

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0088/2015/2. Erg.
Auskunft erteilt: Herr Bartmann
Ruf: 492-6115
E-Mail: Bartmann@stadt-muenster.de
Datum: 08.09.2015

Betrifft

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014 und
Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 - 2020

Beratungsfolge

16.09.2015 Rat

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014 wird zur Kenntnis genommen (**Anlage 1 neu**).
2. Die **aktualisierte** Fortschreibung des Baulandprogramms 2015-2020 (**Anlagen 2 neu** 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.
4. **Das Ergebnis der Prüfung, ob und wie eine mögliche weitere Bebauung rund um das ausgewiesene Baugebiet „Nördlich Landwehr“ in Sprakel mittel- oder langfristig gestaltet werden könnte, wird zur Kenntnis genommen (vgl. Punkt 4. der Begründung).**

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:

Nach Anhörung der Vorlage V/0088/2015/1 in den Bezirksvertretungen haben die BV Ost und die BV Nord abweichende Beschlüsse zu dieser Vorlage gefasst. Auch bei der Vorbera-

tung im Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und nachhaltiges Flächenmanagement (ALWF) sowie im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) wurden abweichende Beschlüsse gefasst.

Der ALWF hat beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, bis zur Sitzung des Rates am 16.09.2015 eine Aktualisierung der Vorlage dahingehend vorzunehmen, dass bei den einzelnen Baugebieten des Baulandprogramms 2015 – 2020 das Jahr der Baureife überprüft und ggf. angepasst wird. Folgende Aktualisierungen sind dementsprechend vorgenommen worden:

- Angelmodde – Schlesienstr. / Albersloher Weg:
Verschiebung der Baureife von 2015 nach 2016
(Entwicklungs- bzw. Vermarktungskonzept der BIMA liegt noch nicht vor)
- Mitte – Östl. Dahlweg / Südpark:
Verschiebung der Baureife von 2016 nach 2017
(Verzögerung des privaten Vorhabenträgers)
- Sentrup – westl. Steinfurter Str. (Leoland):
Verschiebung der Baureife von 2016 nach 2017
(Verzögerung des privaten Vorhabenträgers)
- Gievenbeck – Borghorstweg:
Verschiebung der Baureife von 2017 nach 2018
(Einigung mit BIMA liegt noch nicht vor, danach Bebauungsplan und Erschließung)
- Ehemalige Kasernen (York und Oxford):
Einplanung der ersten Bauabschnitte ab 2018 anstatt 2017
(Anpassung an den zuletzt kommunizierten Entwicklungsstand)

Die angegebenen zeitlichen Verzögerungen liegen damit weitestgehend außerhalb des Einflussbereichs der Stadtverwaltung. Alle Änderungen (auch bzgl. des jeweiligen Entwicklungsstandes und der Zahl der Wohneinheiten) können der Anlage 2 neu im Anhang entnommen werden.

Weiterhin wird mit dieser 2. Ergänzungsvorlage Stellung genommen zu den darüber hinaus gehenden geänderten Beschlüssen der Bezirksvertretungen und der vorbereitenden Ausschüsse und dargelegt, warum aus Sicht der Verwaltung eine Aufnahme dieser Beschlüsse in den Beschluss zur Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 – 2020 nicht empfohlen wird bzw. nicht erforderlich ist.

1. Beschluss der BV Ost vom 20.08.2015, des ALWF vom 26.08.2015 und des ASSVW vom 03.09.2015 zur Forcierung der Baulandentwicklung der Fläche 774-06/07 (Handorf Kirschgarten westlich der Hobbeltstraße) und zur Wiederaufnahme in das Baulandprogramm.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Baureife für die Flächen Nr. 774-06/07 des Baulandprogramms (Sportplätze Handorf) ist nicht bis zum Jahr 2020 zu erreichen. Daher musste die Fläche aus der Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 - 2020 herausgenommen werden (vgl. auch Anlage 4 zur Vorlage V/0088/2015/1). Sie wird aber für die perspektivische Weiterentwicklung bzw. Fortschreibung des Baulandprogramms über das Jahr 2020 hinaus weiterhin vorgesehen.

Hintergrund sind folgende Feststellungen:

- Ein abschließendes Ergebnis, welches wirtschaftliche Defizit die geplante Verlagerung der Sportplätze mit sich bringt, liegt noch nicht vor. Ebenso steht eine darauf aufbauende abschließende Entscheidung zur Verlagerung noch aus.
- Unterstellt, eine solche positive (Pro-Verlagerung) Entscheidung ist Ende 2015 / Anfang 2016 gefällt, sind nachfolgende Schritte erforderlich:
 - Abschluss Bebauungsplanverfahren für neues Sportgelände ca. 1 – 1,5 Jahre,
 - Errichtungsbeschluss und Planung der neuen Sportanlage ca. 1,5 Jahre, (ggf. teilweise zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren)
 - Bau der neuen Sportanlagen ca. 2 Jahre,
 - Städtebaulicher Entwurf (Wettbewerb) / Bebauungsplanverfahren für neues Wohngebiet ca. 2 – 2,5 Jahre (zeitlich parallel zu den o.a. Schritten)
 - Rückbau der Altanlagen / Bau der neuen Erschließungsanlagen ca. 2 – 2,5 Jahre

Damit wird deutlich, dass die eigentlichen Planungsverfahren (Bebauungsplan für das neue Sportgelände sowie Wettbewerb und Bebauungsplan für das neue Wohngebiet) in etwa 3 Jahren abgeschlossen sein könnten.

Der weitere Zeitrahmen ergibt sich aber aus der Abhängigkeit und der notwendigen Abfolge der einzelnen Schritte der Sportverlagerung als Voraussetzung für die Baureifmachung des Wohngebietsgeländes. Dies führt dazu, dass eine Baureife für das neue Wohngebiet bis zum Jahr 2020 realistischere nicht erreicht werden kann. Insofern handelt es sich bei der Herausnahme der Flächen Nr. 774-06/07 aus dem Baulandprogramm tatsächlich lediglich um eine reine zeitliche Verschiebung auf Folgejahre nach 2020. Unabhängig davon wird jedoch an der Entwicklung forciert weiter gearbeitet.

2. Beschluss der BV Ost vom 20.08.2015 und des ASSVW vom 03.09.2015 zur Zurückstellung der Fläche 773-03 (östlich der Hobbeltstraße), da diese die letzte öffentliche Fläche in Handorf sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Wohnbaufläche östlich der Hobbeltstraße ist Teil der eingeleiteten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der verschiedene Nutzungseinrichtungen vorgesehen sind. Der Umfang der Baugebietsentwicklung östlich der Hobbeltstraße und nördlich des Lammerbachs ergibt sich im Kontext der übrigen an diesem Standort zu verortenden Nutzungseinrichtungen (u.a. Feuerwehr, Kita, Flüchtlingsunterkunft) und wird derzeit geprüft, wobei davon ausgegangen wird, dass für eine Wohnbauentwicklung noch Raum verbleibt.

Da die Fläche östlich der Hobbeltstraße und nördlich des Lammerbachs im Eigentum der Stadt bzw. der Wohn- und Stadtbau steht, ist eine Entwicklung vergleichsweise kurzfristig möglich. Da es neben den beiden genannten Flächen (heutige Sportplätze westl. der Hobbeltstr. sowie Baugebiet östlich der Hobbeltstr.) derzeit kaum weitere Entwicklungsperspektiven für Wohnbauland in Handorf bzw. Handorf-Dorbaum gibt, sollte die kurzfristig entwickelbare Fläche östlich der Hobbeltstraße nicht zurückgestellt werden, da die Entwicklung der heutigen Sportplatzflächen frühestens ab Anfang der 2020er Jahre erfolgen kann (s.o.).

Sobald das genaue Nutzungskonzept für diesen Standort entwickelt ist, kann in Abhängigkeit von der dann verbleibenden Fläche für ein Wohngebiet entschieden werden, ob die zeitliche Zurückstellung oder die Herausnahme dieser Fläche aus dem Baulandpro-

gramm angezeigt ist. Zum jetzigen Zeitpunkt wird eine solche Zurückstellung nicht empfohlen.

3. Beschluss der BV Ost vom 20.08.2015 und des ASSVW vom 03.09.2015 zur Aufnahme einer Fläche im Eingangsbereich von Gelmer östlich der „Alten Schifffahrt“ in das Wohnsiedlungsflächenkonzept.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beantragte Fläche im östlichen Eingangsbereich von Gelmer ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich geeignet, im Rahmen der Fortschreibung des städtischen, nicht öffentlichen Wohnsiedlungsflächenkonzepts, zuletzt vom HA am 25.09.2013 beschlossen, im Detail geprüft und ggf. aufgenommen zu werden. Grundsätzlich vorstellbar ist neben Wohnnutzung auch die Ansiedlung einer städtebaulich attraktiven, nicht-großflächigen Einzelhandelsnutzung. Da das Wohnsiedlungsflächenkonzept nicht öffentlich ist und ein neben dem Baulandprogramm stehendes eigenständiges Konzept ist, sollte aus Sicht der Verwaltung ein solcher Beschluss nicht im Rahmen dieser öffentlichen Vorlage zur Fortschreibung des Baulandprogramms erfolgen. Die Beschlüsse der BV Ost und des ASSVW bzgl. dieser Fläche werden von der Verwaltung gleichwohl wahrgenommen und fließen in eine – zu gegebener Zeit vorzunehmende – Fortschreibung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts ein.

Eine grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist zudem erforderlich.

4. Beschluss der BV Nord vom 25.08.2015 und des ASSVW vom 03.09.2015 zur Prüfung, ob und wie eine mögliche weitere Bebauung rund um das Baugebiet „Nördlich Landwehr“ in Sprakel mittelfristig oder langfristig gestaltet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Prüfung hat folgendes ergeben:

Das vorliegende, fortgeschriebene Baulandprogramm 2015 – 2020 sieht bereits eine weitere mögliche Bebauung rund um das ausgewiesene Baugebiet „Nördlich Landwehr“ vor. So ist der 2. Bauabschnitt (im Baulandprogramm Fläche 681-04D, Teil 1b) bereits mit einer Baureife für 2015 vorgesehen. Die Erschließung ist zurzeit in Bau und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Der westlich anschließende Bauabschnitt (Fläche 681-04C) ist für das Jahr 2020 vorgesehen, Voraussetzung hierfür ist allerdings der Bau des Lärmschutzwalls zur Autobahn A1. Auch die südlich an das Baugebiet „nördlich Landwehr“ angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei ist mit einer Realisierung mittelfristig nach 2020 zu rechnen.

Da weitere Baugebiete in Sprakel im Baulandprogramm bis 2020 vorgesehen sind (insbesondere die Fläche 681-05 „östl. Sprakeler Str. / westl. DB“ mit einer im Rahmen dieser Fortschreibung des Baulandprogramms angegebenen Baureife für 2016, darüber hinaus der Bereich südl. Nienberger Straße, Fläche 681-02, mit einer möglichen Baureife im Jahr 2020) sind weitere umfangreiche Wohnbauflächenpotenziale in ganz Sprakel, insbesondere aber auch im Umfeld des neuen Baugebiets „nördlich Landwehr“, in großem Umfang vorhanden und mit einer zeitlichen Perspektive versehen.

Der Prüfauftrag ist damit erledigt.

5. **Beschluss des ASSVW vom 03.09.2015 zur Beauftragung der Verwaltung, über das vorliegende Baulandprogramm 2015 – 2020 hinaus gehende Flächen darzustellen, die eine Baureife für insgesamt mindestens 2.000 Wohneinheiten jährlich ermöglichen.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat hat mit dem Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen am 11.12.2013 (vgl. V/0593/2013) u.a. einen Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE beschlossen. Dieser Zielwert war Konsens und das Ergebnis eines breit angelegten Erarbeitungsprozesses zum Handlungskonzept Wohnen. Mindestens die Hälfte der jährlichen Neubaulleistung soll dabei im Siedlungsbestand außerhalb des Baulandprogramms erfolgen. Dieser Wert war in der Vergangenheit tatsächlich z.T. deutlich höher (vgl. Vorlage V/0088/2015/1. Ergänzung, S. 5). Insofern ist das Baulandprogramm darauf ausgelegt, jährlich mindestens 750 Wohneinheiten zur Baureife zu entwickeln als Voraussetzung für eine tatsächliche jährliche Gesamtbauleistung von 1.500 Wohneinheiten.

Dieser Wert von 1.500 Wohneinheiten jährlich korrespondiert mit der durch die Verwaltung erstellten kleinräumigen Bevölkerungsprognose, die ein realistisches Anwachsen der Einwohnerzahl Münsters von gut 300.000 (31.12.2014) auf knapp 311.000 bis zum Jahr 2020 voraussagt (vgl. zur Einschätzung der neuen Bevölkerungsvorausberechnung von it.nrw auch die Mitteilung der Verwaltung an den ASSVW zur Sitzung am 11.06.2015). Mit einem Wert von 1.500 neuen Wohnungen jährlich ergibt sich bei Zugrundelegung der errechneten durchschnittlichen Haushaltsgröße in Münster von 1,8 Personen pro Haushalt (Ende 2014) sowie unter Berücksichtigung von Wohnungsabbrüchen und Wohnungszusammenlegungen ein theoretisches Einwohnerpotenzial von ca. 14.500 Menschen bis zum Jahr 2020, mithin deutlich mehr als die vorausgesagte Einwohnerentwicklung. Insofern wird der vom Rat im Jahr 2013 beschlossene Zielwert von 1.500 Wohneinheiten pro Jahr von der Verwaltung grundsätzlich als angemessen erachtet.

Entscheidend ist aber, dass dieser Zielwert auch tatsächlich erreicht werden kann. Dafür sind – insbesondere für die 750 Wohneinheiten / Jahr, die über das Baulandprogramm erreicht werden sollen – umfangreiche Planungs- und Aktivierungsschritte durch die Verwaltung erforderlich. Das Baulandprogramm als programmatisches Konzept kann – da Planungsprozesse stets dynamisch sind – nicht die Verzögerungen und Hindernisse im Laufe eines Aktivierungsprozesses vorwegnehmen. Vor dem Hintergrund dieser stets eintreten könnenden möglichen zeitlichen Verschiebungen bzgl. der Baureife von neuen Baugebieten bzw. der Notwendigkeit, einzelne Baugebiete aufgrund einer fehlenden Realisierbarkeit herausnehmen zu müssen, sollte das Baulandprogramm daher grundsätzlich einen höheren jährlichen Zielwert der Baureifmachung als die o.a. 750 Wohneinheiten anstreben, damit sichergestellt werden kann, dass bis zur tatsächlichen Baureife der vorgesehenen Wohngebiete dieser Wert (aufgrund von zeitlichen Verschiebungen, Herausnahme von Baugebieten etc.) auch erreicht werden kann. Hinzu kommt die Tatsache, dass die baureifen Reserven z.Zt. unterhalb des definierten Soll-Wertes liegen (vgl. Vorlage V/0088/2015/1. Ergänzung, S. 6) und insofern noch ein gewisser Nachholbedarf besteht (ca. 400 Wohneinheiten).

Insofern ist eine zusätzliche Reserve im Baulandprogramm (über die bisher angestrebten 750 Wohneinheiten jährlich hinaus) erforderlich. Diese Reserve kann in Abhängigkeit vom Jahr der Baureife unterschiedlich hoch ausfallen, da Baugebiete, die kurzfristig baureif werden, meist inhaltlich und zeitlich bereits weiter konkretisiert sind und insofern grundsätzlich mit einer höheren Verlässlichkeit angenommen werden können. Die notwendige Höhe einer solchen Reserve kann jedoch schwer abgeschätzt werden, im Grundsatz ist sie aber bereits berücksichtigt, da im vorliegenden Baulandprogramm Baugebiete mit einer Baureife für eine geschätzte Gesamtwohnungsbauleistung von

über 8.000 Wohneinheiten (und nicht nur 6 x 750 Wohneinheiten = 4.500 Wohneinheiten) bis zum Jahr 2020 aufgeführt werden.

Das vom Haupt- und Finanzausschuss am 23.09.2013 nicht öffentlich beschlossene Wohnsiedlungsflächenkonzept bietet grundsätzlich weitere potenzielle Flächen für eine weitere Wohnsiedlungsentwicklung bzw. zur künftigen Berücksichtigung im Baulandprogramm. Diese Flächen werden unabhängig von weiteren politischen Beschlüssen bereits heute planerisch weiter geprüft und es werden Ankaufsverhandlungen unter Berücksichtigung des Modells der sozialgerechten Bodenordnung durchgeführt.

Zur nächsten Fortschreibung des Baulandprogramms wird die Verwaltung prüfen, wie groß die o.a. zusätzliche Reserve sein sollte und inwieweit das Baulandprogramm ggf. dementsprechend – insbesondere unter Berücksichtigung der Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts – weiter angereichert werden sollte.

i.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1 neu: Aktualisierter Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014

Anlage 2 neu: Aktualisierte Tabelle Baulandprogramm 2015-2020