

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	<b>V/0706/2014</b>
Auskunft erteilt:	Herr Bartmann
Ruf:	492-6115
E-Mail:	Bartmann@stadt-muenster.de
Datum:	18.09.2014

Betrifft

Antrag der FDP-Ratsfraktion:  
Münsters Zukunft braucht Bauland - Die Suche danach muss jetzt beginnen

Beratungsfolge

23.10.2014 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen nimmt zur Kenntnis, dass das im Antrag genannte koordinierte Vorgehen zur Ermittlung und zum Erwerb weiterer potenzieller Wohnbaulandflächen im Sinne einer langfristigen Bodenvorratspolitik bereits praktiziert wird. Insbesondere im Rahmen der Erstellung der Vorlage V/0230/2013 (Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025) sind auf diese Weise potenzielle Wohnbauflächen untersucht worden. Vor diesem Hintergrund und in Verbindung mit den Beschlüssen zur Vorlage V/0039/2014 (Modell der sozialgerechten Bodennutzung) finden zur Zeit bereits umfangreiche Verhandlungen über den Erwerb von Konversionsflächen sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen statt.
2. Der Antrag der FDP-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0031/2014 ist damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten. Über die Bereitstellung ggf. erforderlicher Haushaltsmittel für den vorbereitenden Grunderwerb für neue Wohnbaulandflächen wird der Rat ggf. im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlagen entscheiden.

**Begründung:**

Der Antrag der FDP-Ratsfraktion A-R/0031/2014 ist am 10.09.2014 vom Rat an den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen verwiesen worden.

Die hohe Attraktivität der Stadt Münster wird auch in den kommenden Jahren zu weiter steigenden Einwohnerzahlen führen. In Verbindung mit sinkenden Haushaltsgrößen führt dies zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage, die bereits heute auf einen angespannten Angebotsmarkt trifft. Sofern nicht ausreichend neue Wohnangebote für die verschiedenen Zielgruppen geschaffen werden können, ist mit weiter steigenden Boden- und Mietpreisen sowie einer Abwanderung ins Umland zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Münster am 11.12. 2013 das Handlungskonzept Wohnen (Vorlage V/0592/2013) mit seinen verschiedenen Bausteinen beschlossen, um den o.a. Herausforderungen begegnen zu können. U.a wird mit dem Handlungskonzept Wohnen das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.500 neue Wohnungen gebaut werden können, davon ca. 750 Wohneinheiten in neu geplanten Baugebieten. Zwei Kernbausteine des Handlungskonzepts Wohnen sind die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoMü) sowie das „Baulandprogramm“.

Zu den Punkten des Antrages im Einzelnen:

1. In gleicher Intention, die der Antrag verfolgt, hat die Verwaltung im Jahr 2013 das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 (Vorlage V/0230/2013) entwickelt. In einem mehrstufigen Verfahren wurden dabei Flächen untersucht, die sich langfristig (Zeithorizont 2025) für eine weitere Wohnbauentwicklung eignen könnten. Auch Flächen, die noch nicht im Flächennutzungsplan oder Regionalplan als Siedlungsflächen dargestellt sind, wurden in die Prüfung einbezogen. Vorhandene Erkenntnisse über die Marktgängigkeit einzelner Grundstücke sind in diese Prüfung im Vorfeld ebenfalls eingeflossen.

Im Ergebnis hat der Hauptausschuss das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 am 25.09.2013 in nicht-öffentlicher Sitzung zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit besteht ein verlässliches Gerüst an heute im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen, die mittel- bis langfristig für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen werden können.

Die Flächen, die am ehesten Aussicht auf eine rasche Realisierung bieten bzw. Flächen, bei denen der Aktivierungsprozess bereits erfolgreich begonnen wurde, wurden in Abwägung verschiedener weiterer Faktoren (Bedarfe im Stadtteil, Zeitperspektive etc.) in das Baulandprogramm (Vorlage V/0519/2013/1) aufgenommen. Das Baulandprogramm 2014-2020 wurde im April 2014 vom Rat als Zielkonzept beschlossen. In ihm sind somit alle Flächen genannt, die – nach derzeitigem Stand – bis zum Jahr 2020 entwickelt werden sollen, um die o.a. Zielvorgabe von 750 Wohneinheiten in neuen Baugebieten zu erreichen.

Da die Entwicklung neuer Baugebiete von vielen Faktoren (liegenschaftliche, rechtliche, politische etc.) beeinflusst wird, sind auch zeitliche Verzögerungen oder die gänzliche Aufgabe einer Entwicklung möglich. Insofern ist das Baulandprogramm dynamisch und bedarf der jährlichen Anpassung. Das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 bietet dabei die Grundlage dafür, im Falle einer Verzögerung oder des Scheiterns eines Baugebietes, weitere bereits vorgeprüfte Flächen in das Baulandprogramm aufnehmen zu können. Mittelfristig wird auch eine Fortschreibung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts erforderlich werden.

2. Ebenfalls im April dieses Jahres hat der Rat das Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoMü) eingeführt. Neben dem wohnungspolitischen Ziel, verstärkt öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, handelt es sich bei dem Modell insbesondere um einen liegenschaftsstrategischen Ansatz, der sicherstellen soll, dass zum Einen kurzfristig Flächen(anteile) durch die Stadt erworben werden, bevor eine Wohnbauentwicklung in Gang gesetzt wird, und zum Anderen eine langfristig Bodenvorratspolitik etabliert wird, die den Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen zu einem frühen Zeitpunkt ermöglicht.

Die Marktgängigkeit aller im Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 dargestellten Flächen wird durch das Amt für Immobilienmanagement derzeit geklärt. Dabei wird mit den Eigentümern darüber verhandelt, ob, wann und unter welchen Bedingungen diese bereit sind, Flächen an die Stadt Münster zu veräußern. Sofern die Verhandlungen erfolgreich verlaufen, erwirbt die Stadt die jeweiligen Flächen, um sie dann einer Entwicklung zuführen zu können. Dabei sind ggf. auch nicht städtische Akteure wie Projektentwicklungsgesellschaften etc. beteiligt, so dass es in solchen Fällen zu einer gemeinsamen Entwicklung kommen kann.

Darüber hinaus werden auch Flächen, für die derzeit keine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2025 vorgesehen ist, durch die Verwaltung erworben. Diese können weitere Funktionen, bsp. als Ausgleichsflächen, übernehmen oder als Tauschfläche dienen.

3. Im Rahmen der Untersuchung potenzieller Flächen auf die Eignung als Wohnbaugebiet spielen neben Faktoren wie bsp. der Grünplanung und des Naturschutzes, des Immissionsschutzes, der technischen Infrastruktur u.ä. grundsätzlich auch Aspekte des Hochwasserschutzes eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere während der Aufstellung des Bebauungsplanes, wird auch der Aspekt der gefahrlosen Ableitung des Regenwassers detailliert untersucht und ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Neuere Erkenntnisse aus der Schadenanalyse des jüngsten Starkregens fließen dann in die entsprechenden Konzepte ein.

Wie o.a. beschreibt der Antrag recht treffend das bereits praktizierte Vorgehen der Verwaltung. Das koordinierte Vorgehen von Planungs- und Liegenschaftsverwaltung im Sinne einer langfristigen Bodenvorratspolitik wird – im Rahmen der bestehenden finanziellen Mittel – seit langem angewandt. Mit dem Beschluss zur Einführung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ ist die Verwaltung auch beauftragt worden, einen „revolvierenden Bodenfonds“ im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft einzurichten, die die langfristige Bodenvorratspolitik fest etabliert.

Weitere Beschlüsse zur Umsetzung der Antragsanliegen sind insofern nicht erforderlich. Der Antrag der FDP-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0031/2014 ist damit erledigt.

i.V.

gez. Schultheiß  
Stadtdirektor

**Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag der FDP-Fraktion A-R/0031/2014