

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0023/2013
Auskunft erteilt: Herr Kurz
Ruf: 492 61 40
E-Mail: Kurz@stadt-muenster.de
Datum: 21.02.2013

Betrifft

Ortsmitte Sprakel

Beratungsfolge

05.03.2013 Bezirksvertretung Münster-Nord

Anhörung

07.03.2013 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Auf Basis folgender städtebaulicher Zielsetzungen wird die Verwaltung beauftragt, die Entwicklung des zentralen Bereiches der Ortsmitte von Sprakel (Abgrenzung, Anlage 1) voranzutreiben.

Künftige Bebauungs- und Nutzungskonzepte müssen geeignet sein

- zur Stärkung der Ortsmitte beizutragen,
- sich in das städtebauliche Umfeld einzufügen,
- eine Bebauung von max. drei Geschossen vorzusehen,
- Einzelhandel nur in stadtteilverträglicher Form und Größe vorzusehen,
- die öffentliche Platzfläche – den künftigen Böckmannplatz – zu berücksichtigen und
- mit einer Realisierungsverpflichtung durch den künftigen Grundstückserwerber – eventuell auf Basis der Änderung des geltenden Planungsrechtes – verbunden werden.

2. Die Anträge der SPD-Fraktion (Bürgerinformation und Meinungsbild) und der CDU-Fraktion (zusammenhängende Einzelhandelsfläche von 850 m²) im Planungsausschuss am 23.09.2010 sind damit erledigt.

3. Über die Anregung gem. § 24 GO von Herrn Prof. Lange „Verzicht auf eine Bebauung und Anlage einer Grünfläche“ wird nach der Entscheidung über die Ausschreibungsergebnisse entschieden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorstehenden Beschlussvorschläge entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

Vorgeschichte

Das Wohngebiet in der Mitte von Sprakel westlich der Sprakeler Straße ist auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbsentwurfes aus dem Jahr 2001 entwickelt worden. Neben den Wohngebietsflächen sieht der - seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 458 (Anlage 2) - eine zentrale ca. 6.500 m² große Fläche, angrenzend an die Sprakeler Straße, als Ortsmitte vor. Eine II – III geschossige Bebauung sollte eine Platzfläche – den künftigen Böckmannplatz - dreiseitig begrenzen. Die Randbebauung sollte gemischt genutzt sein mit Einzelhandels- und/ oder Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Für die Kleinteiligkeit der möglichen Ladennutzungen sollte der eng begrenzte Zuschnitt der überbaubaren Flächen sorgen. Über eine Wegeverbindung werden der Kirchenstandort St. Marien und der künftige Platzbereich miteinander verbunden.

Die zweimalige Ausschreibung der Fläche durch das städtische Liegenschaftsmanagement mit der Forderung, auf der Grundlage des Bebauungsplanes eine gemischt genutzte Bebauung zu errichten, fand kein Interesse bei der Investorensseite. Daher machen weitere Bemühungen die Fläche einer baulichen Nutzung im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung für Sprakel zuzuführen nur unter geänderten Rahmenbedingungen Sinn.

Alternativen

Vor diesem Hintergrund fand in den zurückliegenden Jahren eine intensive Diskussion in den parlamentarischen Gremien und in einer öffentlichen Bürgerveranstaltung darüber statt, welche städtebauliche Konzeption unter den gegebenen Rahmenbedingungen am ehesten zur Stärkung der Ortsmitte und ihrer gestalterischen Aufwertung beitragen könne. Das Spektrum möglicher Alternativen war breit gestreut und reichte vom reinen Geschosswohnbaustandort anstelle der bisher angestrebten gemischt genutzten Bebauung bis zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes anstelle der derzeitigen kleinteiligen Bauflächenzuschnitte. Der Planungsausschuss hat eine Entscheidung darüber vertagt und zunächst eine Bürgerinformationsveranstaltung in Sprakel und ein Meinungsbild zu den Nutzungsalternativen gefordert (Anlage 4). Nach intensiver Diskussion wurde auf der Bürgerinformationsveranstaltung, angesichts der schwierigen Vermarktungssituation die Anregung entwickelt, vorläufig auf eine Bebauung zu verzichten und die Gesamtfläche provisorisch einzugrünen, und über die Gestaltung der Fläche erneut zu entscheiden, wenn die städtebauliche Entwicklung der Neubaugebiete in Sprakel merkliche Fortschritte gemacht hat (Anlage 5). Mit diesem Inhalt wurde schließlich die beigefügte Anregung gemäß § 24 Gemeindeordnung an den Rat der Stadt gestellt (Anlage 3).

Städtebauliche Zielsetzung

Vom Durchgangsort zum Aufenthaltsort – so lässt sich die zentrale städtebauliche Zielsetzung, einen Mittelpunkt innerhalb der Ortslage zu schaffen, beschreiben. Zur ausgeprägten Achsialität der Sprakeler Straße, deren breiter nord-südgerichteter Straßenraum die Ortsmitte immer noch prägt, obwohl der Durchgangsverkehr längst auf die Umgehungsstraße verlagert wurde, soll mit dem Böckmannplatz und seiner angrenzenden Bebauung eine Stärkung der Ortsmitte, in Nachbarschaft der wichtigsten Versorgungseinrichtungen des Stadtteils, geschaffen werden.

Für diese Zielsetzung sind Konzepte und Projekte dann geeignet, wenn sie aufgrund ihrer standortangemessenen Nutzung und Gestaltung zur Attraktivität der Ortsmitte beitragen, und mehr Menschen in die Ortsmitte führen, sei es als Bewohner, als Besucher oder als Nutzer künftiger Versorgungsangebote. Erreichbar ist dies sowohl durch attraktive Geschosswohnanlagen, als auch durch Seniorenwohnprojekte aber auch durch gemischt genutzte Objekte, die Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen mit Wohnungen kombinieren. Allen Plankonzepten gemeinsam muss die Integration einer öffentlich zugänglichen Platzfläche, den künftigen Böckmannplatz, sein. Angesichts dieser Bandbreite von Nutzungskonzepten, die einen Beitrag zur Stärkung der Ortsmitte leisten können, hält die Verwaltung es für sinnvoller die Entwicklungsbemühungen für die Ortsmitte fortzusetzen und keine provisorische Grünfläche anzulegen.

Rahmenbedingungen

Die Verwaltung schlägt daher vor, eine erneute Grundstücksausschreibung mit deutlich flexibleren Rahmenbedingungen durchzuführen. Zugunsten überzeugender Bebauungs- und Nutzungskonzepte, die den unter Beschlusspunkt 1 aufgeführten Zielsetzungen entsprechen, sollten die detaillierten Vorgaben des Bebauungsplanes zur äußeren Abmessung der Bebauung und Lage auf dem Grundstück – vorhabenbezogen - geändert werden.

Für die Entscheidung über die Projektvorschläge und die Vergabe des Grundstücks sollen daher die städtebaulichen Qualitäten, die Qualität des geplanten Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes, die Qualitäten der Freiflächengestaltung unter Einbindung des Böckmannplatzes sowie die Einbindung in das städtebauliche Umfeld maßgeblich sein. Dies wird das zu erstellende Exposee zusammen mit der Kaufpreisforderung und dem Auswahlverfahren (Jury / Einbindung Beirat für Stadtgestaltung) bestimmen.

Zu 3.: Mit dem Beschlusspunkt 1 wird der Zielsetzung einer Bebauung der Grundstücksfläche Vorrang vor einer Eingrünung der Gesamtfläche gegeben. Letztlich kann über die Anregung gem. § 24 GO (Anlage 3) zum Verzicht auf eine Bebauung und die Eingrünung der Fläche aber erst entschieden werden, wenn das Ausschreibungsverfahren abgeschlossen ist und Beschlüsse über das weitere Vorgehen gefasst werden.

Bis zur Entscheidung über die endgültige Verwendung der Fläche wird das Grundstück weiterhin durch die Stadt bei Bedarf gepflegt.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Katasterausschnitt mit Grundstücksabgrenzung
2. Bebauungsplan Nr. 458
3. Anregung gem. § 24 Gemeindeordnung
4. ASSVW Beschluss vom 23.09.2010
5. Protokoll der Bürgerinformation vom 09.02.2011