

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0703/2008

Auskunft erteilt:

Herr Kurz / Herr Husmann

Ruf:

492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

27.08.2008

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 515: Kinderhaus - Zentrum Kinderhaus (Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erlenkamp / Am Burloh)
Kenntnisnahme des Entwurfs

Beratungsfolge

09.09.2008 Bezirksvertretung Münster-Nord

Bericht

18.09.2008 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 515: Kinderhaus – Erweiterung Zentrum Kinderhaus (Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erlenkamp / Am Burloh) öffentlich auszulegen.

Anlass

Anlass sind strukturelle Schwächen des vor 24 Jahren fertig gestellten Zentrums. Die Kleinteiligkeit des Ladenangebotes passt nicht mehr mit den Flächenansprüchen, die die Betreiber von Nahversorgungseinrichtungen inzwischen entwickelt haben, zusammen. Um insbesondere dem Lebensmitteleinzelhandel langfristig tragfähige Vertriebsgrößen im Zentrum zu ermöglichen, soll die Erweiterung vor allem dazu dienen, großflächige Anbieter im Zentrum ansiedeln zu können. So soll die zentrale Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes (2004), den Einzelhandel vorrangig auf die Zentren auszurichten, umgesetzt werden.

Verfahrensverlauf

Die vorliegende Planung ist Ergebnis eines intensiven Erörterungsprozesses mit Fachleuten, Investoren, Politikern und den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort.

Eingeleitet wurde sie 2003 durch einen Antrag der CDU- und SPD-Fraktion in der BV-Nord, die Erweiterung des Zentrums in westlicher Richtung zu prüfen. Im Zusammenhang mit den Beratungen zur Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes 2004 hat die BV-Nord, mit Blick auf den geplanten Standort nördlich der Eissporthalle, beschlossen, dass die Realisierung von Einzelhandelsvorhaben zur Stärkung von Zentren Vorrang vor der Entwicklung neuer großflächiger Einzelhandelsschwerpunkte haben müsse.

Nach einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Zielen der Planung und dem geplanten Verfahrensablauf im März 2005 und der Beteiligung des Beirates für Stadtgestaltung im November 2005, hat der Rat der Stadt am 15.02.2006 die Ziele für die Erweiterung und die Gestaltung des Verfahrens (V/0803/2005) festgelegt.

Für das zweistufige Wettbewerbsverfahren, aufgeteilt in Qualifizierungs- und Konkretisierungsphase, sollte die Planung für den Erweiterungsbereich durch eine gemischt genutzte, mehrge-

schossige Bebauung, ausgerichtet auf das bestehende Zentrum gekennzeichnet sein. Die Beibehaltung der Westhoffstraße war ebenso zu berücksichtigen wie eine Wegeverbindung zum Nebenzentrum am Sprickmannplatz und Ersatzstandorte für den Mot-Treff-Kotten und die Wertstoffannahmestelle. Für das bestehende Zentrum soll ergänzend ein Konzept mit Verbesserungsmaßnahmen zu erarbeitet werden.

Das Verfahren wurde fortan durch den eigens gebildeten Beirat für die Zentrumserweiterung aus externen Fachleuten, dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates und Verwaltungsfachleuten sowie Politikern aller Parteien begleitet. Seine Aufgabe bestand darin, Empfehlungen für die Entscheidungen der parlamentarischen Gremien zu geben.

Der Wettbewerb

Der Wettbewerb wurde als zweistufiges Verfahren (Qualifizierung und Konkretisierung) für Teams aus Architekten und Investoren durchgeführt. Neben der Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzungen war auch ein Kaufpreisangebot abzugeben. Für den Erweiterungsbereich stand eine Fläche von 7.500 qm westlich der Westhoffstraße zur Verfügung.

Sechs Entwürfe wurden am 15.12.2006 bei der Stadt eingereicht. Nach intensiven Erörterungen entschied der Beirat keinen der Entwürfe für die weitere Planung zu verfolgen. Die Trennwirkung der Westhoffstraße zwischen bestehendem Zentrum und dem westlich der Straße angeordneten Erweiterungsbereich war zu deutlich. Keiner der Entwürfe konnte eine überzeugende Lösung für eine gestalterische Verbindung der beiden Bereiche liefern.

Die 2. Wettbewerbsstufe wurde daher mit der Maßgabe durchgeführt, dass die Westhoffstraße nach Westen verlegt wird. Dadurch konnte der Erweiterungsbereich direkt an das bestehende Zentrum anknüpfen und auf einer Fläche von ca. 12.000 qm geplant werden. Grundlage bildete eine Machbarkeitsstudie für die Verlegung der Westhoffstraße mit einer Reduzierung auf zwei Spuren und Kreisverkehren für die Kreuzungsbereiche. Außerdem forderte der Rat am 28.03.2007 zugleich den konkreten Nachweis eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit bis zu 2.000 qm VK (V/0172/2007).

Am 31.08.2007 wurden wieder sechs Entwürfe abgegeben. In mehreren Beratungen und nach Überarbeitungen hat der Beirat am 12.02.2008 eine eindeutige Empfehlung (einstimmig – bei zwei Enthaltungen) zugunsten des Entwurfes der Architekten Stadtraum Projekt und des Investors Holz GmbH gegeben.

Der Rat der Stadt hat sich dieser Empfehlung angeschlossen und den Entwurf am 18.06.2008 zur Grundlage der weiteren Planung gemacht. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf greift dementsprechend die wesentlichen städtebaulichen Merkmale des Entwurfes auf

Information der Öffentlichkeit

Begleitend zum gesamten Verfahren wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und den jeweiligen Stand der Planung informiert.

- | | |
|------------|---|
| 15.03.2005 | Erläuterung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und der örtlichen Situation in Kinderhaus |
| 01.02.2007 | Präsentation der Wettbewerbsentwürfe der 1. Stufe |
| 12.09.2007 | Präsentation der Wettbewerbsentwürfe der 2. Stufe |
| 12.08.2008 | Präsentation des favorisierten Entwurfes und Unterrichtung über die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfes |

Alle Veranstaltungen fanden in der Agora des Bürgerhauses statt. Sie wurden jeweils von 50 – 80 Interessierten besucht. Die große Mehrheit der – anwesenden – Bürger und Bürgerinnen hat die Planung aus grundsätzlichen Erwägungen abgelehnt. Von ihnen wurde der Bedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planung bezweifelt und die Befürchtung künftiger Leerstände geäußert.

Auch die „Bürgerinitiative gegen die Zentrumserweiterung“ hat sich gegen die Zentrumserweiterung ausgesprochen und mehrere tausend Unterschriften gegen das Vorhaben gesammelt. Sie

fordert den Erhalt der jetzigen Nutzung, die erneute Überprüfung der Notwendigkeit der Planung und die Aufklärung über die Kosten.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine aktuelle Verkaufsflächenprognose (2008) erstellt. Sie bestätigt den Flächenbedarf. Die Bebauungsplanbegründung gibt hierzu weitere Auskunft. Auch von der Wirtschaftlichkeit der Planung ist auszugehen. Zum Ablauf des Wettbewerbs am 31.08.2007 lagen der Stadt Kaufpreisangebote von sechs Investoren vor für den Fall, dass sie die Zentrumserweiterung realisieren können, vor.

Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde im Juli 2008 den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Prüfung vorgelegt. Die Bezirksregierung und die IHK haben die ursprünglich geplante Festsetzung von Mischgebieten angesichts der großflächigen Ladenangebote kritisiert. Der Planentwurf greift dies auf und setzt nun Sondergebiete fest.

Auch der evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde wurde der Planentwurf über die Landeskirche vorgelegt. Die Kirchengemeinde hat hierzu mitgeteilt, dass sie dem Entwurf grundsätzlich zustimmt. Ihre Bereitschaft zur Veräußerung von Teilflächen hat sie aber von der Klärung verschiedener Fragen, die im Zusammenhang mit der konkreten Planung der Bebauung zu klären sind, abhängig gemacht.

Kosten

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie für die Verlegung der Westhoffstraße wurde Anfang 2007 nach ersten Kostenschätzungen ein Gesamtaufwand von ca. 3,4 Mio. Euro ermittelt (V/0172/2007). Auf der Grundlage des aktuellen Planentwurfes kommt die fortgeschriebene Kostenschätzung zu einem Gesamtaufwand von ca. 4,3 Mio. Euro. Die Mehrkosten werden durch größere Flächen, die in den Umbaubereich miteinbezogen werden (Bastionsplatz, öffentlicher Weg über den Parkplatz, erweiterter Ausbau der Kristiansandstraße) verursacht. Zudem waren die allgemeinen Kostensteigerungen zu berücksichtigen. Damit wird allerdings auch ein Gewinn an Gestaltungsqualitäten im öffentlichen Raum erreicht. Der Bastionsplatz wird als Bindeglied zwischen dem Idenbrockplatz und dem Erweiterungsbereich neu gestaltet. Entlang der Kristiansandstraße werden die durch den Rückbau für den Kreisverkehr frei werdenden Flächen zu Gunsten einer großzügigeren Wegeverbindung zum Nebenzentrum am Sprickmannplatz sowie für zusätzliche Stellplätze in Zentrumsnähe genutzt.

Die Kostenschätzungen umfassen jeweils die Verlagerung des Mot-Treff-Kottens, der Wertstoffannahmestelle, der Skulptur, die Grundstücksfreimachung (Abbruchmaßnahmen) sowie den Straßenneubau inklusive der Umlegung der Leitungen der Versorgungsträger. Hinsichtlich der Leitungsumlegungen u. a. der Stadtwerke und der Deutschen Telekom wird zurzeit geprüft, ob die jeweiligen Versorgungsträger folgepflichtig sind und damit die Kosten zu tragen haben. Wenn dies zutrifft, würde eine deutliche Kostenentlastung für die Stadt eintreten.

Die erforderlichen Mittel stehen im Teilfinanzplan nachstehender Produktgruppe wie folgt zur Verfügung:

Auszahlungen					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und Anlagen	2008 2009 2010	80.000 500.000 1.400.000	
Teilfinanzplan (Zeile)	08	Auszahlungen für Baumaßnahmen			
Investitionsmaßnahme	4138	Westhoffstraße, Kristiansandstraße, Am Burloh / Erw. HZ			
Insgesamt:				1.980.000	

Die noch nicht veranschlagten Mittel in Höhe von 2,32 Mio. € sind für den künftigen Haushaltsplan vorzusehen.

Für die Erarbeitung des Maßnahmenkonzeptes zur Verbesserung des Idenbrockplatzes wird die Situation zunächst mit den Vertretern der AG Image in Kinderhaus erörtert, um eine Einschätzung aus der Nutzerperspektive zu erhalten. Das Konzept soll mit dem Satzungsbeschluss für den bebauungsplan Anfang 2009 vorgelegt werden. Für die Verlagerung des Mot-Treff-Kottens liegt inzwischen ein Verhandlungsergebnis mit dem Verein vor.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht verteilt auf insgesamt sieben Teilbereiche aus verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich demnach Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 106 Teilabschnitte VIII, X, XIII, XVII, XX, XXV und XXIX. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 515 treten die Teilbereiche der betroffenen Bebauungspläne, soweit sie von dem neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft.

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 515 hat der Rat der Stadt Münster bereits am 18.06.2008 gefasst (Vorlage V/0229/2008).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert (31. Änderung, siehe Vorlage V/0704/2008).

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 515 soll im Oktober 2008 erfolgen.

I. V.
gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Protokoll der Bürgerinformation
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung