

Die folgenden Leitlinien wurden für die Anwendung der Neuregelungen beschlossen:

Umsetzungsorientierung

- Die Anwendung der Neuregelungen zielt auf die baldige Umsetzung von Bauvorhaben ab. Spekulation soll dagegen nicht befördert werden.
- Die Neuregelungen können zur Anwendung kommen, wenn die Antragsunterlagen vollständig sind und das Grundstück zur Verfügung steht. Die Verwaltung bietet hierzu vorherige Beratungen an.
- Das gemeindliche Einvernehmen wird mit dem Ziel erteilt, dass die beantragten Bauvorhaben zeitnah umgesetzt werden. Die Antragstellenden erkennen an, dass das gemeindliche Einvernehmen nach Fristablauf grundsätzlich nicht verlängert wird.

Übereinstimmung mit bestehenden und beschlossenen Zielen und Konzepten:

- Die Zustimmung der Gemeinde knüpft auch an die Übereinstimmung des Vorhabens mit gesamtstädtischen und teilräumlichen, vom Rat beschlossenen Konzepten an. Dazu zählen insbesondere der Flächennutzungsplan, das Integrierte Flächenkonzept Münster (IFM), das Wohnbaulandprogramm, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, die Grünordnung Münster, die Landschaftspläne, Rahmenpläne, Aufstellungsbeschlüsse etc.
- Die Zustimmung der Gemeinde geht einher mit den Qualitätsanforderungen an guten Städtebau, die auch bisher die Prozesse und Planungen gekennzeichnet haben. Dazu zählen insbesondere der städtebauliche Ansatz, der Freiraumschutz, die Grünversorgung, der nachhaltige Schutz des Naturhaushaltes, der Nachbarschutz, Klimaresilienz und die Mobilitätslösungen.
- Ebenso werden Aspekte wie zusätzliche thermische Belastungen oder erhöhte Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten im Rahmen einer überschlüssigen Prüfung auf Umweltauswirkungen berücksichtigt. In gewissen Konstellationen werden auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen sein.
- Eine Befreiung zu Gunsten von Wohnnutzungen in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten soll nicht erteilt werden. Damit trägt die Stadt Münster sowohl dem Schutz der Gewerbebetriebe Rechnung als auch der Sorge vor einer zu starken Exponierung künftiger Bewohnender vor insbesondere Lärm und Geruch. Darüber hinaus würde ein spekulierender Umgang mit Grundstücken die bestimmungsgemäße Entwicklung von Gewerbegebieten hemmen.
- Sobald die Abstimmungserfordernisse dem Umfang nach einem Planverfahren für ein Baugebiet entsprechen oder erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist das Bauleitplanverfahren als bewährter Prozess durchzuführen. Dies wird insbesondere Fälle im Außenbereich betreffen.

Leistbares Wohnen:

- Die Stadt Münster hat den Anspruch, dass die Neuregelungen Anwendung finden, wenn ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet wird. Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (zusätzliche Wohnungen), der gemessen an den Wohnbedürfnissen der jeweiligen Bevölkerungsgruppen angemessen ist.
- Die Regelungen zur SoBoMü sollen bei mehr als 9 Wohneinheiten bzw. einer Bruttogeschossfläche (BGF) ab ca. 1.000 m² angewendet werden. Räumlich und zeitlich eng beieinanderliegende Vorhaben sind gemeinsam zu betrachten. Dabei werden wie bei Planverfahren im Innenbereich 30 % der zusätzlich entstehenden Fläche als geförderter Wohnraum vereinbart. Ausgenommen davon sind Aufstockungen, Dachgeschoss-Ausbauten und Umnutzungen.
- Bei allen Vorhaben, für die die Regelungen zur SoBoMü nicht zur Anwendung kommen, wird – sofern baulich realisierbar – mindestens 30 % förderfähiger Wohnraum vereinbart.
- Die Stadt Münster knüpft ihre Zustimmung an die Vereinbarung zur Beantragung von Wohnraumfördermitteln.
- In besonderen Fällen kann die Verwaltung ergänzende oder geänderte Vereinbarungen mit den Vorhabentragenden vereinbaren.

Politische Einbindung:

- Bei den hier in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um klassische Bauanträge, die von der Verwaltung entsprechend bearbeitet werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Vorhaben zumindest ab einer entsprechenden Dimension auch eine gewisse Öffentlichkeit ansprechen werden und damit auch von politischer Relevanz sind.
- Die Verwaltung schlägt daher in Auslegung der neuen Regeln in der Zuständigkeitsordnung vor, Vorhaben,
 - die einen Umfang von mehr als 9 Wohneinheiten umfassen, oder
 - die im bisherigen Außenbereich verortet sind, oder
 - die eine besondere Bedeutung haben oder in sensiblen Umgebungen geplant werden,vor der Entscheidung zur Kenntnis in die zuständigen politischen Gremien einzubringen.
- Die Verwaltung berichtet auch in den Bezirksvertretungen regelmäßig über die Anwendung der neuen rechtlichen Optionen im jeweiligen Stadtbezirk.
- Vor Zustimmung der Gemeinde kann, sofern dies aufgrund der besonderen Konstellation im Einzelfall geboten ist, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.