

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:	V/0476/2017
Auskunft erteilt:	Herr Thiel
Ruf:	492 61 80
E-Mail:	Thiel@stadt-muenster.de
Datum:	23.05.2017

Betrifft

ISG Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel Münster

Beratungsfolge

20.06.2017	Beirat für Stadtgestaltung	Bericht
27.06.2017	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
06.07.2017	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

ISG Bahnhofsviertel Münster e.V.

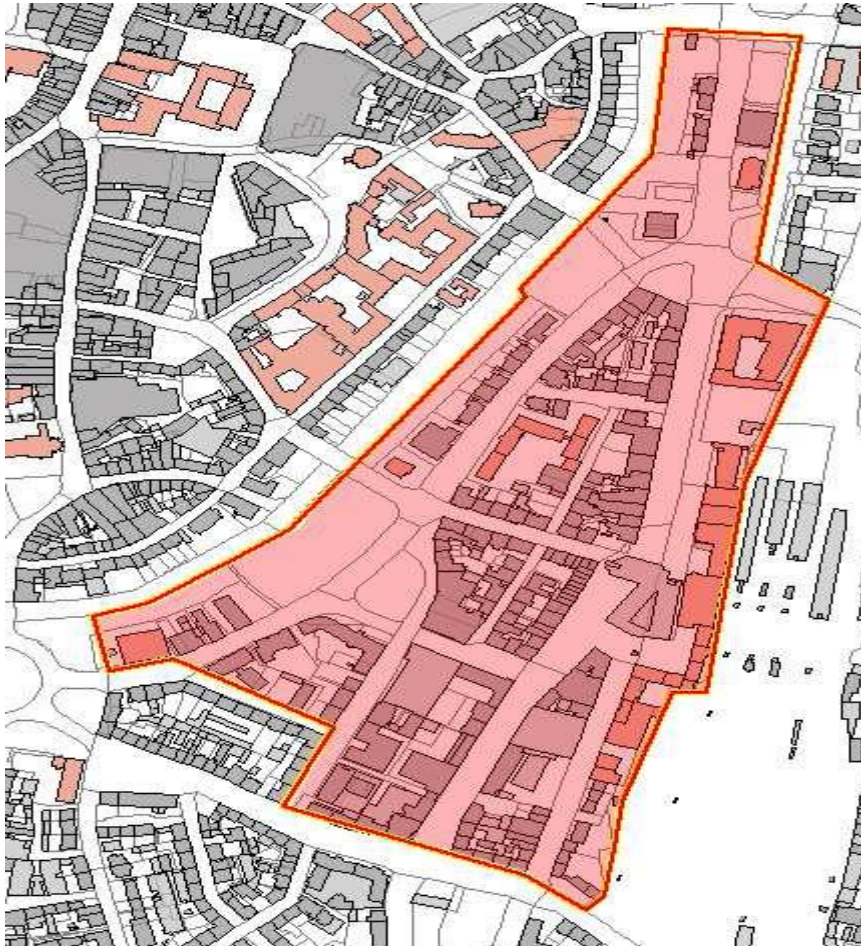
Die Immobilien- und Standortgemeinschaft ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. wurde im Jahr 2005 gegründet und versteht sich als freiwilliger Zusammenschluss von Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden, Bewohnern und Akteuren aus dem Bahnhofsviertel, welche ihr Quartier durch unterschiedlichste Maßnahmen aufwerten und weiterentwickeln wollen und dabei unterschiedlichste Maßnahmen und Projekte im öffentlichen und privaten Raum umgesetzt haben (z.B. Lichtboulevard Bahnhofstraße, Kunstprojekt Rehberger) oder umsetzen wollen. Dies alles grundsätzlich auf freiwilliger Basis in Eigenregie bzw. in Kooperation mit verschiedenen Ämtern der Stadt Münster oder anderen Institutionen. Zur Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen und Projekte hat die ISG Bahnhofsviertel in den letzten Jahren Netzwerke mit diversen Partnern im Bereich Planen, Bauen, Kunst, Kultur und Wirtschaft gebildet und baut die Kooperation immer weiter aus.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofsviertel Münster e.V. verfolgt das Ziel, die Chancen und Potenziale des Bahnhofsviertels aufzugreifen und Lösungen für anstehende Herausforderungen im starken Schulterschluss zu realisieren.

Im Vordergrund der gemeinsamen Arbeit stehen die konsequente Verbesserung der Wettbewerbssituation des Quartiers, die Kommunikation eines klaren Standortprofils sowie die Umsetzung einer gut durchdachten Vermarktung des Viertels. Darüber hinaus stehen die Belebung der Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur sowie die städtebauliche Situation im Fokus der Arbeit. Gleichzeitig ist das Bahnhofsviertel ein Ort, der täglich von mehreren 10.000 Menschen durchquert wird und ein wichtiger Hotelstandort für die Unterbringung von Touristen. Rund 120 Immobilieneigentümer und 280 Gewerbetreibende sind hier ansässig.

Kennzeichnend für das Münsteraner Bahnhofsviertel sind die zentrale innerstädtische Lage, der städtebaulich stark urbane Charakter und die unmittelbare Nähe zur Altstadt sowie die Funktion als bedeutendster und frequenzstärkster Verkehrsknotenpunkt. Als Entree in die Stadt empfängt

Münster im Bahnhofsviertel eine Vielzahl von Gästen und Besuchern. Gleichzeitig durchqueren tausende Bürgerinnen und Bürger sowie Pendler aus der Region Tag für Tag das Viertel. Zur Verwirklichung der von der ISG benannten Ziele wurden und werden im Rahmen von Arbeits- oder Projektgruppen die Erarbeitung, Organisation und Umsetzung konkreter Maßnahmen und Projekte - die dem gesamten Quartier zu Gute kommen – gemeinsam mit den Partnern vorbereitet und realisiert.



Das ISG-Gebiet umfasst:

Achtermannstraße, Bahnhofstraße, Berliner Platz, Eisenbahnstraße, Engelenschanze, Herwarthstraße, Servatiiplatz, Urbanstraße, Von-Vincke-Straße, Von-Steuben-Straße sowie Teile der Brockhoffstraße, Engelstraße, Friedrichstraße, Hafenstraße, Mauritztor, Salzstraße, Schorlemerstraße, Windthorststraße und Wolbecker Straße.

Aufwertung des Bahnhofsviertels

Das Bahnhofsviertel befindet sich seit Jahren im Wandel, wird stetig auf verschiedenen Ebenen weiterentwickelt und aktiv gestaltet, um sich als attraktives Quartier von Münster zu präsentieren. Der Berliner Platz liegt im Zentrum des Bahnhofsviertels und bildet durch seine Lage und Form ein städtebauliches Bindeglied zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Zuwegung über die Windthorststraße in die Altstadt. Mit dem Verlauf der Bahnhofstraße besteht eine zweite direkte Anbindung vom Bahnhof über den Servatiiplatz zur Altstadt.

In diesen Bereichen „Berliner Platz – Windthorststraße – Bahnhofstraße“ gilt es, den bahnfahrenden Besuchern einen einladenden ersten Eindruck von Münster zu vermitteln und deshalb die Gestaltqualität des städtischen Raumes aufzuwerten. Vor dem Hintergrund der aktuellen städte- und hochbaulichen Entwicklung des Bahnhofsviertels (Bahnhofsumbau, Wohnhochhaus, Plan- und Umsetzungsprozess Windthorststraße etc.) soll die Gestaltqualität des Gebäudebestandes

und des öffentlichen Raumes verbessert und gefördert werden. Derzeitige gestalterische Defizite im Straßenbild sind gemeinsam aufzuarbeiten und sollen im Schulterschluss mit den Eigentümern gemeinsam behoben werden.

Auch das Bahnhofsviertel muss sich „ins rechte Licht setzen“, um von Passanten, Kunden und Bewohnern in seiner Funktion als das Entree in die Stadt Münster und mit seinen Qualitäten wahrgenommen zu werden.

Veränderungen, die das „Wesen“ eines Quartiers zum Positiven beeinflussen können, brauchen starke Partner, die sich mit ihrer Stadt, ihrem Quartier und ihrem Straßenzug identifizieren und anstehende Herausforderungen gemeinsam in Angriff nehmen.

In diesem Punkt möchte die ISG wieder auf ihr privates Engagement setzen und eine Veränderung erreichen. Sie fühlt sich für die Stadt, für das Quartier verantwortlich und will aktiv Standortentwicklung mitgestalten. Die ISG möchte mit einem freiwilligen Konzept die Stärkung des subjektiven Sicherheitsempfindens in der Bahnhofstraße, die Erhöhung der Aufenthalts- und Verweilqualität und die Beeinflussung und Erweiterung der Wegebeziehungen in die Altstadt erreichen.

Gestalterische Defizite finden sich einerseits im Gebäudebestand. Zum Teil sind sie jedoch auch Folge nicht hochwertiger und unmaßstäblicher Werbeanlagen an den Gebäuden. Da Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Warenpräsentation im öffentlichen Raum die Gestaltqualität entscheidend mitprägen und die gestalterischen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 356 nicht ausreichend sind, gibt die hier vorliegende „Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel“ unterstützend Gestaltleitlinien für Fassaden, Strukturen und Werbeanlagen.

Ausgehend von der erfolgreichen Sanierung und Inwertsetzung der Immobile „Die Direktion“, ist die Idee entstanden, gemeinschaftlich das Erscheinungsbild der Gebäude im Bahnhofsviertel zu verbessern und beim Thema Werbung und Licht eine Strukturierung und Zonierung zu erreichen. „Die Direktion“ dient dabei als Vorbild, wie mit hochwertiger, gebäudebezogener Gestaltung und einheitlicher Werbekonzeption ein Mehrwert für Eigentümer und Mieter erreicht werden konnte. Das im Juni 2017 eröffnete neue Empfangsgebäude der Deutschen Bahn AG folgt ebenfalls diesem Grundsatz und zeigt eine hochwertige und attraktive Fassadengestaltung. Darin integriert ist ein standortbezogenes angepasstes Werbekonzept, welches die hochwertige Fassade stützt und ohne Häufung und mit geordneter, gleichberechtigter Anordnung eine ansprechende Wahrnehmung der Werbenden ermöglicht.

Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel Münster

Die „Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel“ ist somit ein freiwilliges Instrument, das mit seinen Anregungen und Ideen für Immobilieneigentümer Anreize für Investitionen an den Gebäudebeständen geben soll. Indem die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten herausgestellt und Ideen zur Beseitigung offenkundiger gestalterischer Mängel aufgezeigt werden, soll langfristig die Aufenthaltsqualität für die Eigentümer, Bewohner und Besucher des Bahnhofsviertels gesteigert und so die Identifikation mit dem Quartier gefördert werden.

Planungsrechtlich ist der Bebauungsplan Nr. 356 aus dem Jahr 1990 mit seinen textlichen Festsetzungen bindend und für die bauordnungsrechtliche Umsetzung einzuhalten. Diesem Bebauungsplan liegen nachfolgende textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NRW (Stand 1990) zugrunde:

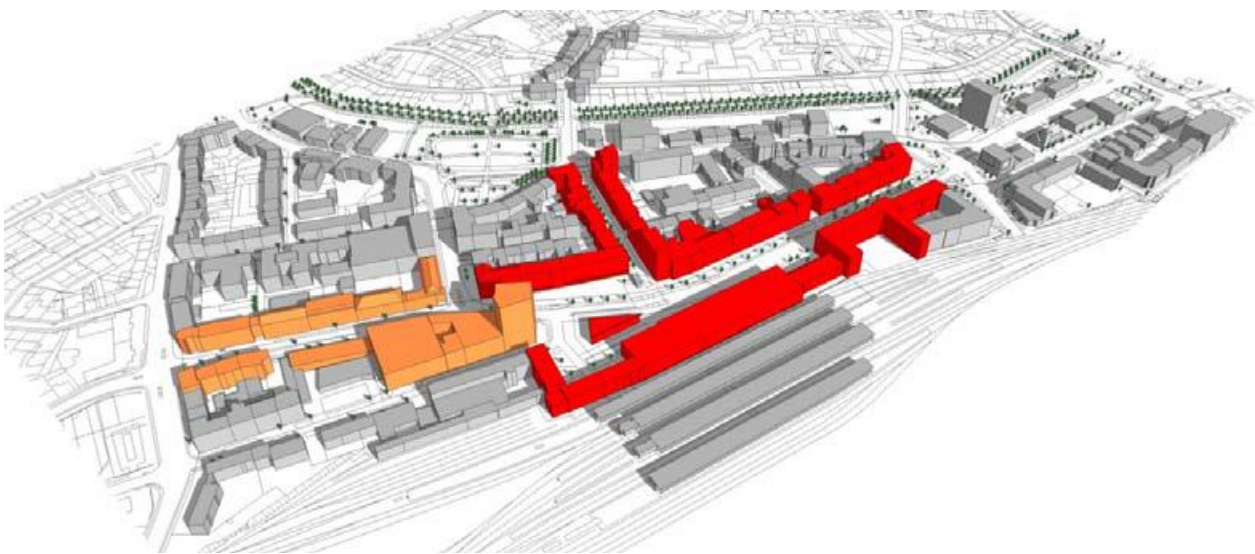
1. Werbeanlagen sind unzulässig bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung oder grelle Ausleuchtung sowie bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung.
2. Zettel- und Bogenanschlätze sind nur an Litfaßsäulen zulässig.
3. Vordächer und Markisen dürfen bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 1,20 m, Ausleger bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrs-

fläche, höchstens jedoch 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Für öffentliche Gebäude können größere Vordächer zugelassen werden.

4. Werbeanlagen dürfen bis zur Unterkante der Fenster des 3. Obergeschosses, höchstens bis zur Unterkante der Fenster des obersten Geschosses reichen. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zugelassen.
5. Werbeanlagen parallel zur Fassade dürfen nicht höher als 0,60 m sein und 2/3 der Ladenfront, höchstens jedoch 8,00 m erreichen.
6. In den Mischgebieten gelten darüber hinaus folgende Einschränkungen:
 - 6.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausgenommen sind für Zettel- und Bogenanschlätze bestimmte Flächen.
 - 6.2 Oberhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses können Werbeanlagen nur für Firmen zugelassen werden, die ausschließlich dort ihre Geschäftsräume haben; die textliche Festsetzung Nr. 4 bleibt unberührt.

Die Gestaltungsfibel bezieht sich auf den nachfolgend skizzierten Geltungsbereich, der im Wesentlichen durch aneinandergereihte straßenbegleitende Geschossbauten mit 4 bis 6 Geschossen geprägt wird.

Das Erdgeschoss hat in der Regel öffentlichem Charakter und wird als Ladenfläche, Gastronomie, Imbiss etc. genutzt. Die aufgehenden Geschosse sind mit Büro- oder Wohnnutzung belegt und schließen unterschiedlich mit geneigten Dächern, Staffelgeschoss oder Flachdach ab. Die Eigentumsstruktur ist heterogen in den Häuserzeilen erlebbar und wird durch unterschiedliche Architektur- und Fassadenausprägungen sichtbar.



■■■■■■■■■ Geltungsbereich: Bahnhofstraße – Berliner Platz – Windthorststraße

■■■■■■■■■ Erweiterter Geltungsbereich: Von-Steuben-Straße

Es ist nicht beabsichtigt, eine Vereinheitlichung des gesamten Quartieres zu erreichen und den Immobilieneigentümern Vorschriften zu machen, wie diese ihr Objekt zu gestalten haben. Vielmehr sollen über die Darstellung des Vorher-Nachher und die Visualisierung von Gestaltungselementen Hinweise gegeben werden, wie ein städtebaulicher Mehrwert für den Eigentümer aber auch für den Kunden bzw. den Besucher erreicht werden kann. Ein „etwas weniger“ kann somit in der Zukunft zu einem deutlichen „etwas mehr“ an Attraktivität führen und somit insgesamt betrachtet wirtschaftlich positive Auswirkungen auf das einzelne Objekt und das gesamte Quartier haben.

Mit der als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügten Gestaltungsfibel will die ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. die Idee insgesamt vorstellen und für eine freiwillige Unterstützung dieser Idee werben. Die ISG selber wird die Gestaltungsfibel einsetzen, um ihren Mitgliedern und anderen Inte-

ressierten im Quartier die Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in persönlichen Gesprächen aufzuzeigen und um eine Berücksichtigung der Ideen bei anstehenden Um-, Aus- oder Neubauten zu bitten.

Die Umsetzung soll im Zuge ohnehin anstehender Baumaßnahmen im Bahnhofsquartier erfolgen und dabei einen ersten Schwerpunkt im Bereich Berliner Platz erhalten, da nach Aussage der ISG hier in der nächsten Zeit viele Baumaßnahmen anstehen. Perspektivisch soll aber das gesamte Bahnhofsviertel bearbeitet werden. In der Gestaltungsfibel bislang noch nicht konkret dargestellte Bereiche werden bei Bedarf ergänzt und fortgeführt, so dass das freiwillige Instrument der Gestaltungsfibel immer aktuell gehalten werden kann und auf Bedarfe oder Anforderungen kurzfristig reagiert werden kann.

Ergänzend denkt die ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. darüber nach, die Gestaltungsempfehlungen neben der kostenfreien persönlichen Beratung auch mit kleinen finanziellen Anreizen zu unterstützen, z.B. im Bereich der Fassadenelemente im Erdgeschoss und einer gewissen Standardisierung bei den Werbeträgern, ggf. gefördert über den Verfügungsfonds Münster-Innenstadt.

I..V.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlage 1: Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel Münster