

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0618/2011
Auskunft erteilt:
Herr Kurz
Ruf:
492 61 40
E-Mail:
Kurz@stadt-muenster.de
Datum:
05.09.2011

Betrifft

Baulandentwicklung in Sprakel
Anregung der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 02.11.2010 "Zügige Entwicklung für das Baugebiet östlich der Sprakeler Straße / westlich der B 219"

Beratungsfolge

20.09.2011	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
13.10.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
18.10.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
19.10.2011	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baulandentwicklung in Sprakel erfolgt vorrangig im Bereich „nördlich Landwehr“.
2. Die Anregung der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 02.11.2011 ist damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entscheidung weder Kosten noch Folgekosten verursacht.

Begründung:

Die Bezirksvertretung Münster-Nord hat am 02.11.2010 den ASSVW durch Beschluss gebeten, „für das als Baugebiet ausgewiesene Gelände östlich der Sprakeler Straße / westlich der B 219 eine zügige Entwicklung einzuleiten, um ein kontinuierliches Wachstum des Stadtteils abzusichern“. Anlass für diesen Beschluss bildete der erneute Antrag der Eigentümer der Flächen östlich der Sprakeler Straße für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen. Frühere Anträge wurden vom ASSVW mit dem Vorrang einer städtebaulichen Entwicklung auf städtischen Flächen zurückgestellt.

Der Flächennutzungsplan weist für Sprakel große Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau aus. Die Fläche östlich der Sprakeler Straße gehört dazu, was für ihre grundsätzliche städtebauliche Eignung für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Stadtteils spricht. Allerdings ist die Lage in unmittelbarer Nähe zur neu errichteten Ortsumgehung nicht optimal. Die Planung eines Investors sieht eine Bebauung mit ca. 108 Wohneinheiten, verteilt auf Einfamilienhäuser und Ge-

schosswohnbauten, vor. Die Stadt verfügt im Bereich „nördlich Landwehr“ selbst über planungsrechtlich abgesicherte Flächen, die kurzfristig für den Wohnungsbau erschlossen werden können. Das Areal bietet Platz für ca. 130 Einfamilienhäuser. Eine Entscheidung zugunsten einer der beiden Flächen ist erforderlich weil eine gleichzeitige Baulandentwicklung für mehr als 200 Wohneinheiten aus strukturellen Gründen nicht in Betracht kommt.

- Bei einer zügigen Entwicklung dieses Volumens wäre die soziale Infrastruktur überlastet. Weder die Kindertagesstätte noch die Grundschule wären der Nachfrage gewachsen. Eine Erweiterung der Einrichtungen würde zu Sprunginvestitionen führen, die aus stadtwirtschaftlichen Gründen unvertretbar wären.

- Eine gleichzeitige Vermarktung von mehr als 200 Wohneinheiten würde das Nachfragepotenzial des Stadtteils weit übersteigen. Beide Baugebiete müssten mit einer sehr langen – und damit unwirtschaftlichen – Entwicklungszeit rechnen. Eine gleichzeitige Baulandentwicklung in den Bereichen nördlich Landwehr und östlich der Sprakeler Straße wird im Übrigen auch vom potenziellen Investor für markunverträglich gehalten.

Im Ergebnis kann dies nur heißen, dass es auf eine schrittweise, dem Entwicklungspotenzial des Stadtteils angemessene, bauliche Entwicklung ankommt. Die Baugebiete müssen folglich mit einem zeitlichen Verzug von mehreren Jahren nacheinander realisiert werden.

Mit einer Entscheidung zugunsten eines der beiden genannten Baugebiete ist keine Wertung im Hinblick auf ihre grundsätzliche städtebauliche Eignung für die Entwicklung Sprakels verbunden. Allerdings sind sämtliche kommunalen Vorinvestitionen (Grunderwerb, Kita) auf die Baufläche „nördlich Landwehr“ konzentriert worden.

Die Anregung der Bezirksvertretung Münster-Nord an den ASSVW wurde zum Anlass genommen, beide Gebiete hinsichtlich ihrer wichtigsten Merkmale und Rahmenbedingungen zu vergleichen. Grundlage bilden einerseits die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesicherte Planung der Stadt und andererseits die städtebauliche Planung sowie die Erklärungen hierzu des potenziellen Investors zu den Privatflächen östlich der Sprakeler Straße. Der Investor strebt eine gemischte Wohnbebauung aus Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit geeigneten Dächern an. Eine Erweiterungsoption für den Lebensmittelmarkt soll berücksichtigt werden.

Städtebauliche Struktur / Lage

Von beiden Gebieten aus sind die Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen fußläufig gut zu erreichen. Während der Bereich „östlich der Sprakeler Straße“ näher zu Einkaufsmöglichkeiten entlang der Sprakeler Straße liegt, grenzt der Bereich „nördlich Landwehr“ direkt an die neuerrichtete Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung und die Grundschule an.

Lärmschutz

Für beide Baugebiete gelten dieselben Anforderungen an den Lärmschutz (DIN 18005). Realisiert werden sie im Bereich „nördlich Landwehr“ durch einen ausreichenden Abstand zur BAB. Wegen der räumlichen Nähe zur Bahnanlage und zur B 219 kann der Lärmschutz im Bereich „östlich der Sprakeler Straße“ nur durch einen Wall und eine Wand erfolgen. Sinnvoll wäre diese Investition auch, da durch diese Lärmschutzmaßnahmen auch die bestehende Bebauung profitieren würde, ebenso wie die bestehende Wohnbebauung auf der Westseite Sprakels durch den Lärmschutzwall im Zuge des geplanten 6-streifigen Ausbaus der BAB A1 profitieren wird.

Realisierungsperspektive / Vermarktungsbeginn

Für das städtische Gebiet „nördlich Landwehr“ liegt Planungsrecht bereits vor. Die Erschließung kann erfolgen sobald die finanziellen Mittel bereitstehen. Im städtischen Haushalt stehen die Mittel ab 2012 bereit. Das Amt für Immobilienmanagement kann diesen Termin sicherstellen, so dass ein Vermarktungsbeginn ab 2013 gewährleistet werden kann.

Für die Flächen östlich der Sprakeler Straße wäre zunächst das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen, bevor mit der Erschließung begonnen werden könnte. Dadurch wäre ein Vermarktungsbeginn voraussichtlich erst ab 2014 möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt hat die Flächen „nördlich Landwehr“ bereits vor sieben Jahren erworben. Der Kaufpreis und die seither entstandenen Kosten für die Finanzierung belaufen sich auf eine Gesamtsumme von ca. 1,2 Mio €. Die Kosten für die Finanzierung steigen weiter, solange keine Vermarktung der Flächen erfolgt. Ob die Stadt ihre Kosten durch den Verkauf der Flächen refinanzieren oder ggf. einen Überschuss erwirtschaften kann, hängt daher maßgeblich vom Beginn der Vermarktung ab. Das Amt für Immobilienmanagement hat errechnet, dass ab 2014 die Kosten für Grunderwerb und Vorfinanzierung die in Sprakel erzielbaren Erlöse für erschlossenes Wohnbauland überschreiten werden. Das bedeutet, dass ab 2014 nicht nur die Investitionen der Stadt nicht mehr zu refinanzieren wären, sondern dass auch noch Jahr für Jahr mit nicht erfolgter Vermarktung der städtischen Flächen höhere Verluste für die Stadt entstehen.

Die Flächen östlich der Sprakeler Straße würden durch den potenziellen Investor entwickelt. Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie der Lärmschutzanlagen würden durch ihn übernommen.

Vor diesem Hintergrund wäre bei einer vorrangigen Entwicklung von Flächen „östlich der Sprakeler Straße“ ein Ausgleich von Vermögensnachteilen zugunsten der Stadt erforderlich, dafür dass die Stadt ihre Baulandvermarktung zugunsten eines Dritten für einen gewissen Zeitraum zurückstellt. Auf eine entsprechende Nachfrage seitens der Verwaltung wurde ein derartiges Partizipationsmodell jedoch sowohl vom Eigentümer als auch vom Investor abgelehnt.

Zur Erläuterung und Vorbereitung einer Entscheidung ist die künftige Baulandentwicklung auf Anregung des Vorsitzenden des Planungsausschusses in 2011 Gegenstand mehrerer interfraktioneller Gespräche gewesen, in denen die Verwaltung berichtet hat.

Fazit

Der Vorrang für die Entwicklung der städtischen Flächen „nördlich Landwehr“ sollte beibehalten werden. Dafür sind sowohl städtebauliche als auch stadtwirtschaftliche Gründe ausschlaggebend. Eine Erschließung und Vermarktung der Flächen „nördlich Landwehr“ ist zu einem früheren Zeitpunkt möglich als im Bereich „östlich Sprakeler Straße“. Eine vorrangige Entwicklung der Flächen „östlich Sprakeler Straße“ würde dem Investor den wirtschaftlichen Vorteil einer kurzfristigen und alleinigen Vermarktung von Wohnbauflächen in Sprakel sichern, während die Stadt die Verluste aus einer verspäteten Vermarktung ihrer Flächen allein zu tragen hätte. Dies ist aus stadtwirtschaftlichen Gründen nicht zu rechtfertigen.

i.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Beschluss der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 02.11.2010
- Luftbild und Übersichtsplan mit Lage der Bauflächen
- Städtebauliche Planungen „nördlich Landwehr“ und „östlich Sprakeler Straße“