

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0519/2013
Auskunft erteilt: Herr Franke
Ruf: 492 61 10
E-Mail: FrankeGerd@stadt-muenster.de
Datum: 22.10.2013

Betrifft

Baulandprogramm 2020

Beratungsfolge

21.11.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
04.12.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
11.12.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
11.12.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das Baulandprogramm 2020 (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - 2.1 die zur Baulandaktivierung gemäß Baulandprogramm 2020 erforderlichen liegenschaftlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Schritte in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern.
 - 2.2 auf der Grundlage des Baulandprogramms 2020 Annahmen für die voraussichtliche Wohnbautätigkeit als Grundlage für die Aktualisierung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2020 zu entwickeln und diese im zweiten Quartal 2014 vorzulegen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Ggf. erforderliche liegenschaftliche Regelungen zum Grunderwerb werden zu jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

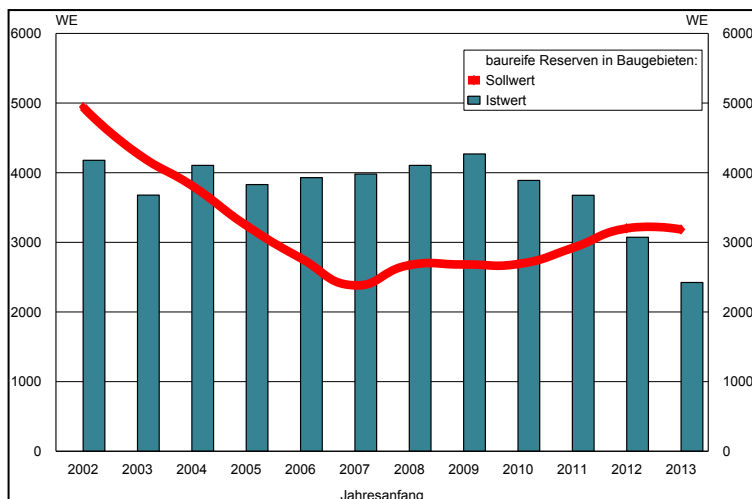
Begründung:

Zu 1.

Mit dem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen sollen die wohnungspolitischen Leistungen der Stadt Münster ausgerichtet und auf eine fachlich fundierte Grundlage gestellt werden. Einige Weichenstellungen für die künftige Baulandpolitik sind im Kontext der städtischen Wohnungspolitik bereits vorgenommen worden (V/0206/2013¹). Angesichts der äußerst positiven Entwicklungsperspektiven der Stadt Münster ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine kontinuierlich hohe jährliche Wohnungsneubauleistung erforderlich. Mit den Akteuren des Münsteraner Wohnungsmarktes wird eine Neubauleistung von 1.500 WE/Jahr angestrebt, für deren Realisierung günstige Voraussetzungen zu schaffen sind. Eine Bedingung für eine hohe Wohnungsneubauleistung ist ausreichend verfügbares Bauland.

Mit der Vorlage V/0230/2013 „Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025“ ist der räumliche Bezugsrahmen für die Baulandentwicklung abgesteckt worden. Mit der parallel zu Baulandprogramm zu beratenden Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“ wird die Baulandentwicklung als ein wichtiges Handlungsfeld der kommunalen Wohnungspolitik in Münster positioniert.

Abb. 1. Baureife Wohnbauflächen - Soll / Ist Vergleich



Die Ergebnisse des Baulandmonitorings² (s. Abb. 1.) zeigen, dass sich die baureifen Reserven, die dem vierfachen des durchschnittlichen jährlichen Verbrauchs der letzten 5 Jahre entsprechen sollen, seit 2009 nahezu halbiert haben und inzwischen deutlich unter den angestrebten Wert gesunken sind. Mit dem Baulandprogramm 2020 sollen die Baulandaktivierung verstärkt, Baulandengpässe abgemildert und mittelfristig die Zielwerte für die Vorhaltung baureifer Flächen erreicht werden.

Das Baulandprogramm 2020 hat ein Volumen von rd. 6.400 WE (s. Anlage 1 / Liste). Dieses besteht zu gut einem Drittel aus den Konversionspotenzialen der ehem. York- und Oxford-Kaserne, die bisher mit 2.200 WE kalkuliert sind. Mit den 18 Standorten der Britenwohnungen kommen weitere rd. 800 WE auf den Markt. Da diese Wohnungen bereits bestehen und sukzessive dem Markt zugeführt werden, sind die Standorte nicht Gegenstand des Programms zur Baulandaktivierung.

¹ Vorlage V/0206/2013 „Zwischenstand zum Handlungskonzept Wohnen“

² Mit dem Baulandmonitoring werden jährlich Flächenbereitstellung und Flächenverbrauch bilanziert und die verbleibenden baureifen Reserven ermittelt. Durch die Orientierung der Baulandaktivierung am Verbrauch ist sichergestellt, dass die Baulandaktivierung nicht über den tatsächlichen Baulandbedarf hinauschießt.

Dadurch bleiben auch die zusätzlichen Wohnungen, die durch Nachverdichtung einiger Standorte der Britenwohnungen entstehen können, im Baulandprogramm unberücksichtigt, obwohl sie ebenfalls zur Entlastung beitragen können.

In den Jahren 2013 bis 2015 werden überwiegend kleinere Neubaugebiete mit jeweils weniger als 100 WE baureif. Es ist daher zu erwarten, dass die Baulandaktivierung vorerst nicht ausreichen wird, um die Nachfrage bzw. den Verbrauch auszugleichen. Die Intensivierung der Aktivitäten zur Baulandbereitstellung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative wird voraussichtlich erst nach 2016 das Baulandangebot wieder auf das angestrebte Niveau heben. Bis dahin ist mit Engpässen zu rechnen, die durch die Angebote im Zuge der Vermarktung der Britenwohnungen nur zum Teil kompensiert werden können.

Maßgeblich für die Aufnahme einer Fläche in das Baulandprogramm 2020 sind sowohl die planungsrechtliche Absicherung durch den Regionalplan (REP) und den Flächennutzungsplan (FNP) als auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung der städtischen Entwicklungsziele. In Zeiten einer drohenden Baulandknappheit gewinnt die kurzfristige Verfügbarkeit an Bedeutung. Das am 25.09.2013 vom Hauptausschuss in geänderter Form beschlossene „Wohnsiedlungsflächenkonzept Stadt Münster 2025“ (vgl. Vorlage V/0230/2013) als informelles Planwerk geht bereits über die durch REP und FNP planungsrechtlich gesicherten Flächen hinaus und bezieht Flächen ein, bei denen – die fachliche Eignung vorausgesetzt – eine mittelfristige Aktivierung aussichtsreich erscheint. Mit dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 ist der räumliche Bezugsrahmen für die Wohnbaulandentwicklung in Münster bis 2025 abgesteckt und auch der Baulandbedarf bis 2025 überschlägig kalkuliert worden. Dieser Kalkulation liegt die Annahme zugrunde, dass es gelingt, die Hälfte des angestrebten Neubauvolumens im Siedlungsbestand zu realisieren. Für die andere Hälfte sind demnach neue Wohnbaugebiete zu entwickeln.

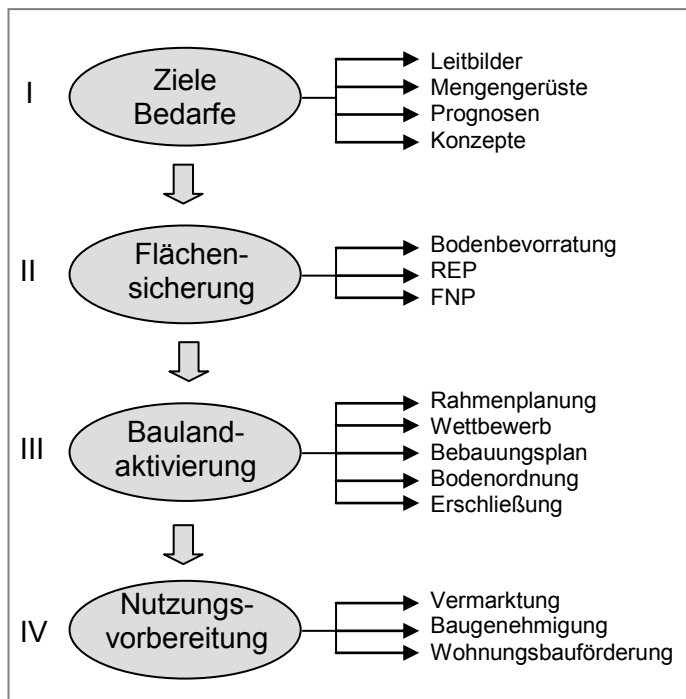
Mit dem Baulandprogramm 2020 werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife³ ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtpolitischen Ziele am Besten erreicht werden können. Die Zielerreichung ist oft an eine zumindest teilweise liegenschaftliche Verfügbarkeit oder aber an eine Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer gekoppelt. Der konkrete Startschuss für die Aktivierung einer Fläche fällt mit der Zustimmung des ASSVW zur Aufnahme eines erforderlichen Bauleitplanverfahrens.

Die vollständige liegenschaftliche Verfügbarkeit für die Stadt Münster ist nur bei wenigen Flächen des Baulandprogramms 2020 gesichert. Um die Mengenziele zur Baulandbereitstellung einhalten zu können sind auch private Flächen zu aktivieren. Erfahrungsgemäß können im Verlauf der Aktivierungsprozesse Schwierigkeiten auftreten, die zu Verzögerungen führen oder es ratsam erscheinen lassen, Aktivierungsverfahren nicht mehr weiter zu verfolgen, weil die städtischen Ziele kaum erreichbar erscheinen. Um dennoch die erforderliche Flexibilität zu erreichen, müssen ersatzweise weitere Flächen in das Baulandprogramm aufgenommen werden.

Daher ist das Baulandprogramm 2020 auf Fortschreibung angelegt. D. h. Flächen, die sich aufgrund mangelnder Verfügbarkeit als nicht aktivierbar erweisen, sind mengengleich durch andere geeignete Flächen aus dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025 zu ersetzen. Mit einem jährlichen Bericht zur Baulandaktivierung sollen die Programmänderungen dem ASSVW zur Kenntnis gegeben werden.

Abb. 2: Phasen der Wohnbaulandentwicklung (Quelle: HPW 1993)

³ Die Baureife ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist.



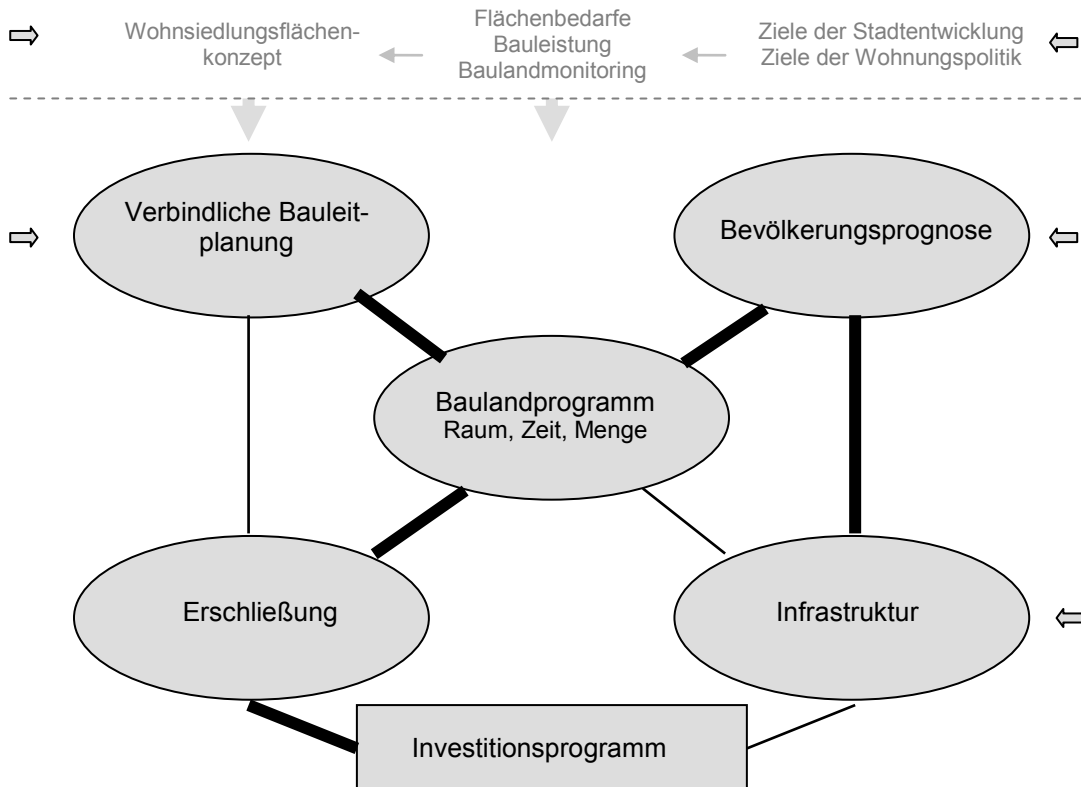
Die Entwicklung einer einzelnen Fläche zur Baureife ist ein langwieriger Prozess, der durch eine Vielzahl politischer Entscheidungen begleitet wird. Dieser Prozess kann in Phasen eingeteilt werden kann (siehe Abb. 2). Die Stadt Münster hat für die einzelnen Phasen konzeptionelle Bausteine entwickelt, die systematisch aufeinander aufbauen und eine ganzheitliche Bearbeitung der Baulandproblematik erleichtern. Die Phase I wird durch das Kommunale Handlungskonzept Wohnen abgedeckt. Das Wohnsiedlungsflächenkonzept steht für die Phase II und das Baulandprogramm für die Phase III. Mit der Baureife einer Fläche liegt das Produkt der Baulandentwicklung durch die Stadt vor. Die Zielwerte zur Baulandentwicklung sind auf diese Größe ausgerichtet. Die IV. Phase umfasst die konkrete Nutzungsvorbereitung der Baugrundstücke.

Zu 2.1.

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, die Bebauungsplanung, die Ausbauplanung und die Erschließungsarbeiten (Kanalbau, Straßenbau) bestimmt. Der Abschluss der Verbindlichen Bauleitplanung ist Voraussetzung für die Planung der Erschließungsmaßnahmen. Die Ausbauplanung ist Grundlage der Mittelkalkulation. Die Mittelbereitstellung ist Bedingung für eine Auftragsvergabe.

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.

Abb. 3: Baulandprogramm als internes Koordinationsinstrument



Zu 2.2.

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

Sobald das Baulandprogramm 2020 Verbindlichkeit erlangt, werden unverzüglich Prognoseannahmen gebildet, so dass im zweiten Quartal 2014 eine aktualisierte Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2020 vorgelegt werden kann. Sowohl für die Planung von Kindertagesstätten als auch für die Schulentwicklungsplanung werden aktualisierte Prognosewerte dringend benötigt.

i. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Baulandprogramm 2020 (Karte + Liste)