

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0680/2011
Auskunft erteilt:
Hr. Winter / Hr. Hopp / Hr. Husmann
Ruf:
492 61 30 / 492 61 17 / 492 61 94
E-Mail:
Husmann@stadt-muenster.de
Datum:
18.09.2011

Betrifft

Strukturkonzept "Hiltrup - Bahnhofsbereich" (Ratsanträge Nr. 23/2010, Nr. 63/2010, Nr. 65/2010)

Beratungsfolge

06.10.2011	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Vorberatung
13.10.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
19.10.2011	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. a) Das Strukturkonzept „Zielplanung neu“ (Anlage 2) einschließlich Erläuterungsbericht (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen.
1. b) Die Ergebnisse der „Potenzialanalyse für weitere Einzelhandelsbausteine im Zentrum Münster-Hiltrup (Stufe 1) und Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich Münster-Hiltrup (Stufe 2)“ (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.
1. c) Die Verwaltung wird beauftragt, auf diesen Grundlagen eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Das weitere Vorgehen wird nach Abschluss dieser Planungsphase festgelegt.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Ansatzpunkte für eine zielführende Aufnahme des Bahnhofsbereichs einschließlich Umfeld in ein städtebauliches Programmgebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gesehen werden.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dieser Vorlage die Ziffer II des CDU-Antrages an den Rat Nr. A-R/0023/2010 „Weichen für ein attraktives Bahnhofsumfeld und eine baldige Sanierung des Bahnhofs Hiltrup stellen“, der Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0063/2010 „Hiltrup weiter entwickeln – Konzept für ein ‚Aktives Stadtteil- und Ortszentrum Marktallee/Bahnhofsumfeld/Osttor‘ aufstellen“ sowie der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL an den Rat Nr. A-R/0065/2010 „Öffentliches Hearing zur Einzelhandelsentwicklung in Hiltrup: Transparenz und Beteiligung für BürgerInnen und Unternehmen sichern...“ insoweit erledigt sind. (Die Ziffer I des CDU-Antrages 23/2010 wurde bereits mit Vorlage 844/2010 an den Hauptausschuss erledigt).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit den vorstehenden Beschlüssen entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Begründung:

Zu 1. a) :

Das in der Anlage 2 beigefügte Strukturkonzept („Zielplanung – NEU“) gibt zusammenfassend die aktuellen Zielvorstellungen für den Bahnhofsbereich im Entwurf wieder.

Die geänderten Plankomponenten sind aus dem Vergleich mit dem Plan „Zielplanung – ALT“ (Anlage 1) ersichtlich.

Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Bereiche „Verkehrskonzept“ (Optimierung der Verknüpfung Bus/Schiene) und „Nutzungsstruktur“ (Intensivierung Einzelhandel).

Da diese Änderungen zu einer teilweisen planerischen Neubewertung des Bahnhofsbereichs führen würden (Änderung des bestehenden Planungsrechts), empfiehlt die Verwaltung zunächst, entsprechend der bestehenden politischen Antragslage, diese Zielvorstellungen mit der Bürgerschaft in einem Beteiligungsverfahren zu erörtern und in einem zweiten Schritt die sich daraus ergebenden Ergebnisse in das weitere Verfahren mit einfließen zu lassen.

Die Ergebnisse der „Potenzialanalyse für weitere Einzelhandelsbausteine im Zentrum Münster-Hiltrup (Stufe 1) und Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich Münster-Hiltrup (Stufe 2)“ (Beschlusspunkt Nr. 1 b)) sind hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung im Strukturkonzept berücksichtigt.

Zu 1. b) :

Die Firma Stroetmann plant im Zuge der baulichen Entwicklung des Bahnhofsbereichs ein Einzelhandelsvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.900 qm zu realisieren. Fester Bestandteil des geplanten Vorhabens ist die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarkts (Edeka-Wiewel) von der Marktallee zum Bahnhof. In diesem Zusammenhang ist geplant, die Verkaufsfläche auf rund 1.900 qm zu vergrößern. Darüber hinaus sollen weitere rund 1.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche für Fachmarktangebote entstehen, wobei die Sortimentsstruktur noch nicht festgelegt ist.

Um die Entwicklungsperspektiven des Hiltruper Einzelhandels und insbesondere des Stadtbezirkszentrums Hiltrup-Mitte zu beleuchten und die möglichen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des v. g. Planvorhabens – im positiven wie im negativen – zu untersuchen, hat die Firma Stroetmann, in Abstimmung mit der Verwaltung, eine Potenzial- und städtebauliche Wirkungsanalyse zur Einzelhandelsplanung am Bahnhof Hiltrup (Einzelhandelsgutachten) in Auftrag gegeben. Gutachter ist das Büro Junker und Kruse aus Dortmund. Bereits im Rahmen der Auftragsvergabe wurden die Interessenverbände des Einzelhandels (Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V., Wirtschaftsverbund Hiltrup e.V.) beteiligt, um fach- und lokalspezifische Fragestellungen und Aspekte frühzeitig einbinden zu können. Diesen Stellen wurde auch der vorliegende Entwurf der Endfassung des Einzelhandelsgutachtens zur Kenntnisnahme und ggf. Stellungnahme übersandt. Die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Kurzfassung des Gutachtens mit Stand August 2011 (Entwurf) ist dieser Vorlage als Anlage 4 beigefügt. Der Gutachter gelangt in seiner Einschätzung zu dem Ergebnis, dass

- für den Einzelhandel in Hiltrup Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Spielwaren und Elektro bzw. Elektronik/Multimedia vorhanden sind, aber auch in anderen Branchen mit bereits guten Angebotsausstattungen qualitative und räumliche Verbesserungen sinnvoll sein können,
- die Ansiedlung von Einzelhandel im o. a. Umfang des geplanten Vorhabens am Standort Bahnhof Hiltrup sowohl der Profilierung und Stabilisierung des Stadtbezirkszentrums Hiltrup-Mitte

(Marktallee), als auch der städtebaulichen und funktionalen Attraktivierung des Bahnhofsbereiches dienen kann,

- sich unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien aus rechtlicher Sicht eine verträgliche Ansiedlung bzw. Verlagerung des Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung (1.900 m² Verkaufsfläche) darstellen lässt und auch für weitere Fachmarktangebote (1.000 m² Verkaufsfläche) eine Entwicklung unter der Maßgabe verträglich dimensionierter Größenordnungen empfohlen werden kann.

Im vorliegenden Gutachten werden auf der Basis der gewählten Untersuchungsmethodik die Chancen und Risiken herausgearbeitet, die mit einer Einzelhandelsplanung am Bahnhof Hiltrup verbunden sein könnten. Dabei ist zu beachten, dass die Einschätzungen und Empfehlungen des Gutachters - um eine möglichst hohe Rechtssicherheit bei einer späteren bauleitplanerischen Umsetzung zu gewährleisten - in erster Linie auf einer planungsrechtlichen Bewertung des untersuchten Einzelhandelsvorhabens basieren. Dieser Bewertungsansatz ist im weiteren Diskussions- und Planungsprozess verstärkt um stadtteilentwicklungsplanerische und städtebauliche Aspekte zu ergänzen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Laut Gutachter und Einschätzung der Verwaltung bestehen die wesentlichen Chancen in

- der Aufwertung des Bahnhofsbereiches in Verbindung mit einer städtebaulich-funktionalen Verknüpfung mit den Strukturen und Angeboten der Marktallee, um mögliche Synergieeffekte zu generieren.
- der qualitativen Verbesserung der z. T. suboptimalen Rahmenbedingungen vorhandener Lebensmittelanbieter in Bezug auf die Verkaufsflächengröße, die Parkplatzsituation und die Anfahrbarkeit und damit verbunden, der Möglichkeit für eine marktgerechte Neuaufstellung moderner Angebotsformen in diesem Bereich,
- der quantitativen Ergänzung des Versorgungsangebotes im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich in Branchen mit derzeit geringen Angebotsausstattungen, die ein hohes Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen und damit für eine funktionale Stärkung und Attraktivierung des Stadtbereichszentrums Hiltrup-Mitte besitzen,

Auch die gutachterliche Bewertung möglicher negativer Implikationen (Risiken) des Vorhabens und seine Empfehlungen für eine maßvolle Dimensionierung des Einzelhandelsvorhabens im Rahmen festgelegter Sortimente und max. Verkaufsflächenobergrenzen mit deutlichen Beschränkungen für die Sortimente Drogeriewaren und Schuhe / Lederwaren zur Vermeidung dieser Risiken, sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Der städtebaurechtliche Bewertungsansatz des Gutachtens bringt es jedoch mit sich, dass Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtbereichszentrums Hiltrup-Mitte, selbst wenn sie zu Geschäftsaufgaben führen könnten (Branche Elektrogeräte / Leuchten), nicht von Bedeutung wären, da es sich lediglich um räumliche Angebotsverschiebungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handeln würde. Auch Umsatzumverteilungen in nennenswerter Größenordnung zu Lasten zwar städtebaulich integrierter, aber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegener Geschäfte (Branche Spielwaren / Hobbyartikel), wären, wenn dadurch keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung eintritt, in rechtlichem Sinne nicht zu beanstanden. Dieser rechtliche Bewertungsansatz wird im Zuge der öffentlichen Diskussion des Planvorhabens um die Sichtweisen des örtlichen Einzelhandels zu ergänzen sein und vor dem Hintergrund der lokalen Entwicklungsziele für das Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte diskutiert werden.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Potenzial- und städtebauliche Wirkungsanalyse für die Einzelhandelsplanung am Bahnhof Hiltrup eine wichtige Grundlage zur Bewertung des Planvorhabens und als Basis für die vorgesehene Bürgerinformationsveranstaltung sowie weitere Planungs- und Verfahrensschritte geeignet. Den Empfehlungen des Gutachters kann gefolgt werden. Es wird dargelegt, dass das Projekt insbesondere zu einer qualitativen Verbesserung bei gleichzeitiger Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Marktallee / Hiltrup-Bahnhof führen kann. Unter

städtebaulichen Aspekten kann das Projekt als Impulsgeber für eine strukturelle und städtebauliche Aufwertung im Umfeld des Bahnhofes Hiltrup wirken. Insoweit ist im weiteren Prozess darauf zu achten, dass das Projekt auch einen städtebaulichen und architektonischen Mehrwert erzeugt.

Hinsichtlich der quantitativen Aspekte des Vorhabens (Verkaufsflächen) ist darauf hinzuweisen, dass selbst bei Einhaltung der vom Gutachter empfohlenen Größenordnungen der bestehende Einzelhandelsbesatz zum Teil (einzelne Branchen) von hohen Umsatzen betroffen sein kann. Diese sind jedoch insoweit hinzunehmen, als keine negativen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen eintreten. Diese werden vom Gutachter nicht befürchtet.

Zu 2.:

Auf der Basis des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ besteht grundsätzlich die Möglichkeit, städtebauliche Programmgebiete „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Sinne von § 171 b (2) BauGB zu beschließen.

Weitere Voraussetzung wäre ein Beschluss über ein Integriertes Handlungskonzept mit den Handlungsfeldern für das Programmgebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Um Fördermittel akquirieren zu können, müssen jedoch die Inhalte bzw. Tatbestände der Förder Richtlinien gegeben sein. Für die Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren besagen die Förderbestimmungen:

„(1) Gebiete, in denen Maßnahmen zur Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren durchgeführt werden sollen, können auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b Abs. 2 BauGB gefördert werden. Die Gebietsfestlegung kann auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen.

(2) Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt, zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie zur Vermeidung bzw. Beseitigung von gewerblichem Leerstand insbesondere auch in den Historischen Stadt- und Ortskernen können Maßnahmen nach Nr. 9 bis Nr. 12 gefördert werden. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),*
- b) Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),*
- c) Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,*
- d) Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien und Standortgemeinschaften,*
- e) Teilfinanzierung von Verfügungsfonds nach Nr. 14,*
- f) Leistungen Beauftragter der Gemeinde (§§ 157 ff BauGB).“*

Aufgrund der aktuellen Problemlage in Hiltrup lassen sich derzeit keine Kriterien aufzeigen, die den Anforderungen bzw. Tatbeständen (insbesondere der Buchstaben a) bis f) der Ziffer (2) der Städtebauförderrichtlinien gerecht werden. Insbesondere der Punkt c) könnte für die Inanspruchnahme von Fördermitteln (z.B. für das Rockwool- Gelände) einschlägig sein, erfüllt aber im Rahmen der Abgrenzung nicht die Anforderungen der Förderrichtlinien. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Eigentümer eine wirtschaftlich auskömmliche Verwertung der Liegenschaften anstrebt, insofern bestünde hier kein Raum für die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Somit ist festzuhalten, dass derzeit keine Kriterien gesehen werden, die die Aufstellung eines Programms „Aktives Ortsteilzentrum Hiltrup“ begünstigen würden und nachfolgend für die Beantragung von Städtebaufördermitteln zielführend sein könnten.

Zu 3.:

Die Anträge Nr. 23/2010 bzw. Nr. 63/2010 wurden mit den Vorlagen Nr. 276/2010 bzw. Nr. 555/2010 an den Hauptausschuss verwiesen. Dabei sollte der Antrag Nr. 65/2010 ohne gesonderte Verfahrensvorlage in den Bearbeitungsprozess mit einfließen.

Mit dieser Vorlage werden die jeweiligen Antragsinhalte entsprechend aufgegriffen.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Zielplanung – ALT
2. Zielplanung – NEU
3. Erläuterungsbericht
4. Einzelhandelsgutachten: „Potenzialanalyse für weitere Einzelhandelsbausteine im Zentrum Münster- Hiltrup (Stufe 1) und Städtebauliche Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich Münster-Hiltrup (Stufe 2)“ – Kurzfassung –
(Mit dem Versand der Vorlage wird den Fraktionen in der BV und im ASSVW jeweils ein Exemplar der Langfassung des Einzelhandelsgutachtens übersandt)
5. Ratsanträge Nr. 23, 63 und 65 / 2010