

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0013/2007
Auskunft erteilt: Herr Bartmann
Ruf: 492 7075
E-Mail: Huelk@stadt-muenster.de
Datum: 27.02.2007

Betrifft

Parkhaus Alter Steinweg (Asche) - Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion an den Rat vom 12.06.2006 (Nr. A-R /0024/2006)

Beratungsfolge

13.03.2007	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
14.03.2007	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
22.03.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
28.03.2007	Hauptausschuss	Vorberatung
28.03.2007	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Dem Projekt „Parkhaus Alter Steinweg“ (Anlage 1) wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Der Antrag der CDU-Fraktion und FDP- Fraktion an den Rat vom 12.06.2006 (Anlage 2) ist - unter der Voraussetzung der Zustimmung des Rates zu der n.ö. Ratsvorlage V/0011/2007 über die notwendigen liegenschaftlichen und sonstigen vertraglichen Regelungen zur Projektumsetzung - mit dem Beschluss zu Punkt 1 erledigt.

Begründung:

Anlass:

Zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes Münster 2010 – Altstadt/HBF-Bereich hat der Rat am 05.02.2003 die Verwaltung beauftragt, in einer ersten Stufe zusammen mit privaten Grundstückseigentümern bzw. Investoren ein öffentliches/privates Parkhaus am Standort Asche in Verbindung mit einer städtebaulichen Neugliederung des Baublocks neben dem Kiffe-Pavillon zu realisieren.

Am 08.12.2004 hat der Hauptausschuss den Ratsantrag der CDU/FDP-Fraktion „Mehr Parkraum für Münster“ an den ASSVW verwiesen. Ziel des Antrages war es, nach Aufgabe des Standortes Ludgeriplatz u.a. den Parkhausstandort Asche (Waltermann) voranzutreiben. Mit der Berichtsvorlage 0098/2005 an die BV-Mitte (08.03.2005) und den ASSVW (10.03.2005) wurde die beabsichtigte Abarbeitung der im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 452 „Tiefgarage Ludgeriplatz“ gestellten Ratsanträge durch die Verwaltung erläutert.

Die Fortschreibung des Parkraumkonzeptes Altstadt wird in das „Arbeitsprogramm Verkehrsplanung 2007“ aufgenommen.

Mit dem Ratsantrag 0024/2006 der CDU/FDP-Fraktion vom 12.06.2006 – Parkhaus Alter Steinweg – sollte die Verwaltung beauftragt werden, auf dem ehemaligen „Waltermann'schen“ Grundstück (Alter Steinweg) unverzüglich die Voraussetzungen zum Bau eines Parkhauses entsprechend den Vorgaben

des Parkraumkonzeptes zu schaffen. Hierbei sollte das Parkhaus mindestens 300 Stellplätze aufweisen und vor dem Hintergrund des sensiblen Standortes höchsten städtebaulichen Ansprüchen genügen. Sofern städtebauliche Gründe dies erfordern, sollte im Erdgeschoss eine untergeordnete anderweitige Nutzung (z.B. Einzelhandel) vorgesehen werden.

Mit der Vorlage 0628/2006 hat die Verwaltung dem Hauptausschuss am 23.08.2006 einen Zwischenbericht zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes 2010 am Standort „Alter Steinweg“ (Asche) gegeben. Der Hauptausschuss hat die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Beschlussvorschläge als Voraussetzung für die Errichtung eines allgemein zugänglichen Parkhauses am Standort „Alter Steinweg“ durch einen Investor kurzfristig einzubringen, damit das Projekt möglichst ab Frühjahr 2007 realisiert wird.

Sachstand zur Realisierung eines Parkhauses am Standort „Alter Steinweg“

Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan 340 II aus dem Jahre 1991. Er setzt für das städtische Grundstück „Alter Steinweg 17“ bzw. „Mauritzstraße 35“ („Waltermann“) sowie für die angrenzenden privaten Grundstücke „Alter Steinweg 15/16“ („Kiffe Pavillon“) und „Alter Steinweg 19“ / „Mauritzstraße“ – teilweise – ein Parkhaus bis zu 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise fest. Unberücksichtigt davon ist der vorhandene Pavillon ein eingetragenes Denkmal.

Verkehrliche Anbindung / Auswirkungen

Verkehrliche Untersuchungen haben ergeben, dass aufgrund der hohen Busbelastung auf der ersten Tangente („Mauritzstraße“) die Zufahrt zum Parkhaus in der angestrebten Größenordnung ausschließlich vom „Alten Steinweg“ erfolgen kann. Um den östlichen Teil des „Alten Steinweges“ nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, ist die Ausfahrt zur „Mauritzstraße“ zu konzipieren, gleichwohl ist eine zeitweise Beeinträchtigung der Anlieferung im Bereich „Alter Steinweg“ nicht auszuschließen.

Teilweise müssen die vorhandenen Stellplätze im „Alten Steinweg“ zwischen „Asche/Sozialgericht und Parkhauseinfahrt“ entfallen bzw. verlagert werden

Folgekosten für eine geänderte Signalplanung, Parkleitsystem usw. sind noch nach Vorlage des Bauantrages zu kalkulieren, sie können aus den Rücklagen der Stellplatzeinnahmen („Ablösetopf“) finanziert werden.

Liegenschaftliche Voraussetzungen und Variantenuntersuchungen

Die Errichtung eines für die Allgemeinheit zugänglichen Parkhauses allein auf dem städtischen Grundstück (rd. 1.600 m²) ist nicht wirtschaftlich und nicht umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund bemüht sich die Stadt seit Jahren in Gesprächen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern, deren Mitwirkungs- bzw. Investitionsbereitschaft auszuloten. Hierbei waren die Verhandlungsgrundlagen – insbesondere aufgrund der heutigen Nutzung des nordwestlichen Grundstücks mit dem Baudenkmal „Pavillon“ bzw. den vorhandenen ebenerdigen Stellplätzen und den damit verbundenen öffentlichen und vertraglichen Regelungen – äußerst komplex.

Im Grundsatz sind drei unterschiedliche „Parkhaus-Varianten“ möglich:

(s. Anlage 1 – Übersichtsskizze Variante b)

Variante a

Parkhaus auf dem städtischen Grundstück (A) sowie dem südöstlichen angrenzenden Grundstück (B) und einem Teilbereich auf dem nordwestlichen Grundstück (C) – sogen. „große Lösung“ rd. 375 Stellplätze, im EG teilweise Einzelhandel zum „Alten Steinweg“ bzw. zum „Pavillon“ orientiert; Parkhausinvestor Eigentümer des Grundstücks „Alter Steinweg 19“ bzw. „Mauritzstraße 34“ (B).

Variante b

Parkhaus auf dem städtischen Grundstück (A) und dem südöstlichen angrenzenden Grundstück (B) ohne Inanspruchnahme von Teilbereichen des nordwestlich angrenzenden Grundstücks (C) –sogen. „kleine Lösung - b“: rd. 300 Stellplätze, im EG kleine Einzelhandelsfläche zum „Alten Steinweg“ orientiert; Parkhausinvestor wie Variante a.

Variante c

Parkhaus auf dem städtischen Grundstück (A) und auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück (C) unter Wahrung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstandes zum Baudenkmal „Pavillon“ – sogen.

„kleine Lösung – c“: max. 300 Stellplätze, kein Einzelhandel im EG; Parkhausinvestor Eigentümergemeinschaft der nordwestlich angrenzenden Grundstücke.

Alle drei Varianten stimmen im Grundsatz mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Aufgrund der sensiblen städtebaulichen Situation in der Altstadt und in Nachbarschaft zum Baudenkmal „Pavillon“ wurde aus Sicht der Verwaltung – aber auch aus Sicht des Parkhausinvestors der Varianten a + b – eindeutig die **Variante a** – sogen. „große Lösung“ - favorisiert. Sie würde im besonderen Maße eine städtebaulich und stadtgestalterisch angemessene Ausbildung der nordwestlichen Parkhausfassade und eine attraktive und funktionsgerechte Gestaltung der Freifläche zwischen Parkhausbau und Baudenkmal „Pavillon“ ermöglichen.

Die **Variante b** ist aufgrund der begrenzten Grundstücksbreite und der festgesetzten geschlossenen Bauweise insbesondere mit dem stadtgestalterischen Problem einer städtebaulich angemessenen Fassadenausgestaltung im Bereich der Grenze zum Grundstück C sowie gegenüber dem Denkmal „Pavillon“ verbunden (detaillierte Beschreibung s.u. Parkhauslösung).

Die **Variante c** wird aus Sicht der Verwaltung nur zu einer suboptimalen und unbefriedigenden städtebaulichen sowie voraussichtlich nicht kurzfristig realisierbaren Lösung führen. Die notwendige Reduzierung des Abstands zwischen dem Baudenkmal „Pavillon“ und einem neuen Parkhaus auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß bedingt eine „schlauchartige“ Enge zwischen beiden Baukörpern und wäre städtebaulich nicht vertretbar. Diese Variante würde der besonderen städtebaulichen Situation und einer erforderlichen Freistellung des Baudenkmals nicht gerecht.

Die Verwaltung hatte frühzeitig beiden Grundstücksnachbarn signalisiert, unter welchen liegenschaftlichen Voraussetzungen und sonstigen Rahmenbedingungen die Stadt die favorisierte Lösung (Variante a) zu fördern bereit ist. Die Umsetzung dieser städtebaulich optimalen Konzeption setzt nicht nur die Investitionsbereitschaft des südöstlichen Grundstückseigentümers (B), sondern auch die Mitwirkungsbereitschaft des nordwestlichen Grundstücksnachbarn (C) voraus (u.a. durch Grundstückstausch, Übernahme von Abstandsflächen, Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung des „Pavillon“ bei notwendiger und städtebaulich gewünschter Aufgabe der geduldeten Stellplätze im Bereich zwischen Parkhausneubau und „Pavillon“). Vertraglich sollte für die Mitwirkung ein entsprechender Ausgleich vereinbart werden.

Insbesondere die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern B + C zur Umsetzung der favorisierten Variante a gestalteten sich sehr komplex. Zwar schien Ende 2006 unter Moderation der Verwaltung im Grundsatz eine Einigung zwischen allen drei Eigentümern erreicht zu sein – um so überraschender kam die definitive Absage des Grundstückseigentümers C bei der Mitwirkung zur Realisierung der sog. „große Lösung“ (Variante a) Mitte Januar 2007. Die Verwaltung bedauert diese Entscheidung, zumal sie bei der Berücksichtigung seiner Belange größtmögliches Entgegenkommen signalisiert hatte. Aufgrund der langen und sehr intensiven Verhandlungen sieht auch der potenzielle Parkhausinvestor (Grundstückseigentümer B) keinen Spielraum mehr für weitere Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer C. Da dem Investor an eine kurzfristige Lösung gelegen ist, bittet er die Stadt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit nunmehr die „kleine“ Parkhauslösung auf seinem und dem städtischen Grundstück (**Variante b**) baldmöglichst umgesetzt werden kann. Mit Schreiben vom 26.02.2007 hat er dieses Anliegen noch einmal bekräftigt.

In einer Besprechung Mitte Februar 07 haben die Grundstückseigentümer C dargelegt, dass eine mit dem Parkhausinvestment zeitgleiche Bebauung ihrer an das projektierte Parkhaus angrenzende Liegenschaft nicht gesehen wird; ihre Bau- und Nutzungsabsichten wurden als „noch offen“ dargestellt. Vorstellbar sei ggf. eine Baumaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt, um dann eine aus ihrer Sicht „architektonisch ansprechende Lösung“ für den Gesamtbereich zu erzielen. Voraussetzung für diese zeitversetzte Realisierung ihrer Bauabsicht seien aber liegenschaftliche Regelungen mit der Stadt. Unabhängig davon wären aus städtebaulicher Sicht ein Mindestabstand des potenziellen Baukörpers von 7,5 m zum Baudenkmal „Pavillon“ bzw. besondere gestalterische Anforderungen an die die unmittelbar dem Baudenkmal zugewandte Fassade einzuhalten. Die Realisierungschancen bzw. Wirtschaftlichkeit eines rd. 11 m breiten, an einer Seite geschlossenen Baukörpers blieben in der Besprechung offen. Der Rechtsbeistand der Grundstückseigentümer zu C hat am 27.02.2007 eine entsprechende Bauvoranfrage angekündigt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung zurzeit keine vertraglichen Regelungen mit dem Grundstückseigentümer C zu treffen, sondern ein Parkhaus auf den Grundstücken der Stadt bzw. des Eigentümers B entsprechend dessen Vorstellungen und weiteren Abstimmungen über die bauliche Ausgestaltung umzusetzen.

Parkhauslösung

Das Parkhaus (**Variante b**) wird vom Grundstückseigentümer B (*Investor*) auf seinem sowie dem angrenzenden städtischen Grundstück (A) errichtet. Die Zufahrt erfolgt über den „Alten Steinweg“, die Ausfahrt - ausschließlich nach rechts - über die „Mauritzstraße“.

Nach dem derzeitigen Konkretisierungsstand ist ein Bauvorhaben geplant, das die Traufenhöhe der südöstlich angrenzenden Straßenrandbebauungen aufnimmt und insgesamt die Firsthöhen des Blockbereiches nicht überschreitet.

Um in dem städtebaulich sensiblen Bereich – für einen längeren Zeitraum bzw. ggf. auf Dauer – eine „Brandwand“ auf der nordwestlichen Grenze auf Grund der festgesetzten geschlossenen Bauweise zu vermeiden, sieht das Projekt (*rd. 320 St.*) einen Grenzabstand von 2,5 m vor. Hierdurch soll insbesondere aus städtebaulichen und architektonischen Gründen eine Öffnung / Strukturierung der dem „Pavillon“ zugewandten Fassade ermöglicht werden. Der Parkhausinvestor hat sich verpflichtet, das Bauvorhaben und insbesondere die Gestaltung der Fassade auf der Grundlage von drei von ihm vorgeschlagenen Entwürfen vor Einreichung eines Bauantrages mit der Stadt Münster (*Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft nach Vorberatung im Gestaltungsbeirat*) einvernehmlich abzustimmen.

Die Breite der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermöglicht eine kundenfreundliche Konzeption. Pro Parkgeschosebene (Normalgeschoss) werden rd. 70 Stellplätze angeboten. Als Betreiber des Parkhauses ist vom Investor die WBI vorgesehen.

Dem Areal der ehemaligen städtischen Adelshöfe des Freiherrn von Korff zu Harkotten und Wendt-Papenhausen (heute Alter Steinweg 17 und 19) kommt mit seiner Vorgängerbebauung und allen historisch gewachsenen Siedlungsschichten Denkmalcharakter zu (§ 2 Abs. 5 DSchG). Der Umfang der archäologischen Untersuchungen ergibt sich aus dem jeweils geplanten Bodeneingriff und der Notwendigkeit, die wissenschaftliche Erkenntnis, die das Bodendenkmal beinhaltet, zu sichern. Die Verwaltung strebt an, die Untersuchungen in einem überschaubaren und für die Projektentwicklung unschädlichen Zeitrahmen zu organisieren. Dies erscheint möglich, zumal nach derzeitigem Planungsstand eine Unterkellerung des Parkhausprojektes überwiegend nicht vorgesehen ist.

Insgesamt soll durch das Projekt der sensible Bereich im Umfeld des Baudenkmals „Pavillon“ städtebaulich und stadtgestalterisch aufgewertet werden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Parkhauses für Kunden aus dem Geschäftsbereich „Salzstraße“ bzw. zur Attraktivitätssteigerung dieses Altstadtbereiches wird perspektivisch eine Verbreiterung bzw. gestalterische Aufwertung der Fußwegeverbindung „Julius-Voos-Gasse“ angestrebt. Hierzu wird die Verwaltung die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer fortsetzen.

In der n.ö. Ratsvorlage V/0011/2007, die im AFBL parallel vorberaten und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll, sind die notwendigen liegenschaftlichen Regelungen und sonstigen Regelungen zwischen Parkhausinvestor und Stadt dargestellt und die erforderlichen Beschlussvorschläge zur Umsetzung einer städtebaulich und stadtgestalterisch angemessenen Parkhauslösung unterbreitet. Entsprechend den Aussagen im Parkraumkonzept 2010 (V/ 906/2002 – Rubrik: Kosten/Folgekosten) beinhaltet diese Ratsvorlage neben den liegenschaftlichen Regelungen auch Angaben zur Förderung des Parkhausinvestments aus verkehrspolitischen Zielen.

I.V.
gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Übersichtsskizze
2. Ratsantrag vom 12.06.2006