

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0172/2007

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

Kurz@stadt-muenster.de

Datum:

28.02.2007

Betrifft

Erweiterung Zentrum Kinderhaus

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Rat der Stadt Münster schließt sich der Empfehlung des Beirates an und beschließt, das Verfahren auf der Grundlage der eingegangenen Entwürfe (Anlage 1) nicht fortzuführen.
2. Das Verfahren zur Erweiterung des Zentrums wird mit der Maßgabe fortgesetzt, dass der Erweiterungsbereich direkt an das bestehende Zentrum angrenzt und von der nach Westen verlegten Westhoffstraße begrenzt wird (Anlage 2).
3. Für den Erweiterungsbereich sind die Vorgaben des Exposés (Anlage 3) zugrunde zu legen. Folgende Entwicklungsziele sind zu berücksichtigen:
 - Zentrale Zielsetzung ist die Stärkung und Erweiterung des Zentrums zum Stadtbezirkszentrum. Deshalb ist eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und innovativen Wohnformen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituationen vorzusehen.
 - Für den Lebensmitteleinzelhandel ist ein Vollsortimenter oder ein Verbrauchermarkt mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche nachzuweisen.
 - Es ist eine maßvolle mehrgeschossige – maximal 4-geschossige – Bebauung zu planen. Dabei bilden die Funktion des Erweiterungsbereiches, die zentrale Lage im Stadtteil sowie die benachbarte Bebauung den städtebaulichen Maßstab für die Beurteilung einer angemessenen Bebauungsdichte.
 - Die geplante Bebauung ist auf das vorhandene Zentrum auszurichten.
 - Der öffentliche Raum mit Fußwegeerschließung ist anknüpfend an die Vorplätze zur Kristiansandstraße und Am Burloh zu planen, so dass eine attraktive fußläufige Verbindung zum Idenbrockplatz entsteht. Unabdingbar ist eine gestalterische Verzahnung.

- Es ist eine Wegeverbindung zum Nebenzentrum am Sprickmannplatz vorzusehen.
 - Angemessene Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sind vorzusehen.
4. Zur Teilnahme am weiteren Verfahren werden die Arbeitsgemeinschaften aufgefordert, die die Unterlagen zur 1. Stufe des Verfahrens angefordert haben.

II. Kosten/Folgekosten

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

III. Finanzierung/Mittelbereitstellung

Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Ausgaben				
Haush.- stelle	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkung
6100.602.8000.9	Auftragsvergaben städtebaulicher Planung	2007	3.200,--	
0350.602.000.7	Kosten städtebaulicher Wettbewerb/Vermarktung Baugrundstücke	2007	3.200,--	

Begründung:

Zu 1.:

Nach intensiven Vorberatungen hat der Rat am 15.02.2006 die Entwicklungsziele für die Erweiterung des Zentrum Kinderhaus beschlossen und den Weg freigemacht für die Durchführung des zweistufigen Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahrens. Das gesamte Verfahren wird durch einen eigens gebildeten Beirat begleitet, dem der Bezirksvorsteher, Vertreter aller Parteien, Repäsentanten der Kaufmannschaft, der Vorsitzende des Gestaltungsbeirates der Stadt, ein externer Architekt und ein Immobilienökonom sowie Vertreter der Planungs-, Bau- und Liegenschaftsverwaltung angehören.

Die Planungsaufgabe bestand darin im Bereich westlich der Westhoffstraße die Erweiterung des Zentrums Kinderhaus mit einer gemischt genutzten Bebauung vorzusehen und dabei eine strukturelle und gestalterische Verzahnung mit dem bestehenden Zentrum zu schaffen.

Von ca. 70 Arbeitsgemeinschaften (Planer, Investor, Betreiber), die die Ausschreibungsunterlagen angefordert haben, sind ca. 30 zum Kolloquium erschienen. Einen konkreten Projektvorschlag haben schließlich 6 Arbeitsgemeinschaften abgegeben (Anlage 1).

Der Beirat kam am 18.01.2007 zu der einstimmigen Auffassung, dass bei keinem der Entwürfe eine absolut überzeugende Lösung für eine funktionsfähige Verknüpfung mit dem vorhandenen Zentrum erkennbar ist. Allerdings waren in einigen Entwürfen mehr oder weniger starke Ansätze für eine Verknüpfung erkennbar.

Der Beirat hat ausdrücklich anerkannt, dass eine überzeugende Lösung aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen – insbesondere: Erhalt der Westhoffstraße in ihren äußeren Grenzen - nur schwer zu erreichen war. Das bisherige Verfahren wurde gleichwohl positiv bewertet aufgrund des erzielten Erkenntnisgewinns.

Über die Entwurfslösungen und die Empfehlungen des Beirates hat die Verwaltung am 01.02.2007 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung in Kinderhaus informiert. In der Erörterung wurden folgende Themen von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:

- Nach wie vor wird kein Bedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen gesehen. Der Stadtteil sei mit der Anzahl von Läden und deren Verteilung ausreichend versorgt.
- Das Gutachten, auf dessen Grundlage der Erweiterungsbedarf begründet wird, sei überholt.
- Die Kaufkraft im Stadtteil Kinderhaus werde zu optimistisch beurteilt.
- Vorrang vor einer Zentrumserweiterung sollte ein Umbau im bestehenden Zentrum haben. Eine Überbauung der Tiefgarage und die Umnutzung der Erdgeschosszone des nördlichen Wohnblocks werden hierfür genannt. Außerdem solle die Sparkasse dazu bewegt werden, Teile ihrer Flächen für Ladennutzungen zur Verfügung zu stellen.
- Verbesserungsmaßnahmen zum Erscheinungsbild des Idenbrockplatzes - insbesondere mehr Sauberkeit – sollten durchgeführt werden.
- Es wird auf die schwierige Situation der Mieter in der Northwest-Schleife hingewiesen. Die geplante Erweiterung des Zentrums werde den Bedürfnissen der Bewohner nicht gerecht, insbesondere da hierdurch der Ladenstandort am Sprickmannplatz in Frage gestellt werde.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich des Langebusch Baugrundprobleme gäbe, die zu Rissen in den Gebäuden geführt haben. Insofern sei zu befürchten, dass die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Zentrumserweiterung zu weiteren Bauschäden führen könnten.

Die genannten Themen wurden bereits im Verlauf der Beratungen in den Gremien intensiv erörtert (siehe Vorlagen V/0803/2005 /1.Erg. /2.Erg.). Zur Situation am Idenbrockplatz hat der Rat am 15.02.2006 die Verwaltung bereits aufgefordert, nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, ein Konzept zur Verbesserung der Platzsituation zu erarbeiten.

Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen für die Straßenverlegung und den Bau der Zentrumserweiterung werden standardmäßig durchgeführt.

Zu 2.:

Nach intensiver Erörterung der Ergebnisse der ersten Stufe des Verfahrens, gelangte der Beirat am 18.01.2007 einvernehmlich zu der Auffassung, dass nur ein städtebaulicher Ansatz, der die Verlegung der Westhoffstraße nach Westen vorsieht, zu einer funktionsfähigen Anbindung und damit auch effektiven Stärkung des Zentrums führen kann. Die Neubebauung könnte direkt an das vorhandene Zentrum anschließen. Eine Zäsur durch die trennende Straße, verbunden mit der Gefahr eines isolierten Versorgungsstandortes, wäre zu vermeiden. Außerdem würde der Erweiterungsbereich ein deutlich größeres Flächenangebot bereitstellen.

Zur Klärung des Flächenbedarfes für eine funktionsfähige Verlegung der Westhoffstraße, wurde eine Machbarkeitsstudie (Anlage) mit folgenden Merkmalen erstellt:

- Der Knotenpunkt Westhoffstraße / Kristiansandstraße wird nach Westen verlegt. Der Knotenpunkt Westhoffstraße / Am Burloh wird beibehalten.
- Die Knotenpunkte werden als Kreisverkehre ausgebildet.
- Der neue Straßenquerschnitt wird zwei statt vier Spuren aufweisen, mit mittig angeordneten Abbiegespuren zum Langebusch, zur Gärtnerei sowie zum Zentrumserweiterungsbereich und beidseitigen Geh- und Radwegen.
- Die Zweispurigkeit führt zum teilweisen Rückbau der Straßenquerschnitte von Kristiansandstraße, Am Burloh und Westhoffstraße in den Einmündungsbereichen der Knotenpunkte.

Über die konkrete Ausgestaltung der künftigen Westhoffstraße, werden die parlamentarischen Gremien – voraussichtlich Ende 2007 - im Rahmen der Beratung des verkehrstechnischen Entwurfes entscheiden.

Die Verlegung der Westhoffstraße würde, nach ersten Kostenschätzungen, einen Gesamtaufwand von ca. 3,4 Mio. Euro verursachen. Hierin sind sowohl Kosten für den Neubau der Westhoffstraße sowie für den Rückbau der heutigen Trasse, als auch Kosten für die Leitungsverlegungen (Stadtwerte, Telekom, Stadtentwässerung) enthalten. Bis auf den zwingend zu erhaltenden – verrohrten

– Gewässerlauf quer über das Plangebiet, wäre das künftige Erweiterungsgrundstück dann lastenfrei.

Wegen dieses Kostenvolumens, sollte ursprünglich auf eine Verlegung der Westhoffstraße ganz verzichtet werden. Die bisherigen Entwurfsergebnisse haben jedoch gezeigt, dass die immense Trennwirkung der vierspurigen Westhoffstraße mit gestalterischen Mitteln, in für den Zentrumsnutzer attraktiver Weise, nicht aufzuheben ist, dass also der Erweiterungsbereich neben dem Idenbrockplatz ein „Eigenleben“ entfaltet hätte, ohne die beabsichtigte wechselseitige Stärkung zu erreichen.

Dem hohen Erschließungsaufwand stünden allerdings mit ca. 12.000 qm (statt 7.500 qm) auch ein wesentlich größeres Grundstück für die Zentrumserweiterung und damit deutlich höhere Verkaufserlöse gegenüber. Der Erschließungsmehraufwand kann jedoch nicht durch den Verkaufsmehrerlös kompensiert werden.

Zu 3.:

Die Entwicklungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen, die der Rat am 15.02.2006 für die Zentrumserweiterung beschlossen hat, sollen in angepasster Form auf den neuen Plangebietszuschnitt angewendet werden. Daraus ergibt sich, dass alle bisherigen Aussagen zur Westhoffstraße obsolet sind. Auch der Langebusch würde nicht mehr von der Zentrumserweiterung betroffen.

Zielsetzung der Zentrumserweiterung ist der Ausbau des vorhandenen Zentrums und die Stärkung der Funktion des Stadtbezirkszentrums. Hierzu gehören auch Versorgungsangebote, deren Attraktivität über die Grenzen des Stadtteils hinausgehen.

Für die geforderte Bereitstellung eines Lebensmittelmarktes ergibt sich daraus zwangsläufig die Forderung nach einer zukünftig tragfähigen Vertriebsform und Größenordnung. Zur qualitativen Verbesserung der Angebotssituation könnte sowohl ein großer Vollsortimenter, als auch ein Verbrauchermarkt (bis zu 2.000 qm VK) beitragen. Das Einzelhandelskonzept trifft hierzu keine Vorfestlegung. Die gutachterlich ermittelten Verkaufsflächenpotenziale für den Stadtteil Kinderhaus würden mit einer Größenordnung von 2.000 qm nicht ausgeschöpft. Angesichts der geänderten Planungsvorgaben stehen für die Zentrumserweiterung deutlich größere Flächenpotenziale zur Verfügung, die zudem direkt an das vorhandene Zentrum anschließen, sodass mit einer attraktiven Marktgröße eine Stärkung für das gesamte Zentrum zu erwarten ist.

Zu 4.:

Angesichts der wichtigen Aufgabenstellung – der dauerhaften Stärkung des Zentrums Kinderhaus – besteht aus Sicht der Stadt ein großes Interesse an einem möglichst breiten Teilnehmerkreis. Deshalb sollen alle Arbeitsgemeinschaften, die ursprünglich ihr Interesse an der Projektentwicklung durch die Anforderung der Unterlagen zur 1. Verfahrensstufe bekundet haben, die Gelegenheit erhalten, unter den neuen, deutlich verbesserten Rahmenbedingungen, einen tragfähigen Projektvorschlag zu machen. Dass sich von anfangs ca. 70 interessierten Arbeitsgemeinschaften nur 6 zur Abgabe eines Projektvorschlages entschlossen haben, ist sicher auch ein Indiz für die schwierigen Rahmenbedingungen der 1. Bearbeitungsstufe.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Übersicht: Projektvorschläge – 1. Verfahrensstufe

- 2. Plangebietsabgrenzung / Machbarkeitsstudie Verlegung Westhoffstraße**
- 3. Exposé**