



**Fraktionen in der
Bezirksvertretung Münster-Nord**

Münster, 16.09.2011

**Vorlage 618/2011
Baulandentwicklung Sprakel**

Änderungsantrag

Die BV Nord möge beschließen:

Die Beschlussvorschlag wird wie dargestellt geändert:

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Streiche: „nördlich der Landwehr“
Setze: „östlich der Sprakeler Straße/westlich der B 219“

~~2. Die Anregung der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 02.11.2011 ist damit erledigt.~~

2. Die Anregungen der Bezirksvertretung Münster-Nord vom 02.11.2010 (34/2010) und 15.03.20011 (A 5/2011) werden aufgegriffen und sind damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

I. anhand des Vorlagentextes, Ergänzungen unterstrichen:

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 („Sprakel Ost“) 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. In der Sitzung am 03.12.2008 wurde entschieden, dass darüber erst nach der Kommunalwahl 2009 befunden werden soll. Durch die o.a. BV-Nord-

Initiative befindet sich diese Frage wieder im aktuellen Beratungsgang.

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. Daher ist im Maßnahmenkonzept Sprakel (ASSVW 782/2008) dieses Gebiet als Entwicklungsfläche ausgewiesen. ~~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 Geschosswohnbauten, 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. Geschossbauten sind bei der städtischen Planung nicht vorgesehen. 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 unververtretbar 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 geneigten Dächern an. Eine Erweiterungsoption für den Lebensmittelmarkt soll berücksichtigt werden.

Städtebauliche Struktur / Lage

Von beiden Gebieten aus sind die Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen fußläufig unterschiedlich gut zu erreichen. Während der Bereich „östlich der Sprakeler Straße“ näher zu Einkaufsmöglichkeiten entlang der Sprakeler Straße liegt („nördlich Landwehr“: 800 m, „Sprakel Ost“ 150 m), ~~grenzt~~ liegt der Bereich „nördlich Landwehr“ direkt näher an der neuerrichtete Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung (nLw 100 m / SpO 700 m) und der Grundschule (nLw 400 m / SpO 600 m) an. Zum ÖPNV liegt das Gebiet „Sprakel Ost“ deutlich günstiger, als „nördlich Landwehr“ (Entfernung zur Bushaltstelle Line 16 nLw 400 m / SpO 125 m, Entfernung zum Bahnhof Sprakel: nLw 850 m / SpO 450 m.

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 (400 m). 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. Der potenzielle Investor hat angekündigt, dies auf eigene Kosten umsetzen zu wollen. Die Verhandlungen mit der DB sind unterschriftsreif gediehen. 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. Für dem gesamten Ortsteil Sprakel ist die Lärmeindämmung bei „Sprakel Ost“ nutzbringender und deutlich zeitnäher umsetzbar als der Lärmwall bei „nördlich Landwehr“.

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. Der Investor würde bei normalen Bearbeitungszeiträumen ebenfalls 2013 mit der Vermarktung beginnen können.

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. Der BPl „nördlich Landwehr“ ist seit 2006 rechtskräftig. Die für die Vermarktung erforderlichen Mittel für Kanalisation und Straßenbau sind verwaltungsseitig seither im I-Plan jedes Jahr um ein Jahr nach hinten verschoben worden.

Die für „nördlich Landwehr“ erforderlichen HH-Mittel sind im Etat wie folgt veranschlagt:

	2012	2013	2014	später
Kanalbau	235.000	400.000	310.000	150.000
Straßenbau	50.000	280.000	330.000	1.125.000
Gesamt	285.000	680.000	640.000	1.275.000

Der seitens der Stadt Münster für die Realisierung der Erschließung zukünftig noch zu erbringender Aufwand vor Beginn einer möglichen Vermarktung insgesamt beträgt noch: r d . 2,9 Mio. Euro.

Insofern muss der der Beschlusspunkt II (finanzielle Auswirkungen) in der Vorlage als nicht abschließend betrachtet werden.

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. Das Einplanen städtische Mittel ist nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wäre erschien bei einer vorrangigen Entwicklung von Flächen „östlich der Sprakeler Straße“ ein Ausgleich von Vermögensnachteilen zugunsten der Stadt ~~erforderlich~~ erwägenswert, 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. Auch auf Bezirksebene hat ein gleichartiger Austausch im Januar 2011 stattgefunden. Die BV Nord hat hiernach am 15.03.2011 ihren Beschluss zu Gunsten der Weiterentwicklung „Sprakel Ost“ bekräftigt (A5/2011).

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.~~
Das Baugebiet Sprakel Ost ist aus Gründen der Wohn- und Stadtteilentwicklung Nördlich Landwehr vorzuziehen. Die für letzters eingesetzten Mittel über 2,9 Mio Euro würden kurzfristig frei werden. Nach dem Lärmwallbau könnte dort später mit noch mehr Baufläche dann ein noch höherer Erlöß erzielt werden.

II. Ergänzung der Begründung

Die BAB-Lärmwerte im Gebiet „nördlich Landwehr“ mag zwar den DIN-Vorschriften entsprechen. Es erscheint aber realistisch, dass Interessenten sich beim Kaufentscheid eher von ihrem persönlichen Empfinden leiten lassen, als von einem technischen Normwert. Hierin dürfte ein erhebliches Vermarktungshemmnis bestehen.

Der bestehende Lärmschutz der Umgehungsstraße südlich „Sprakel Ost“ schützt kleinräumig den dort angrenzenden heutigen Wohnbestand sehr effektiv. Eine bauliche Verlängerung, wie vom Investor zugesagt, käme nicht nur „Sprakel Ost“, sondern dem gesamten Stadtteil zu Gute.

Aufgrund des Geschossflächenanteils erfüllt „Sprakel Ost“ die stadtweiten Erfordernisse an den Wohnungsmarkt besser als Nördlich Landwehr.

Im Januar 2011 fand mit der Verwaltung ein interfraktionelles Treffen auf BV-Ebene unter Einbeziehung der örtlichen Ratsleute statt. Hier wurden verwaltungsseitig im Wesentlichen die jetzt in der Vorlage niedergelegten Aspekte pro „nördlich Landwehr“ vorgetragen.

In der Aussprache führte der Leiter des Stadtplanungsamtes, Herr Schowe, von sich und anschließend auch auf Nachfrage sinngemäß aus:

Unter Ausblendung des finanziellen Aspekts bei ausschließlicher Betrachtung der Stadtteilentwicklung ist „Sprakel“ Ost die bessere Lösung.

Weitere Begründung ggf. mündlich

Nächste Seite Synopse Begründungsaspekte

1	Baugebiet	Nördlich Landwehr, (östlicher Abschnitt)	Sprakel Ost
2	Eigentümer	Stadt Münster	Privateigentum einer Erben- gemeinschaft
3.1	Handlungskonzept 2002 Städt. Vorgaben	Stufe I, Baureife 2010	Stufe I, Baureife 2010
3.2	Handlungskonzept 2008 Städt. Vorgaben	Stufe I Erschließung bis 2011	Stufe II, Erschließung bis 2015
4	Planungsrecht	rechtskräftiger BBpl	BBpl. St Mauritz 8 von 1969 Wohn und Gewerbe- gebiet, FNP Wohnbebauung
5	WE-Anzahl	130 WE in EFH/DHH Keine Geschoss-Mefa	86 WE in EFH/DHH/RH. 22 WE in Geschoss-Mefa
6	Vermarktung	städt. Kaufgrundstücke	durch Investor, Kaufgrund- stücke
7	Entfernung zu Einkaufsmög- lichkeiten, fußläufig	800 m	150 m
8	Entfernung Kita	100 m	700 m
9	Entfernung Grundschule	400 m	600 m
10	Entfernung Bus	500 m	125 m
11	Entfernung Bahnhaltepunkt	850 m	400 m
12	Lärmschutz	Lärmwall zur BAB abhän- gig vom Ausbau BAB auf sechs Spuren	Erstellung der Lärmschutz- wand zur Bahntrasse und B 219 auf Kosten des Betrei- bers sofort bei Rechtskraft
13	Vermarktungsbeginn	2013	2013
14	Finanzierung, Kosten Erschließung und Straßenbau	1,2 Mio Euro Grunderwerb bereits geflossen, HH-Mittel 2012 bis später, 2,9 Mio. Euro erforderlich	durch Investor sofort bei Rechtskraft BPl, keine städt. Mittel erforder- lich

CDU-Fraktion

SPD-Fraktion