



Stadtplanungsamt

22.05.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Bartmann

Telefon: 492-6115

Bartmann@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 - 2030

Beratungsfolge

28.05.2020	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
04.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
09.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
10.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
16.06.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
17.06.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
18.06.2020	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
18.06.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
23.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

## **Beschlussvorschlag:**

### I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2019 wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 – 2030 (Anlagen 2 bis 4) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - 3.1 die zur Baulandentwicklung gemäß fortgeschriebenem Baulandprogramm 2020 – 2030 erforderlichen liegenschaftlichen, naturschutzfachlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Schritte weiter zu entwickeln und sie - unter dem Vorbehalt ihrer Finanzierbarkeit - 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 prioritäre Wohnbaulandprojekte, durch eine intensive Prozesssteuerung weiter zu optimieren.

4. Der Antrag an den Rat Nr. A-R/0031/2017 „Wohnungsbau weiter beschleunigen“ der FDP-Ratsfraktion ist hiermit erledigt.

## 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:

### 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, naturschutzfachlichen, fachgesetzlichen etc.) abhängig ist, ist das Baulandprogramm dynamisch und auf eine jährliche Fortschreibung angelegt. Mit dieser Vorlage wird insofern die jährliche Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 – 2030 angestrebt.

In Bezug auf die Wohnbaulandbereitstellung und die Vergrößerung des Angebotes an Wohnungen in Münster gibt es aus dem letzten Jahr viele positive Signale (vgl. dazu Anlage 1 „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2019“):

- Die Stadt Münster hat seit 2014 (Ratsbeschluss zur Einführung der sozialgerechten Bodennutzung Münster - SoboMünster) rd. 100 ha Wohnbaupotentialflächen (zusätzlich zu den Konversionsflächen) erworben. Diese Flächen werden überplant, erschlossen und dem Markt zugeführt. Nachfolgend zeigen sich erste positive Auswirkungen der städt. Baulandoffensive.
- Die Zahl der Wohnungs-Fertigstellungen hat gegenüber dem Zeitraum 2017 / 2018<sup>2</sup> (jeweils 1.377 Wohnungen) deutlich zugenommen und hat mit ca. 1.750 Wohnungen inzwischen den höchsten Wert seit dem Jahr 2000 erreicht.<sup>3</sup>
- Der bereits im Jahr 2018 erfasste historisch hohe Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben) hat sich weiter – auf mehr als 3.500 Wohneinheiten Ende 2019 – erhöht. Ohne diese Erhöhung des Bauüberhangs wäre bereits in 2019 die Zielzahl von 2.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr erreicht worden.
- Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen konnte in 2019 ebenfalls nochmals deutlich gesteigert werden - auf einen Wert von über 2.000 Wohnungen.

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

<sup>2</sup> Für die Jahre 2017 / 2018 liegt statistisch nur eine Gesamtzahl vor, diese wurde zur besseren Übersichtlichkeit hälftig auf die beiden Jahre verteilt

<sup>3</sup> Die beiden Jahre 2012 und 2013 werden hierbei ausgeklammert, da die hohen Fertigstellungszahlen hier im Wesentlichen durch den Sondereffekt des Baus des Studierendenwohnheims an der Boeselagerstraße („Boeselburg“) erreicht wurden, dem Wohnungsabbrüche in entsprechender Größenordnung in den Vorjahren vorausgingen

- Die Zielzahl von mindestens 300 Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau wird seit 2017 regelmäßig nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Nachdem in den Jahren 2017 310 Wohneinheiten und 2018 385 Wohneinheiten bewilligt wurden, lag die Zahl der beantragten sozial geförderten Wohneinheiten im Jahr 2019 mit 410 deutlich über der Zielmarke.
- Die Baulandbereitstellung in Münster hat im Jahr 2019 mit einer Kapazität von ca. 900 Wohneinheiten zwar nicht den Wert des Jahres 2018 erreicht, liegt aber dennoch höher als in den letzten 15 Jahren davor. Dass der Zielwert von 1.250 Wohneinheiten nicht erreicht werden konnte, liegt dabei lediglich an der geringfügigen Verzögerung eines Projektes (Leoland), für welches der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für März 2020 bzw. coronabedingt für Mai 2020 (und nicht wie geplant im Dezember 2019) vorgesehen war.
- Der Zielwert für die Errichtung neuer Wohnungen von 2.000 Wohneinheiten (WE) / Jahr geht davon aus, dass spontane Bautätigkeit außerhalb des Baulandprogramms lediglich in einer Größenordnung von 750 Wohnungen / Jahr stattfindet. Im Schnitt der Jahre 2012 – 2019 lag dieser Wert hingegen bei ca. 1.000 Wohnungen / Jahr. Im letzten Jahr betrug er über 1.100 Wohnungen.
- Vor diesem Hintergrund haben die baureifen Reserven, die zum Stichtag 31.12.2019 ca. 3.850 WE betragen, gegenüber 2018 nochmals um fast 500 WE zugenommen und liegen damit weiter deutlich über dem „Soll“-Wert<sup>4</sup>.
- Eine bundesweite Einordnung zeigt, dass in Münster in den letzten Jahren (2012 – 2017) eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen war. Bei einem Vergleich der relativen Wohnungsbautätigkeit von 32 Großstädten in Deutschland liegt Münster zusammen 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.<sup>5</sup>

Insbesondere vor dem Hintergrund des historisch hohen Bauüberhangs ist in Münster eine weitere Erhöhung der Wohnungs-Fertigstellungszahlen im Jahr 2020 zu erwarten. Dass der Bauüberhang nochmals gegenüber 2019 deutlich gestiegen ist und auch die Anzahl baureifer Reserven nochmals deutlich zugelegt hat, legt nahe, dass „die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzarbeiten“.<sup>6</sup> Die Bauwirtschaft hat anscheinend ihre Kapazitätsgrenze erreicht.<sup>7</sup>

Trotz dieser positiven Signale aus der hohen Wohnungs-Fertigstellungszahl, des historisch hohen Bauüberhangs und einer weiter gestiegenen und hohen Zahl baureifer Reserven besteht vor dem Hintergrund des nach wie vor angespannten Wohnungsmarktes die Notwendigkeit, möglichst kurzfristig weitere, größere Baulandkapazitäten zu entwickeln und damit die Baulandentwicklung weiter zu verstärken.

Vor diesem Hintergrund wird daher die Priorisierung der Baugebiete, die im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025 / 2030 im letzten Jahr eingeführt worden ist, systematisch fortgeführt. Die vorhandenen Arbeitskapazitäten sollen daher auf diese besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden, ohne die Bearbeitung der weiteren Projekte aufzugeben.

Um die Prozesse der Wohnbaulandentwicklung besser zu steuern, wird seit Januar 2020 mit einer neuen Stelle innerhalb der Verwaltung am Aufbau eines systematischen Prozessmanagement gearbeitet. Ziel ist es unter anderem, eine höhere Verlässlichkeit in Bezug auf die zeitliche Realisierung der priorisierten Wohnbaugebiete zu erreichen und – soweit wie möglich - die im Baulandprogramm der Stufe 1 (vgl. Anlage 3) dargestellten Zeitketten der priorisierten Wohnbaugebiete zu verkürzen.

---

<sup>4</sup> Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

<sup>5</sup> vgl. ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9

<sup>6</sup> vgl. Pressekonferenz des Statistischen Bundesamtes „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018“ am 04.12.2019 in Berlin

<sup>7</sup> vgl. Stefan Rein (BBSR): „Bauwirtschaft kommt an ihre Kapazitätsgrenzen“ in Bundesbaublatt online: [https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb\\_Bauwirtschaft\\_kommt\\_an\\_Kapazitaetsgrenze\\_3116979.html](https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Bauwirtschaft_kommt_an_Kapazitaetsgrenze_3116979.html), abgerufen am 05.02.2020

## 1. Bericht zur Wohnbaulandentwicklung

Im Bericht zur Wohnbaulandentwicklung (Anlage 1) wird die Baulandentwicklung des Jahres 2019 bezogen auf das Baulandprogramm, auf die daraus resultierenden Reserven, den derzeitigen Bauüberhang sowie die Fertigstellungen umfassend dargelegt.

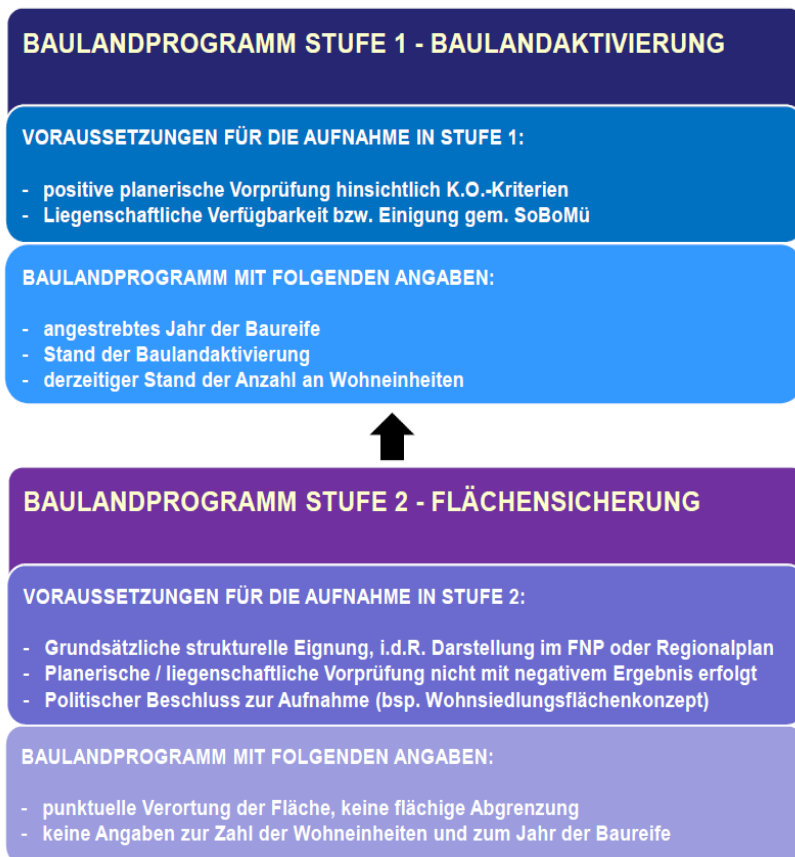
## 2. Fortschreibung des Baulandprogramms

### 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 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 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 bereits in den letzten Jahren erworben wurden, planerisch geeignet sind und bei denen insofern mögliche K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (beispielsweise landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) bereits geprüft wurden, so 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

Abb. 1: Stufen des Baulandprogramms

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, immissionsschutzrechtlich o.ä. mit negativem Ergebnis vorgeprüft worden sind und eine Entwicklung in den nächsten Jahren daher nicht angenommen werden kann.

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 nur teilweise in das Baulandprogramm (in die Stufen 1 und 2) aufgenommen wurde. Dies betrifft diejenigen Flächen, bei denen die liegenschaftlichen Ankaufsverhandlungen bereits erfolgreich abgeschlossen werden konnten (Stufe 1) oder ein Vertragsabschluss kurz bevorsteht (Stufe 2).

## **2.2 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.<sup>8</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, im Jahr 2019 wiederum bei über 1.000 WE. Als Empfehlung der Planungswerkstatt 2030 wurde eine Zielzahl von ca. 750 WE an spontaner Bautätigkeit angenommen. Für das Baulandprogramm verbleibt damit grundsätzlich ein Zielwert von 1.250 WE / Jahr.<sup>9</sup> Um diese Zielgröße zu erreichen, ist auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Wohngebieten erforderlich.

Das Baulandprogramm sieht für das Jahr 2020 derzeit Flächen für ca. 1.250 WE vor, die zur Baureife entwickelt werden sollen. In den Jahren danach liegt diese Zahl regelmäßig über 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 über 10.600 WE in Stufe 1 liegt das Baulandprogramm damit für die Jahre bis 2025 deutlich über den oben genannten Zielwerten, im Durchschnitt bei knapp 1.800 WE / Jahr. Wenn es gelingt das Baulandprogramm mit dem vorgelegten Volumen bis 2025 zu realisieren, entspricht dies - verglichen mit dem oben aufgeführten Zielwert von 1.250 WE / Jahr - einer Zielerreichung von rund 142%.

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 noch nicht in Stufe 1 des Baulandprogramms grundsätzliche 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 eigentumsrechtlichen, steuerrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen Gründen, etc.) 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

---

<sup>8</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>9</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)

ausgegangen werden, dass das Volumen der Baulandentwicklung bis zum Jahr 2030 insgesamt eine zielkonforme Größenordnung aufweist.

### **2.3 Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 – 2030**

Gegenüber dem Baulandprogramm 2019 – 2025 / 2030 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 2019 baureif geworden sind

Fast alle im Baulandprogramm 2019 – 2025 / 2030 für das Jahr 2019 eingeplanten Baugebiete wurden im letzten Jahr baureif. Lediglich das kleine Baugebiet in Roxel, südlich des Nottulner Landweges wird erst im Jahr 2020 baureif, das große Baugebiet in Sentrup, westlich der Steinfurter Straße (ehem. Eissporthalle) wird mit Satzungsbeschluss (Vorlage V/0891/2019) baureif.

Insofern werden die nachfolgend aufgelisteten Baugebiete mit einer Gesamt-Kapazität von ca. 900 WE aus dem Baulandprogramm herausgenommen und in das Baulandmonitoring überführt, um die tatsächliche Inanspruchnahme in den nächsten Jahren nachhalten zu können:

- Mitte – Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße<sup>10</sup>
- Mitte – östlich Dahlweg / Südpark
- Mitte – Südlich Roddestraße
- Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp 2. Bauabschnitt
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide

#### Neuaufnahme von Baugebieten in das Baulandprogramm

Alle Baugebiete, für die im letzten Jahr die Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Baulandprogramm Stufe 1 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 – Weseler Straße / Koldering (Friedrichsburg)
- Nienberge – Westlich Plettendorfstraße (St. Lydia)
- Mauritz-Ost – Westlich Mondstraße / Südlich Hans-Bredow-Weg (WDR)
- Wolbeck – Südlich Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach
  
- Für das Baugebiet Gremmendorf – südlich Angelmodder Weg liegen die formalen Voraussetzungen zur Aufnahme in Stufe 1 des Baulandprogramms noch nicht vor, da der Kaufvertrag zwar ausverhandelt ist, aber erst in Kürze vollzogen werden kann. Diese Fläche aus dem Wohnsiedlungsflächenkonzept wird daher solange in Stufe 2 des Baulandprogramms aufgenommen.

Die in Stufe 1 neu aufgenommenen Baugebiete weisen eine Kapazität von knapp ca. 520 neuen Wohneinheiten auf. Die Tatsache, dass damit die Zielzahl von 1.250 WE / Jahr für die Baulandentwicklung nicht erreicht wird, muss vor dem Hintergrund der Erweiterung des Baulandprogramms in 2019 um ca. 3.000 Wohneinheiten gesehen werden. Nach wie vor weist das Baulandprogramm ins-

---

<sup>10</sup> Der Bebauungsplan dazu befindet sich zwar noch im Verfahren, es konnte jedoch bereits eine Baugenehmigung erteilt werden, daher ist von einer Baureife auszugehen.

gesamt 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

Baugebiete der Stufe 2 des Baulandprogramms verbleiben solange in dieser Stufe 2, bis sie entweder in Stufe 1 aufrücken können, da die liegenschaftlichen und weitere planerische Fragen (Immissionschutz etc.) grundsätzlich geklärt werden konnten, oder aber aus dem Baulandprogramm insgesamt herausgenommen werden müssen. Dies geschieht sobald abschließend geklärt ist, dass ein Baugebiet (bspw. aus planerischer / liegenschaftlicher Sicht) nicht entwickelt werden kann. Dies betraf mit der Fortschreibungs-Vorlage V/0224/2019 zuletzt eine Reihe von Baugebieten. Seitdem ist im Wesentlichen die Entscheidung der Bundeswehr für das Areal an der Manfred-von-Richthofen-Straße bekanntgeworden, dass diese Fläche weiterhin für militärische Zwecke benötigt wird. Daher wird die nachfolgende Fläche aus der Stufe 2 des Baulandprogramms herausgenommen:

- Mitte – Manfred-von-Richthofenstr. (ehem. BW-Standort)

#### Prioritäre Projekte

Im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms werden seit 2019 die Baugebiete priorisiert, um über eine Fokussierung der Arbeitskapazitäten auf diese prioritären Projekte eine Beschleunigung der Wohnbaulandentwicklung mit einer kurzfristigen Steigerung der Baureifmachung zu erreichen.

Als oberste Priorität („Level-1-Projekte“) sind diejenigen Baugebiete ausgewählt worden, die aufgrund ihrer Größe eine besondere Bedeutung für die weitere Wohnbaulandentwicklung haben. In der Mehrzahl handelt es dabei um städtische Baugebiete, ein kleinerer Anteil betrifft Projekte, die durch Investoren bzw. Dritte entwickelt und von der Verwaltung begleitet werden.

Folgende städtische Wohnbaugebiete werden als prioritäre „Level-1-Projekte“ definiert:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| - Angelmodde – Südlich Hiltruper Straße (200 WE) | Zieljahr für die Baureife 2022 |
| - Handorf – Nördlich Kötterstraße (300 WE)       | Zieljahr für die Baureife 2022 |
| - Mauritz-Ost – Maikottenweg (280 WE)            | Zieljahr für die Baureife 2022 |
| - Albachten – Ost (475 WE)                       | Zieljahr für die Baureife 2023 |
| - Wolbeck – Südlich Berdel (300 WE)              | Zieljahr für die Baureife 2023 |
| - Handorf – Kirschgarten / Bäder (240 WE)        | Zieljahr für die Baureife 2024 |
| - Nienberge – Feldstiege / Beerwiede (600 WE)    | Zieljahr für die Baureife 2024 |
| - Hiltrup – Nördlich Osttor (1.000 WE)           | Zieljahr für die Baureife 2025 |

Baugebiete der nächsten Prioritätsstufe („Level-2-Projekte“) sind weitere städtische oder private Baugebiete mit einer Größe ab 125 WE oder aber aufgrund anderer besonderer Gründe.

Alle anderen Baugebiete haben eine geringere Priorität („Level-3-Projekte“ und „Level-4-Projekte“), da sie entweder lediglich eine geringe Größe aufweisen oder strukturell schwierig in der Entwicklung sind.

Eine Übersicht zur Bedeutungspriorisierung der Wohnbaugebiete der Stufe 1 des Baulandprogramms vermittelt die Anlage 5.

### **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. Die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen bezüglich Grunderwerb, Planung, Erschließung sowie Personal werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

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 Ämter, die mit ihren Leistungen entweder zur Baureife oder zur Funktionsfähigkeit eines Gebietes beitragen.

Der Grundstücksverkauf startet bereits vor der Baureife. Bei der Vielzahl an Baugebieten ist darauf zu achten, dass der Verkauf auf der Käuferseite markt- und bedarfsgerecht erfolgt (sensible Aufteilung der EFH / MFH Kontingente) und städtischerseits eine Überbelastung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie Sprunginvestitionen vermieden werden (z.B. abschnittsweiser Verkauf). Bei den Angaben zu Wohneinheiten je Baugebiet handelt es sich um rein rechnerische Größen; die tatsächlich realisierten Wohneinheiten pro Jahr und Baugebiet können hiervon abweichen (siehe hierzu vgl. Erläuterungen zum Bauüberhang / Baulandreserven)

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 Wohnbaulandentwicklung durch Wohnbaulandprozesssteuerung**

Zur Optimierung der Zeitketten in der Wohnbaulandentwicklung dient eine dezernats- und zuständigkeitsübergreifende Prozesssteuerung, die ganzheitlich die städtische Wohnbaulandentwicklung (Wohnbaulandprozesssteuerung) betrachtet (Planung, Erschließung, Vermarktung, öffentliche Förderung, Baugenehmigung etc.).

Im Aufgabenportfolio steht die Intensivierung und weitere Optimierung der Zeitketten. 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. Diese hat das Ziel, die Abläufe – sofern möglich – durch das Verschränken bisher nacheinander laufender Elemente im Gesamtprozess der Baulandbereitstellung weiter zu beschleunigen, mindestens zeitliche Verzögerungen auf ein Minimum zu beschränken.

Dieses Konzept zur Wohnbaulandprozesssteuerung wird aktuell erarbeitet und derzeit verwaltungsintern – vor Einführung und Umsetzung – abgestimmt.



#### **4. Ratsantrag A-R/0031/2017 „Wohnungsbau weiter beschleunigen“ der FDP-Ratsfraktion**

Der in Anlage 6 beigefügte Antrag der FDP-Ratsfraktion A-R/0031/2017 „Wohnungsbau weiter beschleunigen“ wurde in der Ratssitzung am 17.05.2017 an den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen verwiesen.

Die Intention des Antrags, den Wohnungsbau weiter zu beschleunigen, wird grundsätzlich begrüßt. Zu den vor diesem Hintergrund von der Verwaltung eingeleiteten Schritten und Maßnahmen wird auf das ausgeweitete Baulandprogramm (s. Beschlusspunkt und Erläuterungen zu 2.) und insbesondere auf die veränderte und verbesserte Prozesssteuerung (s. Beschlusspunkt und Erläuterungen zu 3.) verwiesen. In Bezug auf die konkreten, im Antrag formulierten Anliegen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Die Beauftragung privater Entwicklungsträger zur personellen Entlastung der Verwaltung und zur Beschleunigung der Baulandentwicklung ist vor dem Hintergrund der Regelungen zur sozialgerechten Bodennutzung nur teilweise möglich<sup>11</sup>. Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung Münster unterscheidet Regelungen für den Innen- sowie für den Außenbereich.

Im Innenbereich ist es die Regel, dass private Entwicklungsträger auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und mithilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbauprojekte realisieren. Die Verwaltung übernimmt hier lediglich die hoheitlichen Aufgaben, die nicht auf Dritte übertragen werden können. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt allerdings, dass diese Projekte des Baulandprogramms ebenfalls von (z.T. deutlichen) Verzögerungen betroffen sind, da ähnliche fachliche Anforderungen und Überarbeitungsnotwendigkeiten (bspw. im Hinblick auf Entwässerung) gelten und darüber hinaus auch die Abstimmungen der Rahmenbedingungen sowie Vorhabenträger-interne Entscheidungen nicht immer innerhalb des angestrebten Zeitraums gelingen.

Im Außenbereich ist zur Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Münster vorgeschrieben, dass mindestens 50 % der privaten Grundstücke, die entwickelt werden sollen, von der Stadt vorab liegenschaftlich erworben werden. Das Ziel der Stadt Münster ist es jedoch, wenn möglich, potenzielle Flächen zu 100 % zu erwerben. Insofern kann in diesen Fällen kein privater Entwicklungsträger zum Zuge kommen.

Darüber hinaus zeichnet sich allerdings ab, dass zur Realisierung der erforderlichen Planungsleistungen für die Baugebiete des Baulandprogramms zunehmend vermehrt auch auf private Planungsbüros (sei es im Wettbewerbsmanagement, in der städtebaulichen Planung wie auch in der Bauleitplanung oder in den technischen Planungen für Straßen und Entwässerung) zurückgegriffen werden wird, um die Vielzahl der Projekte bearbeiten zu können. Dafür sind allerdings entsprechende Haushaltsmittel bereitzustellen.

---

<sup>11</sup> vgl. die Vorlage zur sozialgerechten Bodennutzung (V/0039/2014), welche das übergeordnete Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechenden Vergaberichtlinien der Stadt Münster verwiesen:

- Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (V/0045/2019)
- Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen (V/0247/2015/2. Erg.)
- Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern (V/0872/2019)
- Städtische Erbbaurechte - Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe (V/0656/2019)

Zu 2.:

Der Aufwand, die Potenziale für eine weitere Innenentwicklung zu prüfen und zu lokalisieren wird als sehr hoch eingeschätzt<sup>12</sup>. Im Gegenzug ist die faktische Inanspruchnahme möglicher Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich derzeit bereits sehr hoch. In den letzten Jahren lagen die Fertigstellungszahlen außerhalb des Baulandprogramms – dies entspricht den o.a. Nachverdichtungspotenzialen – stets in einem Bereich zwischen 600 und über 1.100 Wohneinheiten pro Jahr und damit in der Regel über den Fertigstellungen innerhalb neu geschaffener Baugebiete (im Innen- wie Außenbereich). Dies macht deutlich, dass aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und vor dem Hintergrund des hohen Investitionsdrucks die Inwertsetzungsperspektive für Eigentümer und Projektentwickler in der weit überwiegenden Anzahl der Fälle bekannt ist. Im Übrigen werden dabei regelmäßig auch Projektentwicklungen in Bereichen angestoßen, in denen vorab nicht unbedingt ein realistisches Nachverdichtungspotenzial gesehen werden konnte.

Vor diesem Hintergrund ist das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen in Bezug auf eine im ersten Schritt zu erfolgende Innenentwicklungspotenzialkartierung aus Sicht der Verwaltung ungünstig. Dies betrifft weiterhin auch die Aufgaben, die sich in einem zweiten Schritt daran für einen Innenentwicklungsmanager ergeben.

Die im Antrag angesprochenen Modellvorhaben laufen bereits seit 2017 und werden in diesem Jahr abgeschlossen, eine Förderung der Stadt Münster durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in diesem Zuge ist daher nicht mehr möglich. Eine Abschlussdokumentation mit den Ergebnissen wird es erst voraussichtlich im Laufe des Jahres geben, die Zwischenmitteilungen zu den einzelnen Projekten lassen aber erkennen, dass das in einzelnen Städten praktizierte Innenentwicklungsmanagement viele Aspekte aufweist, die auch für die Stadt Münster im Rahmen der Optimierung der Prozesssteuerung der Baulandentwicklung gerade eingeführt werden (vgl. dazu die Ausführungen unter 3.2). Nach Vorlage der Abschlussdokumentation wird nochmals geprüft werden, inwiefern einzelne dort erprobte und positiv bewertete Aspekte auch für die Stadt Münster angewandt werden können.

Zu 3.:

Die frühzeitige Information über neue Planungen im Bereich des Wohnungsbaus und damit auch die frühzeitige Diskussion solcher Ziele wird in den letzten Jahren regelmäßig praktiziert. Erprobt wurde beispielsweise beim neuen Baugebiet in Handorf am Kirschgarten, bereits vor ersten planerischen Überlegungen im Rahmen einer Informations- und Diskussionsveranstaltung die wichtigsten Ziele mit der Bürgerschaft zu erörtern und Sorgen und Wünsche dieser in Bezug auf das neue Baugebiet aufzunehmen, um sie wenn möglich bereits im Rahmen des ersten städtebaulichen Vorentwurfes berücksichtigen zu können. Dieses Verfahren („Weißblatt-Verfahren nach dem Handorfer Modell“) soll auch zukünftig in weiteren Baugebieten (wie beispielsweise beim neuen Baugebiet in Wolbeck südlich der Straße Berdel) Anwendung finden. Im Übrigen werden mehrere der neuen großen Baugebiete begleitet durch vorangehende Stadtteilentwicklungsprozesse (so bspw. in Nienberge, Handorf und Hiltrup-Ost), in denen bereits die umfassende Möglichkeit besteht, die geplanten Baugebiete und deren Anforderungen zu diskutieren.

Darüber hinaus werden bereits heute regelmäßig Wettbewerbsverfahren eingesetzt (vgl. z.B. die Baugebiete „Kinderhaus – südlich Langebusch (ehem. Moldrickx)“ oder „Albachten-Ost“ sowie die geplanten Wettbewerbe für die neuen Baugebiete in Nienberge und Hiltrup-Ost). Allerdings ist auch ein fachlich überzeugendes Wettbewerbsergebnis kein Garant dafür, dass die Planung in der Bürgerschaft stets auf eine umfassende Akzeptanz stößt.

---

<sup>12</sup> vgl. dazu auch Ausführungen zu den im Antrag genannten Modellvorhaben in „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, ExWoSt-Information 51-2, S. 7

Zu 4.:

Mit Inkrafttreten der Stellplatzsatzung der Stadt Münster zum 01.01.20 ist der Nachweis von Pkw-Stellplätzen als regelmäßig kommuniziertes Hindernis für den nachträglichen Ausbau / die Nutzungsänderung von Dachgeschossen nunmehr grundsätzlich entfallen<sup>13</sup>.

Eine ähnliche Regelung galt nach alter Landesbauordnung zwar bereits, die Regelung der Stellplatzsatzung berücksichtigt darüber hinaus aber neu die Fälle, bei denen beispielsweise aufgrund statischer Gegebenheiten eine Dachkonstruktion komplett neu errichtet werden muss. Diese Fälle werden jetzt ebenso unter den genannten Voraussetzungen von der Stellplatzpflicht befreit. Gleiches gilt für Nutzungsänderungen zur Schaffung von Wohnraum, auch unabhängig von der Lage im Gebäude.

Seitens des Bauordnungsamtes wird bereits seit Jahren regelmäßig zu den Möglichkeiten von Dachgeschossausbauten beraten.

Die Notwendigkeit der (aufwändigen) Erstellung einer entsprechenden Informationsbroschüre wird daher derzeit von der Verwaltung nicht gesehen.

Zu 5.:

Vor dem Hintergrund der begrenzten Arbeitskapazitäten im Stadtplanungsamt bedeutet die Prüfung einer großen Anzahl entsprechender Bebauungspläne einen erheblichen Aufwand. Sofern dennoch eine solche Prüfung durchgeführt werden würde, ergeben sich in denjenigen Fällen, in denen tatsächlich eine entsprechende Nachverdichtung angestrebt werden würde, sehr zeitaufwändige Verfahren, da erfahrungsgemäß nur ein Teil der betroffenen Eigentümer eine solche Entwicklung befürwortet. Auch die Quote der Realisierungen solcher Wohnungsbaupotenziale ist nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund stehen Aufwand (hoch) und Nutzen (voraussichtlich gering) in keinem guten Verhältnis zueinander.

Die Verwaltung schlägt hingegen vor, zum jetzigen Zeitpunkt nur in Einzelfällen eine solche Nachverdichtung aktiv anzugehen. Dies betrifft Fälle, in denen aus der Bauberatung heraus ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial erkannt wird und von der Eigentümerschaft mehrheitlich bzw. geschlossen eine solche Nachverdichtung aktiv artikuliert wird.

Zu 6.:

Die Tätigkeit des Gestaltungsbeirats soll gerade nicht zu Verzögerungen von Genehmigungsverfahren beitragen, sondern einen Beitrag dazu liefern, genehmigungsfähige Vorhaben zu entwickeln und für den Planungsausschuss eine fachliche Empfehlung auszusprechen. Im Ergebnis hat in der Vergangenheit auch eine Mehrfachberatung oftmals dazu geführt, ein nicht genehmigungsfähiges Vorhaben in eine Genehmigungsfähigkeit zu bringen und damit eine Ablehnung des Vorhabens zu vermeiden.

Das Bauordnungsamt als Geschäftsstelle des Beirats für Stadtgestaltung wird diese Grundposition – keine Verzögerung von Verfahren durch den Beirat – auch mit der neu zu wählenden Vorsitzenden / dem neu zu wählenden Vorsitzenden erörtern.

---

<sup>13</sup> Vgl. Auszug aus der Stellplatzsatzung: „§ 3 Abs.7 Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude 1. in Folge einer Nutzungsänderung oder 2. durch Ausbau und/oder Neubau eines vorhandenen Dachgeschosses erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.“

Der Antrag an den Rat Nr. A-R/0031/2017 „Wohnungsbau weiter beschleunigen“ der FDP-Ratsfraktion ist hiermit erledigt.  
In Vertretung

gez. Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2019

Anlage 2: Baulandprogramm 2020 – 2025/2030 Übersichtskarte

Anlage 3: Baulandprogramm 2020 – 2025 Tabelle Stufe 1

Anlage 4: Baulandprogramm 2020 – 2030 Tabelle Stufe 2

Anlage 5: Priorisierung der Wohnbaugebiete

Anlage 6: Antrag der FDP-Ratsfraktion A-R/0031/2017 „Wohnungsbau weiter beschleunigen“