

Niederschrift über eine Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Stadtbezirk: Münster-Nord

Anlass: Vorstellung und Diskussion von möglichen Nutzungskonzepten für den Bereich Böckmannplatz in Sprakel Mitte

Zeit: am Mittwoch, dem 09.02.2011, um 19.00 Uhr,

Ort: in der Gaststätte Sandruper Baum, Sprakeler Str. 90, 48159 Münster

Teilnehmer: 123 Bürgerinnen und Bürger

Leitung der Bürgeranhörung: Herr Manfred Igelbrink, Bezirksbürgermeister

Vertreter der Verwaltung: Herr Kurz, Herr Becker, Stadtplanungsamt

Der Bezirksbürgermeister, Herr Igelbrink, eröffnet um 19.07 Uhr die Bürgeranhörung, begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung vor. Er informiert über den geplanten Ablauf der Veranstaltung, wonach in dieser Bürgeranhörung

mögliche Nutzungskonzepte für den Bereich Böckmannplatz in Sprakel Mitte

vorgelegt und diskutiert werden sollen. Danach übergibt Herr Igelbrink der Verwaltung das Wort zur Vorstellung der Planungen.

Herr Kurz stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die aktuelle Situation in Sprakels Ortsmitte, die Schwierigkeiten, die sich aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 458 ergeben sowie mögliche Varianten der zukünftigen Entwicklung vor:

Die Stadt Münster strebt an, die Einwohnerentwicklung des Stadtteils Sprakel auch in Zukunft positiv zu gestalten und durch die gezielte Ausweisung von Bauland, überwiegend im Einfamilienhausbereich, zu unterstützen. Damit kann die Bevölkerung von gegenwärtig ca. 3.000 auf ca. 3.800 Einwohner im Jahr 2020 ansteigen. Dem Plangebiet „Sprakel-Mitte“ kommt dabei eine besondere Bedeutung als künftige Ortsmitte zu. Für die südwestlich dem vorhandenen Vollsortimenter-Standort (Edeka) gelegene neue Sprakeler Mitte um den Böckmannplatz ist bisher Geschosswohnungsbau mit kleinteiligem Einzelhandel in den Erdgeschossen vorgesehen.

Problematisch stellen sich die erfolglosen Vermarktungsversuche des Grundstücks für das neue Zentrum dar. Als besonderes Hindernis hat sich dabei der geforderte Einzelhandel herausgestellt.

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen sind die bisherigen Planungen zu überdenken. Grundsätzlich sind zwei Entwicklungsrichtungen vorstellbar:

Variante I:

Die Änderung der Festsetzung für den Bereich Böckmannplatz von Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Hier wären Geschosswohnungen in II-geschossiger Bauweise vorstellbar. Untergeordnet wäre die Ansiedelung kleinteiligen Einzelhandels weiterhin zulässig. Der vorhandene Edeka-Markt könnte am alten Standort ausgebaut und langfristig gesichert werden.

Variante II:

Die Änderung der Festsetzung MI im Bereich der neuen Mitte mit Böckmannplatz zugunsten der Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels (z.B. Lebensmitteldiscounter) mit Wohnungen in den Obergeschossen.

Herr Kurz erklärt, dass Variante II unter den jetzigen Bedingungen (zu geringe Kaufkraft, kein Durchgangsverkehr) die Schaffung eines Konkurrenzstandortes zu dem vorhandenen Edeka-Markt bedeuten würde, die Situation jedoch auch generell für die Ansiedelung z.B. eines Lebensmitteldiscounter unattraktiv sei.

Im Anschluss an die Vorstellung des Sachstandes bittet Herr Igelbrink die Bürger und Bürgerinnen, Fragen zu stellen und ihre Meinung zu äußern. Das Ergebnis stellt sich nach Themen zusammengefasst wie folgt dar:

Entwicklungsstand und -perspektive des Stadtteils Sprakel

Bürger:

- Es bestehen Zweifel an der Entwicklungsprognose für den Stadtteil. Die alleinige Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 sei nicht ausreichend, um eine weitere Entwicklung Sprakels anzustoßen. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans seien die wahren Bedingungen in Sprakel nicht bedacht worden und das Ergebnis werde jetzt „schön geredet“.
- Es wird kritisiert, dass Sprakel-Mittel noch nicht vollständig bebaut sei und trotzdem bereits die Bereitstellung weiterer „Filetstücke“ geplant werde. Es wird aber auch die (zeitnahe) Umsetzung der Gebiete „Nördlich Landwehr“ und „Sprakel-Ost“ im Zusammenhang mit der Entwicklung der Sprakeler Mitte gefordert.
- Für die Entwicklung Sprakels bestehe die historische Chance der Ausbildung eines echten Zentrums. Die Sprakeler Bürger wollen an dieser Stelle perspektivisch einen Platz und Einzelhandel. Die Chance darauf solle nicht durch die jetzigen Vermarktungsschwierigkeiten und einer damit einhergehenden Änderung des Vorhabens in Wohnbebauung (ohne Platz) vertan werden; die Option auf ein „echtes Zentrum“ müsse erhalten bleiben.
- Aktuell sei die städtische Fläche ungepflegt und die Stadt müsse zumindest die Pflege übernehmen. Zudem werde die Fläche als Hundeklo genutzt.
- Sprakel dürfe nicht anders behandelt werden als andere Stadtteile von Münster. Es wird mehrmals darauf hingewiesen, dass die Stadt Münster jetzt investieren müsse.
- Vereinzelt findet Variante I (Geschosswohnungen) trotz der bestehenden Hemmnisse (Vermarktungsprobleme, s. a. Einzelhandel) Zuspruch, es bestehen jedoch Zweifel an einem weiteren Wachstum Sprakels nach Fertigstellung der Bauvorhaben in den (geplanten) Baugebieten. In Sprakel übersteige die Mortalität jetzt schon die Fertilität.

Einzelhandel

Bürger:

- Ein Vorteil wird in keiner der vorgestellten Varianten gesehen. Bereits jetzt seien Leerstände an der Sprakeler Straße vorhanden und das Potenzial für weiteren Einzelhandel sei als eher gering einzustufen.
- Es wird die Frage gestellt, welche Perspektive das neue Zentrum von Sprakel hätte, wenn Variante I (Geschosswohnungen) umgesetzt, der Edeka-Markt schließen und in der Folge auch an diesem Standort Wohnbauland ausgewiesen würde. Dann gäbe es keine Möglichkeit mehr, im „neuen Sprakeler Zentrum“ großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Die Sprakeler Mitte müsse auch durch Einzelhandel belebt werden, zum Beispiel fehlten ein Lottoladen und andere kleine Geschäfte.
- Der Besitzer des Edeka-Marktes erklärt, dass die Wünsche der Bürger sich für die Betreiber der Geschäfte wirtschaftlich rechnen müssten. In großen Zentren sei ein Nebeneinander von Edeka und Aldi denkbar, in Sprakel fehlten dafür die Voraus-

setzungen. Bei der Ansiedelung eines Netto-Discounters bestehe die Gefahr, dass dieser nach kurzer Zeit schließen würde; Familienbetriebe seien beständiger. Als Tochterunternehmen der Edeka-Gruppe gehöre Netto mit einem in vielen Segmenten identischen Sortiment zudem zur direkten Konkurrenz.

Eine Erweiterung des Edeka-Marktes lohne sich erst ab einer Größe von ca. 3.800 bis 4.000 Einwohnern im Einzugsgebiet. Die Erreichbarkeit des Standortes und die Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen seien ebenfalls nicht geklärt. Auch ein Umzug zum Böckmannplatz rechne sich nicht, da der jetzige Edeka-Markt im Eigentum des Inhabers sei und eine Ladenmiete den Betrieb gänzlich unwirtschaftlich machen würde.

- Ein Vertreter der Netto-Gruppe stellt fest, dass die Attraktivität des Ortes von der Einzelhandelsversorgung abhängig sei. Der vorhandene Edeka-Markt könne das Kaufkraftpotenzial der Einwohner (2000 € p.P. / Jahr) nicht binden, sodass durchaus Potenzial für einen Discounter bestehe. Allerdings sei der Standort nur attraktiv, wenn zusätzliches Kaufkraftvolumen aus dem Umland angezogen werde. Werde der „Mangel an Fließverkehr“ nicht behoben, bliebe der Standort uninteressant.

Wohnen

Herr Kurz erläutert, dass der Mix aus Einzelhandel und Wohnen in der aktuellen Fassung (Wohnen und kleinteiliger Einzelhandel) gescheitert sei. Beim Mischgebiet seien die Anteile von nichtstörendem Gewerbe (Einzelhandel) und Wohnen ausgeglichen. Bei der Festsetzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) diene das Gebiet vorwiegend der Funktion Wohnen, könne aber auch Einzelhandel beherbergen. Welche Geschäfte (Einzelhandel, Dienstleistungen) sich konkret in diesen potenziellen Ladenlokalen ansiedeln könnten, könne an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Bürger:

- Variante I (Geschosswohnungen) wird gegenüber Variante II (großflächiger Lebensmittelmarkt) von einigen Bürgern positiver beurteilt. Es wird der Vorschlag gemacht, aufgrund der aktuell schlechten Vermarktungssituation von Einfamilienhäusern und der hohen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern für Singles und/oder Senioren, den Böckmannplatz oder einen Park mit entsprechenden Wohngebäuden zu umgeben.
- Eine reine Wohnbebauung ohne Platz wird nicht als sinnvoll erachtet.
- Beide Varianten seien „unmöglich“, da sozialer Wohnungsbau geplant würde und Parkplätze nicht berücksichtigt worden seien. Geförderter Wohnungsbau sei in Sprakel nicht erwünscht.

Herr Kurz erwidert, dass die Darstellung in den Plänen schematisch ist, da es um eine grundsätzliche Fragestellung gehe. Eine Entscheidung ob am Böckmannplatz geförderter oder nichtgeförderter Wohnungsbau realisiert werden soll gibt es noch nicht. Städtebaulich soll die Achse zum Kirchplatz Berücksichtigung finden, die Bebauung um den Böckmannplatz soll zweigeschossig erfolgen. In welcher genauen Ausbildung dies geschehen werde, steht noch nicht fest.

Variante III: Übergangslösung Böckmannplatz ohne umgebende Bebauung

Bürger:

- Die aktuellen Planungen und Varianten werden als nicht konkret genug kritisiert. Um die Mitte besser definieren zu können, müsse man wissen, wie die Gesamtentwicklung Sprakels aussehen werde.
- Worin liegt das aktuelle Ziel der Stadt für den Stadtteil Sprakel?
- Geht es ausschließlich um die Vermarktung der städtischen Fläche?
- Wie groß soll z.B. der Böckmannplatz werden?
- Es sollte ein Zeitraum bestimmt werden, um die Entwicklungsperspektive des Böckmannplatzes einschätzen zu können. Die jetzige Situation lasse aufgrund der teilweise schleppenden Entwicklung in Sprakel-Mitte keine Aussage diesbezüglich zu.

Aus der Diskussion heraus entwickelten die Anwesenden eine **dritte Variante:**

- Es wird mehrfach dafür plädiert, den Böckmannplatz auf jeden Fall zu bauen. Über die Art der Gestaltung wollen die Bürger mitentscheiden. Die umliegenden Flächen könnten zunächst als gestaltete oder zumindest gepflegte Grünflächen als Potenzialfläche für die weitere (Einzelhandels-) Entwicklung vorgehalten werden. Über die Größe und Lage des Böckmannplatzes werden keine Aussagen getätigt.
- Aufgrund der schleppenden Vermarktung in Sprakel-Mitte und der Probleme, einen Investor für den Böckmannplatz zu finden, solle das übrige städtische Grundstück zunächst „lieengelassen“ werden.
- Für die Pflege und Unterhaltung des Platzes werden zwei Vorschläge gemacht. Um die Kosten für städtische Aufwendungen in der Unterhaltung gering zu halten, wird vorgeschlagen, die Pflege durch die Werbegemeinschaft durchführen zu lassen. Diese werde ein entsprechendes Konzept erarbeiten. Der zweite Vorschlag fordert die Finanzierung des Pflegeaufwandes durch die Stadt („Die Stadt soll endlich auch in den Stadtteil Sprakel investieren.“).
- Die Fläche könne in gestalteter Form für Jugendliche als Alternative zur „Partyzone“ Schulhof dienen.
- Vorstellbar sei auch eine gestaltete (bepflanzte) Grünfläche ohne Platzausgestaltung.
- Ein weiterer Vorschlag für das städtische Grundstück ist die Einrichtung eines Parkplatzes, der den Mangel an Parkmöglichkeiten in Sprakel-Mitte beheben könnte.

Herr Kurz weist darauf hin, dass sich ein Ausbau des Böckmannplatzes ohne die Bebauung schwierig gestalten wird. Auch ein „Liegenlassen“ der Fläche sei nur schwer vorstellbar. Gleichwohl konstatiert Herr Kurz, dass die Bürger in der Entwicklung des Böckmannplatzes, auch ohne umgebende Bebauung (Variante III), einen Impuls für die weitere Entwicklung Sprakels sehen.

Diese Übergangslösung ist potenziell auch mit dem aktuellen Bebauungsplan möglich, der für diese Form der Zwischennutzung nicht geändert werden müsste. Eine Änderung des Bebauungsplans sei grundsätzlich erst sinnvoll, wenn die Zukunft der Fläche geklärt ist.

Die Anlage eines Parks wird allerdings aufgrund der hohen Unterhaltungskosten als Lösung ausgeschlossen, da auch die dauerhafte Pflege in Verantwortung der Bürger nicht realistisch erscheint.

Vorschlag Hr. Igelbrink:

Käme der Baumschulenweg als Alternative für einen solchen Platz in Betracht?

Der Eigentümer des Areals äußert, dass es bisher weder eine Anfrage für dieses Grundstück gegeben habe, noch Interesse daran bestehe, dieses zu entwickeln bevor die anderen Baugebiete nicht entwickelt worden seien.

Konkretisierung der Planungen

Es wird mehr Zeit benötigt, um Ideen zu entwickeln. Die Bürger wollen in diesen Prozess mit einbezogen werden. Über die Finanzierung der Variante III soll die BV Nord beraten und Vorschläge einbringen.

Ein Beschluss im Planungsausschuss über die Ausarbeitung der weiteren Planungen im Kontext der von den Bürgern vorgeschlagenen Variante III wird gefordert. Herr Igelbrink erteilt Herrn Kurz den Auftrag dies entsprechend weiterzuleiten.

Der heutige Termin wird im Zuge der Entwicklung Sprakels im Sinne der Bürger als erstes Zusammentreffen gewertet.

Abstimmung

Am Ende erfolgt eine vom Publikum gewünschte Abstimmung. Das Ergebnis zeigte, dass bis auf fünf Personen alle für die dritte Variante plädieren.

Verschiedenes

Es wird vorgeschlagen, Gewerbeflächen in Sprakel freizugeben, um Arbeitsplätze zu schaffen und somit mehr Einwohner und die erforderliche Kaufkraft zu akquirieren.

Hr. Kurz erwidert darauf, dass Gewerbeflächen nach Bedarf bereitgestellt werden und dieser an diesem Standort zurzeit nicht vorhanden sei.

Ende der Veranstaltung: 20:55 Uhr

Herr Igelbrink
Bezirksbürgermeister

Herr Becker
Schriftführer