

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0088/2015/1. Erg.</b>
Auskunft erteilt: Herr Bartmann
Ruf: 492-6115
E-Mail: Bartmann@stadt-muenster.de
Datum: 08.06.2015

Betrifft

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014 und  
Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 - 2020

Beratungsfolge

20.08.2015	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
20.08.2015	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
20.08.2015	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
25.08.2015	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
25.08.2015	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
25.08.2015	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
26.08.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement Vorberatung	
03.09.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
09.09.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.09.2015	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014 wird zur Kenntnis genommen (**Anlage 1**).
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2015-2020 (**Anlagen 2 und 3**) wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Baulandaktivierung gemäß fortgeschriebenem Baulandprogramm 2015-2020 erforderlichen liegenschaftlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Schritte in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Ggf. erforderliche Kosten für Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

## Begründung:

### Rahmenbedingungen

In der Stadt Münster herrscht weiterhin ein dynamischer Wohnungsmarkt mit großem Nachfrage- druck. Eine in den letzten Jahren zunehmende Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage ins- besondere im innerstädtischen Bereich führen in manchen Quartieren zu Verdrängungstendenzen und insgesamt zu steigenden Mieten und Bodenpreisen.

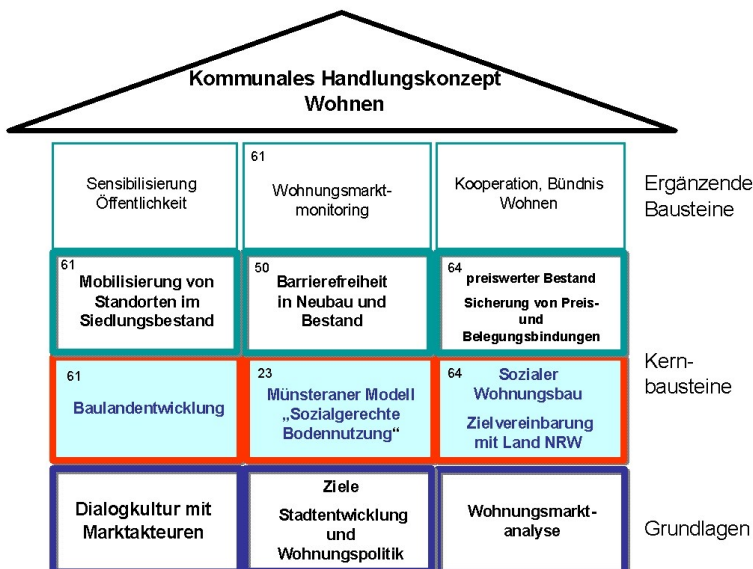
Dies lässt sich beispielhaft an zwei Kenngrößen festmachen:

- Charakteristische Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Münster lagen im Jahr 2013 bei 330 €/m<sup>2</sup> in mittleren Wohnlagen. Damit liegt Münster in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und Bonn.<sup>1</sup>
- Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 8,93 €/m<sup>2</sup> bei Neuabschluss von Mietverträgen be- legt Münster in NRW Platz drei hinter Köln und Düsseldorf und liegt noch vor Bonn. Die Kalt- mieten lagen damit 2013 im Durchschnitt um mehr als 20 % höher als noch 2009.<sup>2</sup>

Bei einer prognostizierten Einwohnerentwicklung auf etwa 311.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020 (vgl. Vorlage zur Kleinräumigen Bevölkerungsprognose V/0637/2014) und einem weiteren deutli- chen Wachstum bis 2030 wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten, so dass trotz der vielen Neubauwohnungen<sup>3</sup> weiter mit einem hohen und ggf. weiter steigenden Miet- und Bodenpreisniveau zu rechnen ist.

Gerade bestimmte Zielgruppen – insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende – haben unter diesen Rahmenbedin- gungen eine erhöhte Schwierigkeit, ein passendes Wohnangebot zu finden. Auch als Standortfak- tor für ansiedlungsbereite Unternehmen gewinnt der Faktor Wohnkosten in Münster zunehmend an Bedeutung.

### Konzeptionelle Einbindung



Um diesen besonderen Herausforderungen begegnen zu können hat die Stadt Münster das Handlungskonzept Wohnen er- arbeitet (vgl. V/0593/2013). Die Umsetzung des Handlungskon- zeptes soll dazu beitragen die Wohnungsversorgung insbeson- dere für die o.a. Zielgruppen zu verbessern und insgesamt zu ei- ner Entspannung am Woh- nungsmarkt führen.

Wesentliche Bausteine des Handlungskonzeptes wurden bereits mit o.a. Vorlage sowie wei- teren Beschlüssen (bsp. zur so- zialgerechten Bodennutzung – vgl. Vorlage V/0039/2014) zur Umsetzung beschlossen.

Abb. 1: Bausteine des Handlungskonzepts Wohnen

<sup>1</sup> Vgl. Bodenmarktbericht NRW 2014

<sup>2</sup> Vgl. LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014

<sup>3</sup> In Bezug auf den relativen Wohnungszuwachs liegt Münster in den Jahren 2000-2011 unter den NRW- Großstädten mit Abstand an erster Position

Ein wesentliches Ziel in der Frage der Wohnungsversorgung ist eine Erhöhung des Angebots an Wohnungen, um der gewachsenen Nachfrage gerecht werden zu können. Daher liegt ein besonderes Augenmerk darauf, die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen in Münster zu steigern bzw. auf einem hohen Niveau zu halten. Diesbezüglich hat der Rat mit dem Handlungskonzept Wohnen das Ziel beschlossen, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeit zu geben, jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten (WE) fertig zu stellen. Mindestens die Hälfte davon sollen im Siedlungsbestand errichtet werden, daneben sind insbesondere die militärischen Konversionsflächen von großer Bedeutung. Aber auch bisherige Außenbereichsflächen sind zu Wohngebieten zu entwickeln, um die Zielgröße von jährlich 1.500 WE erreichen zu können. Insofern ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen das Baulandprogramm (vgl. Vorlage V/0115/2014/1. Erg.) als wesentlicher Teil des Prozesses der Baulandentwicklung.

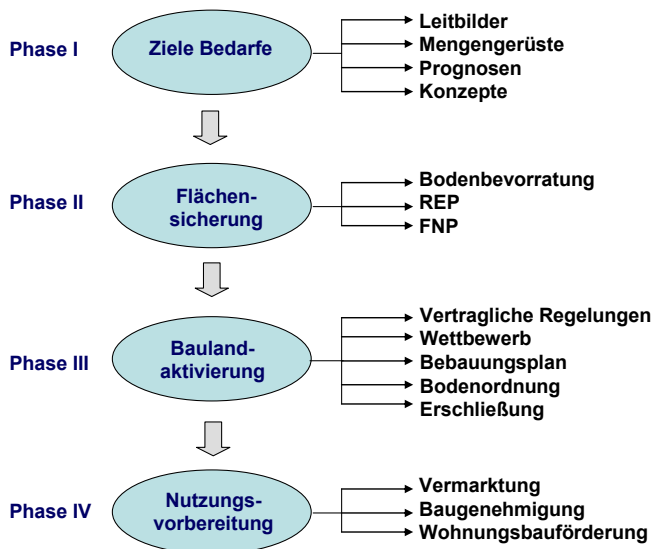


Abb. 2: Phasen der Wohnbaulandentwicklung  
(Quelle: Handlungsprogramm Wohnen 1993)

Die Entwicklung einer einzelnen Fläche zur Baureife ist ein langwieriger und komplexer Prozess, der durch eine Vielzahl politischer Entscheidungen begleitet wird. Dieser Prozess kann in Phasen eingeteilt werden (vgl. Abb. 2). Die Stadt Münster hat für die einzelnen Phasen konzeptionelle Bausteine entwickelt, die systematisch aufeinander aufbauen und eine ganzheitliche Bearbeitung der Baulandproblematik erleichtern.

Die Phase I wird durch das o.a. Kommunale Handlungskonzept Wohnen abgedeckt. Um die Fertigstellung von mindestens 1.500 WE pro Jahr zu ermöglichen, davon mindestens die Hälfte im Siedlungsbestand, sollen mittelfristig jährlich Flächen für mindestens ca. 750 WE durch Baulandentwicklung bereitgestellt werden, damit ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch hergestellt werden kann.

Für die Phase II hat die Stadt Münster das sogenannte Wohnsiedlungsflächenkonzept entwickelt (vgl. Vorlage V/0230/2013). Als informelles Planwerk sind in ihm die Flächen verzeichnet, für die eine mittelfristige Aktivierung aussichtsreich erscheint. In dieser Phase soll im Regelfall auch die planerische Sicherung insbesondere im Regionalplan erfolgen.

Das Baulandprogramm steht für die Phase III. Im Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am Besten erreicht werden können. Angegeben ist jeweils das Jahr der Baureife – diese ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist. In das Baulandprogramm werden alle Baugebiete bzw. Wohnbauprojekte aufgenommen, an denen die Stadt aktiv bei der Entwicklung der Baureife mitwirkt.<sup>4</sup> Der konkrete Startschuss für die Aktivierung einer Fläche fällt mit der Zustimmung des ASSVW zur städtebaulichen Planung und damit verbunden der Aufnahme eines ggf. erforderlichen Bauleitplanverfahrens. Die o.a. Zielwerte zur Baulandentwicklung sollen sich insbesondere in der Größenordnung der angestrebten WE der im Baulandprogramm verzeichneten Baugebiete widerspiegeln.

Die IV. Phase umfasst die konkrete Nutzungsvorbereitung der Grundstücke.

<sup>4</sup> Baugebiete werden im Rahmen dieses Berichts und des Baulandprogramms definiert als Wohnbaulandentwicklungen, bei denen einer oder mehrere der folgenden Schritte zur Erreichung der Baureife erforderlich ist und von der Stadt aktiv begleitet wird: Liegenschaftliche Sicherung (insbesondere im Rahmen von SoBoMü), Städtebauliche Qualifizierung, Schaffung von Planungsrecht (auch im Rahmen von umfangreichen Befreiungen), Bau öffentlicher Erschließungsanlagen.

## Zu Beschlusspunkt 1.) Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014

### a) Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit 1.450 WE im Jahr 2014 weiterhin auf einem hohen Niveau. Zwar ist die Zahl gegenüber den beiden Vorjahren gesunken, liegt aber wieder auf dem bereits hohen Niveau der Jahre 2010 und 2011 und verfehlt nur knapp das Ziel des Handlungskonzepts Wohnen von 1.500 WE jährlich. Das hohe Niveau ist weiterhin Ausdruck der derzeit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und bekräftigt die Notwendigkeit, die Baulandentwicklung weiter zu forcieren. Etwa 75 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, nur etwa 25 % entfielen auf den Einfamilienhausbau.

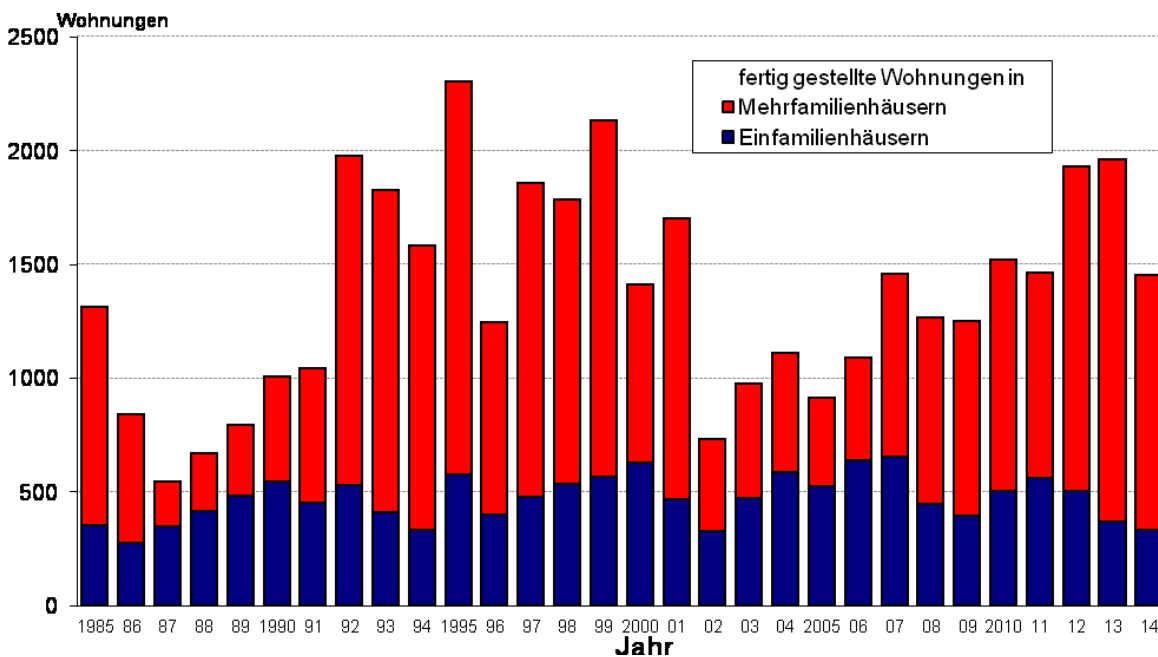


Abb. 3: Wohnungsbau-Fertigstellungen 1985 - 2014

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte im vergangenen Jahr sind im zusammengefassten „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung“ (Anlage 1) aufgelistet. Dabei wird grundsätzlich unterschieden zwischen „Baugebieten“ (Definition s.o.) und sogenannter „spontaner Bautätigkeit“, bei der die Stadt (außer der Erteilung der Baugenehmigung) keine aktiv begleitende oder steuernde Rolle einnimmt.

Das Absinken der Wohnungs-Fertigstellungszahlen im Jahr 2014, verglichen mit den beiden Jahren 2012 und 2013 (vgl. Abb. 3), ist insbesondere auf die geringeren Wohnungs-Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich zurückzuführen. Bei detaillierter Betrachtung der Zahlen der letzten Jahre fällt dabei auf, dass die beiden „Ausnahme“-Jahre (2012 und 2013 mit jeweils fast 2.000 Wohnungsfertigstellungen) insbesondere auf eine besonders hohe Zahl an Fertigstellungen im Appartement-Bereich (Wohnungen mit nur 1-2 Räumen) zurückzuführen sind. In diesen Zeitraum fallen auch die Fertigstellungen mehrerer privater wie öffentlicher Studentenwohnanlagen, die insofern als eine Ursache für die sehr hohen Fertigstellungszahlen dieser Jahre angenommen werden können. Im Jahr 2014 ist insbesondere die Zahl der Fertigstellungen dieser kleinen Wohnungen wieder auf das Niveau von 2010 und 2011 zurückgefallen, wohingegen die Fertigstellungszahlen größerer Wohnungen (ab 3 Räumen) seit dem Jahr 2007 relativ konstant jeweils zwischen ca. 450 und 600 Wohneinheiten liegen.

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 zulegen. Ein kontinuierliches Absinken seit dem Jahr 2012 fällt zusammen mit dem deutlichen Absinken baureifer Reserven unter den „Soll“-Wert<sup>5</sup> (vgl. auch Abb. 5) und ist voraussichtlich auch dadurch begründet. Trotz dieser ungünstigen Voraussetzungen verbleibt im Jahr 2014 ein stabiles Sockelniveau von ca. 330 Wohneinheiten.

Seit den 90er-Jahren wurden traditionell die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt. Seitdem ist 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 schließlich liegt der Anteil unter 50 % und erreichte 2014 einen Anteil von etwa einem Drittel. Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten insbesondere im Siedlungsbestand hat damit entsprechend an Bedeutung gewonnen. Dies kann zum einen Ausdruck zu geringer baureifer Baulandreserven sein (siehe unten), 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.

#### **b) Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau**

Eine Vielzahl von Wohnungsbauvorhaben ist zurzeit im Bau. Die Höhe der in diesem Jahr fertig gestellten Wohneinheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt 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 Genehmigungen wurden in der Mehrzahl im Jahr 2014, teilweise aber auch bereits im Jahr 2013 oder sogar 2012 erteilt. Die Bauvorhaben werden in der Regel zurzeit realisiert<sup>6</sup> und damit im Jahr 2015 oder aber 2016 voraussichtlich fertig gestellt.

Zum Ende des Jahres 2014 waren Baugenehmigungen für über 2.200 Wohneinheiten, die überwiegende Zahl davon außerhalb von Baugebieten, noch nicht abschließend umgesetzt. Größtenteils handelt es sich dabei Mehrfamilienhausbebauungen, im Einfamilienhausbereich stehen nur ca. 400 Wohneinheiten zur Realisierung aus.

Die nach der Zahl der fertiggestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte dieser genehmigten Bauanträge sind im zusammengefassten „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung“ (Anlage 1) aufgelistet. Unter anderem waren zum Ende des Jahres 2014 mehrere Wohnbauvorhaben der Wohn- und Stadtbau im Bau. Dies betrifft beispielsweise das Projekt an der Ecke Steinfurter Straße / Grevener Straße mit 53 Wohneinheiten, von denen 17 öffentlich gefördert sind. Ein anderes Projekt der Wohn- und Stadtbau in gleicher Größenordnung wird zurzeit rund um die ehemalige Sebastiankirche an der Hammer Straße realisiert.

#### **c) Baulandreserven**

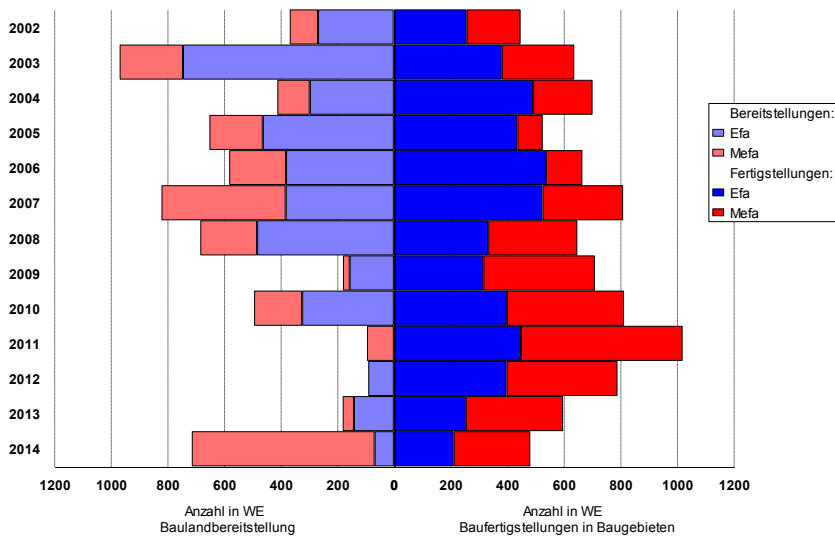
Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe der Stadt im Rahmen der Kommunalen Wohnungspolitik. Nur damit kann vorgesorgt werden, dass der Markt auch zukünftig die Möglichkeit bekommt, ausreichend neue Wohnungen zu bauen. Da das kurzfristig realisierbare Potenzial der „spontanen Bautätigkeit“ au-

---

<sup>5</sup> Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

<sup>6</sup> In geringem Umfang kommt es auch vor, dass Genehmigungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

ßerhalb 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 sofort zur Verfügung stehen.

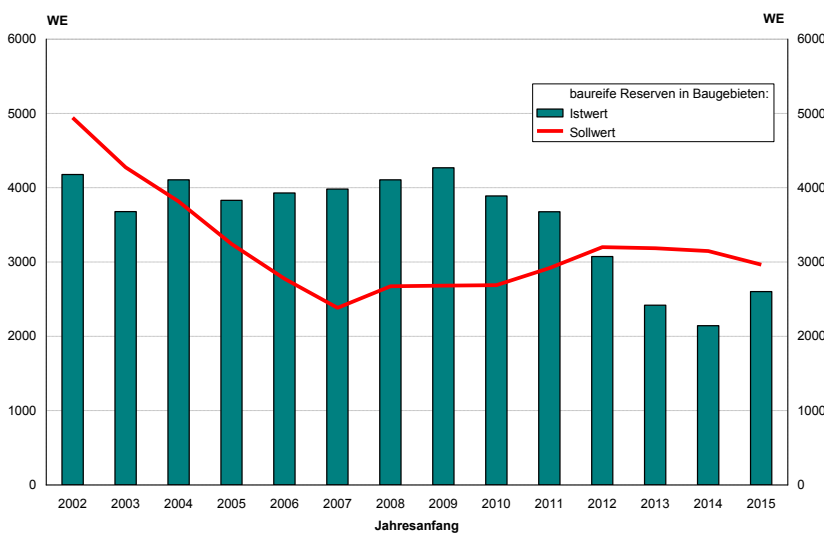


Im Rahmen des Baulandmonitorings werden daher seit Langem Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch bilanziert. Dadurch kann überprüft werden, ob das Angebot an baureifen Baulandreserven noch den qualitativen und quantitativen Anforderungen entspricht. In den vergangenen Jahren (ab 2009) war der Baulandverbrauch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

Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und zuletzt unter den „Soll“-Wert (zur Definition vgl. Fußnote 5 auf der vorherigen Seite) gesunken sind. Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und dem neuen Baulandprogramm 2014-2020 (vgl. Vorlage V/0115/2014) vorerst gestoppt werden.

So wurden im Jahr 2014 bis auf zwei Flächen alle im bisherigen Baulandprogramm dargestellten Flächen baureif. Ausschließlich für die Flächen „Gievenbeck – Arnheimweg“ sowie „Gartenstraße / Hoher Heckenweg“ wurde die Baureife in das Jahr 2015 verschoben. Insgesamt wurde damit Bauland für die Errichtung von ca. 693 WE baureif. Dieser Wert liegt nur geringfügig unter dem angestrebten Ziel, mittelfristig Flächen für mindestens ca. 750 WE jährlich zur Baureife zu entwickeln und deutlich über dem Wert vergangener Jahre.



Die weiteren Differenzen in Bezug auf die bisher für 2014 vorgesehene Zielkennzahl von 829 WE sind mit geringeren Kapazitäten in einzelnen Baugebieten zu erklären. Der Wert von 693 WE lag auch deutlich über dem Baulandverbrauch des Jahres 2014 (482 WE), so dass die baureifen Reserven in Baugebieten insgesamt wieder zugenommen haben und zum Stichtag 31.12.2014 knapp 2.600 Wohneinheiten (WE) betragen. Damit liegen sie deutlich näher am „Soll“-Wert, der zurzeit bei knapp 3.000 WE liegt (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich

Diese Restkapazitäten von knapp 2.600 WE in baureifen Gebieten sind allerdings im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit zu relativieren. So sind mit dem o.a. Wert sämtliche Restkapazitäten in allen im Baulandmonitoring erfassten Baugebieten berücksichtigt. Insbesondere in älteren Baugebieten muss aber davon ausgegangen werden, dass – aufgrund fehlender liegenschaftlicher Verfügbarkeit – nur ein kleinerer Teil dieser Reserven jährlich aktiviert werden kann.

Daher wurde in Ergänzung zu den o.a. Restkapazitäten von knapp 2.600 WE ermittelt, wie viele baureife Reserven es in jüngeren Neubaugebieten gibt. Hier ist im Allgemeinen eher anzunehmen, dass ein Großteil dieser Reserven auch tatsächlich am Markt verfügbar ist und daher kurzfristig in Anspruch genommen werden kann. Der Wert lag zum 31.12.2014 bei 1.463 WE und damit ebenfalls deutlich über dem Vorjahreswert von nur 1.024 WE.

Diese Restkapazitäten verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Größere Baugebiete mit Restkapazitäten gibt es dabei in Wolbeck-Nord sowie in Hiltrup, westlich der Meesenstiege. Als bedeutende baureife Projekte können die Bebauung des ehemaligen „TÜV“-Geländes an der Steinfurter Straße sowie die Bebauung des ehemaligen „Metropolis“-Grundstücks am Bahnhof genannt werden. Weitere größere Restkapazitäten sind dem zusammengefassten „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014“ (Anlage 1) zu entnehmen.

## **Zu Beschlusspunkt 2.) Fortschreibung des Baulandprogramms**

Mit dem Baulandprogramm 2020 werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife<sup>7</sup> ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am Besten erreicht werden können. Es werden alle Flächen in das Baulandprogramm aufgenommen, bei denen die Stadt die Entwicklung der Baureife aktiv begleitet (vgl. oben). Da die Baulandaktivierung von vielen Faktoren (liegenschaftlichen, planerischen, fachgesetzlichen etc.) abhängig ist, ist das Baulandprogramm dynamisch und auf eine jährliche Fortschreibung angelegt. D.h. Flächen, die sich aufgrund mangelnder Verfügbarkeit oder anderer Restriktionen als mittelfristig nicht aktivierbar erweisen, sind mengengleich durch andere geeignete Flächen aus dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 zu ersetzen. Mit dieser Vorlage wird insofern die jährliche Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 – 2020 angestrebt. Die Veränderungen (zeitliche Verschiebungen, Herausnahme bzw. Neuaufnahme von Baugebieten) gegenüber dem Baulandprogramm 2014 – 2020 sind im Einzelnen der Anlage 4 zu entnehmen.

Im Ergebnis sollen in allen Jahren mindestens die o.a. 750 WE zur Baureife entwickelt werden. Damit wird sichergestellt, dass Bauland in einer Größenordnung bereitgestellt wird, die über dem durchschnittlichen Baulandverbrauch der letzten 10 Jahre – dieser lag bei ca. 700 WE pro Jahr – liegt.

Aufgrund des erheblichen Wachstums der Stadt Münster insbesondere seit dem Jahr 2010 strebt das Baulandprogramm an, auch Bauland jenseits dieser 750 WE / Jahr bereitzustellen. Damit soll zum einen der o.a. „Soll“-Wert (s.o. sowie Abb. 5) an baureifem Wohnbauland wieder erreicht (Nachholeffekt) und zum anderen der absehbar weiterhin dynamischen Entwicklung entsprochen werden (Vorsorgeeffekt).

Gegenüber dem beschlossenen Baulandprogramm ergeben sich im Gesamt-Ergebnis insbesondere Veränderungen im Jahr 2015. Bisher war für 2015 eine Baureife von 1478 WE vorgesehen, im Entwurf zur Fortschreibung sind es nur noch 854 WE. Dies ist insbesondere auf das Projekt „Leoland“ (Fläche 526-04 „Sentrup – westlich Steinfurter Straße“) mit allein 560 WE zurückzuführen, dessen Baureife aufgrund der zeitlichen Verzögerungen ins Jahr 2016 verschoben werden musste.

**Bei weiteren Gesprächen mit der Bezirksregierung, auch in Bezug auf die notwendige Regionalplanänderung zur Darstellung weiterer Wohnsiedlungsflächen, wurde die ablehnende Haltung der Regionalplanung in Bezug auf eine Siedlungsentwicklung südlich der Hiltruper**

---

<sup>7</sup> Die Baureife ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist.

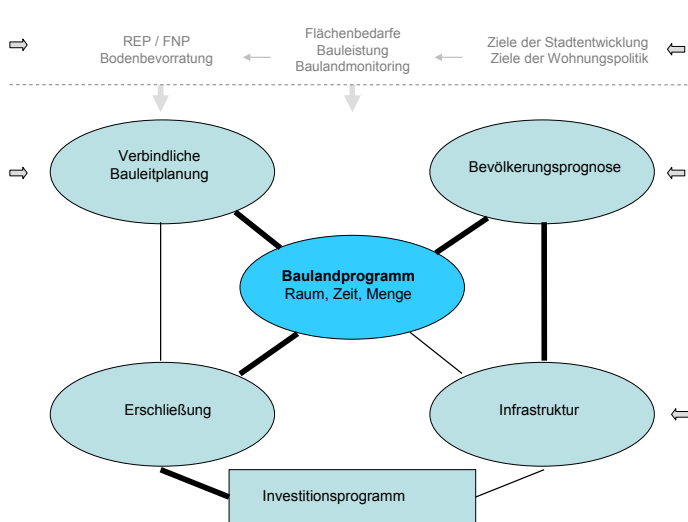
**Straße (Fläche 862-03) insoweit relativiert, als eine entsprechende Regionalplandarstellung nunmehr unter zwei Voraussetzungen möglich erscheint. Zum einen müsste die Fläche - da ausgehend vom derzeit gültigen Regionalplan noch ca. 105 ha Wohnsiedlungsfläche für die Stadt Münster neu dargestellt werden können - bei der angestrebten Regionalplanänderung entsprechend flächenmäßig berücksichtigt und priorisiert werden. Zum anderen bedarf es einer entsprechenden städtebaulichen Begründung für eine Siedlungsflächenentwicklung jenseits der Hiltruper Straße.**

**Vor diesem Hintergrund wurde die o.a. Fläche, die Teil des Baulandprogramms 2014 – 2020 ist, nun auch bei der Fortschreibung berücksichtigt und daher im Rahmen dieser Ergänzungsvorlage wieder aufgenommen. Die Anlagen 1 – 4 wurden entsprechend angepasst.**

### **Zu Beschlusspunkt 3.) Baulandprogramm als koordinierte Zielplanung**

Das Baulandprogramm ist das Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung zur Baulandaktivierung. Mit dem Zieljahr für die Baureife werden die Zeiträume für die Verhandlungen zur Sicherstellung der Mitwirkung der Eigentümer bzw. Investoren (an den Zielsetzungen der Sozialgerechten Bodennutzung, vgl. Vorlage V/0039/2014), die Bauleitplanung, die Ausbauplanung und die Erschließungsarbeiten (Kanalbau, Straßenbau) bestimmt. Der Abschluss der Bebauungsplanung ist Voraussetzung für die Planung und den Bau der öffentlichen Erschließungseinrichtungen.

Um für alle beteiligten Ämter und auch die politischen Entscheidungsträger eine größtmögliche Transparenz herzustellen, wird mit dieser Fortschreibung des Baulandprogramms erstmals die Darstellung weitergehender Informationen zur Aktivierung der einzelnen Baugebiete eingeführt. So macht die Tabelle (vgl. Anlage 2) neben der Angabe des Eigentümers (öffentlich / privat) und des Entwicklers insbesondere auch die wesentlichen notwendigen Aktivierungsschritte bis zur Baureife und deren aktueller Stand für jedes Baugebiet deutlich.



Der Zeitpunkt der Baureife bestimmt den frühest möglichen Beginn der Wohnungsbautätigkeit und liefert damit wichtige Orientierungen für die Planung von Wohnfolgeeinrichtungen. Letztlich betrifft das Baulandprogramm die Arbeitsprogramme aller Dienststellen, die mit ihren Leistungen entweder zur Baureife oder zur Funktionsfähigkeit eines Gebietes beitragen. Um die Anforderungen der Baulandaktivierung in den Arbeitsprogrammen berücksichtigen zu können, ist eine Verbindlichkeit des Baulandprogramms erforderlich. Darüber hinaus bedarf das Baulandprogramm zu seiner Wirksamkeit einer jährlichen Aktualisierung, die mit dieser Vorlage vorgenommen werden soll.

*Abb. 6: Koordinationsinstrument Baulandprogramm*

**Nach Beschluss des Rates vom 06.05.2015 wird die Vorlage auch den Bezirksvertretungen zur Anhörung vorgelegt.**

i.V.

gez.  
Schultheiß  
Stadtdirektor



**Anlagen:**

1. Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014
2. Tabelle Baulandprogramm 2015-2020
3. Karte Baulandprogramm 2015-2020
4. Veränderungen gegenüber Baulandprogramm 2014-2020