

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0495/2010

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

Kurz@stadt-muenster.de

Datum:

14.06.2010

Betrifft

Ortszentrum Sprakel: Mitte vollenden - geplante Nutzung überdenken
Antrag der SPD Fraktion im Rat

Beratungsfolge

30.06.2010 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 458: „Sprakel – Mitte“ vorzubereiten. Anstelle eines Mischgebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet für den zentralen Bereich festgesetzt werden. Dabei wird das Platzthema beibehalten.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem vorstehenden Beschluss unmittelbar keine Kosten entstehen.

Begründung:

Der Antrag der SPD-Fraktion im Rat wurde am 18.06.2009 im Planungsausschuss eingebracht. Die Verwaltung hat den Antrag geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan Nr. 458 „Sprakel – Mitte“ ist seit dem 08.04.2004 rechtsverbindlich. Die Planung basiert auf dem Wettbewerbsentwurf des Büros Wolters und Partner aus Coesfeld. Sie ist gekennzeichnet durch die bauliche Ausbildung der künftigen Mitte von Sprakel als dreiseitig umbaubarer Platzbereich, der sich zur Sprakeler Straße orientiert und über eine Wegeverbindung durch das Neubaugebiet mit der Kirche St. Marien verbunden ist. Der Bebauungsplan setzt diesen ca. 6500 qm großen Bereich als Mischgebietsfläche (MI 2 –gebiet) fest, um hier zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in Verbindung mit Wohnungen zu bündeln. Durch den Zugschnitt der überbaubaren Flächen soll eine kleinteilige Ladenstruktur erreicht werden, in Ergänzung zum vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter auf der anderen Seite der Sprakeler Straße. Das städtische Liegenschaftsmanagement hat die Flächen zwischenzeitlich zweimal ausgeschrieben, jedoch keine Kaufinteressenten finden können. Als Hindernis für die Vermarktung hat sich die gewünschte Nutzungsvielfalt (Gewerbe und Wohnen) bei gleichzeitiger kleinteiliger Bebauungsstruktur vor dem Hintergrund einer eher geringen Mantelbevölkerung im Stadtteil erwiesen. Der

Antrag der SPD-Fraktion greift diese Erkenntnis auf und fordert eine Umplanung des zentralen Bereiches zum Allgemeinen Wohngebiet unter grundsätzlicher Beibehaltung der prägenden städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsentwurfes zu prüfen.

Die Planungsverwaltung hat hierzu im Januar 2010 dargelegt, dass vor einer Umplanung der zentralen Flächen zugunsten des Wohnungsbaus eine Klärung hinsichtlich des Bedarfes der Flächen für den Einzelhandel zur langfristigen Sicherstellung der Versorgungsstruktur in Sprakel vorausgehen müsse. Zentrale Säule einer funktionierenden Stadtteilversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist ein attraktiver Lebensmitteleinzelhandel. Sprakel verfügt entlang der Sprakeler Straße über mehrere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie einen Lebensmittelvollsortimenter. Dessen Standort weist mit ca. 750 qm allerdings einen knapp bemessenen Zuschnitt auf, so dass sich die Frage stellt, ob zur langfristigen Sicherung der Versorgung eine ausreichend große Fläche an zentraler Stelle in Sprakel vorgehalten werden müsste. Die Flächen könnten dann nicht für den Wohnungsbau umgewidmet werden.

Planungsverwaltung und Wirtschaftsförderung Münster haben in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Eigentümer und Betreiber des bestehenden Lebensmittelmarktes über die Perspektiven des Standortes gesprochen. Der Markt hat ca. 750 qm Verkaufsfläche und 32 Stellplätze. Der Eigentümer sieht – angesichts des eher geringen Einzugsbereiches – keine großen Erweiterungsbedarfe. Ein Ausbau auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche ließe sich am Standort noch realisieren, was auch für die längerfristige Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes in Sprakel ausreichen würde. Für einen deutlich größeren Lebensmittelmarkt, wie vom Lebensmitteleinzelhandel an vielen neuen Standorten aus betriebswirtschaftlichen Gründen präferiert und realisiert wird, sieht er angesichts der Einwohnerentwicklung in Sprakel keinen Bedarf. Eine Umsiedlung und Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes im Bereich „Sprakel-Mitte“ käme aus Sicht des Betreibers wegen der hohen Investitionskosten nicht in Betracht. Auch die Option als Ladenmieter in eine Investorenbebauung zu wechseln, scheidet wegen der zu erwartenden hohen Mietforderungen aus. Für eine langfristige Sicherung des Lebensmittelmarktes sollten im Rahmen einer künftigen Erweiterung östlich der Sprakeler Straße lieber zusätzliche Flächen zur Vergrößerung des derzeitigen Marktstandortes eingeplant werden. Damit sei eine schrittweise Anpassung an einen wachsenden Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt möglich.

Vor dem Hintergrund dieser Bewertung ist eine Umplanung zum Wohngebiet sinnvoll. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht nur Wohnungen sondern auch Läden, Handwerksbetriebe und Gastronomieangebote, die der Versorgung des Gebietes dienen zulässig. Insofern kann die zentrale Lage im Stadtteil auch mit einer vielfältigeren Nutzung ausgestattet werden.

I.V.

Gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:
Antrag vom 16.06.2009