



Stadtplanungsamt

23.05.2019

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Bartmann  
 Telefon: 492-6115  
 Bartmann@stadt-  
 muenster.de

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Intensivierung der Baulandentwicklung  
 Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 - 2025/2030

Beratungsfolge

04.06.2019	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
06.06.2019	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
13.06.2019	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
18.06.2019	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
18.06.2019	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
26.06.2019	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
27.06.2019	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
27.06.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
03.07.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
03.07.2019	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2018 wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025/2030 (Anlagen 2 bis 4) wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - 3.1 die zur Baulandentwicklung gemäß fortgeschriebenem Baulandprogramm 2019 – 2025/2030 erforderlichen liegenschaftlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Schritte in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern,

- 3.2 für besonders wichtige städtische Baugebiete die Baulandentwicklung durch eine neue Prozess- und Projektsteuerung (Controlling) zu optimieren,
- 3.3 auf der Grundlage des Baulandprogramms 2019 – 2025/2030 Annahmen für die voraussichtliche Wohnbautätigkeit als Grundlage für die Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) bis 2030 zu entwickeln sowie
- 3.4 bei der Bezirksregierung Münster einen Antrag für ein Regionalplan-Änderungsverfahren mit dem Ziel zu stellen, die neu in das Baulandprogramm Stufe 1 aufgenommenen Flächen in Nienberge, Handorf und Hiltrup-Ost als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ im Regionalplan darzustellen (Anlage 5).

## II. Finanzielle Auswirkungen:

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

## Begründung:

### 0. Überblick

Mit dem Baulandprogramm werden diejenigen Flächen ausgewählt, die in den nächsten Jahren zur Baureife<sup>1</sup> entwickelt werden sollen, um die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erreichen. Da die Baulandentwicklung von vielen Faktoren (liegenschaftlichen, planerischen, fachgesetzlichen etc.) abhängig ist, ist das Baulandprogramm dynamisch und auf eine jährliche Fortschreibung angelegt. Mit dieser Vorlage wird insofern die jährliche Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025/2030 angestrebt.

Aus dem Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2018 (vgl. Anlage 1) wird deutlich, dass - vor dem Hintergrund eines historisch hohen Bauüberhangs (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben) von mehr als 3.200 Wohneinheiten Ende 2018 - eine deutliche Erhöhung der Wohnungsfertigstellungszahlen im Jahr 2019 erwartet werden kann. Dieser hohe Bauüberhang zeigt damit zum einen die ersten Wirkungen der verstärkten Baulandentwicklung seit 2014 und zum anderen – im Zusammenhang mit dem Absinken der Fertigstellungszahlen in 2017 / 2018 – vermutlich auch ein Erreichen der Kapazitätsgrenzen der lokalen Bauwirtschaft.

Die Baulandbereitstellung in Münster hat zudem im Jahr 2018 mit einer Kapazität von 1.250 Wohneinheiten einen neuen Höchstwert der letzten 20 Jahre erreicht – gleiches gilt für die baureifen Reserven, die zum Stichtag 31.12.2018 über 3.350 WE betragen und damit deutlich über dem „Soll“-Wert<sup>2</sup> lagen.

Trotz dieser positiven Signale aus dem hohen Bauüberhang und der deutlich gestiegenen Baulandbereitstellung besteht vor dem Hintergrund des nach wie vor angespannten Wohnungsmarktes die Notwendigkeit, möglichst kurzfristig weitere, größere Baulandkapazitäten zu erschließen und damit die Baulandentwicklung nochmals zu intensivieren.

---

<sup>1</sup> Die Baureife ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist.

<sup>2</sup> Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

Die Studie des Wohnungsmarktes in Münster, welche das Pestel-Institut aktuell vorgenommen hat<sup>3</sup>, geht von einem aktuellen Wohnungsdefizit aus, welches seit 2011 von 1.300 Wohnungen auf ca. 3.000 Wohnungen<sup>4</sup> gestiegen ist. Der Bedarf an neuen Wohnungen ist daher insbesondere in den nächsten Jahren besonders hoch, um dieses Defizit abzubauen und um dem Bestandmarkt deutliche Impulse zu Belebung zu geben. Daher wird mit dieser Vorlage eine Wohnbaulandoffensive angestrebt, die zum einen eine erhebliche Ausweitung der Baulandentwicklung in quantitativer Sicht bedeutet (Aufnahme neuer Baugebiete mit einem Volumen von über 3.000 Wohneinheiten – vgl. unter 2.3) als auch eine Optimierung der zeitlichen Abläufe erreichen soll.

Als erster Schritt erfolgt daher eine Priorisierung der Baugebiete anhand von Kriterien und im Hinblick darauf, welchen Beitrag sie zur Erreichung dieses Ziels leisten können (vgl. unter 2.3). Die vorhandenen Arbeitskapazitäten sollen daher auf diese besonders wichtigen (prioritären) Projekte fokussiert werden, ohne die Bearbeitung der weiteren Projekte aufzugeben. In der konkreten Bearbeitung sollen die prioritären Projekte daher stets zeitlichen Vorrang vor der Bearbeitung des Alltagsgeschäfts, zu dem auch die weiteren Baugebiete gehören, bekommen.

Als zweiter Schritt ist für eine Reihe dieser prioritären Projekte ein umfassendes Controlling vorgesehen. Dabei soll die Prozess- und Projektsteuerung optimiert und damit eine höhere Verlässlichkeit in Bezug auf die zeitliche Realisierung erreicht werden. Darüber hinaus ist es das Ziel, die bisher vorgesehenen und in der Tabelle zum Baulandprogramm der Stufe 1 (vgl. Anlage 3) dargestellten Zeitketten – soweit wie möglich – zu verkürzen.

## **1. Bericht zur Wohnbaulandentwicklung**

Im Bericht zur Wohnbaulandentwicklung (Anlage 1) wird die Baulandentwicklung des Jahres 2018 bezogen auf das Baulandprogramm, auf die daraus resultierenden Reserven, den derzeitigen Bauüberhang sowie die Fertigstellungen umfassend dargelegt.

## **2. Fortschreibung des Baulandprogramms**

### **2.1 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 die Erhöhung des Angebots an Wohnungen, 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 Handlungskonzeptes Wohnen.

Auf Grund des langen Zeitraums des Baulandprogramms bis zum Jahr 2030 sowie aufgrund des sehr unterschiedlichen Entwicklungsstandes der Baugebiete werden die ausgewählten Flächen in zwei Stufen in das Baulandprogramm eingestellt (vgl. Abb. 1).

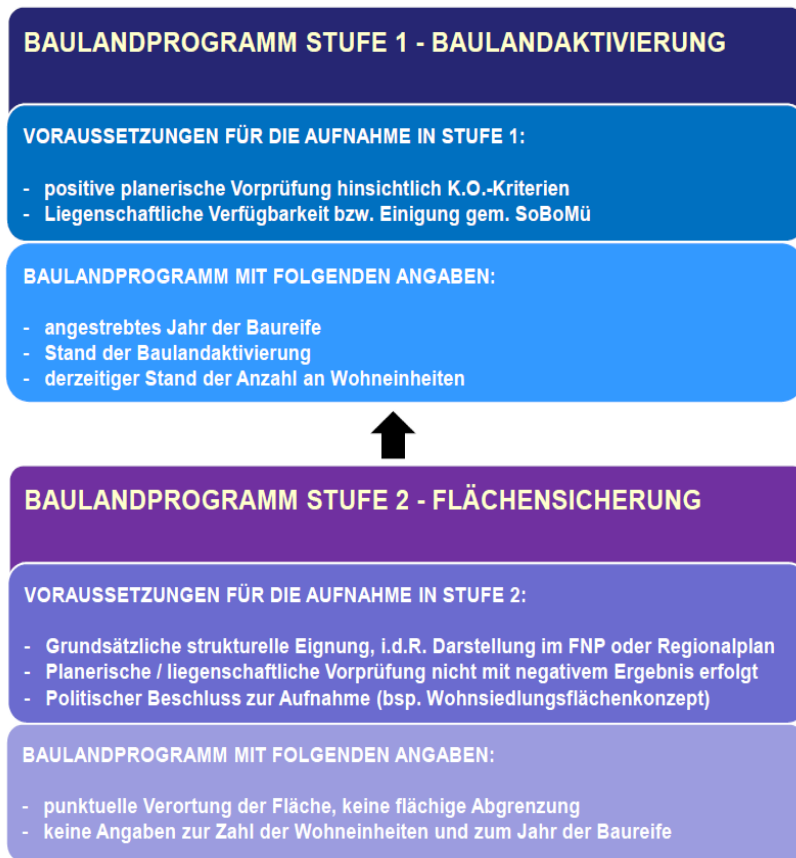
Stufe 1 deckt alle Flächen ab, die planerisch geeignet sind und bei denen insofern mögliche K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (beispielsweise landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) bereits geprüft wurden und die liegenschaftlichen Grunderwerbsverhand-

---

<sup>3</sup> vgl. „Gut wohnen im Münsterland - eine Macherregion mit enormem Potenzial - Stadt Münster - bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung“, pestel-Institut, Hannover 2019

<sup>4</sup> vgl. ebd., S. 71

lungen (sofern erforderlich) soweit fortgeschritten sind, dass realistisch von einer Realisierung im angegebenen Zeitraum (i.d.R. plus minus ein bis zwei Jahre) ausgegangen werden kann. Ebenfalls in Stufe 1 werden konkrete private Wohnbau-Entwicklungen, insbesondere im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne, gelistet. Stufe 1 reicht derzeit bis zum Jahr 2025.



In Stufe 2 des Baulandprogramms sind weitere Flächen verzeichnet, die ebenfalls grundsätzlich für eine Realisierung anstehen, die aber die o.a. Merkmale der Stufe 1 noch nicht aufweisen. Da es in diesen Fällen noch offen ist, ob und wenn ja, wann eine Realisierung überhaupt möglich ist, werden für diese Flächen keine weiteren Details angegeben. Im Wesentlichen entsprechen die Flächen den Reserven, die im Flächennutzungsplan sowie im Regionalplan noch für eine Wohnbebauung planerisch zur Verfügung stehen. Ausgenommen davon sind allerdings Flächen, die in den letzten Jahren liegenschaftlich, immissionschutzrechtlich o.ä. mit negativem Ergebnis vorgeprüft worden sind und eine Entwicklung in den nächsten Jahren daher nicht angenommen werden kann.

Abb. 1: Stufen des Baulandprogramms

Die Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK 2030) (vgl. die nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018) bilden ein darüber hinausgehendes Baulandpotenzial, welches bisher weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan abgebildet ist und daher auch noch nicht ins Baulandprogramm aufgenommen wurde. Eine Aufnahme dieser Flächen erfolgt sukzessive in den nächsten Jahren. Da die liegenschaftlichen Ankaufverhandlungen für drei große Flächen (Nienberge-West, Hilstrup-Ost - Nördlich Osttor sowie Handorf – Nördlich Kötterstraße) bereits erfolgreich abgeschlossen werden konnten, sollen diese Baugebiete bereits in diesem Jahr in das Baulandprogramm aufgenommen werden. Damit sind erste Realisierungen von Baugebieten des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 voraussichtlich bereits vor dem im WSFK 2030 angestrebten zeitlichen Zielkorridor 2026 - 2030 möglich.

## 2.2 Zielwerte des Baulandprogramms

Mit dem Handlungskonzept Wohnen hat der Rat im Jahr 2013 das Ziel beschlossen, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeit zu geben, jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten (WE) fertig zu stellen (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 wer-

den 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.<sup>5</sup>

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete entstanden (spontane Bautätigkeit). In den Jahren 2012 bis 2016 lag dieser Wert absolut bei je ca. 1.000 WE / Jahr, in den Jahren 2017 und 2018 bei je ca. 750 WE / Jahr. Als Empfehlung der Planungswerkstatt 2030 wurde eine Zielzahl von ca. 750 WE an spontaner Bautätigkeit angenommen. Für das Baulandprogramm verbleibt damit ein Zielwert von 1.250 WE / Jahr.<sup>6</sup> Um diese Zielgröße zu erreichen, ist auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Wohngebieten erforderlich.

Aufgrund der langen Vorlaufzeiten der Baulandaktivierung konnte dieser Zielwert von 1.250 WE / Jahr bis zum Jahr 2017 noch nicht erreicht werden. Durch die verstärkten Bemühungen um die Baulandaktivierung seit Beschluss des Handlungskonzepts Wohnen in den Jahren 2013/2014 konnte der Zielwert im Jahr 2018 erstmals (wieder) erreicht werden. Eine Größenordnung von über 1.000 neu mittels des Baulandprogramms baureif gewordener Wohneinheiten hat es zuletzt Ende der 90er Jahre gegeben. Das Baulandprogramm sieht für das Jahr 2019 derzeit Flächen für knapp 1.300 WE vor, die zur Baureife entwickelt werden sollen. In den Jahren danach liegt diese Zahl nochmals deutlich höher bei mindestens 1.500 WE, z.T. auch über 2.000 WE jährlich. Auch bei einer (nach wie vor nicht auszuschließenden) Verzögerung einzelner Baugebiete kann die Zielzahl für die Baureifmachung von 1.250 WE / Jahr daher voraussichtlich in den nächsten Jahren erreicht werden. Mit einem Gesamt-Volumen von knapp 10.800 WE in Stufe 1 liegt das Baulandprogramm damit für die Jahre bis 2025 deutlich über den oben genannten Zielwerten.

Auch für die Jahre nach 2025 ist die Einhaltung der Zielwerte vor dem Hintergrund des weiteren Baulandpotenzials – gebildet durch das Baulandprogramm Stufe 2 sowie das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 – absehbar. Das Baulandpotenzial umfasst eine theoretische Größenordnung von geschätzt ca. 12.000 – 15.000 WE bis zum Jahr 2030. Bei diesen Flächen ist allerdings davon auszugehen, dass nur ein Teil (aus liegenschaftlichen, immissionsschutzrechtlichen etc. Gründen) tatsächlich entwickelt werden kann. Insofern wird von einem realistischen weiteren Baulandpotenzial im Außenbereich von geschätzt ca. 4.000 – 5.000 WE bis zum Jahr 2030 ausgegangen. Hinzu kommen weitere Baugebiete, die durch Nachverdichtungen und Umwandlungen im Siedlungsbestand entstehen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass das Volumen der Baulandentwicklung bis zum Jahr 2030 insgesamt eine zielkonforme Größenordnung aufweist.

### **2.3 Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2018 – 2025**

Gegenüber dem Baulandprogramm 2018 – 2025 hat sich eine Reihe von Änderungen ergeben. Diese Änderungen betreffen Anpassungen in Bezug auf die Wohnungsbaukapazität und das geplante Jahr der Baureife sowie die Herausnahme und Neuaufnahme von Baugebieten, die im nachfolgenden aufgelistet sind:

#### Herausnahme von Baugebieten, die im Jahr 2018 baureif geworden sind

Fast alle im Baulandprogramm 2018 – 2025 für das Jahr 2018 eingeplanten Baugebiete wurden im letzten Jahr baureif. Lediglich das kleine Baugebiet östlich Dahlweg / Südpark wurde erst im 1. Quartal 2019, ein kleinerer Teilbereich des Baugebiets Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa) wird voraussichtlich im 2. Quartal 2019 baureif.

<sup>5</sup> 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)

<sup>6</sup> 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)

Insofern werden die nachfolgend aufgelisteten Baugebiete mit einer Gesamt-Kapazität von 1.250 WE aus dem Baulandprogramm herausgenommen und in das Baulandmonitoring überführt, um die tatsächliche Inanspruchnahme in den nächsten Jahren nachhalten zu können:

- Mitte – Zentrum Nord (530 WE)
- Mitte – Südlich Markweg (315 WE)
- Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa) Teil 1 (335 WE)
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg (70 WE)

#### Neuaufnahme von Baugebieten in Stufe 1 (Baulandaktivierung) des Baulandprogramms (BLP)

Alle Baugebiete, für die im letzten Jahr die Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Baulandprogramm geschaffen werden konnten (bspw. liegenschaftlicher Erwerb, Zustimmung zu Projekten nicht-städtischer Entwickler etc.), sollen mit dieser Fortschreibung in das Baulandprogramm in Stufe 1 aufgenommen werden:

- Mitte – Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße (200 WE)
- Mitte – Südlicher Dahlweg (300 WE)
- Gievenbeck – Appelbreistiege (100 WE)
- Gievenbeck – Gescherweg (60 WE)
- Sentrup – ehemalige Wartburgschule (26 WE)
- Sentrup – Südlich Schmeddingstraße (70 WE)
- Gremmendorf – Westlich Frankenweg (50 WE)
- Wolbeck – Südlich Berdel (300 WE)
- Nienberge – Feldstiege / Beerwiede (600 WE)
- Handorf – Nördlich Kötterstraße (300 WE)
- Hiltrup – Nördlich Osttor (1.000 WE)

Diese in Stufe 1 neu aufgenommenen Baugebiete weisen eine Kapazität von insgesamt über 3.000 neuen WE auf und entsprechen damit mehr als dem Doppelten dessen, was zur Erreichung der Zielzahl für die Baulandentwicklung von 1.250 WE / Jahr als Neuaufnahme erforderlich wäre. Damit weist das Baulandprogramm insgesamt eine Kapazität auf, die in Münster zuletzt in den 90er Jahren erreicht worden ist – damals allerdings unter Einberechnung von Flächen, die noch nicht liegenschaftlich gesichert waren und deren (zeitnahe) Umsetzung insofern offen war.

#### Herausnahme von Baugebieten der Stufe 2, die absehbar nicht umsetzbar sind

Eine Reihe von Baugebieten der Stufe 2 des Baulandprogramms ist in den vergangenen Jahren insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit eines liegenschaftlichen Erwerbs geprüft worden. Da dieser absehbar in den nächsten Jahren bei den nachfolgend aufgelisteten Baugebieten nicht realisierbar ist, werden diese Baugebiete aus der Stufe 2 des Baulandprogramms herausgenommen. Gleiches gilt für einzelne Baugebiete Dritter, die absehbar nicht realisiert werden:

- Mitte – Westlich Hammer Straße / Umgehungsstraße
- Albachten – Erweiterung nach Nordosten
- Kinderhaus – Südlich Helgolandweg
- Sprakel – Nördliche Erweiterung
- Gremmendorf – Lilienthalweg
- Amelsbüren – Westlich Böckenhorst und südöstliche Erweiterung

## Prioritäre Projekte

Im Rahmen dieser Fortschreibung des Baulandprogramms werden erstmals besonders wichtige Projekte herausgehoben, um über eine Fokussierung der Arbeitskapazitäten auf diese prioritären Projekte eine Beschleunigung der Baulandentwicklung mit einer kurzfristigen Steigerung der Baureifmachung zu erreichen.

Als prioritäre Projekte werden grundsätzlich nur städtische Projekte ausgewählt, da hier eine umfassendere Steuerungsmöglichkeit auf Grundlage der Eigentümerfunktion gegeben ist.<sup>7</sup> Darüber hinaus muss das Projekt eine gewisse Größenordnung überschreiten (mindestens 75 – 100 Wohneinheiten) und für die Entwicklung des jeweiligen Stadtteils oder der Gesamtstadt von besonderer Bedeutung sein. Als prioritäre Projekte werden folgende Projekte definiert:

- Gievenbeck – Oxford-Kaserne (1.200 WE)
- Gremmendorf – York-Kaserne (1.800 WE)
- Kinderhaus – Südlich Langebusch (195 WE)
- Amelsbüren – Nordwestl. Am Dornbusch (170 WE)
- Albachten – Ost (475 WE)
- Angelmodde – Südlich Hiltruper Straße (200 WE)
- Mitte – Neuhafen / Hafenkante (550 WE)
- Roxel – Südlich Tilbecker Straße Teil 1 (75 WE)
- Mauritz-Ost – Maikottenweg (280 WE)
- Handorf – Kirschgarten / Bäder (240 WE)
- Wolbeck – Südlich Berdel (300 WE)
- Nienberge – Feldstiege / Beerwiede (600 WE)
- Handorf – Nördlich Kötterstraße (300 WE)
- Hilstrup – Nördlich Osttor (1.000 WE)

## **3. Umsetzung des Baulandprogramms**

### **3.1 Baulandprogramm als koordinierte Zielplanung**

Das Baulandprogramm ist das übergeordnete Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung zur Baulandaktivierung. Mit dem Zieljahr für die Baureife werden die Zeiträume für die Bauleitplanung, die Ausbauplanung für Kanal- und Straßenbau sowie deren Umsetzung bestimmt. In diesem Zeitrahmen soll bei städtischen Baugebieten auch die Vergabe der Grundstücke erfolgen.

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.

---

<sup>7</sup> Eine Ausnahme bildet das Projekt Neuhafen / Hafenkante, welches aufgrund der städtischerseits angestrebten Gesamtentwicklung im Hafenbereich als prioritäres Projekt definiert wird.

Um für alle beteiligten Ämter und auch die politischen Entscheidungsträger eine größtmögliche Transparenz herzustellen, werden für die einzelnen Baugebiete weitergehende Informationen zum Stand der Aktivierung aufgeführt.

Um die Anforderungen der Baulandaktivierung in den Arbeitsprogrammen berücksichtigen zu können, ist eine Verbindlichkeit des Baulandprogramms durch Ratsbeschluss erforderlich. Darüber hinaus bedarf das Baulandprogramm zu seiner Wirksamkeit einer jährlichen Aktualisierung, die mit dieser Vorlage vorgenommen werden soll.

### **3.2 Optimierung der Prozess- und Projektsteuerung - Controlling**

Zur weiteren Optimierung der Zeitketten in der Baulandentwicklung wird zurzeit ergänzend zum bereits bestehenden ämterübergreifenden Monitoring eine übergeordnete Prozess- und Projektsteuerung der Baulandentwicklung (Baulandcontrolling) geschaffen. Diese hat das Ziel, die Abläufe weiter – sofern möglich – zu beschleunigen und zeitliche Verzögerungen auf ein Minimum zu beschränken.<sup>8</sup>

Als erster Schritt im Rahmen dieses Controllings wurden diejenigen Baugebiete ausgewählt, die als prioritäre Projekte eine besondere Bedeutung für die Baulandentwicklung in Münster in den nächsten Jahren haben (vgl. unter 2.3).

Als zweiter Schritt ist für eine Reihe dieser prioritären Projekte ein umfassendes Controlling vorgesehen. Die dafür vorgesehenen prioritäre Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie noch (relativ) am Anfang der Entwicklung stehen und insofern größeres Potenzial für eine Prozessoptimierung / -beschleunigung aufweisen. Weiterhin gilt für diese Projekte, dass sie keine (wesentlichen) Abhängigkeiten von anderen Planungsträgern oder Eigentümern aufweisen und damit beschleunigt entwickelt werden können. Folgende Projekte wurden nach diesen Kriterien in einem ersten Schritt ausgewählt:

- Angelmodde – Südlich Hiltruper Straße (200 WE)
- Roxel – Südlich Tilbecker Straße Teil 1 (75 WE)
- Handorf – Kirschgarten / Bäder (240 WE)
- Wolbeck – Südlich Berdel (300 WE)
- Nienberge – Feldstiege / Beerwiede (600 WE)
- Handorf – Nördlich Kötterstraße (300 WE)
- Hiltrup – Nördlich Osttor (1.000 WE)

Die anderen unter 2.3 genannten prioritären Projekte erfüllen die o.a. Voraussetzungen nicht (bspw. Mitte - Neuhafen / Hafenkante) oder weisen bereits ein externes Controlling auf (die beiden ehemaligen Kasernenstandorte York und Oxford).

Als Start dieses Baulandcontrollings wurde bereits im Frühjahr dieses Jahres für das städtische Baugebiet in Handorf (Kirschgarten) ein sogenannter LCM-Workshop („Lean Construction Management“) unter externer Begleitung begonnen, der die einzelnen Prozessschritte zur Entwicklung dieses Baugebiets von der Planung, über den Bau der Erschließung bis hin zur Vermarktung detailliert untersuchen und vorhandene Abhängigkeiten benennen soll, um insgesamt zu einem zeitlich gestrafften Entwicklungsprozess zu kommen. Dabei wurden und werden i.S. eines Prototyps Verfahrensschritte und Vorgehensweisen des Controllings erprobt, die – ggf. modifiziert – nun auch auf die anderen o.a. Projekte übertragen werden sollen.

Die im Baulandprogramm angegebenen Zeitketten können daher noch keine Ergebnisse des anstehenden Controllings berücksichtigen. Ziel ist es aber, zum einen eine höhere Verlässlichkeit in Bezug

---

<sup>8</sup> vgl. Vorlage V/0853/2018 „Bericht eines ämterübergreifenden Monitorings zum Baulandprogramm – Prozess- und Projektsteuerung der Baulandentwicklung“



auf die zeitliche Realisierung zu erreichen und zum anderen, die bisher vorgesehenen Zeitketten – soweit wie möglich – zu verkürzen.

### **3.3 Annahmen zur Wohnungsbautätigkeit für die Kleinräumige Bevölkerungsprognose**

Das Baulandprogramm dient auch dazu, die räumliche Planung unter quantitativen Aspekten mit der Planung von Wohnfolgeeinrichtungen zu verzahnen. Aus den Informationen des Baulandprogramms können wesentliche Entwicklungsannahmen (voraussichtliche Bautätigkeit in den einzelnen Stadtzellen) für die Aktualisierung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose abgeleitet werden. Die Ergebnisse der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose sind wiederum Arbeitsgrundlage für die Planung von Infrastrukturmaßnahmen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsleitungen) und werden daher dringend benötigt.

Sobald das fortgeschriebene Baulandprogramm 2019 – 2025/2030 vom Rat beschlossen worden ist, werden darauf aufbauend unverzüglich Prognoseannahmen gebildet, so dass nach derzeitigem Stand der Arbeitsplanung Ende des Jahres 2019 eine aktualisierte Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2030 vorgelegt werden kann.

### **3.4 Antrag auf Regionalplanänderung**

Für die neu ins Baulandprogramm aufgenommenen Flächen im Außenbereich wurde im Vorfeld zusammen mit der Bezirksregierung Münster geprüft, inwiefern zur Entwicklung dieser Flächen eine Änderung des Regionalplans erforderlich ist. Aufgrund der Größe der neuen Baugebiete gilt dies für die folgenden drei Flächen:

- Nienberge – Feldstiege / Beerwiede (600 WE)
- Hilstrup – Nördlich Osttor (1.000 WE)
- Handorf – Nördlich Kötterstraße (300 WE)

Das neue große Baugebiet in Wolbeck – Südlich Berdel ist bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) im Regionalplan dargestellt, die weiteren, (deutlich kleineren) neuen Baugebiete im Außenbereich (Sentrup – Südlich Schmeddingstraße und Gremmendorf – Westlich Frankenweg) bedürfen zu ihrer Entwicklung keiner Änderung des Regionalplans, da sie aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans nur geringfügig über die dort bereits dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ hinausgehen.

Die räumlichen Abgrenzungen der Bereiche, für die eine Änderung des Regionalplanes beantragt werden soll, sind der Anlage 5 zu entnehmen.

In Nienberge-West betrifft dies neben den neu erworbenen Flächen, die als neues Baugebiet entwickelt werden sollen, auch die benachbarten Flächen der Sportanlagen. Solche Sportflächen sind i.d.R. bisher im Regionalplan nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, müssen aber nach einer Rechtsprechung des OVG NRW in zukünftigen Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplänen als Gemeinbedarfsflächen – und somit als Bauflächen – dargestellt bzw. festgesetzt werden. Insofern ist auf der übergeordneten Ebene des Regionalplans eine Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ erforderlich.

In Handorf-Ost entspricht die zu beantragende Fläche im Wesentlichen der Abgrenzung des neuen Baugebiets, ggf. können in Abstimmung mit der Bezirksregierung noch die nördlich benachbarten (Sport-)Flächen der Tennisanlage hinzugenommen werden.

In Hilstrup-Ost geht die angestrebte ASB-Darstellung deutlich über das eigentliche Wohngebiet hinaus, da auch die benachbarten Sportflächen sowie mögliche Sporterweiterungsflächen nördlich davon aus

den o.a. Gründen im Regionalplan als ASB dargestellt werden sollen. Der sich dann in Insellage befindliche Wald sollte im Regionalplan als übergeordnetem Plan dann ebenfalls als ASB dargestellt werden. Ob und wenn ja in welcher Größe hier tatsächlich eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll, wird davon unabhängig in den weiteren Verfahren geklärt. Aus Sicht der Stadtentwicklung würden sich zumindest Teile dieser Fläche dazu anbieten, das neue Baugebiet mit den bestehenden Siedlungsstrukturen der Umgebung besser zu verzahnen und insbesondere weitere zentrale Nutzungen (bspw. Einzelhandel) für Hilstrup-Ost aufzunehmen. Eine diesbezügliche Klärung soll im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für Hilstrup-Ost erfolgen.

Alle drei Flächen sind Bestandteil des Wohnsiedlungsflächenkonzeptes 2030, welches der Rat in seiner Sitzung am 16.05.2018 beschlossen hat (vgl. nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018). Die weiteren Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzeptes 2030 sind ebenfalls bisher im Regionalplan nicht als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Da derzeit noch nicht absehbar ist, welche dieser Flächen tatsächlich entwickelt werden können (insbesondere hinsichtlich der liegenschaftlichen Verfügbarkeit) ist eine Aufnahme in den Regionalplan im Rahmen des mit dieser Vorlage angestrebten Änderungsverfahrens nicht zweckdienlich und soll zu gegebenem Zeitpunkt erfolgen.

Seitens der Bezirksregierung wird in den nächsten Jahren unabhängig von diesem zu beantragenden Änderungsverfahren eine Anpassung des bestehenden Regionalplans Münsterland angestrebt. Im Zuge dieses Anpassungsverfahrens sollen auf Grundlage einer neuen Bedarfsberechnung dann weitere Siedlungsflächen im Regionalplan dargestellt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens werden dann die zuständigen städtischen Gremien zu gegebener Zeit entscheiden, welche Flächen in diesem Zuge in den Regionalplan aufgenommen werden sollen.

Dies könnten insbesondere die verbleibenden Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030, ggf. aber auch noch weitere Flächen sein, sofern die Voraussetzungen gem. den Kriterien der durchgeführten Planungswerkstatt 2030 dafür gegeben sind. Vor dem Hintergrund der Diskussionen im Rahmen der Planungswerkstatt 2030 und der bisherigen Erkenntnisse aus den Auftaktforen für das Stadtteilentwicklungskonzept für Nienberge und Häger wird z.B. für Nienberge-Häger im Zuge dieses Anpassungsverfahrens die Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ angestrebt. Dies würde dann eine weitere Entwicklung Hägers i.S. des Wohnsiedlungsflächenkonzeptes 2030 auf eine Zielgröße von ca. 2.000 Einwohnern ermöglichen.

In Vertretung

gez. Denstorff  
Stadtbaurat

#### **Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2018

Anlage 2: Baulandprogramm 2019 – 2025/2030 Übersichtskarte

Anlage 3: Baulandprogramm 2019 – 2025 Tabelle Stufe 1

Anlage 4: Baulandprogramm 2019 – 2030 Tabelle Stufe 2

Anlage 5: Räumliche Abgrenzung Antrag Regionalplanänderung