	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft beschließt folgende Entwicklungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Zentrumserweiterung südlich der St. Anna Kirche als verbindliche Vorgaben für ein durchzuführendes zweistufiges Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren:
 - Zentrale Zielsetzung ist der Ausbau des Stadtteilzentrums mit einem multifunktionalen Nutzungsangebot bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen.
 - Die Erdgeschossflächen sollen überwiegend für gewerbliche Zwecke vorgesehen werden. Gastronomieangebote sind in untergeordnetem Umfang hier ebenfalls zulässig.
 - Der Einzelhandel soll ein möglichst breites Angebot von typischen Grundversorgungssortimenten umfassen.
 - Ein Standort für einen Lebensmittel-Discounter mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche und max. 70 zugeordneten Stellplätzen ist nachzuweisen.
 - Die nördliche, westliche und südliche Grundstücksseite sind durch eine II- geschossige Bebauung zu fassen. Zulässig ist ein ergänzendes Staffelgeschoss. Die hofartige Bebauung soll sich zum Dingbänger Weg orientieren bzw. öffnen.
 - Die Anforderungen an den Immissionsschutz für die Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum Plangebiet sind durch geeignete bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen zu berücksichtigen.
 - Die Haupteerschließung ist vom Dingbänger Weg aus vorzusehen. Lieferverkehre sind ausschließlich hierüber abzuwickeln. Eine untergeordnete zusätzliche Erschließung ist von der Brockmannstraße aus einzuplanen.
 - Die Ansprüche der in einem Stadtteilzentrum zu erwartenden Fuß- und Radverkehre sind bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

2. Je Bewerbung ist der Nachweis von Entwickler, Endinvestor und qualifiziertem Architekturbüro erforderlich.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Ausschreibung der Grundstücksflächen die liegenschaftlichen Rahmenbedingungen alsbald zum Beschluss in nichtöffentlicher Sitzung vorzulegen (Ratsvorlage V/0414/2006).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein zweistufiges Auswahl- und Realisierungsverfahren (Qualifizierung und Konkretisierung) für den Ausbau des Zentrums durchzuführen. Nach Abschluss der Qualifizierungsphase sind alle Bewerbungen in einer öffentlichen Bürgerinformation vorzustellen.

Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten entstehen.

Begründung:

Die Lebensqualität in den Stadtteilen wird maßgeblich von der Attraktivität ihrer Zentren bestimmt. Diese entsteht durch ein vielfältiges Angebot öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen und eine anspruchsvolle Gestaltung seiner Bebauung und öffentlichen Räume. Der Einzelhandel – insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel – ist die Leitnutzung eines funktionsfähigen und nachfragegerechten Stadtteilzentrums. Von der Kundenfrequenz der Anbieter im Grundversorgungsbe- reich profitieren darüber hinaus kleinere Fachgeschäfte sowie Dienstleistungsanbieter.

Das bedeutet, dass die Standortanforderungen des Einzelhandels in die Planung zum Ausbau des Stadtteilzentrums einbezogen werden müssen. Besonders im Lebensmitteleinzelhandel hat sich in den letzten Jahren ein deutliches Wachstum bei den Verkaufsflächen (VKF) neuer Märkte vollzo- gen. Verkaufsflächen oberhalb von 700 qm für einen LM-Discounter und oberhalb von 1.000 qm für einen LM-Vollsortimenter, jeweils in Verbindung mit ebenerdig angeordneten Kundenstellplät- zen, gehören inzwischen zur starren Mindestanforderung der Betreiber an die Planung neuer Standorte. Dies erzeugt einen starken Anpassungsdruck auf die gewachsenen Zentren bzw. die integrierten Versorgungsstandorte.

Das Zentrum des Stadtteils Mecklenbeck erstreckt sich am Dingbänger Weg nördlich und südlich der St. Anna Kirche. Während der Bereich nördlich der Kirche bereits mit einer mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung inklusive LM-Vollsortimenter realisiert worden ist, soll nun die Be- bauung im südlichen Bereich folgen.

Grundlage für die Entwicklung des Zentrums ist der seit dem 10.11.1995 rechtskräftige Bebau- ungsplan Nr. 396: „Mecklenbeck-Mitte“. Er setzt für die Zentrumsbereiche nördlich und südlich der Kirche jeweils eine Blockrandbebauung mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss und innen liegender Stellplatzanlage fest.

Im Hinblick auf die geänderten Anforderungen an Flächengröße und –zuschnitt der Verkaufsflä- chen im LM-Einzelhandel, sind die überbaubaren Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr praxisgerecht.

Im Rahmen der Änderung des Planungsrechtes sollen die wesentlichen städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Zentrum:

- gemischt genutzte Bebauung,
- zwingende Mehrgeschossigkeit der Bebauung und
- stadträumliche Prägung durch die bauliche Definition der Blockränder

beibehalten werden.

Verfahren

Nach Beratung der Entwicklungsziele und der städtebaulichen Rahmenbedingungen in den parla- mentarischen Gremien erfolgt das zweistufige Auswahl- und Realisierungsverfahren mit folgenden Schritten:

- öffentliche Ausschreibung für Bewerber (= Teams aus Entwickler, Endinvestor, Architekt), Grundlagen: Exposé mit Entwicklungszielen, städtebaulichen Rahmenbedingungen, Mindestkaufpreis
- **Qualifizierungsphase** (Zeitraum: ca. 4 Monate)
Nachweis der Planungskompetenz (Vorentwurf), Akquisitionskompetenz (Nutzerkonzept), Finanzierungskonzept / Bonität (Kaufpreisgebot) durch Bewerber
- Vorstellung aller Entwürfe in einer öffentlichen Informationsveranstaltung
- Eingrenzung des Bewerberkreises (2-3) durch Ratsentscheidung auf Vorschlag der Verwaltung
- Nach Beschlussfassung durch die parlamentarischen Gremien folgt die **Konkretisierungsphase** (Zeitraum: ca. 3 Monate). Bewerber konkretisieren ihre Plan- und Nutzerkonzepte.
- Ratsentscheidung für einen Bewerber als potenziellen Vorhabenträger auf Vorschlag der Verwaltung
- Das Grundstück wird einem der Bewerber für den Zeitraum bis zum Abschluss des erforderlichen Bebauungsplanänderungsverfahrens exklusiv und unentgeltlich an die Hand gegeben. Damit kann das Projekt zur Realisierungsreife gebracht werden, so dass der Rat einen Beschluss zur Veräußerung des Grundstücks fassen kann.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:
Städtebauliche Prinzipskizze