Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021

1. Rahmenbedingungen

In der Stadt Münster herrscht weiterhin ein dynamischer Wohnungsmarkt mit großem Nachfragedruck. Eine seit mehreren Jahren bestehende Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage insbesondere im innerstädtischen Bereich führen in vielen Quartieren zu steigenden Mieten und Bodenpreisen.

Dies lässt sich beispielhaft an einigen Kenngrößen festmachen:

- Charakteristische Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Münster lagen im Jahr 2020 bei 550 €/m² in mittleren und 870 €/m² in guten Wohnlagen, und damit um ca. 5 % höher als im Jahr zuvor. Damit liegt Münster bezogen auf den absoluten Wert in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und etwa gleichauf mit Bonn.[1]
- Aufgrund der starken Nachfrage liegen die Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen 2020 in Münster durchschnittlich bei etwa 10,20 €/m² – sie lagen damit NRW-weit lediglich hinter den Mieten in Düsseldorf, Köln und Bonn. Gleiches gilt für Angebotsmieten für Neubauwohnungen, sie lagen in Münster 2020 im Durchschnitt bei ca. 12,50 €/m². [2]
- In Münster ist kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.[3] Die geschätzte Leerstandsquote von 0,3 % liegt deutlich unter einer notwendigen Fluktuationsreserve, die i.d.R. mit ca. 3 % angegeben wird (darunter wird bereits von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen).
- Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand lagen in Münster mit im Mittel rund 4.000 €/m² ebenfalls etwas niedriger als in Düsseldorf und Köln.[4]

Diese Rahmenbedingungen sind zu beobachten trotz der Tatsache, dass in Münster in den letzten Jahren eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen war. Bei einem Vergleich der relativen Wohnungsbautätigkeit von 32 Großstädten in Deutschland liegt Münster mit Frankfurt am Main mit je ca. 29 Wohnungen je 1.000 Einwohnern in den Jahren 2012 – 2017 auf dem vordersten Rang. Mit etwas Abstand folgen Aachen und München.[5]

Alle derzeit verfügbaren Einwohnerprognosen[6] gehen von einem weiteren Einwohnerwachstum in Münster aus, daher wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Trotz vieler Neubauwohnungen der vergangenen und perspektivisch auch der kommenden Jahre ist somit weiterhin mit einem hohen Miet- und Bodenpreisniveau zu rechnen.

Gerade bestimmte Zielgruppen – insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende, zunehmend aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen – haben unter diesen Rahmenbedingungen nach wie vor eine erhöhte Schwierigkeit, ein

---

[1] vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2021
[2] vgl. Wohnungsmarktprofil Münster u.a., NRW.BANK 2021
[3] vgl. statista research department, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/489667/umfrage/leerstands-quote-von-wohnungen-in-muenster/ (abgerufen am 01.03.2022)
[4] vgl. Wohnungsmarktprofil Münster u.a., NRW.BANK 2021
[5] vgl. ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9
[6] vgl. it.nrw 2019: „Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060“, BBSR-Analysen 03/2021: „Raumordnungsprognose 2040“ und kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster – vgl. V/0549/2021

passendes Wohnangebot zu finden. Auch als Standortfaktor für ansiedlungsbereite bzw. bereits ansässige Unternehmen besitzt der Faktor Wohnkosten in Münster inzwischen eine erhebliche Bedeutung, so dass auch Betriebswohnungen für einzelne Unternehmen inzwischen wieder diskutiert werden.

Vor diesem Hintergrund nimmt auch die Suburbanisierung seit 2010 wieder zu, im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2019 sind jährlich über 500 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind, seit 2016 liegt der Wert bei je ca. 600 - 700 Menschen. Insbesondere betrifft dieser negative Wanderungssaldo in der Stadtregion die Altersgruppen der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige).

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort für den Wohnungsbau weiterhin sehr günstig und bekräftigen die Notwendigkeit, die Baulandentwicklung auf hohem Niveau zu halten und weiter zu forcieren.

2. Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit 2.114 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2020 auf einem sehr hohen Niveau, mit 1.518 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2021 auf einem mittleren Niveau (vgl. Abb.1). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wurde 2020 erstmals erreicht. Mehr als 80 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, nur knapp ein Fünftel entfiel auf den Einfamilienhausbau.

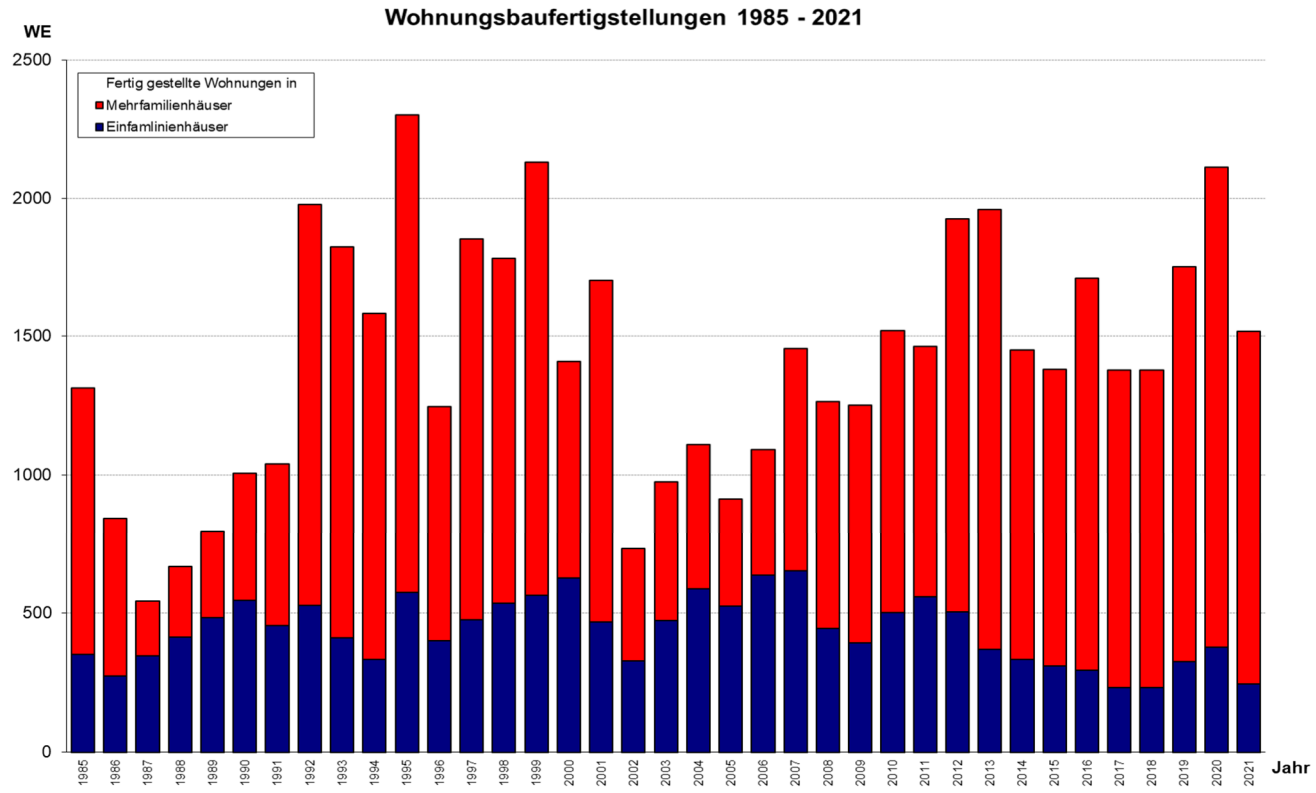


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen[7]

[7] Aus statistischen Gründen gibt es für die Jahre 2017 und 2018 nur einen gemeinsamen Wert, der zur besseren Lesbarkeit und Vergleichbarkeit rein rechnerisch auf die Jahre 2017 und 2018 zu gleichen Teilen, d.h. für 2017 und 2018 je 1.375 WE aufgeteilt worden ist.

Im Jahr 2020 wurden 57 Wohnungen, im Jahr 2021 111 Wohnungen als Abriss registriert. Diese Zahl liegt deutlich niedriger als in den letzten Jahren. Aufgrund einer Änderung der Landesbauordnung ist das Nachhalten der Anzahl der abgebrochenen Wohnungen inzwischen allerdings zunehmend schwieriger geworden, da viele Abbrüche nicht mehr genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind. Insofern ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungsabbrüche höher liegt.

Die Fertigstellungen im Eigenheimbau bewegten sich in Münster seit den 90er-Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau zwischen 400 WE und 650 WE. 2007 wurde mit 652 WE ein Spitzenwert erzielt. Nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage sank der Eigenheimbau auf unter 400 WE in 2009, konnte danach aber wieder kurzzeitig zulegen. Ein kontinuierliches Absinken seit dem Jahr 2012 fällt zusammen mit einem geringen Angebot an neu erschlossenen Einfamilienhausgebieten und ist wahrscheinlich dadurch begründet. Aufgrund des leicht gestiegenen Angebots der letzten Jahre konnten die Fertigstellungszahlen auch im Eigenheimbau seit 2018 wieder zulegen und lagen 2020 bei ca. 380 WE, im Jahr 2021 wegen der insgesamt niedrigeren Fertigstellungszahlen bei ca. 250 WE.

Nach einer Studie des Landes beträgt die durchschnittliche jährliche Nachfrage nach dem Segment Einfamilienhausbau in Münster 420 WE[8], dieser Bedarf liegt oberhalb der Fertigstellungszahlen der letzten Jahre. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass in den nächsten Jahren ein Teil dieser Nachfrage im Einfamilienhausbestand gedeckt werden kann: Die Studie geht davon aus, dass bis 2040 ein theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel von 4.760 WE in Einfamilienhäusern entsteht, was etwa der Hälfte des Nachfragepotenzials für Einfamilienhäuser bis 2040 entspricht.[9] Um dieses Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten besser nutzbar machen zu können, ist eine nachbarschaftsnahe Neubauentwicklung altengerechter Wohnungen, d.h. in der Regel im Rahmen entsprechender Baulandentwicklung in den Stadtteilen dauerhaft erforderlich. Dies wird weiterhin unterstützt durch die Feststellung der Studie, dass für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke für barrierereduzierte Wohnungen von 4.250 WE besteht.

Seit den 90er-Jahren wurden die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt (vgl. Abb. 2). Danach war der Anteil der Bautätigkeit, der auf die Baugebiete entfällt, tendenziell rückläufig. Während zu Beginn der 90er-Jahre noch über 80 % der neuen Wohnungen innerhalb der Baugebiete fertig gestellt wurden, sank dieser Wert im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 im Durchschnitt auf unter 60 %. Seit dem Jahr 2012 lag der Anteil z.T. deutlich unter 50 %, konnte in den letzten Jahren aber – auf Grundlage der Ausweitung des Baulandprogramms ab dem Jahr 2014 – teilweise wieder gesteigert werden und lag im Jahr 2020 bei über 50 %, ist im vergangenen Jahr vor dem Hintergrund einer insgesamt geringeren Bautätigkeit wieder gesunken.

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete bzw. Einzelprojekte der vergangenen zwei Jahre waren (jeweils > 100 WE):

- Mecklenbeck – Schwarz Kamp (Beresa), Teil 1 und 2 (312 WE)
- Mitte – Zentrum Nord (259 WE)
- Mitte – Südlich Markweg (182 WE)
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide (165 WE)
- Mitte – Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege (147 WE)
- Gievenbeck – Diekmannstraße 205 – 211 (Projekt mit über 100 WE)

[8] vgl. GEWOS Beratung, Planung, Forschung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW: „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“

[9] vgl. s.o.

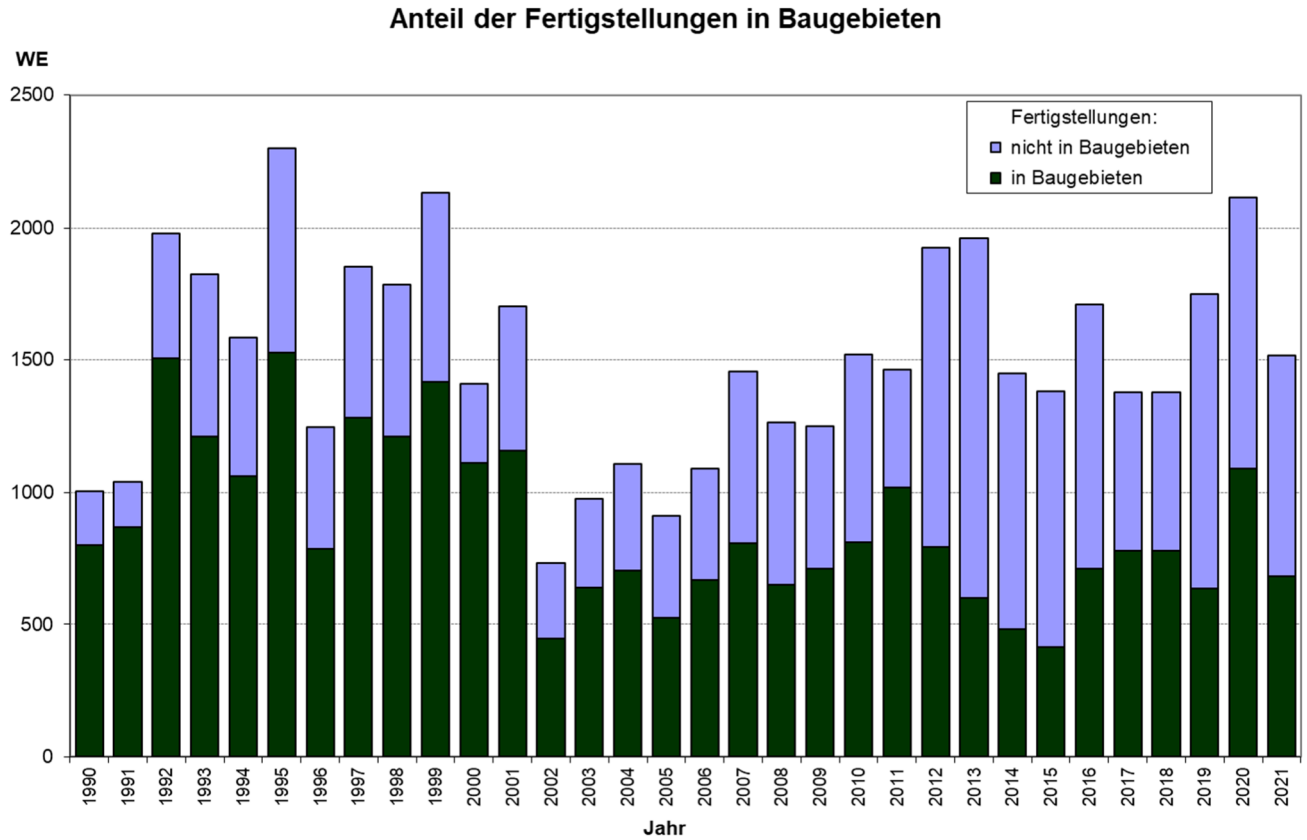


Abb. 2: Fertigstellungen in Baugebieten[10]

Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten, insbesondere im Siedlungsbestand, hat daher nach wie vor eine sehr hohe Bedeutung. Dies kann zum einen Ausdruck nach wie vor nicht ausreichender baureifer Baulandreserven sein, zum anderen kommt darin vermutlich auch die besondere Attraktivität der inneren Stadt und der dortige Nachfragedruck zum Tragen, denn die große Mehrzahl der Baugebiete befindet sich außerhalb des Innenstadtrings.

Gemäß Handlungskonzept Wohnen sollen mindestens die Hälfte der neu errichteten Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Dieser Wert wurde in den letzten zehn Jahren regelmäßig deutlich überschritten (vgl. Abb. 3). Etwa 80 % der neuerrichteten Wohnungen befanden sich seit 2014 im Innenbereich, lediglich im Jahr 2020 lag dieser Wert bei ca. 70 %.

Neubaugebiete am Siedlungsrand als ehemalige Außenbereichslagen hatten damit gegenüber dem Siedlungsbestand in den letzten Jahren eine eher geringe Bedeutung, die jedoch zuletzt etwas zugenommen hat und deren Anteil aufgrund der verstärkten Baulandentwicklung tendenziell auch in den kommenden Jahren höher sein wird.

Die Zielzahlen, wie sie im Rahmen des Prozesses zur Planungswerkstatt 2030[11] diskutiert worden sind, gehen von einem ungefähren Anteil der Wohnungsfertigstellungen von 25 % in Neubaugebieten am Siedlungsrand aus. Da auch ein einstelliger Prozentanteil der fertiggestellten Wohnungen gänzlich außerhalb des Siedlungsbestandes im Außenbereich realisiert wird, liegt der Anteil für den Innenbereich bei etwa 65 - 70 %.

[10] s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 9
[11] vgl. Vorlage V/0200/2018 (nicht-öffentlich) sowie „Planungswerkstatt 2030“, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 01/2019)

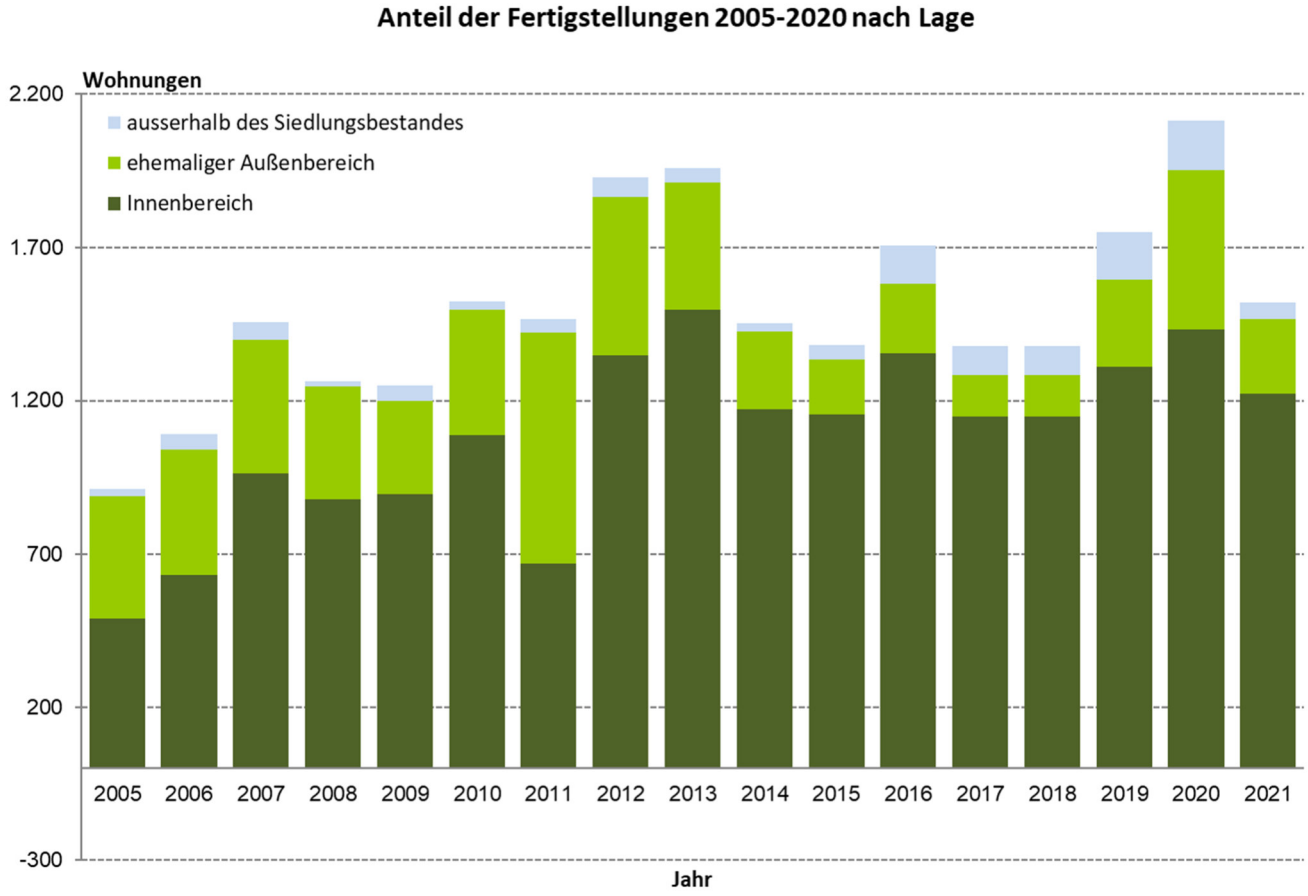


Abb. 3: Lage der Wohnungsneubauten[12]

3. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Der Wohnungsbau in Münster ist weiterhin sehr dynamisch. Eine sehr große Zahl von Wohnungen befindet sich zurzeit im Bau. Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Jahr 2022 fertig gestellt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt (März 2022) naturgemäß noch nicht prognostiziert werden, dennoch gibt die Anzahl der bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnbauvorhaben einen ersten Anhaltspunkt dafür, ob kurzfristig mit einem weiter regen Wohnungsbaugeschehen gerechnet werden kann. Die bestehenden Genehmigungen dieser Wohnbauvorhaben wurden zu großen Teilen im Jahr 2021 erteilt (ca. 3.200 WE), weiterhin im Jahr 2020 (über 1.000 WE) teilweise aber auch bereits in den Jahren 2019 oder davor (ca. 500 WE). Insgesamt waren Ende 2021 damit Baugenehmigungen für über 4.700 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt (sogenannter Bauüberhang). Dies ist ein massiver Anstieg gegenüber dem Vorjahr und ist zum einen mit der hohen Genehmigungszahl in 2021 zu erklären (Genehmigungen für ca. 3.200 Wohnungen), zum anderen aber gerät auch die Bauwirtschaft an ihre Kapazitätsgrenze und es bestanden im Jahr 2021 Liefer- und Materialengpässe.

Dass Baugenehmigungen (aus verschiedenen Gründen) überhaupt nicht umgesetzt werden, kommt bisher nur in geringem Umfang vor. Insoweit wird davon ausgegangen, dass die weit überwiegende Mehrheit der o.a. Wohnungen, die zwar genehmigt aber noch nicht fertiggestellt sind, in den Jahren

[12] s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 9

2022 und 2023 realisiert werden. Dies führt zu der Erwartung, dass die Zielzahl (dass jährlich in Münster 2.000 neue Wohnungen gebaut werden) in den nächsten Jahren erreicht und übertroffen werden kann.

4. Baulandreserven

Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe der Stadt im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik. Diese Baulandreserven können sowohl im Innenbereich als auch in Baugebieten am Rande der Stadt (ehemaliger Außenbereich) liegen. Nur mit einer solchen Baulandreserve kann vorgesorgt werden, dass der Markt auch zukünftig die Möglichkeit bekommt, ausreichend neue Wohnungen zu bauen.

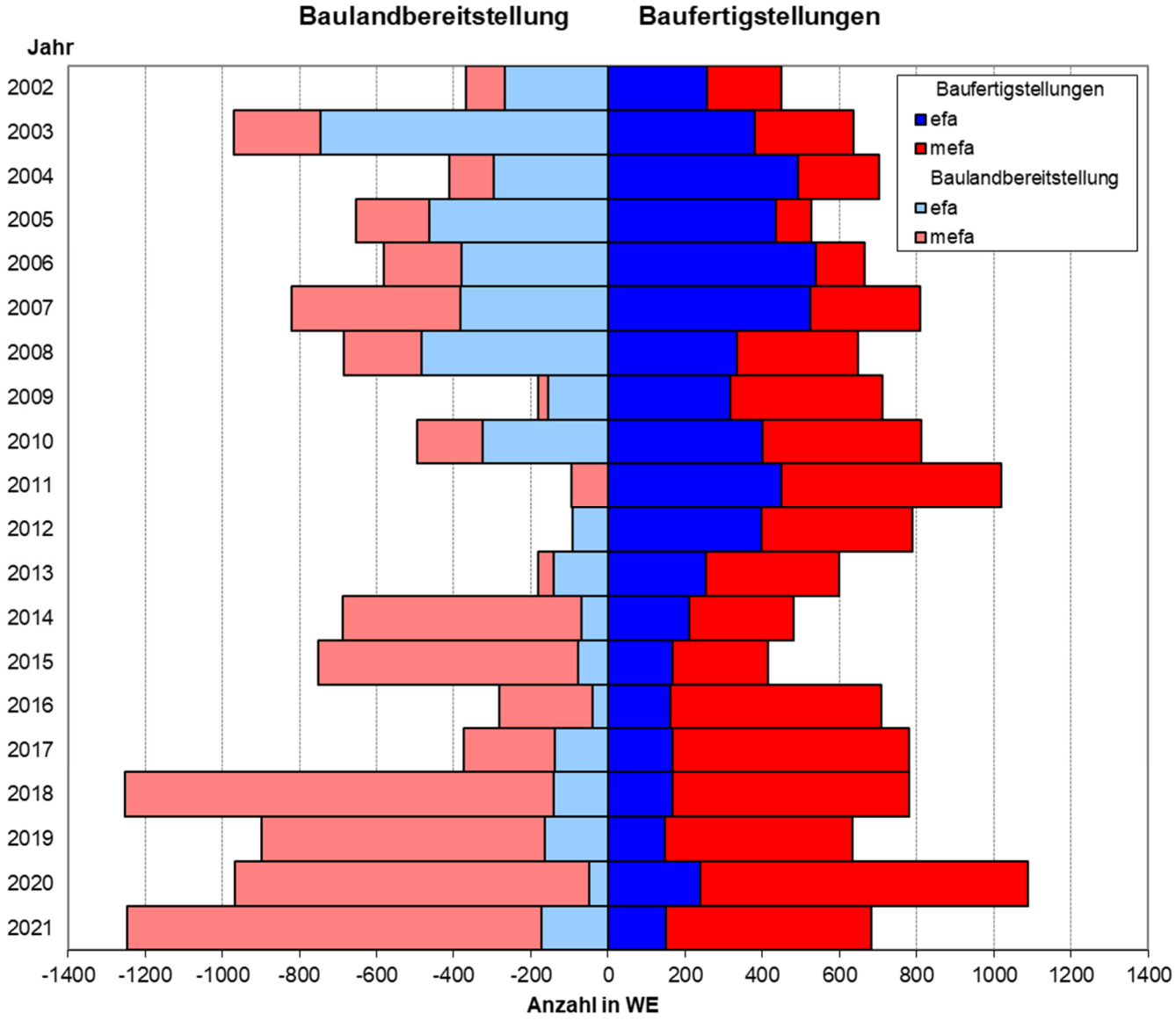


Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch

Da das kurzfristig realisierbare Potenzial der „spontanen Bautätigkeit“ außerhalb von Baugebieten nicht genau ermittelt werden kann, werden unter den Baulandreserven diejenigen Flächen und Baugebiete behandelt, bei denen die Stadt die Baureife aktiv begleitet hat und die somit für eine Bebauung (grund-

sätzlich) sofort zur Verfügung stehen. Bei dem überwiegenden Anteil dieser Baulandreserven wird aktuell an einer Bebauung in unterschiedlichen Phasen (Vermarktung, Hochbau-Planung, Genehmigung, Bauausführung) gearbeitet.

Im Rahmen des Baulandmonitorings werden daher seit Langem Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch bilanziert. Dadurch kann überprüft werden, ob das Angebot an baureifen Baulandreserven noch den qualitativen und quantitativen Anforderungen entspricht. In den Jahren 2009 - 2013 war der Baulandverbrauch stets, z.T. deutlich, höher als die Baulandbereitstellung mittels Baulandprogramm (vgl. Abb. 4).

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und unter den „Soll"-Wert[13] gesunken waren (vgl. Abb. 5). Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und den neuen Baulandprogrammen ab dem Jahr 2014 vorerst gestoppt werden, so dass der „Ist"-Wert seit 2016 wieder oberhalb des Sollwertes liegt.

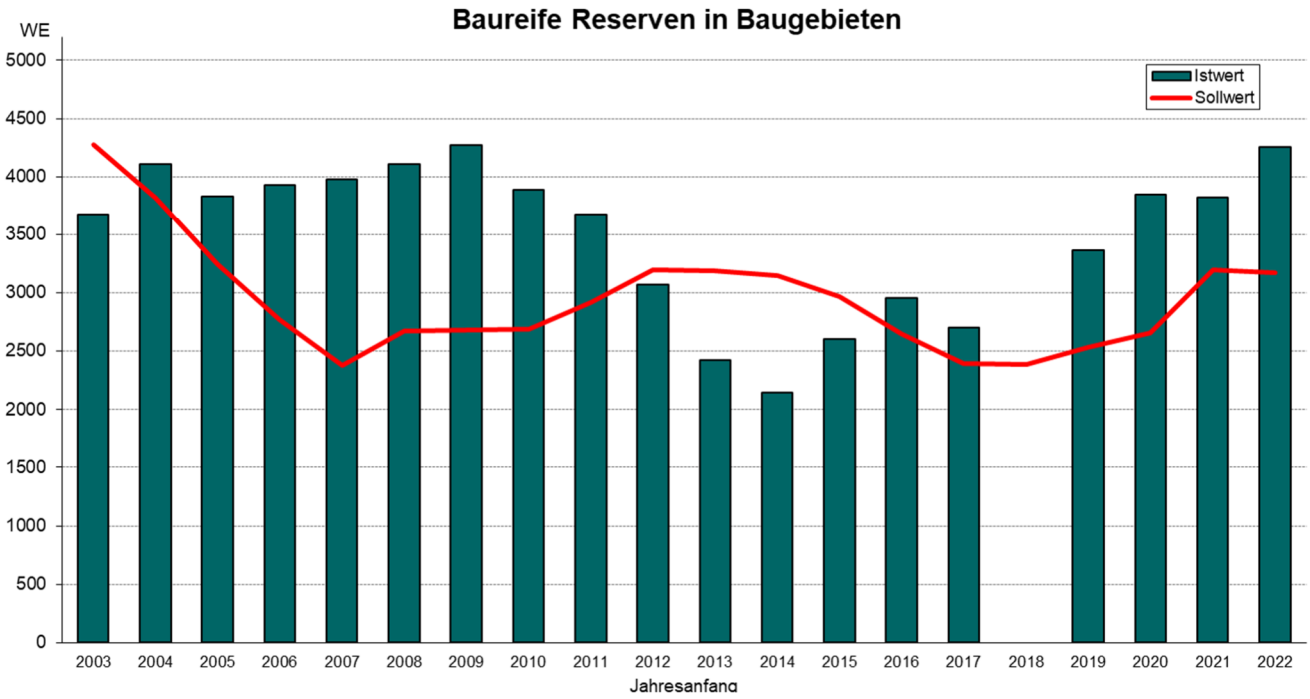


Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich[14]

So wurde in den letzten beiden Jahren 2020 und 2021 Bauland für zusammen über 2.200 Wohnungen baureif, die nun Teil der noch vorhandenen baureifen Reserven sind. Andererseits sind in den Jahren 2020 und 2021 Wohnungen in einer Größenordnung von fast 1.800 WE in diesen Baugebieten fertiggestellt worden, so dass die Reserve insgesamt um mehrere hundert WE gestiegen ist. Dies korrespondiert mit dem zuletzt massiv angestiegenen Bauüberhang.

Die baureifen Reserven in Baugebieten haben damit zum Stichtag 31.12.2021 ca. 4.250 WE betragen. Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete dieser Baulandreserven sind – neben den weiteren noch zu erschließenden Bauabschnitten auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford:

[13] Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.
[14] Für 2018 sind keine Werte verfügbar – vgl. auch die Anmerkungen unter Fußnote 7

- Sentrup – Westl. Steinfurter Straße (ehem. Eissporthalle) (z.Zt. im Bau): ca. 490 WE
- Mitte – Südlich Roddestraße (z.Zt. in Bauvorbereitung / im Bau): ca. 300 WE
- Mitte – Zentrum Nord (z.Zt. im Bau): ca. 250 WE
- Mitte – Südlich Markweg (z.Zt. im Bau): ca. 165 WE
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg (z.Zt. im Bau): ca. 80 WE
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide (z.Zt. im Bau): ca. 130 WE
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): ca. 100 WE
- Hiltrup – Westfalenstraße (An der Hiltruper Baumschule) (z.Zt. im Bau): ca. 140 WE
- Hiltrup – Lange Straße / Malteserstraße (nur tlw. im Bau): ca. 45 WE
- Amelsbüren – Nordkirchenweg (tlw. in Planung / Bauvorbereitung / im Bau): ca. 65 WE

(in den Baugebieten bereits fertiggestellte Wohneinheiten sind abgezogen)

Die Reserven von ca. 4.250 WE in baureifen Gebieten sind darüber hinaus im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit zu relativieren. So sind mit dem o.a. Wert sämtliche Restkapazitäten in allen im Baulandmonitoring erfassten Baugebieten berücksichtigt. Als Restkapazität oder Reserve werden dabei alle Grundstücke – sowohl städtische als auch private – gewertet, auf denen die angestrebte Wohnbebauung noch nicht fertiggestellt ist.

Um zu ermitteln, welches Potenzial dieser Reserven bisher noch nicht genutzt wird, müssen von dieser Zahl die in Umsetzung (erteilte Baugenehmigung) sowie in Vorbereitung (Vermarktung bzw. geplante Bebauung bekannt) befindlichen Wohnbauvorhaben abgezogen werden. Im Ergebnis ist für ca. 17 % dieser Reserven (ca. 720 WE) eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt (vgl. Abb. 6). Bereinigt um kleinere Einzelgrundstücke verschiedener privater Eigentümer verbleiben im Wesentlichen allerdings drei private Eigentümer, die über baureife Grundstücke für annähernd 200 WE verfügen.

Die Reserven mit unbekannter Vermarktung liegen nahezu ausschließlich in älteren Baugebieten und es ist davon auszugehen, dass – aufgrund fehlender liegenschaftlicher Verfügbarkeit – nur ein kleinerer Teil dieser Reserven jährlich aktiviert werden kann. In den letzten Jahren haben die Reserven, bei denen eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt ist, allerdings regelmäßig abgenommen (im Vergleich zu 2019 Reduzierung um über 17 % bzw. 150 WE), was ein Indiz dafür ist, dass ein Teil dieser Reserven tatsächlich aktiviert wird.

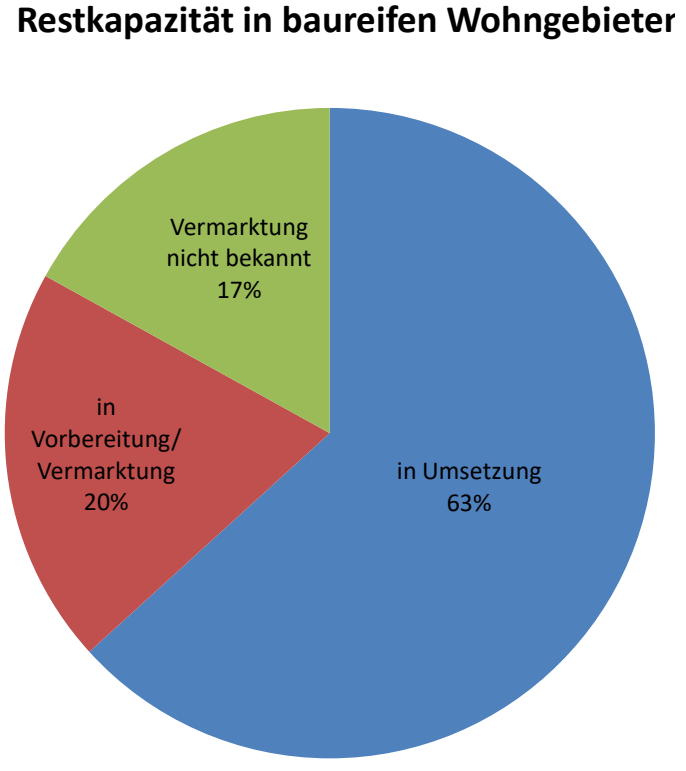


Abb. 6:
Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten

Fortschreibung des Baulandprogramms 2022 – 2030 und Priorisierung der Baugebiete

1. Konzeptionelle Einbindung des Baulandprogramms

Um den besonderen Herausforderungen des Wohnungs- und Baulandmarktes begegnen zu können, hat die Stadt Münster das Handlungskonzept Wohnen erarbeitet (vgl. V/0593/2013). Die Umsetzung des Handlungskonzeptes soll dazu beitragen, die Wohnungsversorgung zu verbessern und insgesamt zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wesentlicher Baustein ist dabei neben der Bereitstellung von mindestens 300 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr insbesondere die Erhöhung des Angebots an Wohnungen insgesamt, um der gewachsenen Nachfrage gerecht werden zu können. Insofern ist das Baulandprogramm als wesentlicher Teil des Prozesses der Baulandentwicklung ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen.

Im Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 sind diejenigen Flächen dargestellt, die in den nächsten Jahren konkret entwickelt und bis zur Baureife[1] gebracht werden sollen. Wichtige Voraussetzungen und fachliche K.O.-Kriterien sind bei diesen Baugebieten bereits geprüft, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass eine Realisierung dieser Baugebiete erfolgen wird. Während der Planung kann es jedoch stets noch zu Änderungen im Planungsumfang wie auch in den inhaltlichen Details (z.B. Anzahl der geplanten Wohnungen) kommen. Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus kann die Anzahl der Wohnungen variieren, da diese maßgeblich von der durchschnittlichen Größe der Wohnungen abhängt.

Über das Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 hinaus gibt es weitere konkrete Baugebiete, die in späteren Jahren realisiert werden sollen. Darüber hinaus gibt es umfangreiche ergänzende Wohnbaupotenzialflächen, die planerisch über eine entsprechende Darstellung im Regionalplan oder im Flächennutzungsplan gesichert sind. Weitere Flächen werden absehbar über die Fortschreibung des Regionalplans hinzukommen. Dabei können auch viele Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK) (vgl. die nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018), die vom Rat grundsätzlich für eine Wohnbebauung als geeignet angesehenen wurden, übernommen werden.

Nicht alle diese Flächen werden jedoch tatsächlich entwickelt werden, da es im Einzelfall unterschiedliche Gründe (bspw. liegenschaftliche, immissionsschutzrechtliche, entwässerungstechnische etc.) geben kann, die eine Realisierung verhindern.

2. Zielwerte des Baulandprogramms

Mit dem Handlungskonzept Wohnen hat der Rat im Jahr 2013 das Ziel beschlossen, dass jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten (WE) fertig gestellt werden (vgl. Vorlage V/0593/2013). Mit Beschluss zum Baulandprogramm 2015-2020 vom 16.09.2015 hat der Rat entschieden, dass eine jährliche Bauleistung von 2.000 WE angestrebt werden soll (vgl. Beschluss zur Vorlage V/0088/2015/1. Erg.). Dieser Zielwert von 2.000 WE / Jahr ist im Rahmen des Prozesses der Planungswerkstatt 2030 bestätigt worden.[2] Auch das Land NRW geht für Münster bis 2025 von einem jährlichen Bedarf von 2.000 neuen Wohnungen aus.[3]

---

[1] Die Baureife ist erreicht, sobald Planungsrecht herrscht und die Erschließung gesichert ist (sei es durch bereits vorhandene Straßen und Kanäle im Bestand, sei es durch entsprechenden abgeschlossenen Neubau)

[2] vgl. Vorlage V/0200/2018 (nicht-öffentlich) sowie „Planungswerkstatt 2030“, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 01/2019)

[3] vgl. GEWOS Beratung, Planung, Forschung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW: „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete des Baulandprogramms entstanden (sogenannte spontane Bautätigkeit). In den letzten Jahren schwankte der absolute Wert zwischen ca. 750 WE und 1.000 WE / Jahr. Dies entspricht grundsätzlich der Empfehlung der Planungswerkstatt 2030, bei der eine Zielzahl von ca. 750 WE an spontaner Bautätigkeit angenommen worden ist. Vor dem Hintergrund des Ziels, dass in Münster insgesamt ca. 2.000 Wohnungen jährlich neugebaut werden sollen, verbleibt für das Baulandprogramm damit grundsätzlich ein Zielwert von 1.250 WE / Jahr.[4] Um diese Zielgröße zu erreichen, ist auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Wohngebieten erforderlich.

Mit einer Gesamtkapazität zur Ermöglichung von über 13.000 Wohnungen bis 2030 weist das Baulandprogramm genügend neue Baugebiete auf, um diese Zielzahl im Durchschnitt der nächsten Jahre einhalten zu können. Dies gilt insbesondere für den Mittel- und Langfrist-Zeitraum, wohingegen im kurzfristigen Bereich die Kapazitäten knapp sind.

3. Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 – 2030

Gegenüber dem Baulandprogramm 2020 – 2030 hat sich eine Reihe von Änderungen im Detail ergeben. Diese Änderungen betreffen die Herausnahme und Neuaufnahme von Baugebieten und insbesondere deren Priorisierung. Diese Änderungen werden nachfolgend dargestellt:

Herausnahme von Baugebieten, die in den Jahren 2020 und 2021 baureif geworden sind

In den Jahren 2020 und 2021 sind Baugebiete baureif geworden, die insgesamt eine Kapazität von über 2.300 neue Wohnungen haben. Dabei wurde im Jahr 2021 der Zielwert, eine jährliche neue Kapazität für 1.250 Wohnungen in die Baureife zu führen, erreicht, im Jahr 2020 leicht unterschritten.

Insofern werden die nachfolgend aufgelisteten Baugebiete mit ihrer o.a. Gesamt-Kapazität aus dem Baulandprogramm herausgenommen und in das Baulandmonitoring überführt, um die tatsächliche Inanspruchnahme in den nächsten Jahren nachhalten zu können:

- Düesberg / Amelsbüren – Nordkirchenweg
- Sentrup – Westlich Steinfurter Str. (ehem. Eissporthalle)
- Gievenbeck - Gescherweg
- Gievenbeck – Oxford-Kaserne Abschnitt 1
- Roxel – Südlich Nottulner Landweg
- Gremmendorf – York-Kaserne Abschnitte 1 und 2
- Hiltrup – Westfalenstraße / An der Hiltruper Baumschule

Neuaufnahme von Baugebieten in das Baulandprogramm

Mit dieser Fortschreibung sollen die nachfolgend aufgeführten neuen Baugebiete in das Baulandprogramm aufgenommen werden:

- Mitte – Weseler Straße
- Coerde – Kieskampweg II (ehem. Burlage)
- Gremmendorf – Südlich Angelmodder Weg
- Angelmodde – ehem. Westfalen AG
- Roxel – Nördlich Bredeheide

[4] vgl. Vorlage V/0200/2018 (nicht-öffentlich) sowie „Planungswerkstatt 2030“, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 01/2019)

Neue urbane Stadtquartiere:

- Gievenbeck – Südwestlich Steinfurter Straße
- Gievenbeck – Westlich Busso-Peus-Straße[5]
- Gremmendorf – Kanalkante Südost

Die neu aufgenommenen Baugebiete weisen eine Kapazität von über 5.000 neuen Wohneinheiten auf. Dies ist insbesondere auf die drei neuen urbanen Stadtquartiere südwestlich der Steinfurter Straße, westlich der Busso-Peus-Straße und im Bereich Kanalkante Südost zurückzuführen.

Vor dem Hintergrund dieser mittel- bis langfristigen Projektentwicklungen und aufgrund der Tatsache, dass die notwendige Priorisierung der Baugebiete (vgl. unten) zu einer zeitlichen Verschiebung der als weniger prioritär erachteten Projekte führt, wurde des Baulandprogramms zeitlich bis zum Jahr 2030 ausgedehnt.

Insgesamt weist das Baulandprogramm mit der Baureifmachung von ca. 13.000 WE bis zum Jahr 2030 eine Kapazität auf, die in Münster zuletzt in den 90er Jahren erreicht worden ist.

Priorisierung der Baugebiete

Vor dem Hintergrund begrenzter Arbeitskapazitäten wird die Priorisierung der Baugebiete, die bereits im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025 / 2030 eingeführt worden ist, systematisch fortgeführt. Die vorhandenen Arbeitskapazitäten sollen daher auf diese besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden.

Die Differenzierung der Baugebiete nach den Prioritäten wurde anhand folgender Kriterien vorgenommen:

- **Stadtentwicklungsperspektive**
  - Größe bzw. Kapazität (Anzahl Wohneinheiten)
  - Lage im Stadtgebiet (möglichst gleichmäßige Verteilung von Neubaugebieten)
  - Demographie im Stadtteil
- **Fachspezifische Perspektive**
  - Planerische Hemmnisse (Bauleitplanung / Entwässerung)
  - Erschließungstechnische Aufwendungen
  - Ökologische Sensibilität / Belange der Grünordnung[6]
  - Notwendige soziale Infrastruktur im Baugebiet
- **Realisierungsperspektive**
  - Fortschritt in der Entwicklung
  - Städtisches Eigentum
  - Vertragliche Bindungen

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ergibt sich die nachfolgende, auf der nächsten Seite dargestellte Priorisierung der Baugebiete:

[5] Für das neue urbane Stadtquartier Busso-Peus-Straße, dessen Fläche sich in nicht-städtischer, öffentlicher Hand befindet, gibt es noch keine liegenschaftliche Sicherung. Auch wurden zu dieser Fläche keine vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet.
[6] vgl. dazu auch Anlage 3

Folgende Baugebiete weisen eine (sehr) hohe Priorität auf:

- Mitte - Südlicher Dahlweg
- Mitte - Klosterareal Pluggendorf
- Mitte - Von-Stauffenberg-Straße
- Mitte - Neuhafen / Hafenkante

- Sentrup - ehem. Wartburgschule
- Gievenbeck - Oxford-Kaserne
- Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße
- Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße
- Albachten - östliche Erweiterung südicher Teil (Albachten-Ost)
- Nienberge - Westlich Plettendorfstraße (St. Lydia)
- Nienberge - Feldstiege / Beerwiede

- Coerde - Kiesekampweg
- Coerde - Kiesekampweg II (ehem. Burlage)
- Kinderhaus - Südlich Langebusch
- Sprakel - westliche Erweiterung, nördlich Landwehr 2. Teil

- Mauritz Ost - Maikottenweg
- Mauritz-Ost - Westlich Mondstraße / Südlich Hans-Bredow-Weg (WDR)
- Handorf - Kirschgarten / Bäder
- Handorf - Nördlich Kötterstraße

- Gremmendorf - York-Kaserne
- Gremmendorf - Neues urbanes Stadtquartier Kanalkante Südost
- Angelmodde - Südlich Hiltruper Str.
- Angelmodde - ehem. Westfalen AG
- Wolbeck - Südlich Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach
- Wolbeck - Südlich Berdel

- Hiltrup - Nördlich Osttor
- Amelsbüren - Nordwestlich Am Dornbusch

Folgende Baugebiete weisen eine mittlere Priorität auf:

- Mitte - Östlich Weseler Str.

- Mecklenbeck - Südlich verlegter Heroldstraße
- Albachten - Lindenallee / nördlich freie Flur

- Sprakel - Östlich Sprakeler Str /westl. DB

- Amelsbüren - Böckenhorst

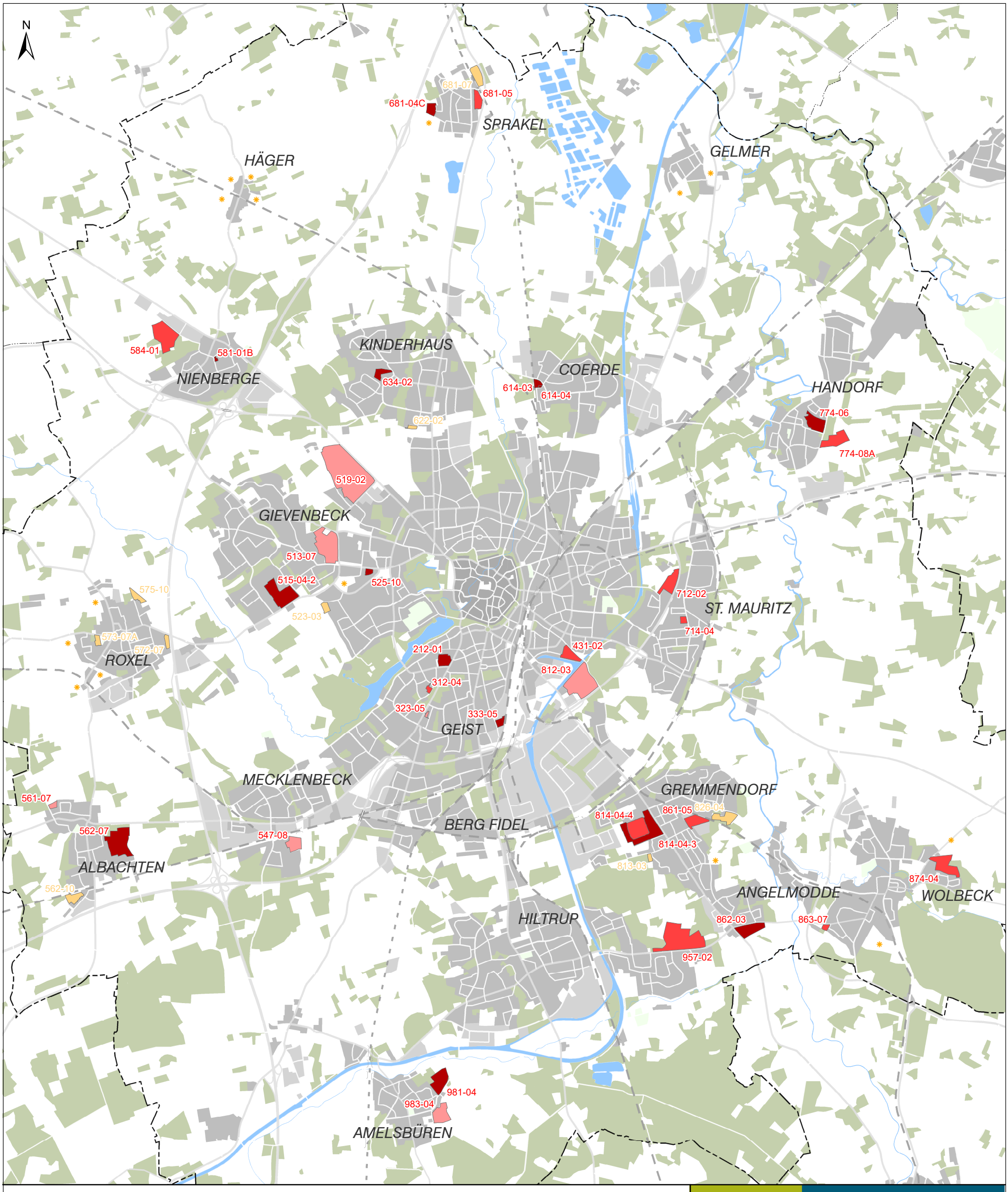
Folgende Baugebiete weisen eine geringe Priorität auf:

- Sentrup - Südlich Schmeddingstr. / östlich Josef-Pieper-Straße
- Albachten - Steinbrede
- Roxel - Östlich Tilsiter Straße / westlich BAB
- Roxel - Südlich Tilbecker Str. Teil 1
- Roxel - Nördlich Bredeheide

- Kinderhaus - Südlich Moorhock
- Sprakel - Östlich Bahn (ehemals GE)

- Gremmendorf - Südlich Angelmodder Weg
- Gremmendorf - Westlich Frankenweg

Die Priorisierung hat – neben dem Entwicklungsfortschritt – entsprechenden Einfluss auf die zeitliche Einordnung der Baugebiete in kurz-, mittel- und langfristig bzw. darüber hinaus. Die Gliederung und zeitliche Zuordnung der einzelnen Baugebiete kann der Anlage 2c entnommen werden.



Baulandprogramm 2022 - 2030

- Kurzfristig 2022 - 2025
- Mittelfristig 2025 - 2027
- Langfristig 2027 - 2030
- Projekte für spätere Jahre
- ✱ Flächen aus dem Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre (FNP u. Regionalplan / Stadtteilentwicklungskonzepte), für die derzeit und in den nächsten Jahren Schritte zur Vorbereitung einer möglichen Aktivierung geplant sind.

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Stand: 27.04.2022

Konflikte zwischen Baulandentwicklung und Grünordnung

Anlage 3 zur Vorlage V/0196/2022

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Baulandprogramm 2022 - 2030

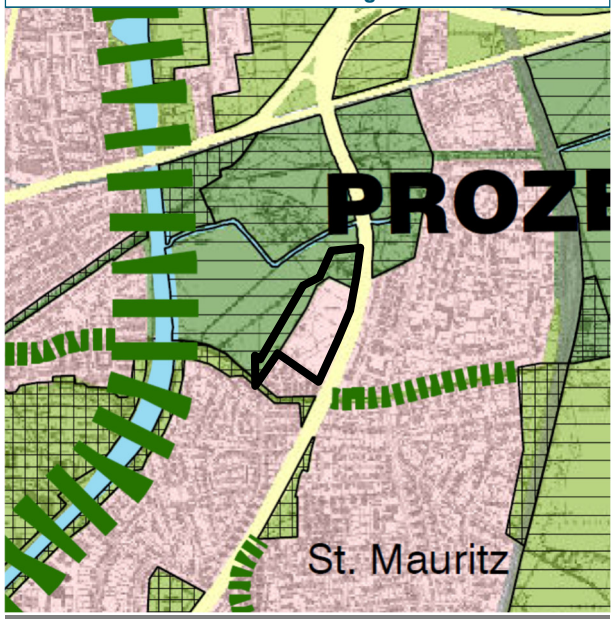
Übersicht über die Baugebiete des Baulandprogramms mit Konflikten zwischen Baulandentwicklung Grünordnung (11 von insgesamt 41 Baugebieten)

Mauritz-Ost - Maikottenweg

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

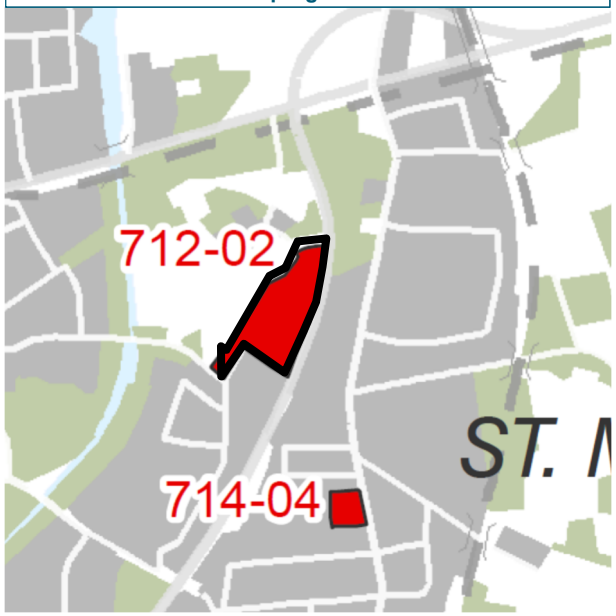
Größe: 7,5 ha **Kapazität:** 280 WE **Bevölkerung:** + 850 Ew **Liegenschaften:** Teilankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

(gilt nur für eine Teilfläche am nordwestlichen Rand)
- Hauptgrünzug
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2025
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Wohnen / Kita

Bisherige Beschlüsse

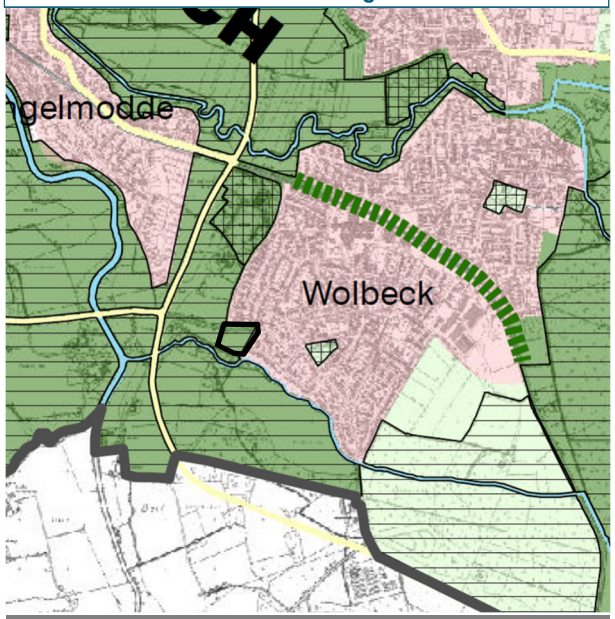
V/0786/2015 (Rat)
V/0230/2013 (HA)
V/0104/2020 (Rat)
Freigabe Vorentwurf 11/2018 (ASS)

Wolbeck - Südl. Hiltruper Straße / Westl. Am Sandbach

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

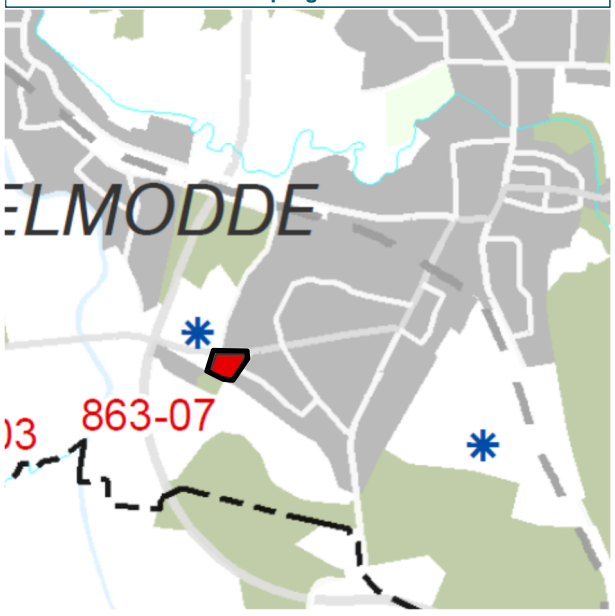
Größe: 1,0 ha **Kapazität:** 40 WE **Bevölkerung:** + 125 Ew **Liegenschaften:** Teilankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- Hauptgrünzug
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2025
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Wohnen / Regenrückhaltebecken

Bisherige Beschlüsse

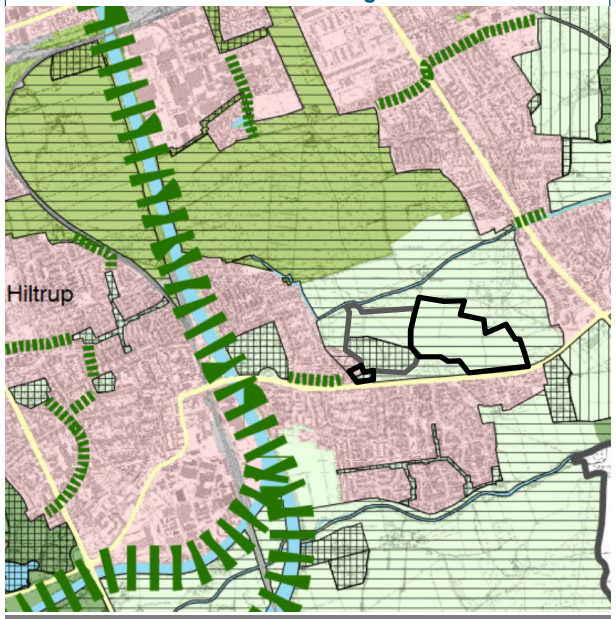
V/0786/2015 (Rat)
V/0230/2013 (HA)
V/0104/2020 (Rat)
V/0375/2020 Aufstellungsbeschluss (Rat)

Hiltrup-Ost – Nördlich Osttor

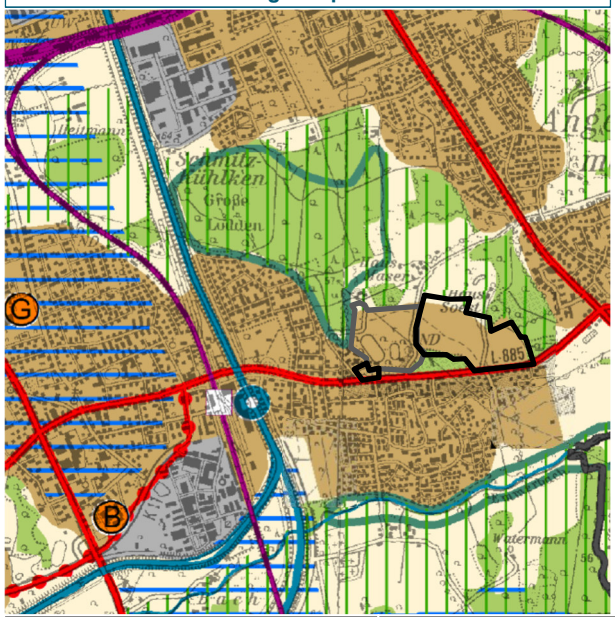
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Größe: 25,0 ha **Kapazität:** 1.000 WE **Bevölkerung:** + 3.250 Ew **Liegenschaften:** Ankauf durch Stadt erfolgt

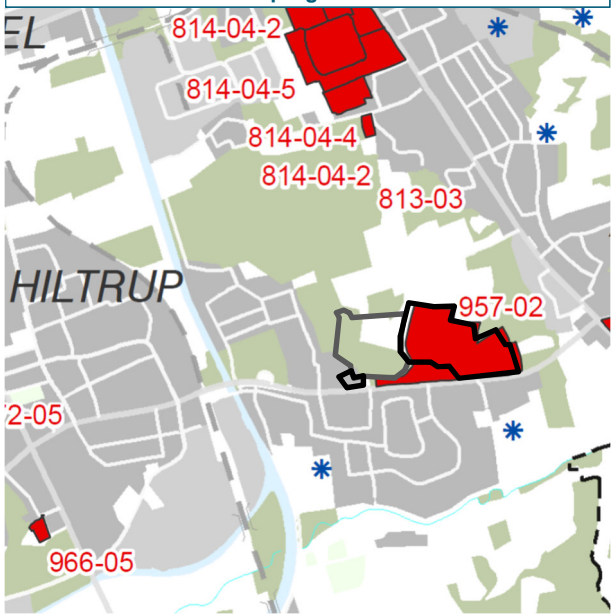
Grünordnung



Regionalplan



Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraumfunktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2030
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Wohnen / Zentrum / Sport / Schule

Bisherige Beschlüsse

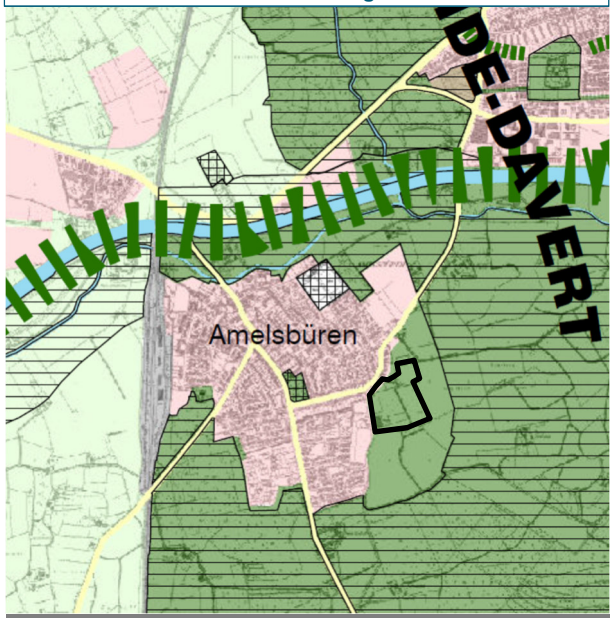
V/0224/2019 (Rat)
V/0200/2018 (Rat)
V/0104/2020 (Rat)
V/0054/2022 Aufstellungsbeschluss (Rat)

Amelsbüren – Böckenhorst

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

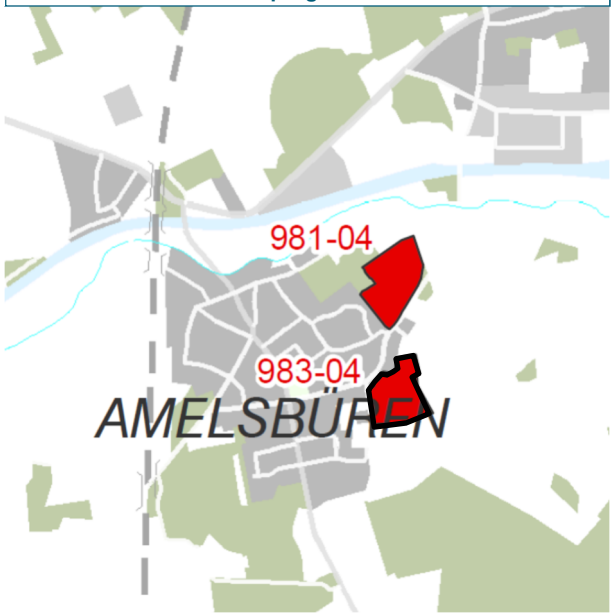
Größe: 1,0 ha **Kapazität:** 230 WE **Bevölkerung:** + 700 Ew **Liegenschaften:** Ankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- Hauptgrünzug

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2025
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Wohnen / Kita

Bisherige Beschlüsse

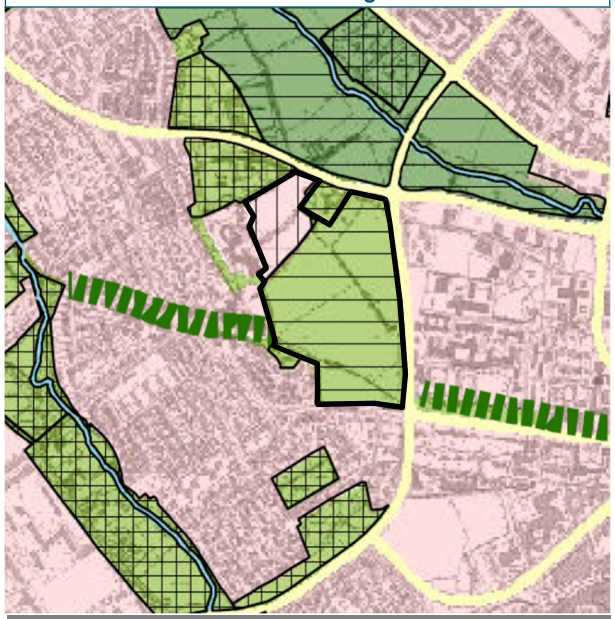
V/0786/2015 (Rat)
V/0230/2013 (HA)
V/0104/2020 (Rat)

Gievenbeck – Urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

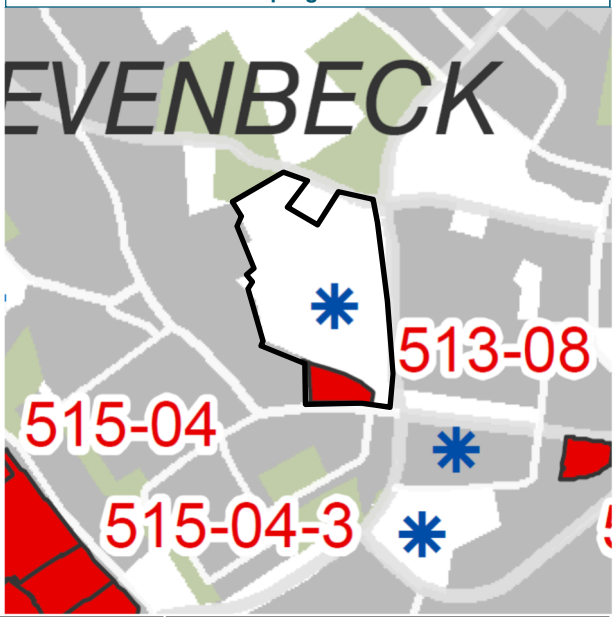
Größe: 18,0 ha **Kapazität:** 700 WE, ca. 1.850 Arbeitsplätze **Bevölkerung:** + 1.750 Ew **Liegenschaften:** Ankauf noch nicht erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- 2. Grünring
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2025
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1/2
- Wohnen + Wissenschaft

Bisherige Beschlüsse

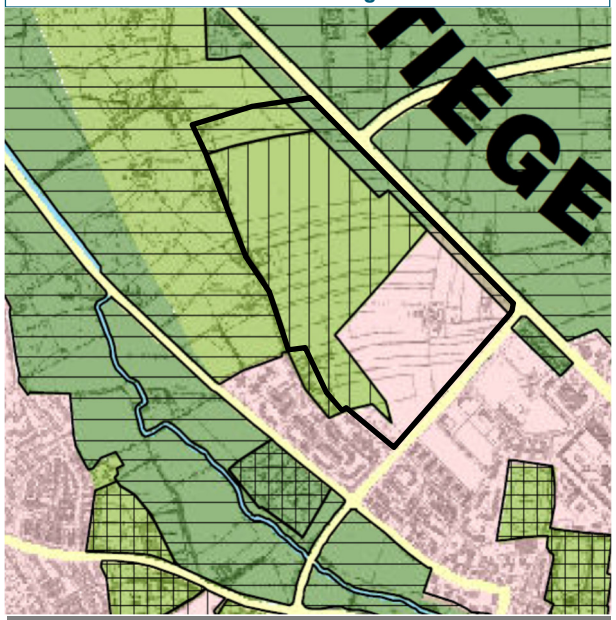
V/0232/2011 (Rat)
V/0230/2013 (HA)
V/0104/2020 (Rat)
V/0417/2020 (Rat) Grundsatzbeschluss

Gievenbeck – Urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

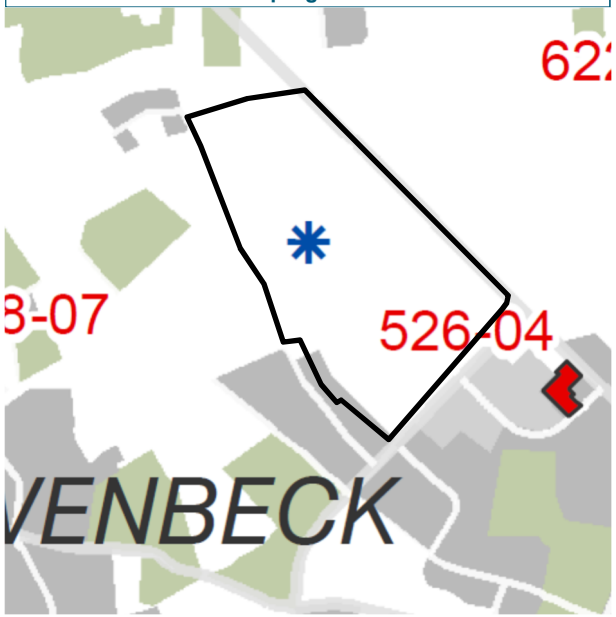
Größe: 50,0 ha **Kapazität:** 2.000 WE, ca. 4.500 Arbeitsplätze **Bevölkerung:** + 5.000 Ew **Liegenschaften:** Teilankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- 2. Grünring
- Freifläche, in der stadtökologische und / oder grünstrukturelle Anforderungen Vorrang haben

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2030
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 2
- Wohnen und Arbeiten

Bisherige Beschlüsse

V/0232/2011 (Rat)
V/0200/2018 (Rat)
V/0104/2020 (Rat)
V/0180/2020 (Rat) Grundsatzbeschluss

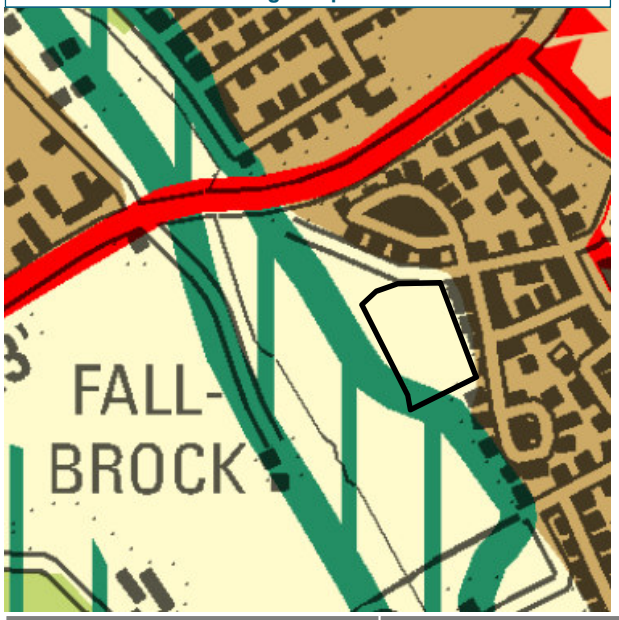
Sentrup – Südl. Schmeddingstr. / östl. Josef-Pieper-Str.

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

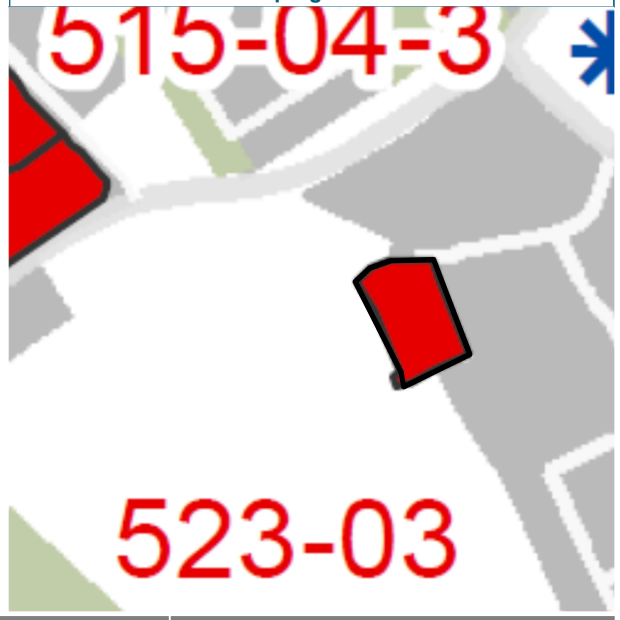
Größe: 2,0 ha **Kapazität:** 70 WE **Bevölkerung:** + 225 Ew **Liegenschaften:** Im städtischen Eigentum

Grünordnung

Regionalplan



Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- 2. Grünring
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allg. Freiraum- und Agrarbereich
- WSFK 2030
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Wohnen

Bisherige Beschlüsse

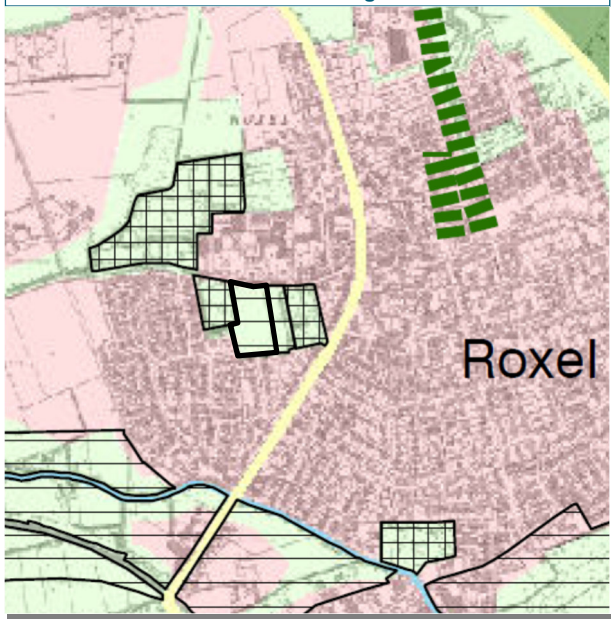
V/0200/2018 (Rat)
V/0104/2020 (Rat)

Roxel – Südlich Tilbecker Straße Teil 1

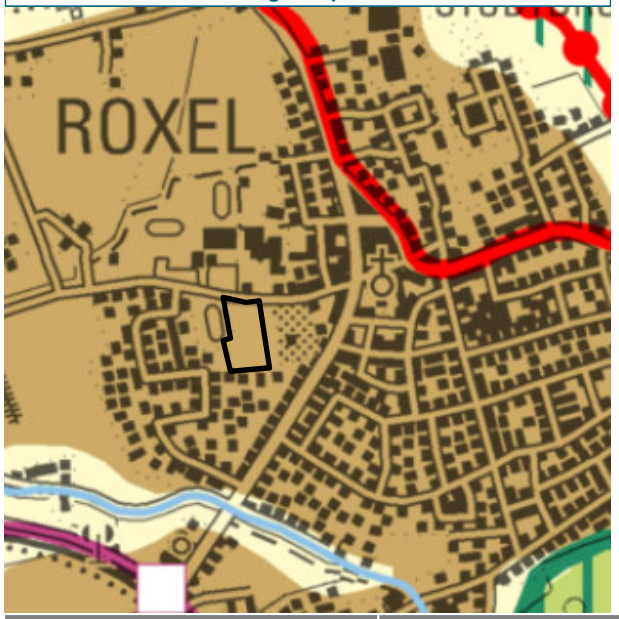
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Größe: 1,5 ha **Kapazität:** 70 WE **Bevölkerung:** + 225 Ew **Liegenschaften:** Im städtischen Eigentum

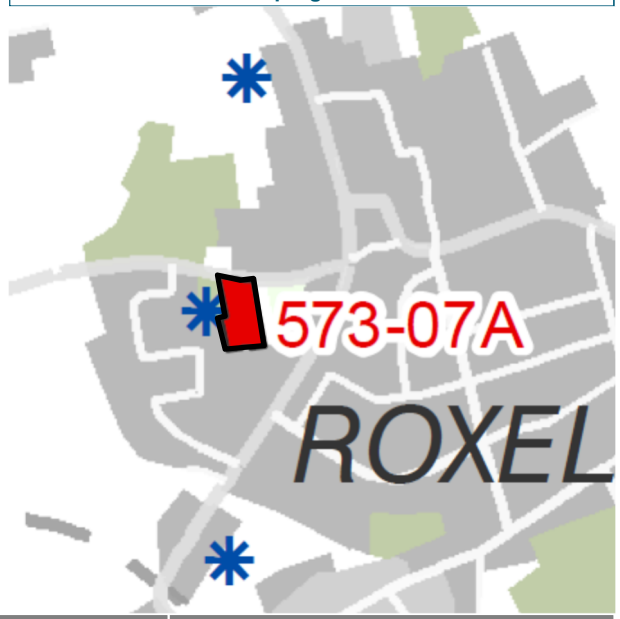
Grünordnung



Regionalplan



Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- 3. Grünring
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allgemeiner Siedlungsbereich
- WSFK 2025
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Wohnen, Feuerwehrgerätehaus

Bisherige Beschlüsse

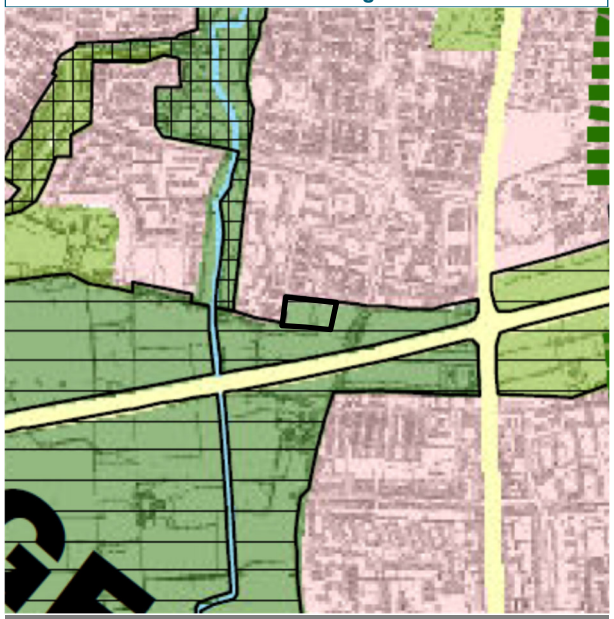
V/0232/2011 (Rat)
V/0230/2013 (HA)
V/0104/2020 (Rat)

Kinderhaus – Südlich Moorhock

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

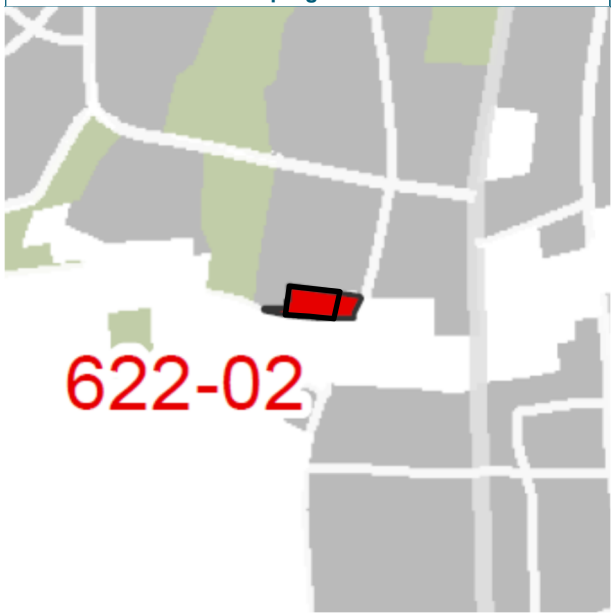
Größe: 0,5 ha **Kapazität:** 40 WE **Bevölkerung:** + 125 Ew **Liegenschaften:** Teilankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- Hauptgrünzug
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Inhaltliche Aussagen

- Allg. Freiraum- und Agrarbereich
- BLP Stufe 1
- Wohnen

Bisherige Beschlüsse

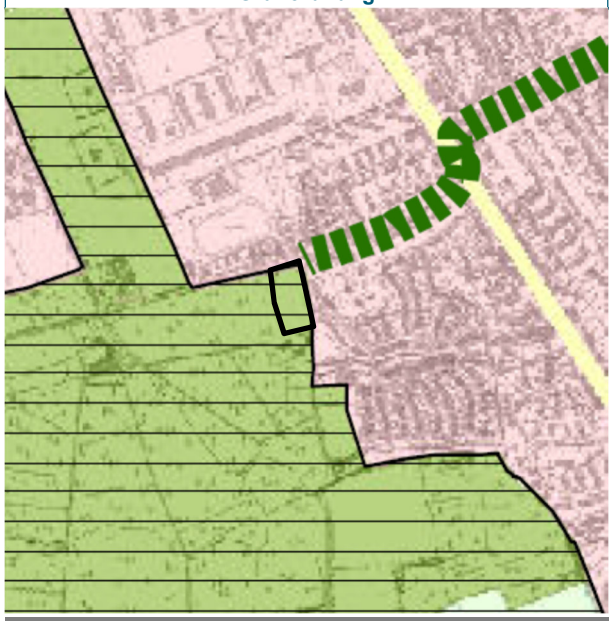
V/0104/2020 (Rat)
V/0462/2018 Aufstellungsbeschluss (Rat)

Gremmendorf – Westlich Frankenweg

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

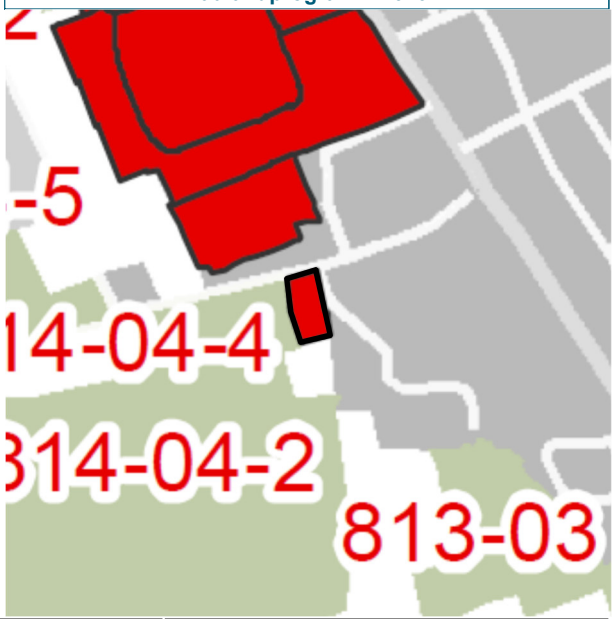
Größe: 1 ha **Kapazität:** 20 WE **Bevölkerung:** + 60 Ew **Liegenschaften:** Ankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- 2. Grünring
- Freifläche, die zur Sicherung der Freiraum-funktion keine bauliche Entwicklung zulässt
- Landschaftsschutzgebiet

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Planerische Aussagen

- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung
- WSFK 2030
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 1
- Kita / Wohnen

Bisherige Beschlüsse

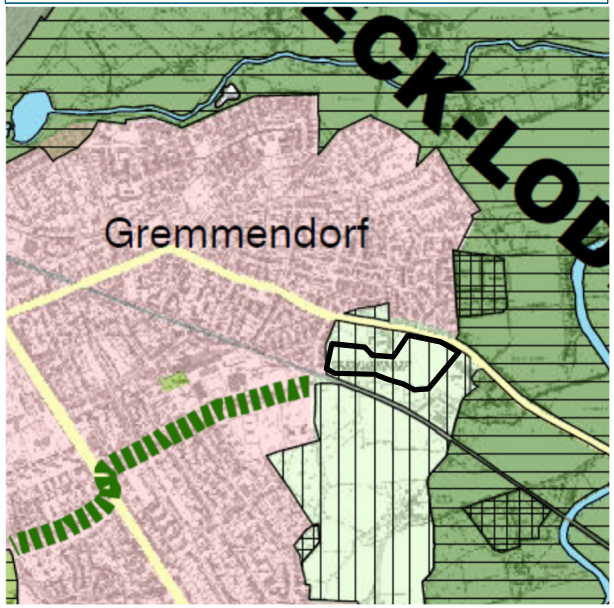
V/0200/2018 (Rat)
V/0104/2020 (Rat)
V/0374/2020 Aufstellungsbeschluss (Rat)

Gremmendorf – Südlich Angelmodder Weg

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

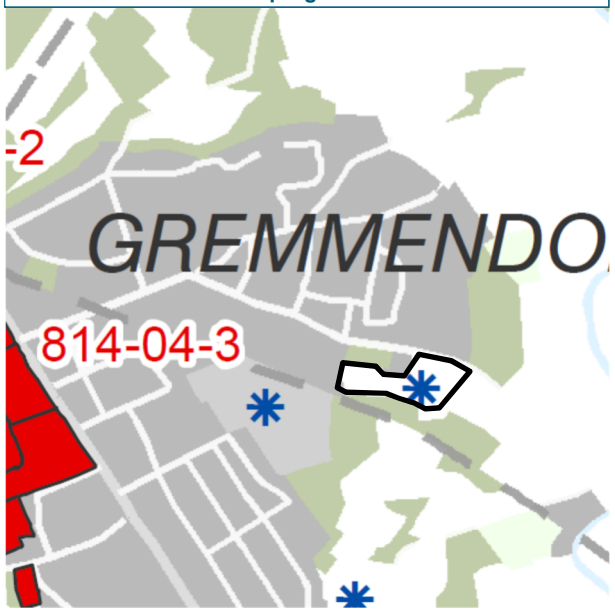
Größe: 4,5 ha **Kapazität:** 180 WE **Bevölkerung:** + 600 Ew **Liegenschaften:** Teilankauf durch Stadt erfolgt

Grünordnung



Regionalplan

Baulandprogramm 2020



Darstellung Grünordnung

- Freifläche, in der stadtökologische und / oder grünstrukturelle Anforderungen Vorrang haben

Planwerke

Regionalplan
Wohnsiedlungsflächenkonzept
Baulandprogramm
Bebauungsplanziel

Planerische Aussagen

- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung
- WSFK 2030
- BLP 2020 – 2025/2030 Stufe 2
- Wohnen

Bisherige Beschlüsse

V/0200/2018 (Rat)
V/0104/2020 (Rat)

Baulandentwicklung und Grünflächenentwicklung in Einklang bringen – Vertiefte Betrachtung der Bauprojekte in den Grünringen

- Ratsantrag -

09.03.2021

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Der Rat bekennt sich ausdrücklich zum Erhalt des Freiraums und der Münsterländischen Parklandschaft. Besonderen Schutz genießen die Flächen der Grünordnung Münster.
2. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, bestehende Bauvorhaben und Planungen, die im Konflikt mit der Darstellung in der Grünordnung der Stadt Münster stehen, einer vertieften planerischen Betrachtung zu unterziehen.
3. Die Eingriffsfläche dieser Vorhaben in die Grünordnung ist zu bilanzieren, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der möglichen Erheblichkeit sind bewertend und abwägend gegenüberzustellen.
4. Die Verwaltung erarbeitet bis Ende des 3. Quartals 2021 einen Beschlussvorschlag, wie mit den geplanten Bau- und Planungsvorhaben umgegangen werden soll und beteiligt die zuständigen Gremien des Rates der Stadt Münster. Bis zu diesem Beschluss werden die betroffenen Bau- und Planungsverfahren nicht weiter vorangetrieben.
5. Die Verwaltung bearbeitet weitergehend den Antrag der SPD-Fraktion „A-R/0065/2019 Grünflächen sichern und für den Klimaschutz entwickeln“, um zukünftige Konflikte zwischen Bau- und Planungsvorhaben und Grünordnung zu vermeiden.

Begründung:

Bauprojekte und Planungen, die im Geltungsbereich der Grünordnung der Stadt Münster liegen bzw. diese randlich tangieren (z.B. Baugebiet Südlich im Moorhock, Am Sandbach, Frankenweg), sind seit vielen Jahren in der kritischen Diskussion, die weiteren Verfahrensschritte ruhten daher. Wenig hilfreich bei der Lösung von Konflikten ist hierbei die unmaßstäbliche und unscharfe Darstellung der Grünordnung in den Plänen der Stadt Münster. Auch lässt die Funktion dieser „Freiflächen“ für den Arten- und Klimaschutz zu wünschen übrig. Daher gilt es, den Grünring entsprechend des Ratsantrages der SPD vom

Oktober 2019 parzellenscharf abzugrenzen und zukünftige Nutzungsbeschränkungen und Entwicklungsziele darzustellen. In einem ersten Schritt sollen daher alle Bauprojekte und Planungen in und am Grünring, die in den letzten Jahren in die Kritik geraten sind, einer erneuten vertieften Betrachtung ihrer Eingriffserheblichkeit nach den gültigen gesetzlichen Standards und Vorgaben unterzogen werden. Dabei ist als Ziel ein Beschlussvorschlag zum finalen Umgang mit diesen Projekten zu erarbeiten und dem Rat der Stadt Münster vorzulegen.

gez.
Christoph Kattentidt
Sylvia Rietenberg
Jule Heinz-Fischer
Andrea Blome
Dr. Robin Korte
Carsten Peters
und Fraktion

gez.
Marius Herwig
Doris Feldmann
Lia Kirsch
Ludger Steinmann
und Fraktion

gez.
Tim Pasch
Helene Goldbeck

V/0196/2022

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

10.05.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Bartmann
Telefon: 492-6115
Bartmann@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 – Fortschreibung des Baulandprogramms

Beratungsfolge

19.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
24.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
31.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
02.06.2022	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
07.06.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
08.06.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.06.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
09.06.2022	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
14.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2022 – 2030 und die Priorisierung der einzelnen Baugebiete (Anlagen 2a-c) werden beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt,

   3.1 alle zur Baulandentwicklung erforderlichen liegenschaftlichen, planerischen und erschließungstechnischen Schritte weiter zu entwickeln und sie in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern. Dem Rat ist hierüber im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Baulandprogramms zu berichten.

   3.2 die Wohnbaulandentwicklung, insbesondere für Wohnbaulandprojekte mit hoher Priorität, durch eine intensive Prozesssteuerung weiter zu optimieren.

3.3 zu prüfen, wie die Umsetzung der Baugebiete des Baulandprogramms noch effizienter erfolgen kann. Hierbei sind insbesondere die städtischen Töchter Wohn- und Stadtbau GmbH sowie die KonvOY GmbH mit in den Blick zu nehmen. Über das Ergebnis der Prüfung wird dem Rat in einer separaten Vorlage berichtet.

4. Die nachfolgend aufgelisteten Anregungen und Anträge an die Verwaltung und den Rat sind mit Beschluss dieser Vorlage erledigt:
   - Anregung AnH/0024/2021 „Baugebiet Böckenhorst in Amelsbüren voranbringen“ in der Bezirksvertretung Münster-Hiltrup
   - Gemeinsamer Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der SPD-Fraktion und der Ratsgruppe Volt Nr. A-R/0020/2021 „Baulandentwicklung und Grünflächenentwicklung in Einklang bringen - Vertiefte Betrachtung der Bauprojekte in den Grünringen“ an den Rat

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Die weitere Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit zum jeweiligen Zeitpunkt. Erforderliche Kosten der beteiligten Fachämter für zusätzliches Personal, Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Begründung:

Überblick

- *Warum ist der Bau neuer Wohnungen besonders wichtig für Münster?*

  Münster ist eine seit mehreren Jahren stark wachsende Stadt. Dementsprechend gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die zu steigenden Mieten und Bodenpreisen geführt hat. Es ist das Ziel der Stadt, möglichst allen Menschen, die in Münster leben möchten, auch ein entsprechendes Angebot machen zu können. Insbesondere für bestimmte Zielgruppen (bspw. einkommensschwache Haushalte, mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf, Menschen mit Behinderungen, Studierende etc.) ist dieses Angebot aber derzeit nicht ausreichend.

- *Warum bedarf es zum Wohnungsbau weiterer Baulandentwicklung - Ist es nicht möglich diese neuen Wohnungen alle im heute schon bebauten Bereich zu bauen?*

  Der heute bereits bebaute Teil des Stadtgebietes (der sogenannte Innenbereich) ist bereits seit vielen Jahren Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit. In den letzten Jahren sind stets zwischen ca. 70 und 80 % der neugebauten Wohnungen im Innenbereich errichtet worden. Auch der geförderte Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren insbesondere auf den Innenbereich konzentriert.

  Aber auch für eine Innenentwicklung (bspw. auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford) bedarf es oftmals entsprechender Baulandentwicklung, d.h. die Erarbeitung von Bebauungsplänen und den Neubau von Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straßen etc.), da die Möglichkeiten, im Bestand und im Rahmen der Nachverdichtung weitere Wohnungen in ausreichender Menge zu schaffen, begrenzt sind. Um insgesamt ausreichend neue Wohnungen errichten zu können, muss darüber hinaus auch eine aktive Wohnbaulandentwicklung im Außenbereich erfolgen.

- *Was hat die Stadt in den letzten Jahren in Sachen Wohnbaulandentwicklung erreicht?*

  Die verstärkte Entwicklung von Baugebieten seit Verabschiedung des Handlungskonzepts Wohnen in den Jahren 2013 / 2014 zeigt deutliche Wirkung. So wurden im Zeitraum 2017 – 2021 neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen, die den Bau von ca. 4.900 Wohnungen

ermöglichen. Im Zeitraum 2012 – 2016 lag diese Kapazität mit ca. 2.000 Wohnungen deutlich darunter.

Durch die Regeln, die die Stadt sich im Jahr 2014 in Bezug auf die Baulandentwicklung mit dem Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü)“ gegeben hat, wird sichergestellt, dass stets ein gewisser Anteil an preiswerten, geförderten Wohnungen in neuen Baugebieten berücksichtigt wird.

- *Wird das Ziel, mehr preiswerte, geförderte Wohnungen zu bauen, erreicht?*

  Der Rat der Stadt Münster hat sich zum Ziel gesetzt, dass mindestens 300 neue Wohnungen jährlich öffentlich gefördert werden sollen. Diese Wohnungen stehen dann aufgrund ihrer reduzierten Miete Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

  Dieses Ziel wurde in den Jahren 2017 - 2021 erreicht, im Jahr 2020 und 2021 lag die Anzahl der geförderten Wohnungen jeweils über 500. Die geförderten Wohnungen entstehen in den letzten Jahren fast ausschließlich in neu entwickelten Baugebieten.

  Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Innenbereich. Insbesondere bei Innenentwicklungsprojekten (wie beispielsweise dem ehemaligen Kasernenstandort York oder ehemals gewerblich genutzten Bereichen in Mecklenbeck, im Zentrum Nord oder im Bereich Dahlweg) konnten diese geförderten Wohnungen – gesichert über Städtebauliche Verträge – geplant, gefördert und gebaut werden.

- *Wie viele neue Wohnungen konnten insgesamt in den letzten Jahren errichtet werden?*

  Die Stadt Münster hat es sich zum Ziel gesetzt, dass jährlich mindestens 2.000 neue Wohnungen gebaut werden. Im Jahr 2020 wurden 2.119 Wohnungen neu errichtet, damit wurde das Ziel erstmals erreicht und übertroffen. Im Jahr 2021 wurde diese Größenordnung allerdings nicht erreicht, hier konnten lediglich 1.518 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

- *Warum sind im Jahr 2021 deutlich weniger Wohnungen neu gebaut worden als noch 2020?*

  Münster verzeichnete auch im letzten Jahr eine große Dynamik im Wohnungsbau. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen ist und für 2021 einen Wert von fast 3.200 Wohnungen erreicht hat. Damit ist auch die Gesamtzahl der Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind, auf einen neuen Höchststand gestiegen und lag zum Ende des Jahres 2021 bei über 4.750 Wohnungen (sogenannter „Bauüberhang“).

  Die Gründe dafür, dass in 2021 nicht mehr Wohnungen gebaut worden sind, liegen also nicht unbedingt darin, dass es an neuen Baugebieten und baureifen Grundstücken mangelt, auf denen gebaut werden könnte. Vielmehr ist der große Bauüberhang zum einen auf die außerordentlich hohe Anzahl an Genehmigungen im Jahr 2021 bei (diese Wohnungen können im Regelfall nicht im selben Jahr fertiggestellt werden) und zum anderen vermutlich darauf zurückzuführen, dass „die Bauwirtschaft […] anscheinend ihre Kapazitätsgrenze erreicht“ hat.[1]

  Der Auslastungsgrad der Bauwirtschaft liegt seit 2015 sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe auf hohem Niveau und hat die höchsten Werte seit der Wiedervereinigung erreicht.[2] Hinzu kamen insbesondere im letzten Jahr umfangreiche Material- und Lieferengpässe und daraus resultierende Preissteigerungen.[3]

---

[1] vgl. Stefan Rein (BBSR): „Bauwirtschaft kommt an ihre Kapazitätsgrenzen“ in Bundesbaublatt online: https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Bauwirtschaft_kommt_an_Kapazitaetsgrenze_3116979.html, abgerufen am 05.02.2020

[2] vgl. BBSR: „Kapazitätsauslastung im Baugewerbe weiterhin auf hohem Niveau – Fachbeitrag 08.12.2021“ online: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/kapazitaetsauslastung.html?pos=1, abgerufen am 21.02.2022

[3] vgl. IFO-Institut Pressemitteilung vom 07.01.2022: „Materialengpässe am Bau gehen zurück“ online: https://www.ifo.de/node/67302, abgerufen am 21.02.2022

- *Vor welchen Herausforderungen steht die Stadt bei der Wohnbaulandentwicklung in den nächsten Jahren?*

  Zuletzt hatte offenbar auch die Kapazität der Bauwirtschaft maßgeblichen Einfluss auf die Zahl der in Münster neu gebauten Wohnungen, dies kann allerdings durch die Stadt selbst kaum beeinflusst werden. Damit aber auch in den nächsten Jahren genügend Baugrundstücke vorhanden sind, gilt es dennoch, die in den letzten Jahren gesteigerte Wohnbaulandentwicklung konsequent weiterzuführen.

  Dabei hat es zuletzt vermehrt zeitliche Verzögerungen gegeben, die vielfältige Ursachen haben. Zu nennen sind hier u.a. komplexer werdende Anforderungen an die Verfahren (u.a. die Einbindung von neuen Energiekonzepten), Engpässe bei den erforderlichen Ingenieurbüros (insbesondere bei erfahrenen, qualitativ guten Büros), Schwierigkeiten bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten (bis hin zum Scheitern von Ausschreibungen) und insbesondere die Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung. Die Baulandentwicklung auf diesem hohen Niveau zu halten und zu intensivieren ist mit dem vorhandenen Personal nicht realistisch. Zudem konkurriert die Wohnbaulandentwicklung in Bezug auf die personellen Kapazitäten der betroffenen Fachämter auch mit der Realisierung anderer wichtiger Ziele der Stadt Münster.

- *Wie wird mit den Personalengpässen umgegangen?*

  Um dennoch weiterhin eine ausreichende Baulandentwicklung realisieren zu können, hat die Verwaltung eine Priorisierung der im Baulandprogramm verzeichneten Baugebiete vorgenommen, so dass die vorhandenen Personalkapazitäten zielgerichtet eingesetzt werden können.

  Außerdem wurden neue Personal-Stellen in den mit der Baulandentwicklung befassten Fachämtern durch die Inanspruchnahme freier Stellen(-anteile) ermöglicht und die Verwaltung beabsichtigt, für den Stellenplan des Haushalts 2023 weitere personelle Verstärkungen anzumelden. Aufgrund der langen Planungs- und Entwicklungszeiten für neue Baugebiete können sich entsprechende Personalverstärkungen allerdings erst mittelfristig auswirken und erst in einigen Jahren zu einer Erhöhung der Baulandbereitstellung führen.

- *Wie kann die Entwicklung der Baugebiete darüber hinaus weiter beschleunigt werden?*

  Um die Effektivität des Verwaltungshandels im Bereich der Baulandentwicklung weiter zu steigern, wurde darüber hinaus eine Wohnbaulandprozesssteuerung an zentraler Stelle innerhalb der Verwaltung eingerichtet und die Zusammenarbeit der Ämter durch den Einsatz von Projektteams optimiert.

  Darüber hinaus soll in einem nächsten Schritt geprüft werden, wie eine weitere Effiziensteigerung im Rahmen der Umsetzung erfolgen kann. Denkbar ist hier eine Übertragung von Aufgaben auf Dritte. Dabei stehen sowohl die Wohn- und Stadtbau als auch die KonvOY als städtische Töchter im Fokus.

Zu 1.: Wohnungsbau und Wohnbaulandentwicklung in Münster

Wohnungsbau in Münster

Mit der umfangreichen Schaffung neuen Wohnraums wird zum einen das Ziel verfolgt, durch eine Angebotsausweitung grundsätzlich der Nachfrage nach Wohnungen besser gerecht werden zu können und damit den Preisanstieg für Wohnraum in Münster zu bremsen. Zum anderen sollen im Neubaubereich insbesondere auch Angebote für bestimmte Zielgruppen erstellt werden, die in einem angespannten Wohnungsmarkt ansonsten Schwierigkeiten haben, adäquaten Wohnraum zu finden. Dies betrifft beispielsweise einkommensschwache Haushalte, die auf preiswerte Wohnungen (insbesondere im geförderten Wohnungsbau) angewiesen sind, aber auch Haushalte älterer oder mobilitätseingeschränkter Menschen und Menschen mit Behinderungen, die eine bestimmte Ausstattung bspw. barrierefreier oder barrierearmer Wohnungen benötigen.

Insofern ist es das Ziel der Stadtentwicklung, insgesamt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen zu ermöglichen (Quantität) und insbesondere auch spezielle Wohnangebote zu schaffen (Qualität). Dies trägt nicht zuletzt dazu bei, dass die Wohnungsfrage für Münster nicht zu einem negativen Standortfaktor wird.

Der Rat hat im Jahr 2015 beschlossen, dass es dafür erforderlich ist, dass jährlich 2.000 neue Wohnungen errichtet werden. Dieser Zielwert von 2.000 Wohnungen wird für den Zeitraum bis 2025 auch von einem vom Land beauftragten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ bestätigt. Der dort errechnete Bedarf basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung von it.nrw – diese liegt oberhalb der städtischen Prognose.[4] Nach 2025 fällt der Bedarf gem. Studie deutlich ab und liegt im Schnitt der Jahre bis 2040 bei ca. 1.100 Wohnungen / Jahr.[5]

Insgesamt herrscht in Münster ein dynamisches Wohnungsbaugeschehen, auch wenn der o.a. Zielwert im Jahr 2021 (anders als 2020) nicht erreicht worden ist. Auch im bundesweiten Vergleich zeigt sich in verschiedenen Erhebungen der letzten Jahre, dass in Münster eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen ist.[6]

Sowohl in 2020 als auch in 2021 konnten Förderzusagen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in einer Größenordnung von jeweils mehr als 500 Wohnungen ausgesprochen werden (der Zielwert des Handlungskonzeptes Wohnen liegt bei jährlich 300 Wohnungen). Dies ist maßgeblich auf das Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ (SoBoMü) zurückzuführen, da danach in allen neuen Baugebieten[7] auch ein spezifischer Anteil geförderter Wohnungen erforderlich ist. Dies geschieht zum einen dadurch, dass die Stadt im Vorfeld einer Baugebietsentwicklung im Außenbereich einen entsprechenden Grundstücksanteil von den Eigentümern übernimmt und bei der Vermarktung entsprechende Vorgaben macht und zum anderen durch intensive Verhandlungen mit den Vorhabenträgern im Innenbereich und entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen. Gerade letzteres hat in den vergangenen Jahren zu dieser hohen Zahl an geförderten Wohnungen beigetragen.

<u>Baulandentwicklung</u>

Im Jahr 2020 sind Baugebiete für knapp 1.000 Wohnungen baureif geworden, im Jahr 2021 für weitere ca. 1.250 Wohnungen. Der Zielwert, jährlich neue Baugebiete für 1.250 Wohnungen in die Baureife zu bringen wurde damit letzten Jahr erreicht, im Jahr zuvor etwas unterschritten.

Insgesamt konnte die Baulandentwicklung seit 2010 kontinuierlich und deutlich gesteigert werden:

2010 – 2012: durchschnittlich ca. 225 WE/a

2013 – 2015: durchschnittlich ca. 540 WE/a

2016 – 2018: durchschnittlich ca. 635 WE/a

2019 – 2021: durchschnittlich ca. 1.035 WE/a

Das mit dem Handlungskonzept Wohnen 2013 / 2014 formulierte Ziel einer quantitativen Angebotsausweitung durch verstärkte Baulandentwicklung konnte in den letzten Jahren damit sehr

---

[4] vgl. dazu die Vorlage V/0594/2021 „Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose (2019 – 2030)“

[5] vgl. GEWOS Beratung, Planung, Forschung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW: „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“

[6] vgl. u.a.:

- ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9; Münster liegt zusammen mit Frankfurt am Main mit je ca. 29 Wohnungen je 1.000 Einwohnern in den Jahren 2012 – 2017 auf dem vordersten Rang.
- Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“; Im Zeitraum 2000 – 2014 hatte Münster unter allen Großstädten den größten relativen Wohnungszuwachs.

[7] Die im Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung definierten „Altfälle“ sind inzwischen alle entwickelt

deutlich erreicht werden. Im Jahr 2020 sind vor diesem Hintergrund – entgegen der Vorjahre – erstmals wieder die meisten Wohnungen innerhalb von neuen Baugebieten entstanden.

Mit der verstärkten Baulandentwicklung eng verbunden ist ein hohes Niveau baureifer Reserven, welches Ende 2021 bei ca. 4.250 WE lag (und damit deutlich über dem „Soll“-Wert[8], der zurzeit ca. 3.200 WE beträgt). Ein solcher Wert wurde zuletzt im Jahr 2000 erreicht. Auch erkennbar ist, dass ein Teil derjenigen baureifen Reserven, die schon lange Zeit vorgehalten werden und eine Entwicklung bisher nicht erkennbar war, tatsächlich aktiviert und für den Bau neuer Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Eine ausführliche Darstellung des Wohnungsbaugeschehens und der Wohnbaulandentwicklung in Münster findet sich im Bericht zur Wohnbaulandentwicklung (Anlage 1).

Zu 2. und 3.: Fortschreibung des Baulandprogramms

Herausforderungen in der Umsetzung des Baulandprogramms

Das Baulandprogramm ist das übergeordnete Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung zur (Wohn-)Baulandaktivierung. Diese umfasst im Wesentlichen die Städtebauliche Qualifizierung und Bauleitplanung, die Planung und den Bau von Kanälen, Straßen, Grün- und Ausgleichsflächen. Danach ist die Baureife erreicht. Parallel dazu erfolgt die Planung und der Bau von Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergärten, ggf. neue Schulen) und die Vermarktung der Grundstücke. In die Umsetzung des Baulandprogramms sind verschiedene Ämter innerhalb der Verwaltung (für Grunderwerb, Planung, Erschließung, Vermarktung, Wohnraumförderung, Bau von Wohnfolgeeinrichtungen) involviert.

Seit der letzten Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 hat es zeitliche Verzögerungen bei der Baulandentwicklung gegeben. Die Gründe hierfür sind vielfältig und haben in der z.T. gegenseitigen Verstärkung dazu geführt, dass einige Baugebiete noch nicht den Entwicklungsstand erreicht haben, der vor zwei Jahren für das Jahr 2022 vorgesehen war. Als Gründe zu nennen sind hier:

- Komplexer und damit zeitlich aufwändigere Planungsverfahren (bspw. höhere rechtliche Anforderungen, gestiegene inhaltliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz durch die frühzeitige Einbindung von neuen Energiekonzepten)
- Engpässe bei den erforderlichen Ingenieurbüros für städtebauliche und insbesondere ingenieurtechnische Planungen und damit zeitliche Verzögerungen (dies gilt insbesondere für erfahrene Büros, die qualitativ gute Arbeit leisten)
- Schwierigkeiten bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten (bspw. hat die in der Vergangenheit zu zeitlichen Verzögerungen in der Umsetzung geführt, im Einzelfall sogar dazu, dass ganze Ausschreibungen gescheitert sind)
- Auswirkungen der Corona-Pandemie (durch gerade zu Beginn der Pandemie verzögerte Beteiligungsverfahren und insgesamt höhere personelle Ausfallzeiten)
- Nicht ausreichende Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung, um die Baulandentwicklung auf dem hohen Niveau der letzten Jahre zu halten und zu intensivieren.

  Einzelne Personalaufstockungen innerhalb der an der Baulandentwicklung beteiligten Ämter in der Vergangenheit haben die Baulandentwicklung bereits positiv befördert, so dass die o.a. Steigerung der Baureifmachung überhaupt möglich wurde. Darüber hinaus ist es im letzten Jahr gelungen, durch die verwaltungsweite Inanspruchnahme bisher ungenutzter Stellen(-anteile) insgesamt 21 Stellen in den o.a. Ämtern zu schaffen, eine weitere Ausweitung der Personalkapazitäten auch über den Stellenplan ist seitens der Verwaltung für den kommenden Haushalt 2023 vorgesehen. Die Ausschreibung und Besetzung erster Stellen erfolgt derzeit, allerdings ist eine Besetzung nicht immer erfolgreich möglich, da die Zahl der Bewerberinnen und

[8] Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

Bewerber auf verschiedene Stellen im Einzelfall sehr gering ist. Die damit verbundenen nicht vollständigen Stellenbesetzungsgrade in einigen an der Baulandentwicklung beteiligten Ämtern machen deutlich, dass es intensiver Anstrengungen zur Personalakquise bedarf.

Um die zeitlichen Verzögerungen dennoch möglichst zu begrenzen und die Abläufe weiter zu optimieren, dient eine dezernats- und zuständigkeitsübergreifende Prozesssteuerung, die ganzheitlich die städtische Wohnbaulandentwicklung (Wohnbaulandprozesssteuerung) betrachtet (Planung, Erschließung, Vermarktung, öffentliche Förderung, Baugenehmigung etc.). Kernaufgaben sind hier v.a. die klare Strukturierung der notwendigen Prozesse einschl. Rahmenterminplan, das Beschleunigen von verwaltungsinternen Entscheidungen bei Stocken der Prozesse sowie Controllingfunktion und Berichtswesen. Zu dieser neuen Prozesssteuerung gehört auch die Einführung projektteamorientierter Arbeitsweisen innerhalb der Verwaltung.

Um die bauliche Umsetzung der Baugebiete nach erfolgter Planung zu beschleunigen und zu effektivieren, soll die Verwaltung mit dieser Vorlage zudem beauftragt werden, auch die stärkere Einbindung von Dritten zu prüfen. Hierfür kommen insbesondere die städtischen Töchter Wohn- und Stadtbau GmbH sowie die KonvOY GmbH in Frage. Vorstellbar ist, dass die Wohn- und Stadtbau GmbH kleinere städtische Baugebiete komplett übernimmt, erschließt und bebaut bzw. vermarktet. Für größere Quartiersentwicklungen und insbesondere die neuen urbanen Stadtquartiere könnte dies die KonvOY GmbH übernehmen, die im Sinne einer Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft weiter entwickelt werden würde.[9] Mittelgroße städtische Baugebiete (bspw. Handorf Kirschgarten, Angelmodde-Süd) könnten weiterhin von der Stadt selbst erschlossen und vermarktet werden. Die Verwaltung wird in einer separaten Vorlage über das Ergebnis der Prüfung informieren und einen entsprechenden Entwicklungsvorschlag unterbreiten.

Priorisierung der Baugebiete des Baulandprogramms

Vor dem Hintergrund der o.a. begrenzten Arbeitskapazitäten wird die Priorisierung der Baugebiete, die bereits im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025 / 2030 eingeführt worden ist, systematisch fortgeführt. Die vorhandenen Arbeitskapazitäten sollen daher auf die besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden.

Bei der Priorisierung werden verschiedene Perspektiven berücksichtigt: Neben der Stadtentwicklungsperspektive (bspw. die Größe eines Baugebietes) spielen fachspezifische Aspekte (bspw. Belange der Grünordnung oder erschließungstechnische Aufwendungen) sowie die Realisierungsperspektive eine Rolle. In Bezug auf mögliche Konflikte zwischen einer Baulandentwicklung und der Grünordnung wird auf die Anlage 3 verwiesen, in der diese Konflikte und die bisherigen Beschlüsse zu diesen Baugebieten transparent dargestellt werden. Dies betrifft etwa in Viertel der Baugebiete des Baulandprogramms.

Fortschreibung des Baulandprogramms

Vor dem Hintergrund der Ausweitung des Baulandprogramms durch Aufnahme neuer Baugebiete (insbesondere der drei neuen urbanen Stadtquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße und Kanalkante Südost) wird der zeitliche Horizont für die Realisierung auf das Jahr 2030 ausgedehnt.

Insgesamt umfasst das Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 damit eine Kapazität von über 13.000 neuen Wohnungen. Ausgehend von der o.a. Priorisierung gliedert es sich in folgende zeitliche und inhaltliche Kategorien:

- **Kurzfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2022 – 2025**
  - Städtische Baugebiete hoher Priorität mit abgeschlossener Planung, bei denen lediglich noch der Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen ansteht (z.B. Kinderhaus – Moldrickx,

[9] vgl. auch Ratsantrag von Bündnis 90 / Die Grünen / Gal, SPD und Volt vom 21.09.2021 „KonvOY GmbH als Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft etablieren“

Albachten-Ost, Angelmodde-Süd, Amelsbüren – Am Dornbusch, Handorf – Kirschgarten, weitere Bauabschnitte auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford)

- Baugebiete privater Vorhabenträger mit hoher Priorität im Innenbereich mit abgestimmten städtebaulichen Konzepten und einer bereits grundsätzlich bestehenden Erschließung (z.B. Südlich Dahlweg, Klosterareal Pluggendorf, ehem. Wartburgschule)

- Mittelfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2025 – 2027

- Städtische Baugebiete hoher Priorität, die sich noch in der Planung befinden (z.B. Nienberge – Feldstiege, Wolbeck – Südlich Berdel, Handorf – Kötterstraße)
- Ein letzter Bauabschnitt auf dem ehemaligen Kasernenareal York, dessen Entwicklung abhängig ist von der Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge
- Baugebiete privater Vorhabenträger mit i.d.R. hoher Priorität, die sich noch am Anfang der Planung befinden oder umfangreicher öffentlicher Erschließungsmaßnahmen bedürfen (z.B. Angelmodde – Standort Westfalen, Neuhafen / Hafenkante)

- Langfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2027 - 2030:

- Neue urbane Stadtquartiere, deren Entwicklung einen längeren Zeitraum benötigt (Modellquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße und Kanalkante Südost)
- Baugebiete, die lediglich eine mittlere Priorität genießen und daher noch nicht sofort entwickelt werden können (wie z.B. Mecklenbeck – Südlich verlegter Heroldstraße, Albachten – Lindenallee / Freie Flur, Amelsbüren – Böckenhorst)

Die große Kapazität der Baulandentwicklung bis zum Jahr 2030 macht es insgesamt möglich, die gesteckte Zielzahl im Hinblick auf die Baureifmachung (jährlich 1.250 WE) zu erreichen. Dies gilt grundsätzlich für den Gesamtzeitraum, allerdings wird dieser Zielwert aufgrund der o.a. Personalengpässe und der damit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen voraussichtlich erst mittelfristig erreicht, dann aber ggf. auch übertroffen werden.

Über das Baulandprogramm 2022 – 2030 und damit das Jahr 2030 hinaus bzw. als Alternativen für einzelne Baugebiete gibt es weitere Potenziale für neue Wohnbaugebiete:

- Projekte und Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre

- Baugebiete, die nur eine geringe Priorität aufweisen (z.B. Albachten – Steinbrede, Kinderhaus – Südlich Moorhock, Gremmendorf – Frankenweg und südlich Angelmodder Weg, neues Baugebiet Roxel – Nördlich Bredeheide)
- Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK 2030)[10]
- Planerische Reserven des Flächennutzungsplans und des Regionalplans (größere Wohnbaulandpotenziale in den Außenstadtteilen z.B. in Roxel, Albachten und Wolbeck, weitere Potenziale aber z.B. auch in Sprakel, Nienberge und Hiltrup-Ost)
- Im Rahmen von Stadtteilentwicklungskonzepten abgestimmte weitere Baugebietsentwicklungen (z.B. Nienberge-Häger)

Diejenigen Wohnbaulandpotenzialflächen des Flächennutzungsplans und des Regionalplans sowie der Stadtteilentwicklungskonzepte, für die derzeit und in den nächsten Jahren Schritte zur Vorbereitung einer möglichen Aktivierung geplant sind, sind in der Karte des Baulandprogramms (Anlage 2b) mit einem Sternchen gekennzeichnet.

Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans werden voraussichtlich weitere Potenzialflächen (neben Flächen des WSFK 2030 insbesondere Potenzialflächen des noch zu

[10] vgl. nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018 „Planungswerkstatt 2030 – Fortschreibung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030“

erstellenden Konzepts für eine integrierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen und Standorten für erneuerbare Energien[11]) hinzukommen.

Details zur Fortschreibung des Baulandprogramms und zur Priorisierung der Baugebiete können den Anlagen 2a – c entnommen werden.

Zu 4.:

Die CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster-Hiltrup hat mit der Anregung AnH/0024/2021 „Baugebiet Böckenhorst in Amelsbüren voranbringen“ angeregt, das Baugebiet „Böckenhorst“ in Amelsbüren im nächsten Baulandprogramm darzustellen und alsbald den Gremien einen Bebauungsplanentwurf vorzulegen.

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Baulandprogramms (vgl. die Ausführungen unter 2./3. und die Anlagen 2a-c) wird das Baugebiet „Böckenhorst“ als ein Baugebiet mit mittlerer Priorität als sogenanntes langfristiges Projekt geführt. Da zurzeit noch ein weiteres Baugebiet in Amelsbüren im Baulandprogramm (Amelsbüren – Am Dornbusch) geführt wird, welches zu den Baugebieten hoher Priorität und mit einer kurzfristigen Umsetzungsperspektive zählt, wird das Baugebiet „Böckenhorst“ einer mittleren Priorität zugeordnet.

Eine Realisierung wird damit bis zum Jahr 2030 angestrebt. Mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf sollen die erforderlichen Planungen und Umsetzungsschritte aufgenommen werden.

In Vertretung

gez. Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021

<u>Baulandprogramm 2022 - 2030</u>

Anlage 2a: Fortschreibung Baulandprogramm 2022 - 2030 inkl. Priorisierung der Baugebiete
Anlage 2b: Baulandprogramm 2022 – 2030 Übersichtskarte
Anlage 2c: Baulandprogramm 2022 – 2030 Tabelle

Anlage 3: Konflikte zwischen Grünordnung und Baugebieten

Anlage 4: Anregung AnH/0024/2021 der CDU-Fraktion der BV Hiltrup „Baugebiet Böckenhorst in Amelsbüren voranbringen“

Anlage 5: Ratsantrag A-R/0020/2021 „Baulandentwicklung und Grünflächenentwicklung in Einklang bringen - Vertiefte Betrachtung der Bauprojekte in den Grünringen“

[11] vgl. Vorlage V/0908/2021 „Münstersche Stadt-Landschaft – Siedlung und Freiraum in der Balance: Konzept für eine integrierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen und Standorten für erneuerbare Energien“