

An die
Damen und Herren
des Haupt- und Finanzausschusses

Beratungsvorlage

zu TOP ⁴ der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
am 18. Januar 2007

Dr. Franz Schütz-Platz in Meerbusch-Büderich; temporäre Umgestaltung

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt stimmt der Planung zur temporären Umgestaltung und gewerblichen Nutzung des der Dorfstraße zugewandten Teils des Dr. Franz Schütz-Platzes in Meerbusch-Büderich in der Fassung vom 8. Januar 2007 zu.

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage des Lageplanes zur temporären Umgestaltung und gewerblichen Nutzung geeignete Investoren und Betreiber für die Hochbauten zu suchen und einen Vergabevorschlag vorzulegen.

Die temporäre Nutzung des autofreien Marktplatzes wird auf höchstens 5 Jahre beschränkt mit der Option auf jeweils ein weiteres Jahr.

Begründung:

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 14. September 2006 unter TOP 6.2 die Verwaltung beauftragt, im Sinne des vorgenannten Beschlussvorschlages tätig zu werden. Die dort genannte Planung wird in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

Zu den einzelnen Aspekten der Planung ist anzumerken:

Nutzung und Gestaltung

Im Zentrum des größten Stadtteils Meerbuschs liegt der Dr. Franz Schütz-Platz. Seit Jahrzehnten wird die im Zentrum Büderichs gelegene Freifläche als Parkplatz genutzt. Dieser Ort hält jedoch für die Menschen auch Optionen anderer Qualitäten vor. Gerade mit der Veranstaltung der „Epson Winterwelt“ zeigte sich städtisches Leben am Dr. Franz-Schütz-Platz. Jeweils im Dezember finden sich Eislaufbegeisterte auf einer 300 Quadratmeter großen Eisfläche, umgeben von Ständen des Weihnachtsmarktes, ein.

Gesucht werden umsetzungsfähige temporäre Lösungen für eine gewerbliche Zwischennutzung, um den Dr. Franz-Schütz-Platz zu einem einladenden Ort und einem attraktiveren Stadtraum werden zu lassen.

Der insgesamt ca. 70 x 160 m große Dr. Franz Schütz-Platz im Meerbuscher Stadtteil Büderich weist eine Vielzahl städtebaulicher, gestalterischer und nutzungsstruktureller Defizite auf. Schon seit Jahren werden daher seitens der Stadt Überlegungen angestellt, diesen Platz umzugestalten und baulich zu ergänzen.

Verschiedene Planungskonzepte haben hierzu in den zurückliegenden Jahren bereits Visionen aufgezeigt und Ideen skizziert, die notwendig waren, um sich der Optionen für diese Fläche bewusst zu werden.

Eine im Jahre 2000 erarbeitete Machbarkeitsstudie mit dem Ziel der Neuordnung und Umstrukturierung des Platzes führte zu einem begrenzt offenen Realisierungswettbewerb im Jahre 2001. Der im Sommer 2001 durchgeführte Architekturwettbewerb lieferte, über eine Gliederung des Platzes in unterschiedliche Platzräume hinaus, auch die Architektur eines neuen Büro- und Geschäftshauses als ergänzende räumliche Fassung des Platzes.

Der Wettbewerbsentwurf bildete sodann die Grundlage für ein anschließendes Bauleitplanverfahren, um die planungsrechtliche Zulässigkeit in Form eines Bebauungsplanes zu sichern.

Der zu aktivierende Marktplatzbereich liegt somit im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 257, Meerbusch-Büderich, Dr. Franz Schütz-Platz, der am 10. März 2004 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt die Inhalte des vom Ausschuss für Planung, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung beschlossenen modifizierten Siegerentwurfes fest.

Investoren und Zeitachse

Auf Grund der angespannten Haushaltslage sind die Handlungsmöglichkeiten für öffentliche Investitionen eingeschränkt, ohne dass der Umfang öffentlicher Aufgaben geringer wurde.

Die Standortentwicklung am Dr. Franz-Schütz-Platz fordert jedoch in besonderem Maße Vorleistungen der öffentlichen Hand, da über den öffentlichen Raum erste Entwicklungsschritte vorbereitet werden sollen.

Deshalb werden Investoren/Betreiber gesucht, die das städtische Interesse einer Aufwertung des Dr. Franz Schütz-Platzes über finanzielles und kreatives Engagement unterstützen. Diese müssen in der Lage sein, auf ihre Kosten die Aufstellung von platzbildenden Marktpavillons zu realisieren.

Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten nicht.

Hierbei bietet die Stadt:

- Kostenlose Nutzung der Marktplatzfläche an einem „1a-Standort“
- Verbindlicher Nutzungsvertrag für zunächst höchstens 5 Jahre
- daran anschließend jährliche Verlängerungsoption
- vorbereitete Infrastruktur

Im Rahmen der Investorensuche besitzt das beiliegende Gestaltungsbeispiel mit seinen Aussagen zur Nutzungszonierung, zur städtebaulichen Strukturierung der vorderen Platzzone und zur Qualität der Anbindung an die Dorfstraße bindenden Orientierungscharakter.

Im Hinblick auf die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 257 erscheint eine Nutzungsdauer von zunächst 5 Jahren ebenso angemessen wie die Möglichkeit der jährlichen Verlängerung.

Die mit dem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten (für die Hochbauten) gehen zu Lasten des Investors und/oder Betreibers.

Verkehr

Die verkehrliche Situation wird gegenüber dem heutigen Zustand verändert. Dabei wird festgestellt, dass auf Grund der entstehenden nur geringen gewerblich genutzten Flächen und der Schließung der Parkplatzzu- und -ausfahrt an der Dorfstraße keine Situation zu erwarten ist, die weitere verkehrliche Maßnahmen zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs gemäß den Ergebnissen der „Variante 2 c“ des Verkehrsgutachtens der Ingenieurgruppe IVV (siehe Bebauungsplan Nr. 257) zum jetzigen Zeitpunkt erfordern würde.

In Rahmen der Umsetzung der Maßnahme wird in der Theodor Hellmich-Straße, im Einmündungsbereich Dorfstraße, ein beiderseitiges absolutes Halteverbot (Zeichen 283 StVO) angeordnet, um zu gewährleisten, dass einerseits ausreichende Aufstellflächen für den Links- und Rechtsabbieger in die Dorfstraße vorhanden sind und dass andererseits in der Theodor Hellmich-Straße ein Begegnungsverkehr mit Fahrzeugen, die von der Dorfstraße in die Theodor Hellmich-Straße einbiegen, möglich ist.

Sollte es wider Erwarten dennoch zu Problemen bei den Verkehrsflüssen kommen, sind ggf. weiter regulierende Verkehrsmaßnahmen entsprechend der Variante 2 c umzusetzen.

Aufenthaltsqualität und Grün

Ziel ist die Ausbildung eines Marktplatzes mittels der Aufstellung temporärer Pavillons mit offener Nutzung- und Belegungsmöglichkeit durch einen oder ggf. mehrere Investoren oder Betreiber. Die zukünftige Platznutzung und -gestaltung soll unabhängig von zukünftigen Neubauten unterschiedliche Funktionen erfüllen. Im Einzelnen sind dies:

- Schaffung eines multifunktionalen, autofreien Marktplatzes;
- Ansiedlung von fehlenden und ergänzenden kleinflächigen gewerblichen Nutzungen;
- Ansiedlung von Gastronomie;
- Erhalt eines Parkplatzes mit ca. 200 Stellplätzen im rückwärtigen, dorfstraßenabgewandten Bereich;
- Gewährleistung der Nutzung als zentraler Festplatz, Ausrichtung der Winterwelt, etc.;
- Ausbildung einer standortadäquaten Adresse;
- größtmögliche Flexibilität bezogen auf die Realisierung künftiger Nutzer- und Bedarfsanforderungen;
- Ausbildung von Eingangs- und Zugangsbereichen (behindertengerecht)

Die Ergänzung der Baumreihe an der Dorfstraße zu einer Allee ist Bestandteil des seinerzeitigen Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbes. Die ergänzende Baumreihe sollte jedoch schon jetzt in Zusammenhang mit einer temporären Umgestaltung und Schaffung eines Marktplatzes realisiert werden. Entsprechend sind Bänke (mit Papierkörben) entlang der Hauptgehachse geplant, die die Aufenthaltsqualität erhöhen. Patenschaften oder Sponsoring für die Bänke durch örtliche Geschäfte, Vereine oder einzelne Bürgerinnen oder Bürger werden angestrebt.

Bei einer geringen Reduzierung der öffentlichen Parkplätze können darüber hinaus in einem späteren Bauabschnitt die Flächen für das Einfassungsgrün des nordwestlich an den autofreien Marktplatz angrenzenden Parkplatzes gegenüber dem Bestand vergrößert werden.

Einzelhandel

Die Planung beabsichtigt die tägliche Nutzung des Platzes in direkter Nachbarschaft zur Ost- und Westseite der Dorfstraße. Die auf Grund der heutigen Platzsituation bestehende Lücke im Geschäftsbesatz wird mit Realisierung der Planung geschlossen, so dass durchgängig eine Laufwege vom Brühler Weg bis zur Moerser Straße/Düsseldorfer Straße entsteht.

Durch die geplanten geringen gewerblich genutzten Flächen sind keine negativen Auswirkungen auf Einzelhandel und Dienstleistung erkennbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch Ergänzungen der gesamten Sortiments- und Angebotsstruktur im Stadtteil Büberich positive Impulse auch für den bestehenden Einzelhandel auftreten.

Planungsrecht

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung des vorhandenen Siedlungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 257 ein Kerngebiet fest. Konkret ist im Bereich des Marktplatzes eine zum Teil nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit überlagert ist. Entlang der Theodor Hellmich-Straße befinden sich darüber hinaus überbaubare Flächen, die für den Westflügel des angestrebten Büro- und Geschäftshauses vorgesehen sind.

Je nach Gestaltungsvorschlag von Investoren oder Betreibern werden planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 (2) BauGB von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257 erforderlich.

Lösung:

Aus den oben genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

Kosten / Deckung:

Es entstehen Kosten für die Bereitstellung von Infrastruktur, die sich wie folgt gliedern:

Maßnahme	Kosten
Baumpflanzungen parallel zur Dorfstraße	ca. 10.000 €
Neugestaltung der Grünflächen / Herstellung wassergebundener Wegeflächen	ca. 18.000 €
Öffnung der Bauvereinpark (Bordsteinaufhebung und Entfernung des Stahlgitters)	ca. 1.450 €
Kanalanschluss von der Dorfstraße zum Übergabepunkt	ca. 25.000 €
Gesamt städtisch	ca. 54.450 €
Marktstände Anschaffung / Aufbau / Unterhaltung	Kosten des Investors; abhängig von der Anzahl der „Marktstände“
Kanalstichleitungen frostfrei geführt zu den einzelnen „Marktständen“	Kosten des Investors; Abhängig von der Anzahl der „Marktstände“
Telefon am Übergabepunkt	ca. 5.000 €
Strom am Übergabepunkt	ca. 15.000 €
Wasserhauptanschluss frostfrei geführt zu den einzelnen „Marktständen“	ca. 10.000 €
Gashauptanschluss am Übergabepunkt sowie frostfrei und sicher geführt zu den einzelnen Marktständen	ca. 10.000 €

Die Kosten für Umgestaltung des Umfeldes der geplanten Bauten sowie für die Anschlussmöglichkeit an den Kanal sollten von der Stadt übernommen werden, da ansonsten davon auszugehen ist, dass keine Investoren für temporäre Bauten mit hohen gestalterischen Ansprüchen gefunden werden.

Dementsprechend sind Mittel hierfür im Haushalt 2007 vorzusehen. Die weiteren Kosten sollten vom Investor / Betreiber getragen werden.


Dieter Spindler