



Stadtrat am 16.12.2004		öffentlich				
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/101/2004/1				
Dez. I	Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 15.12.2004				
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II		Der Bürgermeister		
Bisherige / weitere Beratungsfolge:						
Gremium:	Datum:	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen:
Stadtrat	16.12.2004					

Beratungsgegenstand:

**Anbindung der östlichen Innenstadt an die Altstadt/
Einzelhandelsentwicklung an der nördlichen Münsterstraße**

- TISCHVORLAGE -

Aufgrund der Beratungen im APS ist die bisherige Vorlage FB3/101/2004 in einigen Punkten nochmals überarbeitet worden.

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Janackerstiege“ gem. §2 Abs.1 i.V.m. Abs.4 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich
- b) für die Verwirklichung der Planung im Bebauungsplangebiet die Anordnung der Umlegung gem. §46 Abs.1 BauGB

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

A: Anbindung der östlichen Innenstadt an die Altstadt

Es zeichnet sich ab, dass im kommenden Jahr am Knotenpunkt B 235 / Dietrich Bonhoeffer-Ring östlich der Konrad Adenauer-Straße Baubeginn für das Bekleidungshaus Bruno Kleine ist. Daher wird die Schaffung einer Wegeverbindung von den Baugebieten Stadtfeld I und II dringlich, um den dortigen Kunden eine fußläufige Verknüpfung in die Altstadt anbieten zu können. Darüber hinaus gilt es, die östlichen Wohnbaugebiete Rott, Rott-Nord sowie Stadtfeld fußläufig besser an die Altstadt anzubinden. Die Entfernung bis zum Ostwall beträgt von der B 235 aus nur ca. 300m. Zudem sollen die vorhandenen Stellplatzflächen an der Konrad-Adenauer-Straße fußläufig verstärkt an die Altstadt angebunden werden, um die Innenstadt vom Parkdruck zu entlasten.

B: Schaffung der Grundlagen für eine Entwicklung des Einzelhandels zwischen Wilhelmstraße und Konrad-Adenauer-Straße

Bereits Anfang 2002 hat ein Wettbewerb stattgefunden, der Lösungen für die Ansiedlung des Lichthauses Gedicke+Döpfer im Bereich der Janackerstiege finden sollte. Wesentlicher Inhalt der Ergebnisse war die räumliche Fassung eines Platz- und Eingangsbereiches, der die Besucher von der Konrad-Adenauer-Straße zur Wilhelmstraße und somit in die Altstadt führen sollte. Der mit dem 1.Preis ausgezeichnete Entwurf ist Inhalt eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens gewesen, dessen Umsetzung aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse nicht voranschreiten konnte. Mit der Aufstellung des nun weiter gefassten Bebauungsplanes „Janackerstiege“ soll das bisher verfolgte Verfahren in die in dieser Vorlage genannte städtebauliche Zielsetzung aufgehen.

C: Einzelhandelsentwicklung an der nördlichen Münsterstraße

Die Firma Stroetmann, die derzeit den Edeka-Markt an der Münsterstraße betreibt, möchte ihre Verkaufsflächen erweitern. Die Möglichkeit einer solchen Erweiterung sieht sie nicht an ihrem bisherigen Altstandort.

Für die Einzelhandelserweiterung, die nach Schließung des Edeka-Neukauf dringend erforderlich geworden ist, sind drei verschiedene Standorte im Bereich der nordöstlichen Innenstadt untersucht worden:

- a) eine Erweiterung des Edeka-Wiewel an der Münsterstraße,
- b) eine Verlagerung in den Bereich der Janackerstiege, sowie
- c) eine Verlagerung östlich der Konrad-Adenauer-Straße ins Stadtfeld II.

Folgende Kriterien sind hierbei zu berücksichtigen:

- städtebauliche Dimension: Einfügung in die Maßstäblichkeit des Umfeldes
- ausreichende Größe für Verkaufsflächen heutiger Prägung sowie bereitzustellender Stellplätze
- Pkw-Anbindung, die möglichst direkt von der B 235 erfolgt, ohne vorgelagerte Bereiche zu belasten;
kurze Fuß-/Radanbindung
- Präsentationsmöglichkeit zur B 235 / stadtbildverträgliche Gestaltung
- Um-/Neubau bei laufendem Betrieb des Edeka-Wiewel
- Erhalt des vorhandenen Stellplatzangebotes im vorgelagerten Bereich der Janackerstiege zur B 235
- planungsrechtlich zeitnahe Realisierbarkeit
- Möglichkeit, im Zusammenhang mit weiterer Entwicklung (Wohnen, Büros) phasenweise vorzugehen

Für die drei Standorte bestehen z.T. zudem Einschränkungen, wie bspw. die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereiche entlang der B 235 sowie das Verbot weiterer Zufahrten auf die B 235.

Es sind von Investor- wie auch von städtischer Seite verschiedene Probe-Entwürfe zu den Standortalternativen an der nördlichen Münsterstraße wie auch im B235-zugewandten Bereich der Janackerstiege erstellt worden. Für die Janackerstiege sind darüber hinaus auch Planungen von den Büros Pesch + Partner, Wolters Partner sowie Junker&Kruse vorgestellt worden (vgl. APS vom 23.5.2000 und folgende).

Durch die Vorentwürfe kristallisierten sich für die Standorte – auch ohne einen abschließenden Detail-Entwurf mit Anspruch auf Perfektion zu haben – folgende Eigenschaften heraus:

- a) **Ergänzungsbau am Standort Münsterstraße / nördliche Janackergärten**
 Ein von der Grundstücks-Eigentümerfamilie vorgeschlagener rückwärtiger Anbau an die Ostseite des bestehenden Edeka-Wiewel (s. Anhang) böte zwar den Vorteil, die Räumlichkeiten zur Münsterstraße freizuziehen für anderweitige attraktive Nutzungen (kleinteilige Shops, Café). Die vorhandenen betriebstechnischen Einrichtungen (Lager, Kühlung) könnten ggfs. für den südöstlichen L-förmigen Ergänzungsbau weitergenutzt werden. Somit würden unansehnliche Rückseiten eines Lebensmittelmarktes weitgehend vermieden. Allerdings führt die Bedingung, dass der Gartenbereich des Wohngebäudes Münsterstraße 53 nicht beeinträchtigt wird, bei dieser Lösung zu einem schlauchartigen Verkaufsbau. Zudem muss für die Stellplatzbereitstellung auf städtische Grundstücke zurückgegriffen werden.
 Vor allem die Notwendigkeit, dass die Kunden-Pkw langwegig über den Knotenpunkt an der Konrad-Adenauer-Straße/ Janackerstiege herangeführt werden müssen, reduziert die Attraktivität der Lösung.
 Der Zeitpunkt der Realisierbarkeit hinge davon ab, ob die Bauaufsichtsbehörde für das Vorhaben eine Einstufung als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB treffen würde, oder ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden müsste.
- b) **Neubau am Standort zentrale Janackerstiege**
 Der Entwurf greift die Vorschläge aus dem Gutachterverfahren aus dem Jahr 2000 auf, über eine platzartige Aufweitung eine Verbindung vom Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/ Janackerstiege zur Wilhelmstraße zu schaffen. Mit der Platzierung des Lebensmittelmarktes an dieser Stelle böte sich die Möglichkeit, hier eine starke Magnetfunktion auszuüben und den Platz nicht als Selbstzweck, sondern als gestalteten Kundenparkplatz auszuprägen. Angrenzend ließen sich bspw. mehrere Ladennutzungen / Dienstleister ansiedeln, die – gemeinsam mit einem langfristig als Gegenüber denkbarem Sporthallenbau für die Ostwallgrundschule – dem Platz eine Fassung gäben. Vor allem entfielen bei dieser Lösung die langwierige Zufahrt und die damit verbundene Belastung vorgelagerter Bereiche. Die Großmaßstäblichkeit wäre hier eher verträglich, da eine Abstufung zu den kleinteiligeren Baustrukturen am Ostwall möglich ist.
 Problematisch wäre, dass die im Bereich der Janackergärten vorhandenen Stellplätze in Anspruch genommen würden und auch die Nutzung von Grundstücken erforderlich wäre, die nicht in Verfügungsbereitschaft der Stadt stehen. Insofern müsste mit Hilfe einer Umlegung die erforderliche Bodenordnung durchgeführt werden.
 Bei einer Standortwahl für den Lebensmittelmarkt im Bereich der Janackerstiege wäre nach Auffassung der Verwaltung die Durchführung eines Architektenwettbewerbes sowie definitiv die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den damit verbundenen Beteiligungs- und Beratungsverfahren erforderlich.

(Generell muss hinsichtlich aller o.g. Entwürfe mit dem Landesbetrieb Straßen NW Einvernehmen erzielt werden, ob der gesetzlich geforderte Abstand zwischen Straßenkante und Bebauung von 20m auf 10m reduziert werden kann. Eine weitere Zufahrt von der B 235 zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Münsterstraße und dem Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/ Janackerstiege wird abgelehnt.)

- c) **Neubau am Standort östlich der Konrad-Adenauer-Straße (Stadtfeld II)**
 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Stadtfeld II“ setzt für ein ca. 10.000 m² großes Grundstück an der Konrad-Adenauer Straße die Nutzung als Kerngebiet fest. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Lebensmittelmarkt heutiger Größenordnung inklusive der erforderlichen Stellplätze gewährleistet. An einen Neubau dort sind hohe gestalterische Ansprüche zu stellen, da sowohl die bauliche Größe als auch die prominente Lage keine standardisierte Investorenplanung erlauben. Somit sollte vor einem Verkauf der Fläche an einen Investor von diesem der Nachweis hoher gestalterischer Qualität erfolgen.

Der Standort hat den Nachteil, dass durch die Lage östlich der B 235 eine psychologische Hürde überschritten würde. Auch wenn rein funktional keine starken Beeinträchtigungen damit verbunden sind, stellt die Konrad-Adenauer-Straße eine Abgrenzung der eigentlichen Innenstadt dar.

Die Zufahrt über den Dietrich-Bonhoeffer-Ring würde keine Belastungen vorgelagerter Bereich auslösen, die Anlieferung könnte nach Südosten zum Standort des geplanten Bruno Kleine-Textilmarktes ausgerichtet werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei rückwärtigen Erweiterung am alten Standort an der Münsterstraße (Lösung a) – auch bei geänderter Ausrichtung Süden – zahlreiche Restriktionen wie schwierige Erschließung, problematische Maßstäblichkeit zum Umfeld, fehlende städtebauliche Orientierung entgegenstehen.

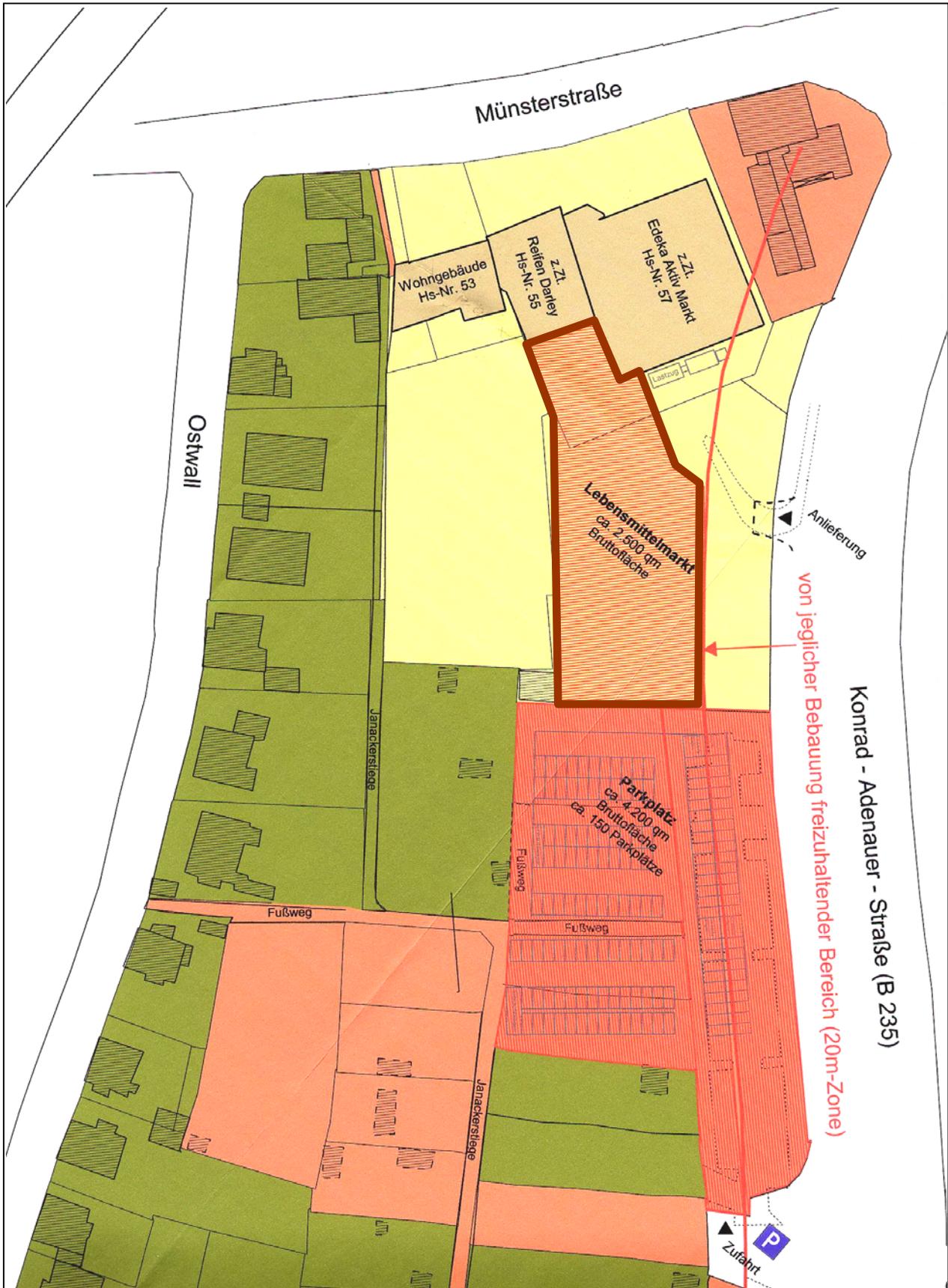
Auch ein Überspringen der Bundesstraße (Lösung c, Stadtfeld II) würde nicht in dem Maße die o.g. städtebauliche Verknüpfung der Neubaugebiete mit dem Innenstadtbereich gewährleisten, wie durch eine Lösung westlich der Bundesstraße.

Insofern sind für den Bereich am Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/ Janackerstiege städtebaulich die sinnvollsten Lösungen zu erwarten – auch im Bewusstsein, dass hier sensible Flächen in Anspruch genommen werden. Zur Realisierung des Vorhabens wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Einleitung einer Umlegung erforderlich. Hierzu sollte das Votum gemäß dem empfohlenen Beschlussvorschlag getroffen werden.

D: Bodenordnung

Um die fußläufige Anbindung von der Konrad-Adenauer-Straße bis zur Altstadt städtebaulich vernünftig ordnen zu können als auch die Ansiedlung eines Einzelhandels in dem zuvor beschriebenen Bereich zu ermöglichen, ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB unverzichtbar.

Vorschlag zum rückwärtigen Anbau an den vorhandenen Markt durch die Grundstückseigentümer und den Investor (unmaßstäblich)



Übersichtsplan vorgesehener Geltungsbereich (unmaßstäblich)

