

Abgrenzung „Innenentwicklungsraum Wohnen“ als Untersuchungsraum und Vorgehen bei der Potenzialerfassung und -abschätzung

1. Abgrenzung Untersuchungsraum („Innenentwicklungsraum Wohnen“)

Der Flächennutzungsplan legt mit seinen Darstellungen einen Zielrahmen für die Entwicklung des Wohnens im Bereich der vorhandenen Siedlungskörper und durch Siedlungserweiterungen fest.

Grundlage für den Zuschnitt des Untersuchungsraumes für die Erfassung und Bewertung von Potenzialen für das Wohnen im Bestand („Innenentwicklungsraum Wohnen“) sind

- die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen, soweit in integrierter Lage und mit prägender baulicher Vornutzung und
- die gemischten Bauflächen im FNP, soweit in integrierter Lage und mit einem deutlichen Anteil Wohnen.

Ergänzend werden zwei weitere Flächenkategorien in den Suchraum aufgenommen, wenn auf diesen Flächen „Neues Wohnen im Bestand“ durch Umnutzungs- und Neuordnungsmaßnahmen ermöglicht oder in Aussicht gestellt werden kann. Hierbei handelt es sich um:

- Konversionsflächen mit dem Planungsziel Wohnen, soweit sie im bestehenden Siedlungsgefüge und in integrierten Lagen liegen.
- Hier werden die vorhandenen Potenzialdaten aus dem Baulandmonitoring und die bereits erfassten Siedlungsflächenreserven des Flächennutzungsplans übernommen und berücksichtigt.
- Freiflächen (Grünflächen, Sportflächen etc.) mit dem Planungsziel Wohnen, soweit sie im bestehenden Siedlungsgefüge liegen.

Damit umfasst der Suchraum die überwiegenden Teile der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des FNP im Bereich der vorhandenen Siedlungskörper, die Konversionsflächen und einige wenige integriert liegende Freiflächen mit dem voraussichtlichen Planungsziel „Wohnen“. Die Karte „Innenentwicklungsraum Wohnen“ auf Seite 3 dieser Anlage stellt den Untersuchungsraum zur Potenzialerfassung und -abschätzung dar.

2. Potenzialerfassung, -bewertung und -abschätzung

Die Erfassung, Bewertung und Auswertung der Münsteraner Entwicklungspotenziale gehört zu den Voraussetzungen einer weiteren Stärkung der Innenentwicklung. Im Forschungsvorhaben „KOMREG – Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg“ ist die Ermittlung und Bewertung von Flächen mit einem Potenzialkataster erfolgreich erprobt worden. Angesichts der positiven Erfahrungen in der Region Freiburg wird für Münster ein vergleichbares methodisches Vorgehen vorgeschlagen.

Die Erfassung für das Potenzialkataster bedeutet konkret,

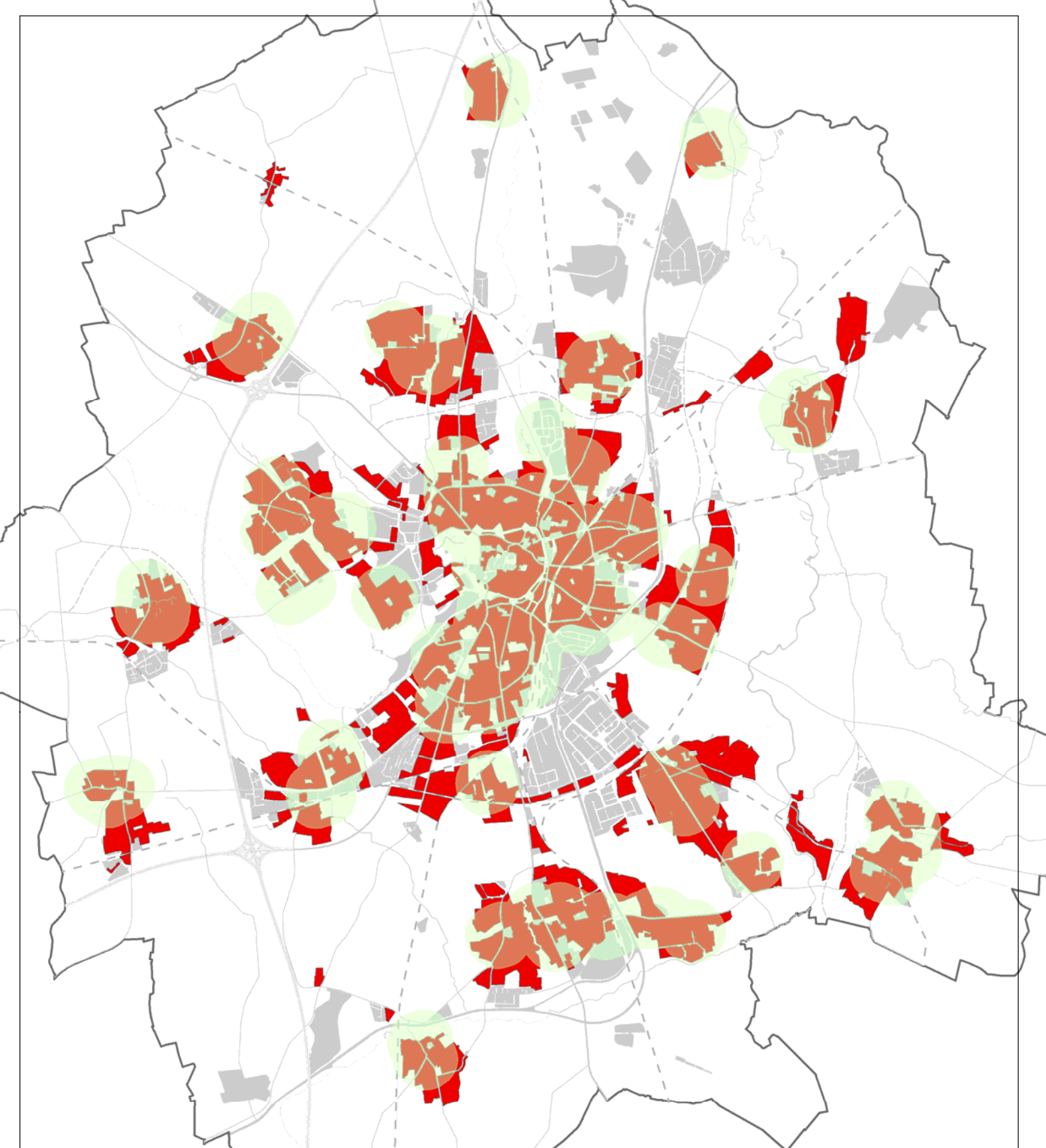
- Flächen mit einem Entwicklungspotenzial ab einer Größenordnung von 200 qm und differenziert nach Raumtypen und Potenzialtypen (Baulücken, Mindergenutzte Flächen, Brachflächen/ Leerstand, etc.) aufzunehmen, und

- zu jeder Fläche einen Merkmalskatalog (zum Beispiel aktuelle Nutzung, Erschließung, Bodenordnung, Grundstückswert, Schutzstatus, Funktion im Raum, ökol. Funktion, zulässige Nutzung, B-Plan, zulässige Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Besonderheiten) hinzuzufügen.

Die Erfassung konzentriert sich im ersten Jahr neben den Modellquartieren auf die 500 Meter Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche, weil in diesen Bereichen in besonderer Weise die Zentren- und Versorgungsstrukturen Müns- ters sowie vorhandene Infrastrukturen mit Innenentwicklungsmaßnahmen ge- stützt werden können. Anschließend wird die Bestandsaufnahme auf die übrigen Flächen des Innenentwicklungsraums Wohnen ausgedehnt. Die vorstrukturierten Potenzialerfassungsflächen sollen in 2011 und 2012 im Zuge einer Bestandsauf- nahme und unter Einsatz studentischer Hilfskräfte überprüft werden.

Die erfassten Potenziale bedürfen einer eingehenden Analyse (z. B. zu den Ent- wicklungsaussichten und –hindernissen, zu den Wechselbeziehungen mit dem Umfeld und zur Wohnungsmarktsituation). Diese sollen anschließend sowohl auf gesamtstädtischer wie auch teilräumlicher Ebene zielgerichtet ausgewertet wer- den (zum Beispiel zur Identifizierung möglicher Veränderungsräume und lagety- pischer Entwicklungsaufgaben).

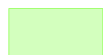
Die Daten bilden damit ein fortschreibungsfähiges Potenzialkataster mit räumli- chen Auswertungsmöglichkeiten. Daraus können beispielsweise Impulse für neue städtebauliche Entwicklungsansätze, für Hinweise zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen und zu informellen Entwicklungs- oder Umnutzungskonzepten generiert werden. Die Erfahrungen im Forschungsvorhaben KOMREG in der Re- gion Freiburg haben den Nutzen des Potenzialkatasters für die Abschätzung von Aktivierungspotenzialen belegt.



Innenentwicklungsraum Wohnen



Innenentwicklungsraum Wohnen



Fussläufiger Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche



Überlagerung Innenentwicklungsraum Wohnen und fussläufige Einzugsbereiche
= prioritärer Raum für die Potenzialerschließung

STADT  MÜNSTER

Amt für  Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

10 / 2010