

Niederschrift über die Bürgerinformation zu den Wettbewerbsentwürfen für die Erweiterung des Zentrums in Nienberge

<u>Stadtbezirk:</u>	Münster-West
<u>Zeit:</u>	Mittwoch, den 28.05.2008, 18.00 – 20.00 Uhr
<u>Ort:</u>	im Forum der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule, Kirmstraße 1, 48161 Münster
<u>Teilnehmer:</u>	ca. 40 Bürgerinnen und Bürger
<u>Vertreter der Verwaltung:</u>	Herr Kurz, Herr Bewernitz, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Der Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Herr Kurz, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert Anlass und Ablauf der Veranstaltung. Der Abend dient der Information der Bürgerschaft über die Ergebnisse der Jurysitzung zur Zentrumserweiterung Nienberges vom 16.05.2008. Die Vorstellung der einzelnen Entwürfe erfolgt anhand der ausgestellten Pläne und Ansichten, im Anschluss an die Erläuterungen des jeweiligen Vorschlags können direkt Fragen gestellt werden.

Herr Kurz gibt einen Überblick über den Ablauf des bisherigen Verfahrens: Es wird als Investorenwettbewerb durchgeführt, d.h. ein Architekturbüro entwickelt zusammen mit einem Bauträger ein Konzept, so dass eine rasche Umsetzung der Planungen nach Zuschlagserteilung möglich wird. Zu den Kriterien, auf die bei der Auslobung des Wettbewerbs und der Beurteilung der eingegangenen Entwürfe großen Wert gelegt wurde, gehören u. a. die Fragen nach dem städtebaulichen Maßstab, einem tragfähigen Nutzungskonzept mit betreutem Wohnen und Lebensmittel-einzelhandel, der Unterbringung der Stellplätze und der städtebauliche Abschluss der Sebastianstraße.

Herr Kurz beschreibt Zusammensetzung und Arbeitsweise des Beurteilungsgremiums und weist darauf hin, dass die Jury nur eine Empfehlung ausgesprochen hat. Letztendlich entscheidet der Rat der Stadt Münster darüber, in welcher Weise die Zentrumserweiterung Nienberge erfolgen solle.

Im Anschluss daran erläutert Herr Kurz den Entwurf des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Entwurfs der Architektengemeinschaft Bleckmann/Krys aus Münster zusammen mit der WVA Geschäftsführung und Baubetreuung GmbH aus Greven. Vorgeschlagen ist ein einziger Baukörper, der dem Verlauf der Plettendorfstraße folgt und zur Straße hin über drei Geschosse geht. Das Nutzungskonzept sieht einen Vollsortimenter im Erdgeschoss vor; in den beiden Obergeschossen sind Service-Wohnungen in Verbindung mit einem Pflegebüro vor Ort vorgesehen. Das Pflegekonzept ist bereits mit dem Perthes-Werk abgestimmt.

Es gibt zwei Stellplatzanlagen, eine größere im Norden, die dem Lebensmitteleinzelhandel zugeordnet ist, und eine kleinere südlich des Gebäudes. Die Anlieferung erfolgt über den nördlichen Parkplatz, die Anlieferzone ist eingehaust, so dass Lärmbelastungen während der Lieferzeiten minimiert werden. Die Stellung des Gebäudes zur Sebastianstraße gibt dem Zentrum Nienberges eine

wahrnehmbare Kante und einen erfahrbaren Abschluss. Der Entwurf sieht eine verhältnismäßig geringe Auslastung des Grundstücks vor und fügt sich in seiner Struktur gut in den Bebauungszusammenhang von Nienberge ein.

Aus der Bürgerschaft kommen Fragen zum Entwurf von Bleckmann/Krys, die sich auf die Verlässlichkeit und Durchführbarkeit des vorgestellten Konzepts, die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die Stellplätze beziehen.

Herr Kurz erläutert, dass verbindliche vertragliche Regelungen aufgrund der formalen Anforderungen an die Ausschreibung nicht abgeschlossen werden können. Über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans werden aber Festsetzungen zur Dichte der Bebauung, zur Lage und die Abmessungen des Baukörpers sowie zur Art der Nutzung getroffen. Im Erdgeschoss wird ein Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Allerdings ist es im Bebauungsplan schwierig, eine bestimmte Art von Wohnen (Altenwohnen, Service-Wohnen etc.) festzulegen. Das mit dem Perthes-Werk abgestimmte Pflegekonzept scheint aber grundsätzlich tragfähig. Jedoch sind die zukünftigen Nutzer frei in ihrer Entscheidung für einen Pflegedienst. Ob die Wohnungen als Eigentums- oder Mietwohnungen angeboten werden, hängt ebenfalls vom Pflegekonzept ab.

Bezüglich der Verkehrssituation erklärt Herr Kurz, dass eine Anlieferung und Zufahrt des Parkplatzes direkt über die Hülshoffstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit am nahen Knotenpunkt nicht vorgesehen ist. Bei der Bearbeitung des konkreten Projekts wird das Verkehrskonzept aber überarbeitet werden, sollten sich Probleme mit der Verkehrsführung abzeichnen.

Der nördliche Parkplatz verfügt über ca. 39 Stellplätze, der südliche über ca. 20. Das Wegekreuz im Bereich des südlichen Parkplatzes wird dabei erhalten. Eine nachträgliche Verringerung der Stellplätze durch den Raumbedarf der anliefernden LKW ist auszuschließen, da die Fahrgassen ausreichend groß dimensioniert sind. Herr Kurz erklärt, dass die tatsächlich erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Wohnungen in dem Gebäude vom endgültigen Nutzungs- bzw. Wohnkonzept abhängen, eine Möglichkeit Bewohnerstellplätze unterzubringen bietet der südliche Parkplatz. Eine Tiefgarage ist bei der geringen Grundstücksgröße und der verhältnismäßig geringen Bebauung nicht vorgesehen, weil sie voraussichtlich nicht wirtschaftlich zu errichten und zu betreiben ist. Außerdem stellt sich bei Tiefgaragen grundsätzlich die Frage nach der Akzeptanz durch die Nutzer.

Dann folgt der Entwurf des Architekturbüros Maas+Partner zusammen mit der CM Immobilien GmbH.

Der Entwurf sieht eine Bebauungsstruktur vor, die sich in drei dreigeschossige Teile gliedert. Im Erdgeschoss sind neben einem Vollsortimenter zusätzlich eine Bäckerei und ein Café sowie zwei weitere Ladenlokale geplant. In den beiden Obergeschossen wird ein kombiniertes Pflegekonzept mit betreutem Wohnen und einer Pflegeeinrichtung verfolgt. Ca. 63 Stellplätze sind auf einem Parkplatz im Norden des Grundstücks untergebracht, über den auch die Anlieferung erfolgt. Der Entwurf nutzt die Grundstücksfläche insgesamt höher aus, dies drückt sich in der Dichte der Bebauung aus. Des Weiteren wird in den Plänen die Schaffung eines Platzes im Bereich Plettendorfstraße / Sebastianstraße angeregt, dessen Kante an der Sebastianstraße ein weiteres neues Gebäude fasst. Die gesamte Umgestaltung der heutigen Verkehrsflächen zu einem Platz ist aber kein Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung und wurde deshalb auch nicht weiter konkretisiert.

Aus der Bürgerschaft kommen Fragen zum Entwurf von Maas+Partner, die sich mit dem Wohn- und Nutzungskonzept, den Flächengrößen, möglichen Folgenutzungen und der Gestaltung der Gebäude und Fassaden auseinandersetzen.

Herr Kurz führt aus, dass hier ein flexibles Wohn-/Pflegekonzept angestrebt wird, das aus einzelnen Wohnungen (ca. 15-20 pro Stockwerk) mit individuellen Serviceangeboten sowie aus Wohnpflegegruppen bestehe. Jede Nutzungsänderung (wie z.B. die Ansiedlung einer Praxis) erfordert einen Bauantrag, in dem gerade auch die Frage der Stellplätze geklärt wird. Der Antragsteller muss zeigen, dass er die für sein Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterbringt.

Hinsichtlich der Gestaltung erklärt Herr Kurz, dass das Thema der Gliederung und der Fassaden in der Jury intensiv diskutiert wurde und die Jury – auch unter Berücksichtigung der weiteren zu bewertenden Aspekte – einen einzelnen Baukörper für die überzeugendere Lösung an dieser Stelle hielt. Herr Kurz beziffert die Größen der Verkaufsflächen am Waltruper Weg mit ca. 700m² und bei den vorliegenden Entwürfen mit ca. 1.000m². Eine Verkaufsfläche von 1.000m² ist heute tatsächlich die untere Grenze für einen Vollsortimenter. Viel mehr Verkaufsfläche kann aber aufgrund des kleinen Grundstücks und des Stellplatzbedarfs für den Lebensmittelladen, der auf den eigenen Flächen untergebracht werden müsse, nicht bereitgestellt werden. Wichtig ist die Konzentration auf die Entwicklung und langfristige Stärkung des Zentrums, der Ausbau des Einzelhandelstandorts am Waltruper Weg wird dagegen nicht verfolgt.

Von Seiten der evangelischen Kirche sei eine Platzgestaltung interessant und die Errichtung eines Gebäudes als Platzkante wünschenswert. Der Platz könne als ein Ort der Begegnung dienen und das Zentrum insgesamt aufwerten. Der Entwurf von Maas+Partner lebe sehr von diesem Raum. Nur die Errichtung eines Gebäudes auf dem alten Festplatz sei als räumlicher Abschluss des Zentrums zu wenig.

Herr Kurz erläutert, dass die Grundlage des Wettbewerbs das ausgeschriebene Grundstück ist. Ein Umbau der Verkehrsflächen zu einem Platz ist nicht beabsichtigt und wurde mit dem Wettbewerb auch nicht verfolgt. In weiteren Arbeitsschritten ist die nähere Beschäftigung mit dem öffentlichen Raum und seinen Qualitäten allerdings nicht ausgeschlossen. Wichtigstes Ziel bleibt es, mehr Leben und Aktivität in den Ortskern von Nienberge zu bringen.

Im Anschluss daran stellt Herr Kurz den Entwurf der Stadtraum Projekt GmbH & Co KG zusammen mit der Prokonzept GmbH vor. Entlang der Plettendorfstraße befinden sich zwei parallel versetzte, traufenständige Baukörper mit zwei Geschossen und Dachgeschoss mit Steildach. Rechtwinklig dazu erstrecken sich zwei dreigeschossige Gebäuderiegel nach Westen, jeweils mit Staffelgeschoss und Flachdach.

Im Norden ist ein großer Parkplatz mit ca. 51 Stellplätzen geplant, im Süden des Gebäudes ein kleiner Parkplatz für Bewohner mit ca. 6 Stellplätzen. Im Erdgeschoss sind verschiedene Einzelhandelseinrichtungen untergebracht, dazu gehören ein Vollsortimenter sowie eine Bäckerei mit Cafe und eine Apotheke. In den Obergeschossen soll wiederum ein kombiniertes Wohn-/ Pflegekonzept mit Service-Wohnen und betreuten Wohngemeinschaften entstehen. Ein Merkmal dieses Entwurfs ist das Angebot einer auch von der Straße zugänglichen Dachterrasse zwischen den beiden rückwärtigen Gebäuderiegeln, die einen Freibereich für die angrenzenden Wohnungen darstellt.

Aus der Bürgerschaft werden Fragen zur Anzahl der Wohnungen sowie der Stellplatzberechnung gestellt.

Herr Kurz nennt eine Anzahl von ca. 16 Wohneinheiten plus einer Wohngemeinschaft mit Platz für 16 Personen. Dabei rechnet man im Normalfall mit einem Stellplatz pro Wohnung, für eine Pflegeeinrichtung ist der Ansatz geringer. Genauso werden die notwendigen Stellplätze für den Vollsortimenter ermittelt, wobei die Zahl der Stellplätze z.B. bei zentraler Lage reduziert werden kann.

Danach stellt Herr Kurz den Entwurf der Gruppe MDK zusammen mit der Schomaker Bauträger GmbH vor. Das Projekt zeichnet sich durch zwei u-förmige, zueinander versetzte Baukörper aus, die zwei Innenhöfe als kleine Freibereiche für die Bewohner ausbilden. Die Erdgeschosszone ist von einem Vollsortimenter komplett belegt, in den Obergeschossen wird ein einheitliches pflegerisches Konzept mit ca. 60 Plätzen in betreuten Wohngruppen verfolgt. Wie bei den anderen Entwürfen wird der Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen verkehrsgünstig im Norden des Grundstücks angeordnet.

Im Anschluss an die Vorstellung der einzelnen Entwürfe erläutert Herr Kurz das weitere Verfahren. Das Grundstück des alten Festplatzes ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt, weswegen eine Änderung des Bebauungsplans mit verschiedenen Verfahrensschritten notwendig wird. Nach Abschluss der erforderlichen Vorarbeiten wird der Planentwurf öffentlich ausgelegt, am Ende entscheidet der Rat der Stadt Münster über die Änderung. Damit rasch mit dem Bau begonnen werden kann, soll das Verfahren schnell durchgeführt werden. Im Idealfall wird das Änderungsverfahren bereits im zweiten Quartal 2009 abgeschlossen sein und könnte danach sofort der Bau in Angriff genommen werden. Mit Fertigstellung wird aber frühestens in einem Jahr nach Baubeginn zu rechnen sein.

Aus der Bürgerschaft werden weitere Fragen gestellt, die sich mit der Verbindlichkeit der vorgestellten Nutzungs- und Wohn-/ Pflegekonzepte befassen. Von Interesse sei auch, ob eine Überarbeitung des empfohlenen Entwurfs auf ein neues Konzept hinauslaufen könne, ob ein Lärmgutachten erstellt würde und welchen Einfluss das Preisgebot der einzelnen Bieter auf die Entscheidung der Jury gehabt habe.

Herr Kurz antwortet, dass der Pflegebereich ständig in Bewegung ist und die Anbieter deswegen auf flexible Konzepte angewiesen sind. Letztendlich ist der erfolgreiche Betrieb von Pflegeeinrichtungen, Service-Wohnungen etc. eine wirtschaftliche Frage, die sich auch über detaillierte Verträge nicht regeln lässt.

Der Entwurf selbst wird sicher im weiteren Verfahren in Details geändert werden, ohne dass aber die grundsätzliche Struktur eingegriffen wird.

Herr Kurz erklärt, dass die Grundlage für ein aussagekräftiges Lärmgutachten das konkrete Nutzungskonzept ist um alle möglichen Lärmquellen ausreichend beurteilen zu können. Dies liegt meist erst bei der Baugenehmigung geprüft und gegebenenfalls eingefordert. Alle Entwürfe hatten mindestens den geforderten Kaufpreis geboten. Bei der Beurteilung der Entwürfe spielte der finanzielle Aspekt nur eine untergeordnete Rolle. Ausschlaggebend für die Entscheidung waren allein städtebauliche Kriterien.

Die Veranstaltung endet um 20.00 Uhr.

Herr Bewernitz,
Schriftführer