

## ZWISCHENBERICHT

### **ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN DER ERSTEN BEIDEN SITZUNGEN DER PLANUNGSWERKSTATT 2030**

#### Inhalt

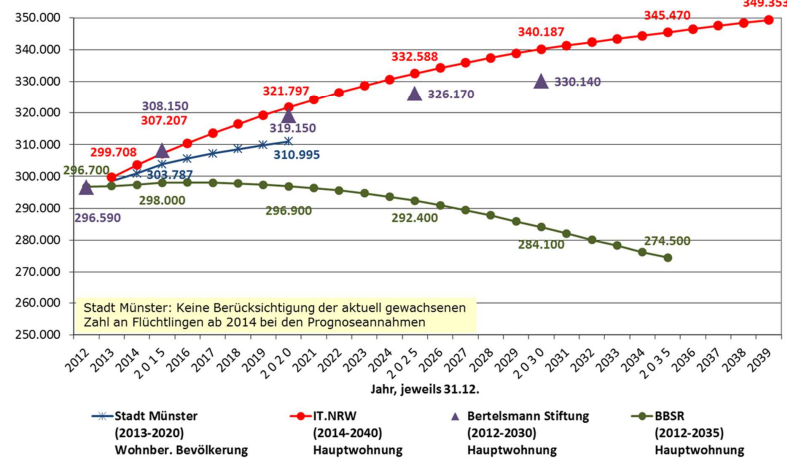
- I. Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs
- II. Notwendigkeit der Baureifmachung im Außenbereich
- III. Siedlungsdichten
- IV. Abschätzung des Flächenbedarfs im Außenbereich
- V. Entwicklungsszenarien - Diskussionsergebnisse
- VI. Kriterienkatalog für die Flächenauswahl

# I. Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs

# 01 Bevölkerungsentwicklung

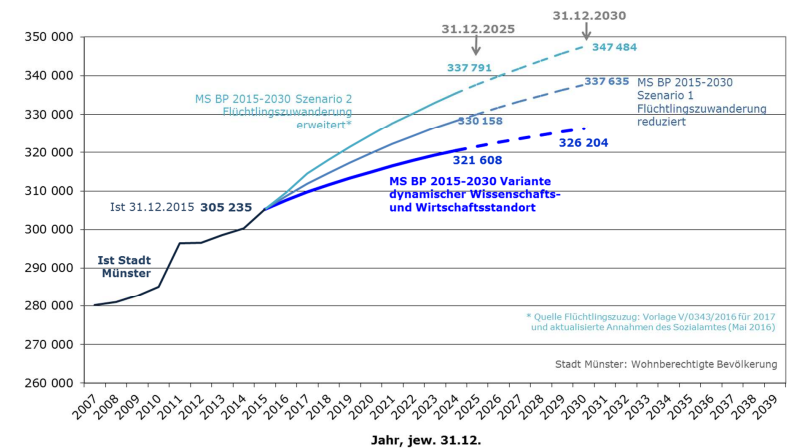
## Bisherige Bevölkerungsprognosen für Münster

Stadt Münster (2013-2020), Bertelsmann Stiftung (2012-2030),  
BBSR (2012-2035), IT.NRW (2014-2040)



## Neue städtische Bevölkerungsvorausberechnung

Bevölkerung insgesamt - Bestand ab 2007 und Munsteraner  
Vorausberechnungen 2015-2030 (Entwurf)



- Annahme: Für den Wohnungsneubaubedarf zugrunde gelegt wird das Szenario 2 (worst-case im Sinne des Wohnungsneubaubedarfs)

## 02 Entwicklung der Haushaltegrößen

## Entwicklung der Haushaltegrößen

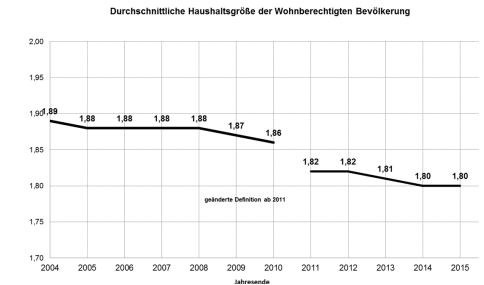
Annahme: Weitere Auflockerung (sinkende Haushaltegrößen) bis 2030

### Einflussfaktoren

- Allgemeine demographische Entwicklung (älter werdende Bevölkerung)
- Nachholbedarf der letzten Jahre aufgrund Wohnungsknappheit
- Wachstumsmotor Wissenschaftsstadt
- Trend zur Multilokalität

### Annahmen

- Auflockerung von 4 % bis 2030
- Flüchtlingshaushalte: 2,5 Personen / Haushalt (analog Land NRW)

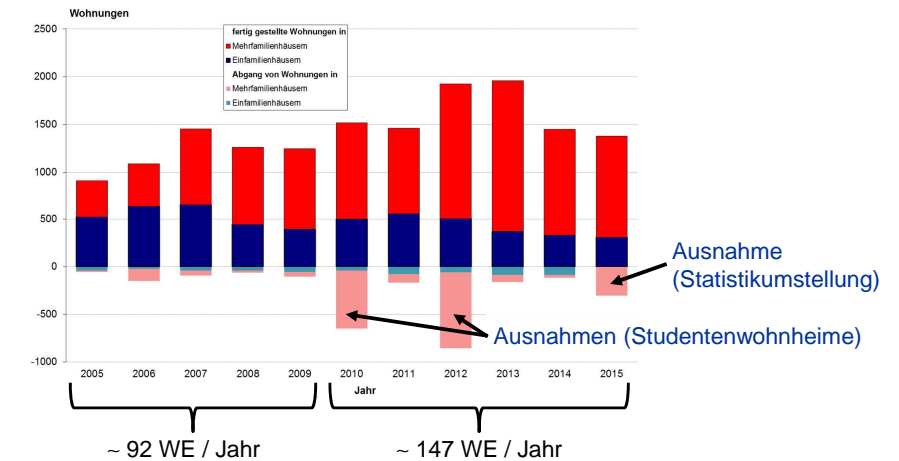


Auflockerung der letzten Jahre im Durchschnitt ca. 0,27 % / Jahr

## 03 Entwicklung der Wohnungsabbrüche

## Entwicklung der Wohnungsabbrüche

Annahme: Leicht erhöhte Zahl an Wohnungsabbrüchen

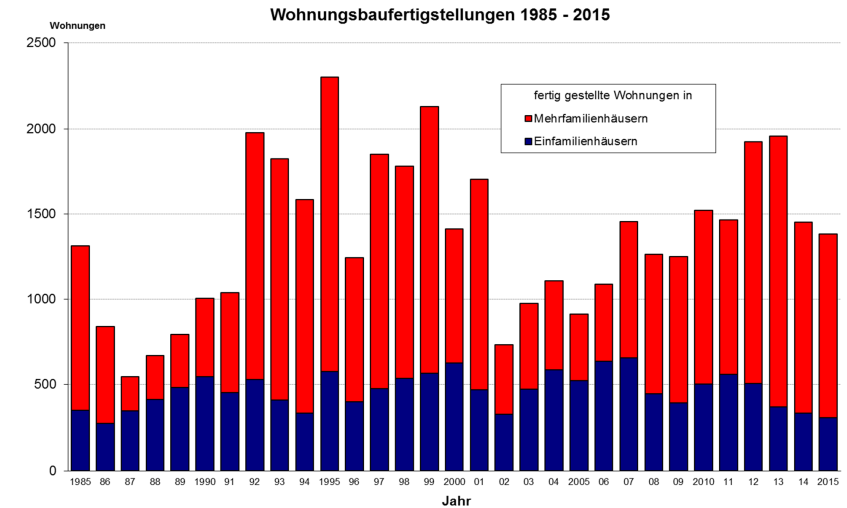


- Annahme 2016 - 2030: ~ 167 WE / Jahr

## 04 Jährliche Wohnungsneubauleistung

## Jährliche Wohnungsneubauleistung

### Reale Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen der letzten Jahrzehnte



## Jährliche Wohnungsneubauleistung

### Pauschale Abschätzung auf Basis der Annahmen

- Neubedarf**
- Bevölkerungszuwachs 2016 – 2030: ~ 21.000 Einwohner = ~ 12.000 WE
  - Auflockerungsbedarf
  - Durchschnittliche Haushaltegröße 2030: ~ 1,73 Personen / HH = ~ 7.000 WE
  - Ersatzbedarf
  - Anzahl der Wohnungsabbrüche bis 2030: ~ 2.500 WE
- Summe der vorgenannten Bedarfe**
- Neu-, Auflockerungs-, Ersatzbedarf: ~ 21.500 WE in 15 J. = ~ 1.450 WE / Jahr**
- Zusatzbedarf Flüchtlinge
- Erhöhter Bevölkerungszuwachs: ~ 21.300 Einwohner = ~ 8.500 WE
- Gesamtbedarf**
- Summe alle Bedarfe (worst case): ~ 30.000 WE in 15 J. = ~ 2.000 WE / Jahr**

### Zwischenfazit:

Jährlich sollen 2.000 Wohneinheiten in Münster neu errichtet werden, um die Bedarfe der wachsenden Bevölkerung unter Berücksichtigung der dauerhaften Wohnintegration von anerkannten geflüchteten Menschen decken zu können.

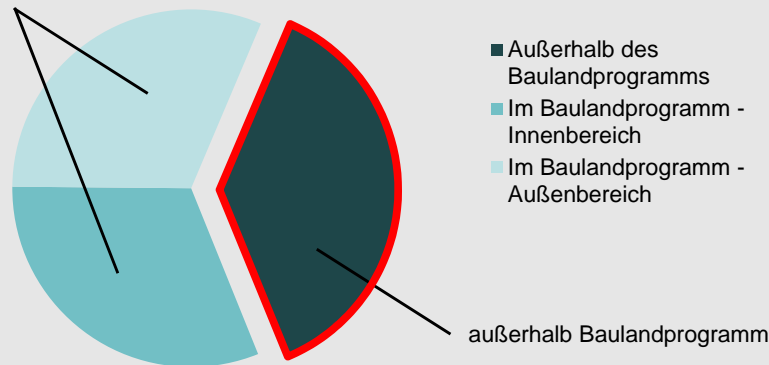
Eine ausgewogene Bevölkerungsmischung ist anzustreben. Ein intensiver Dialog mit der Öffentlichkeit ist erforderlich.

## II. Notwendigkeit der Baureifmachung im Außenbereich

## 01 Entwicklung außerhalb Baulandprogramm

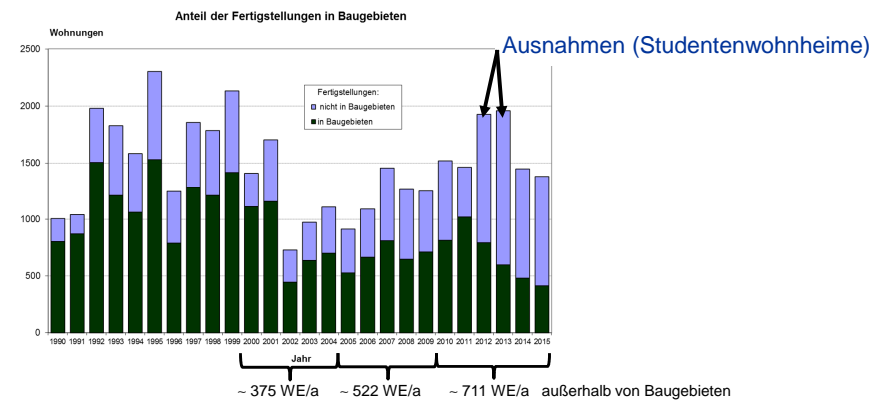
### Lage der Wohnungsneubauten

Baulandprogramm



## Entwicklung außerhalb Baulandprogramm

Annahme: Baupotenziale außerhalb des Baulandprogramms weiterhin hoch



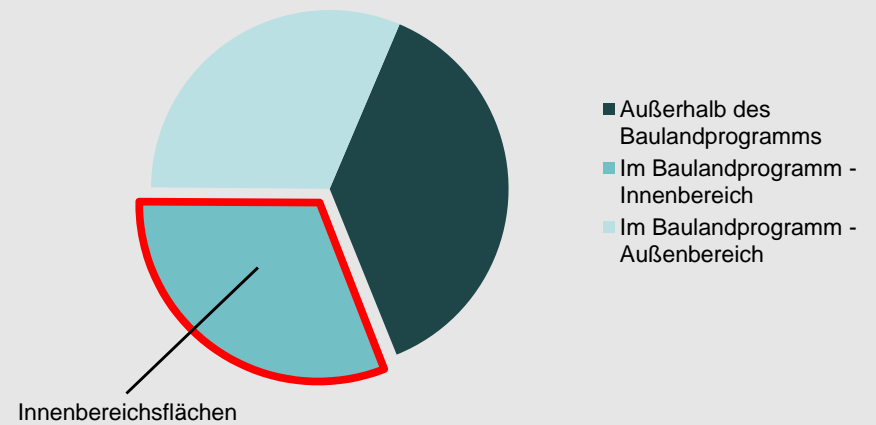
- Bauüberhang Ende 2015 (2.500 WE) zu über 50 % außerhalb von Baugebieten
- Annahme 2016 - 2030: ~ 750 WE / Jahr außerhalb von Baugebieten

## Zwischenfazit:

Das Baulandprogramm soll jährlich eine Baureife für 1.250 Wohneinheiten in neuen Baugebieten ermöglichen, um den jährlichen Gesamtzielwert von 2.000 neuen Wohneinheiten erreichen zu können.

## 02 Entwicklung im Baulandprogramm-Innenbereich

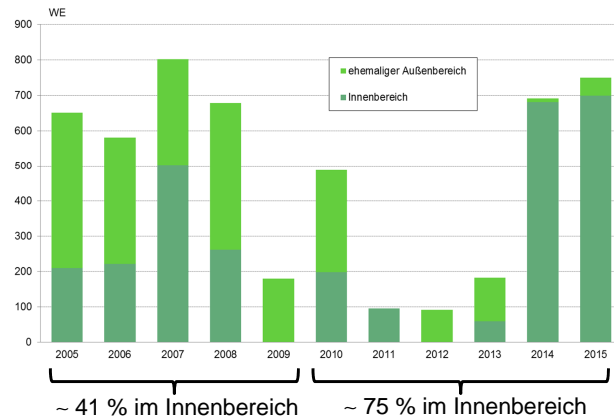
### Lage der Wohnungsneubauten



## Entwicklung im Baulandprogramm-Innenbereich

Annahme: Potenziale der Innenentwicklung im Baulandprogramm weiterhin hoch

Baulandbereitstellung 2005 - 2015 nach Lage



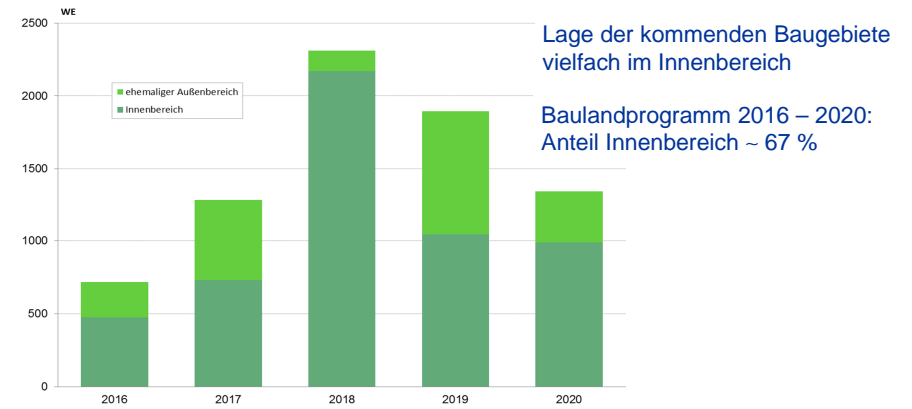
~ 41 % im Innenbereich    ~ 75 % im Innenbereich

- Durchschnittlicher Anteil der Baureifmachung im Innenbereich 2005 – 2015: ~ 50 – 60 %, zuletzt zunehmend

## Entwicklung im Baulandprogramm-Innenbereich

Annahme: Potenziale der Innenentwicklung im Baulandprogramm weiterhin hoch

Baulandbereitstellung nach Lage



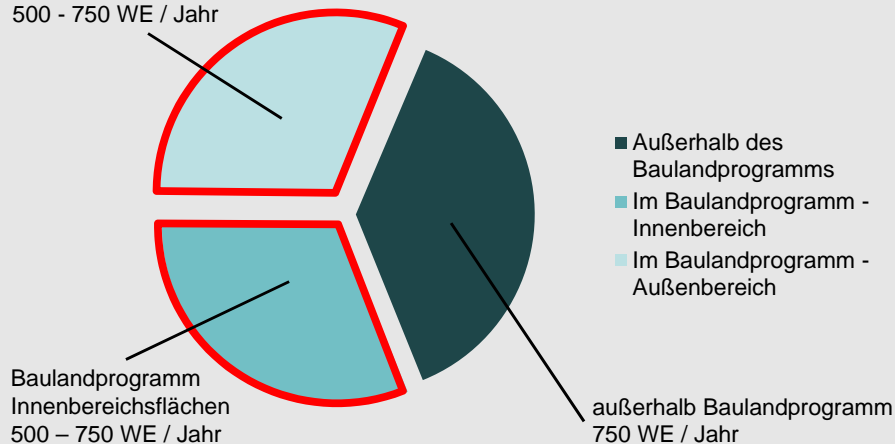
Lage der kommenden Baugebiete vielfach im Innenbereich

Baulandprogramm 2016 – 2020:  
Anteil Innenbereich ~ 67 %

- Annahme 2016 - 2030: ~ 50 % der WE des Baulandprogramm im Innenbereich

Baulandprogramm  
Außenbereichsflächen  
500 - 750 WE / Jahr

### Lage der Wohnungsneubauten



### Zwischenfazit:

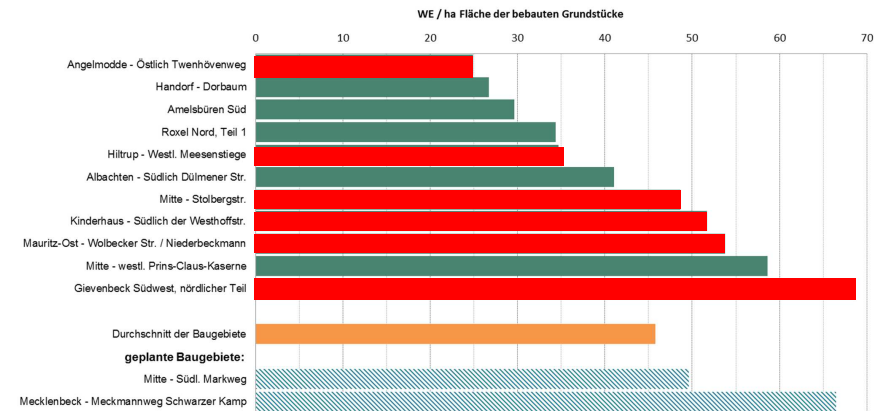
Durch das Baulandprogramm mit dem Zielwert 1.250 WE / Jahr in neuen Baugebieten sollen Wohneinheiten in etwa je zur Hälfte (500 – 750 Wohneinheiten / Jahr) im Innenbereich und auf Außenbereichsflächen zur Baureife entwickelt werden.

### III. Siedlungsdichten

### 01 Beispiel-Quartiere

## Siedlungsdichten

### Faktische Wohnungsdichten in Baugebieten



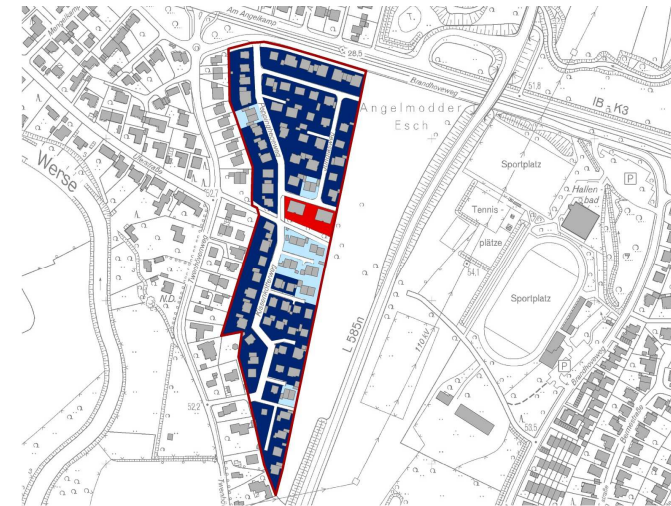
Im Vergleich dazu:  
 Mitte – Schulstraße                      145 WE / ha  
 Mitte – ehem. Winkhaus                  205 WE / ha

## Baugebiet Angelmodde – östlich Twenhövenweg



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

## Baugebiet Angelmodde – östlich Twenhövenweg



### Wohnbauflächen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

~ 25 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 4 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Angelmodde – östlich Twenhövenweg



~ 25 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 4 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

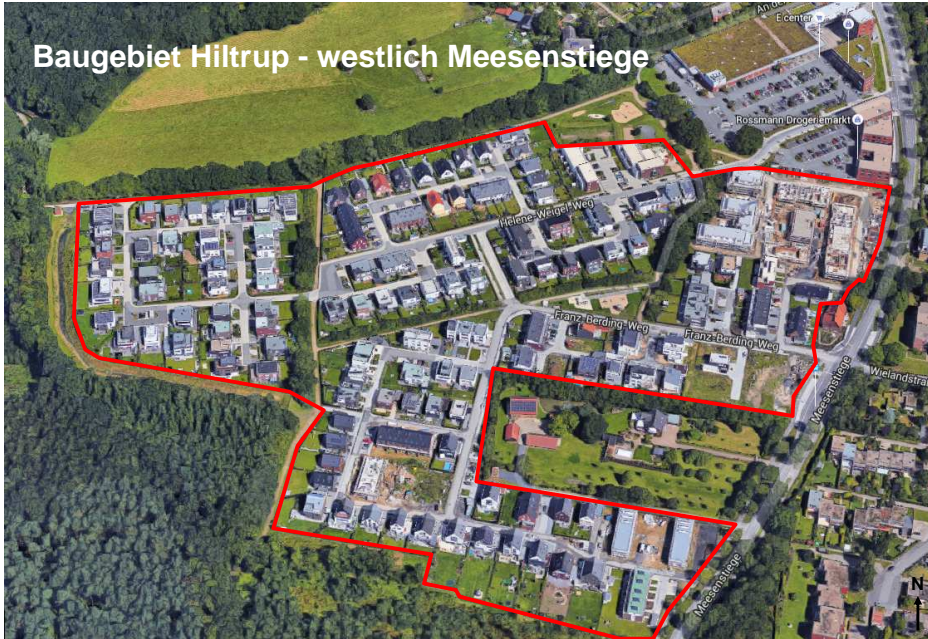
## Baugebiet Angelmodde – östlich Twenhövenweg



~ 25 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

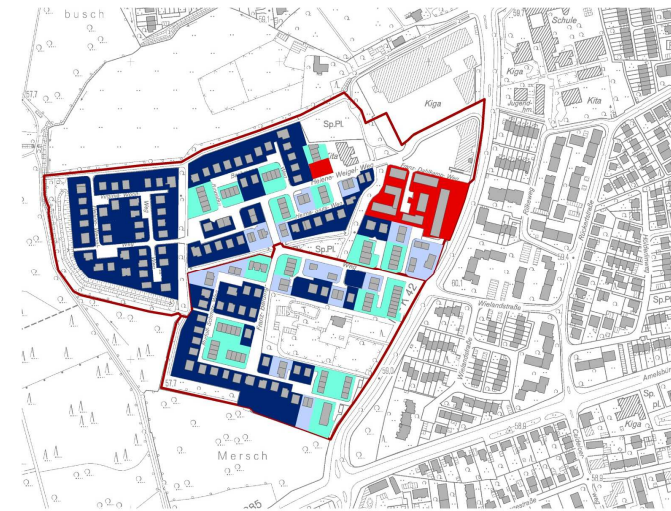
~ 4 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Hilstrup - westlich Meesenstiege



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

## Baugebiet Hilstrup – westlich Meesenstiege



### Wohnbauflächen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

~ 35 WE /ha  
 Fläche der bebauten Grundstücke

~ 11 % Mefa  
 Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Hilstrup – westlich Meesenstiege



~ 35 WE /ha  
 Fläche der bebauten Grundstücke

~ 11 % Mefa  
 Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Hilstrup – westlich Meesenstiege



~ 35 WE /ha  
 Fläche der bebauten Grundstücke

~ 11 % Mefa  
 Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Mitte - südlich Stolbergstraße



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

## Baugebiet Mitte – südlich Stolbergstraße



### Wohnbauflächen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

~ 45 - 50 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 0 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Mitte – südlich Stolbergstraße



~ 45 - 50 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 0 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Mitte – südlich Stolbergstraße



~ 45 - 50 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

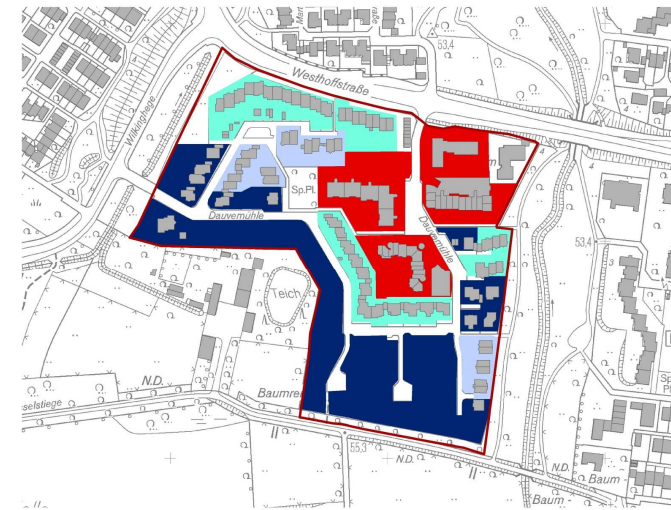
~ 0 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Kinderhaus – Südlich Westhoffstraße



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

## Baugebiet Kinderhaus – Südlich Westhoffstraße



### Wohnbauflächen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

~ 50 - 55 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 27 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Kinderhaus – Südlich Westhoffstraße



~ 50 - 55 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 27 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Kinderhaus – Südlich Westhoffstraße



~ 50 - 55 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

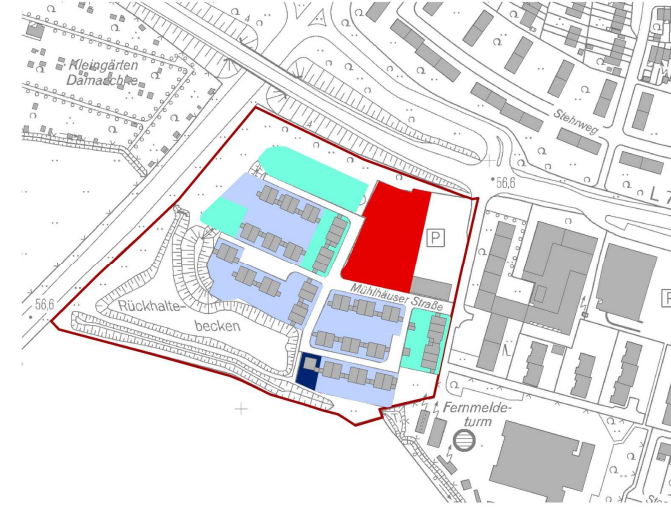
~ 27 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

Baugebiet Mauritz-Ost – Wolbecker Straße / Niederbeckmann



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Baugebiet Mauritz-Ost – Wolbecker Straße / Niederbeckmann



Wohnbauflächen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

~ 55 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 22 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

Baugebiet Mauritz-Ost – Wolbecker Straße / Niederbeckmann



~ 55 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 22 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

Baugebiet Mauritz-Ost – Wolbecker Straße / Niederbeckmann



~ 55 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

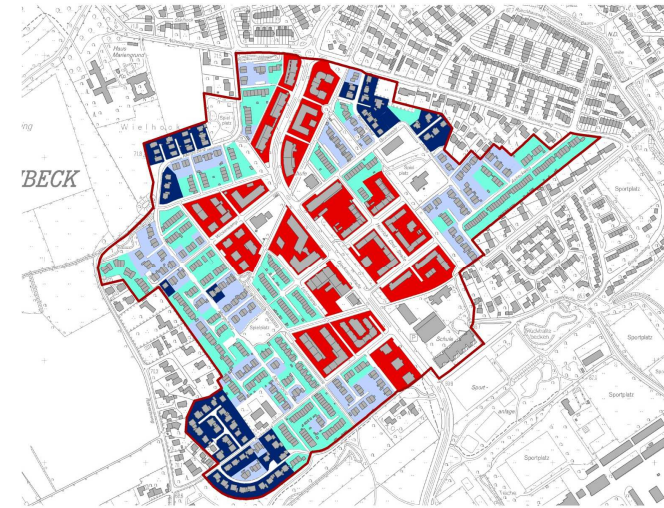
~ 22 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Gievenbeck Südwest - Nördlicher Teil



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

## Baugebiet Gievenbeck-Südwest – Nördlicher Teil



### Wohnbauflächen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

~ 65 - 70 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 33 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Gievenbeck-Südwest – Nördlicher Teil



~ 65 - 70 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 33 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## Baugebiet Gievenbeck-Südwest – Nördlicher Teil



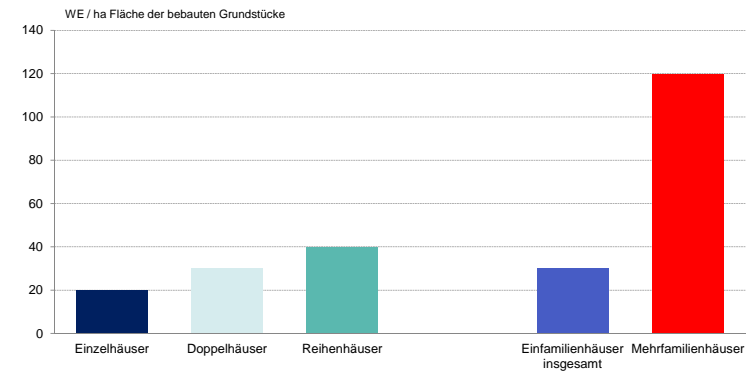
~ 65 - 70 WE /ha  
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 33 % Mefa  
Flächenanteil an Gesamtfläche

## 02 Erkenntnisse aus den Beispiel-Quartieren

## Erkenntnisse aus den Beispielquartieren

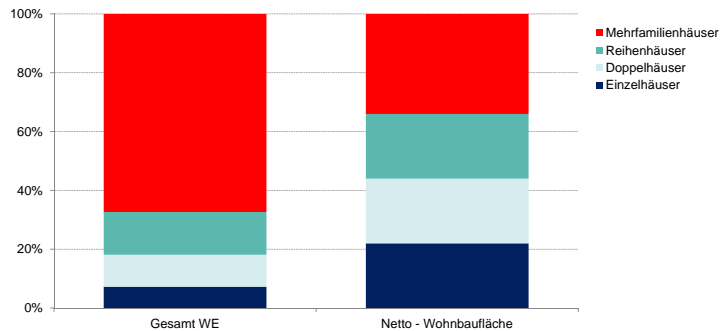
### Durchschnittlich realisierte Wohnungsdichte in den betrachteten Baugebieten



- Die Dichtewerte der einzelnen Bauformen sind in allen Baugebieten relativ gleich
- Dichteunterschiede einzelner Baugebiete entstehen durch unterschiedliche Mischung der Bauformen

## Erkenntnisse aus den Beispielquartieren

### Durchschnittlich realisierte Wohnungsdichte in den betrachteten Baugebieten



- Die Wohnungsdichte wird maßgeblich durch den Flächenanteil der Mefa-Bebauung bestimmt
- Ein Flächenanteil der Mefa-Bebauung von ca. 1/3 führt zu einem Anteil an den Wohneinheiten von ca. 2/3
- Dies führt zu einer Dichte von ca. 60 WE / ha Nettobauland

## Zwischenfazit:

In Abhängigkeit von der Art und Lage eines neuen Baugebiets soll die Siedlungsdichte künftig in der Regel bei mindestens 55 bis 65 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland liegen. Ein- und Mehrfamilienhausbebauung soll dabei grundsätzlich gemischt werden.

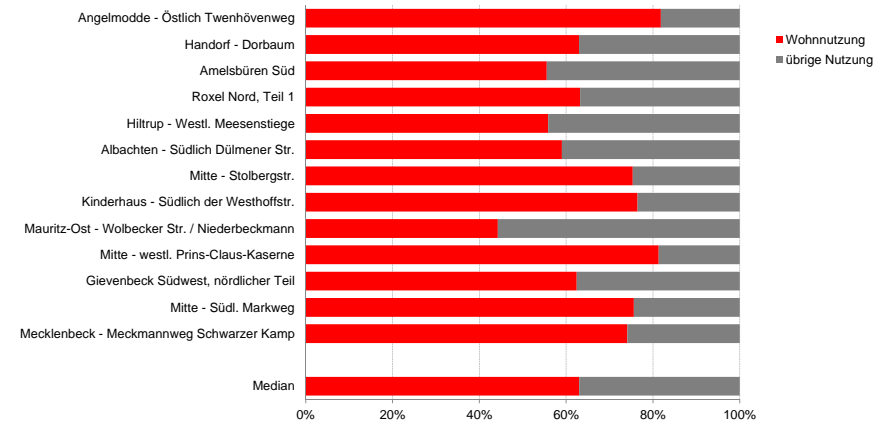
Entscheidend sind dann insbesondere städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten, die auch mit höheren Dichten erzielt werden können.

## IV. Abschätzung des Flächenbedarfs im Außenbereich

## 01 Relation Brutto- zu Nettowohnbauland

### Relation Brutto- zu Nettowohnbauland

#### Flächenaufteilung in Baugebieten



➤ Faustwert: 2/3 des Bruttowohnbaulandes verbleiben für den Wohnungsbau

## 02 Flächeninanspruchnahme in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten und der Dichte

### Flächeninanspruchnahme in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten und der Dichte

Pauschale Abschätzung auf Basis der Annahmen zu Bauleistung und Siedlungsdichte

- Je nach Anzahl der im Außenbereich zu realisierenden Wohneinheiten sowie der angestrebten Siedlungsdichte ergeben sich folgende Zielwerte für die Größe der jährlichen Baureifmachung von Außenbereichsflächen:

	500	625	750	Wohneinheiten im Außenbereich
55	13,5	17	20,5	
60	12,5	15,5	19	
65	11,5	14,5	17,5	
WE / ha				ha / Jahr

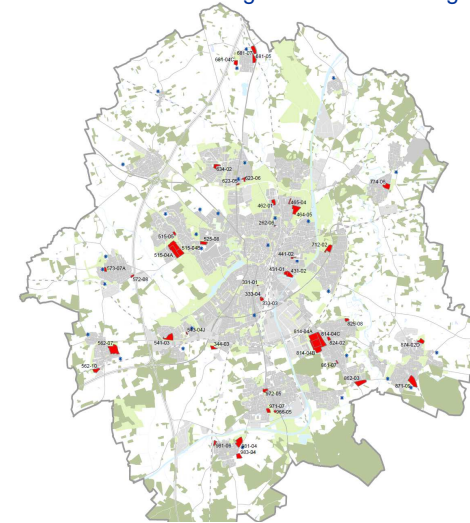
### Zwischenfazit:

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses von 2012 zum 30-ha-Ziel sollen jährlich maximal 20 ha Bruttowohnbauland im Außenbereich entwickelt werden.

### 03 Berücksichtigung der derzeitigen Reserven

### Berücksichtigung der derzeitigen Reserven

Pauschale Abschätzung unter Berücksichtigung der Reserven des Baulandprogramms



- ✓ **2016 – 2020:**  
Abdeckung durch  
Baulandprogramm Stufe 1  
~ 7.500 Wohneinheiten
- ✓ **2021 – 2025:**  
Abdeckung durch  
Baulandprogramm Stufe 2:  
~ 250 ha  
→ Annahme: max. 50 % der  
Flächen werden entwickelt
- ✗ **2026 – 2030:**  
Weitere Flächen erforderlich

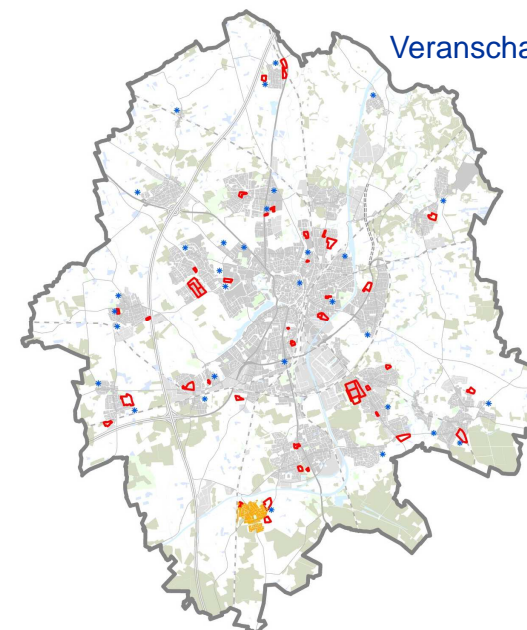
### Zwischenfazit:

Für die Jahre 2026 - 2030 wird eine weitere jährliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Wohnsiedlungsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 75 - 100 ha bzw. 15 – 20 ha / Jahr erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Reserven des aktuellen Baulandprogramms und möglicher, insbesondere liegenschaftlicher Entwicklungs-hindernisse werden daher für eine Entwicklung 2026 bis zum Jahr 2030 insgesamt weitere geeignete Potenzialflächen in einer Größenordnung von 100 - 150 ha gesucht.

### Veranschaulichung der Größenordnung

Beispiel Amelsbüren



#### Wohnungsbaupotenziale

Baulandprogramm 2016 - 2025 Stand: 11.05.2016

□ Stufe 1 (Baulandaktivierung)

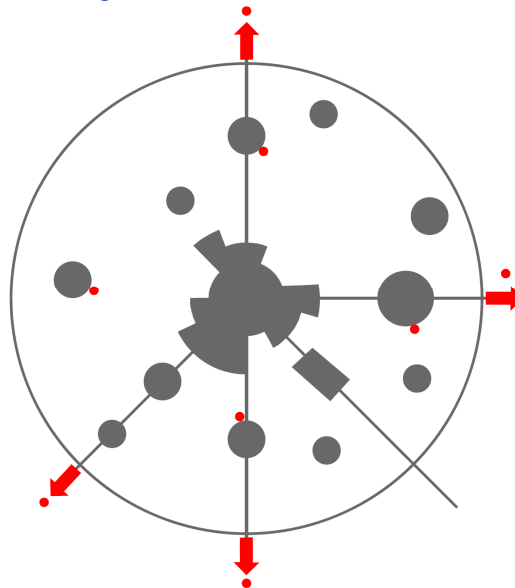
\* Stufe 2 (Flächensicherung)

■ ca. 75 ha Siedlungsfläche

## V. Entwicklungsszenarien - Diskussionsergebnisse

### Szenario A „Wohnen in der Stadtregion“

- Die Stadt Münster kann / will die gesamte Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nicht befriedigen
- Nur ein Teil des erforderlichen Wohnraums wird in Münster geschaffen
- Der nicht befriedigte Teil der Nachfrage wird in der Stadtregion gedeckt



### Szenario A „Wohnen in der Stadtregion“

#### Stärken/ Chancen (Auswahl)

- weniger Kosten durch eingesparten Infrastrukturausbau
- Erhalt der Grünordnung
- engere Kooperation der Kommunen, Abbau Kirchturmdenken, gemeinsame Identität der Stadtregion

#### Schwächen/ Risiken (Auswahl)

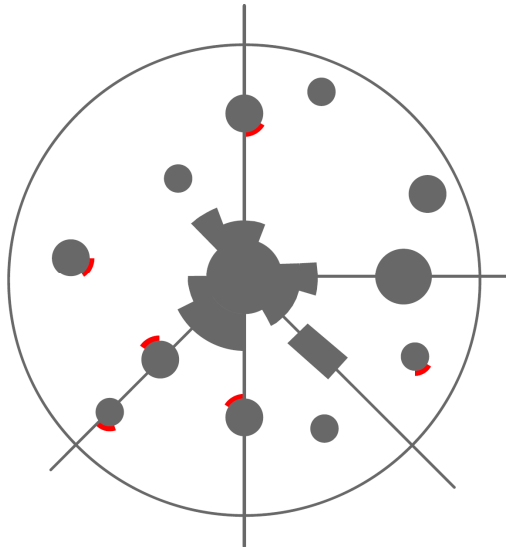
- Zunahme Pendler, mehr Verkehr
- Anstieg der Bodenpreise, Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte
- Steuereinnahmen fließen ins Umland
- höherer Flächenverbrauch in der gesamten Stadtregion durch niedrige Dichten (Schwerpunkt EFH)

#### Fazit Szenario A

- Eine regionale Kooperation sollte Bestandteil jeder Wohnungsbaustrategie für die Stadt Münster sein
- Der Schwerpunkt des Wachstums, welches auf Münster gerichtet ist, wird in Münster selber gesehen

## Szenario B „Fortsetzung des Zwiebelschalenmodells“

- Die Stadt nimmt die Herausforderungen des Wachstums an
- Die Nachfrage nach Wohnraum wird – wie zuletzt – neben der Innenentwicklung in einer Vielzahl kleinerer Außenbereichs-Wohngebiete gedeckt
- Diese gliedern sich wie Zwiebelschalen an bestehende Stadtteile an
- Orientierungsgröße für solche Stadtteilarrundierungen: 50 – 500 WE



## Szenario B „Fortsetzung des Zwiebelschalenmodells“

### Stärken/ Chancen (Auswahl)

- ausgewogene Lastenverteilung in der Gesamtstadt
- sukzessive, flexible Entwicklung entsprechend Bedarf
- Anbindung und Nutzung bzw. Stärkung bestehender Infrastruktur
- Bildung intakter neuer Ortsränder
- liegenschaftliche Vorbereitung ist durch eine Vielzahl von Alternativen flexibler

### Schwächen/ Risiken (Auswahl)

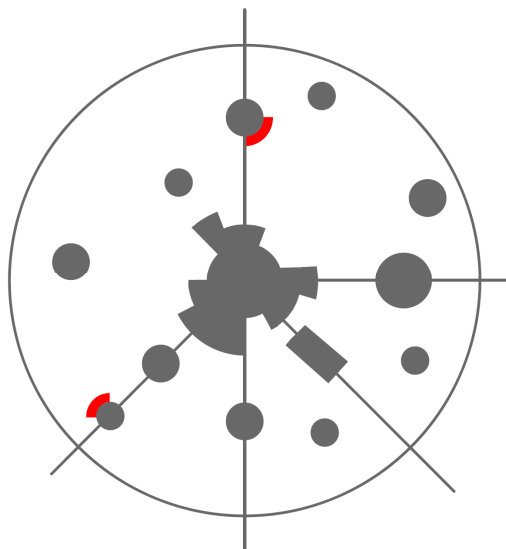
- Längerfristige Kalkulation des Infrastrukturbedarfs ist schwieriger
- kann zur Überforderung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur führen
- Zusammenwachsen der Stadtteile/ Verlust der Grünräume
- betroffene Anwohner an vielen Stellen, Verzögerung/ Aufwand

### Fazit Szenario B

- Das Zwiebelschalenmodell wird seit langem erfolgreich angewandt
- Es ermöglicht ein behutsames, kontinuierliches, aber auch vergleichsweise langsames Wachstum
- Als alleiniges Modell ist es daher nicht zielführend
- Maßnahmen zur Kommunikation der Neubauvorhaben mit den Anwohnern spielen hier aufgrund der Vielzahl der notwendigen Flächen eine besondere Rolle

## Szenario C „Großflächige Stadteilerweiterung(en)“

- Die Stadt nimmt die Herausforderungen des Wachstums an
- Die Nachfrage nach Wohnraum wird neben der Innenentwicklung insbesondere in einigen wenigen größeren Außenbereichs-Wohngebieten gedeckt
- Diese stellen eine großflächige Erweiterung eines bestehenden Stadtteils dar
- Orientierungsgröße für solche Stadteilerweiterungen: > 1.000 WE



## Szenario C „Großflächige Stadteilerweiterung(en)“

### Stärken/ Chancen (Auswahl)

- Mengenziele voraussichtlich besser erreichbar
- Möglichkeiten, eigene gemischte Strukturen mit höherem Anteil Mefa zu schaffen
- Mehr Potenziale für besseren ÖPNV/ SPNV,
- Vorhandene Infrastruktur kann gesichert und ausgebaut werden
- Erhalt Freiraum/ Grünzüge je nach Standortwahl möglich
- Bessere Steuerungsmöglichkeit / Flexibilität bei Entwicklung möglich

### Schwächen/ Risiken (Auswahl)

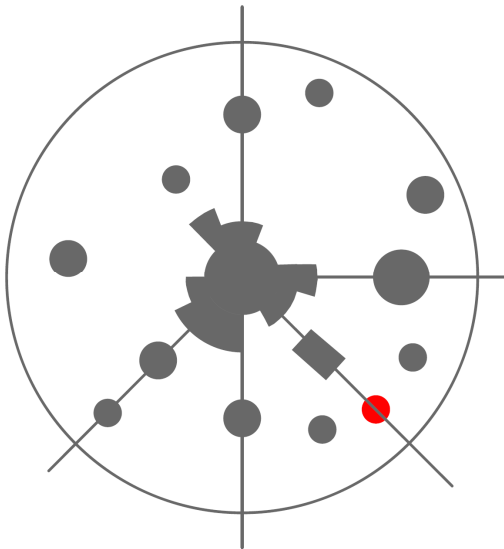
- soziale Einbindung in Stadtteil und Quartiersbildung ggf. schwieriger
- vsl. hohe Investitionen (Infrastruktur) erforderlich
- Liegenschaftliche Verfügbarkeit ggf. schwierig

### Fazit Szenario C

- Bei Szenario C entscheidet der Standort grundlegend über Vor- und Nachteile
- Aufgrund der Großflächigkeit ist die Lage vsl. im dritten Grünring
- Bei entsprechender Standortwahl können vorhandene Stadtteile gestärkt, Freiraumqualitäten gesichert und bestenfalls relativ schnell, kostengünstig und effektiv die Wachstumsziele erreicht werden

## Szenario D „Bau eines neuen Stadtteils“

- Die Stadt nimmt die Herausforderungen des Wachstums an
- Die Nachfrage nach Wohnraum wird neben der Innenentwicklung insbesondere in einem neuen Stadtteil gedeckt
- Dieser stellt einen völlig neuen Siedlungsansatz im Außenbereich dar bzw. gliedert sich an untergeordnete Wohnsiedlungsstrukturen an
- Orientierungsgröße für einen neuen Stadtteil: > 2.000 WE



## Szenario D „Bau eines neuen Stadtteils“

### Stärken/ Chancen (Auswahl)

- „Weiße Fläche“, konsequent nachhaltige Stadtentwicklung nach neuesten Erkenntnissen möglich
- folgt dem bisherigen Konzept der dezentrale Konzentration
- bodenpreisdämpfende Wirkung

### Schwächen/ Risiken (Auswahl)

- Gefahr einer zu schnellen / nicht harmonischen Entwicklung („Retortenstadt“)
- Zielgröße des Stadtteils wird ggf. nicht erreicht, es verbleibt ein Fragment
- Unausgewogene soziale Mischung / Altersstruktur
- Sprunginvestition für öffentliche Infrastruktur, dabei Ausrichtung auf Zielgröße
- private Infrastruktur wird erst bei entsprechender Mantelbevölkerung erstellt
- lange Vorlauf-/ Realisierungszeit, liegenschaftliche Verfügbarkeit evtl. schwierig

### Fazit Szenario D

- Trotz der Chancen zur Entwicklung eines konsequent nachhaltigen Stadtteils nach neuesten Erkenntnissen bietet dieses Szenario am wenigsten Flexibilität, um auf geänderte quantitative oder qualitative Nachfrage reagieren zu können.
- Insgesamt weist es im Vergleich mit den anderen Szenarien deutlich höhere Risiken auf, denen nur teilweise planerisch begegnet werden kann.

## Zwischenfazit:

Die Stadt Münster nimmt die Herausforderungen der wachsenden Stadt an.

Dabei wird der Stadtregion eine zunehmend wichtige Rolle im Rahmen regionaler Kooperationen und zur Profilierung zukommen.

Das Zwiebelschalenmodell kann das Stadtwachstum voraussichtlich in Zukunft nicht mehr alleine bewältigen, es wird jedoch weiterhin als ein sehr wichtiges ergänzendes Element verstanden.

## Zwischenfazit:

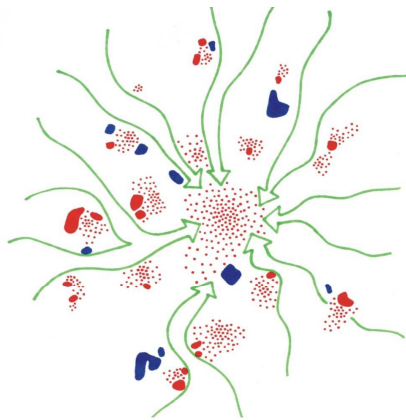
Als das insgesamt am besten geeignete Entwicklungsszenario für Münster werden großflächige Stadtteilerweiterungen bewertet, da diese im Vergleich zum Bau eines neuen Stadtteils ähnliche Vorteile aufweisen, aber gleichzeitig die damit verbundenen Risiken minimieren.

Der Bau eines neuen Stadtteils sollte nur dann vertieft weiter verfolgt werden, wenn andere Potenzialflächen im Rahmen des Zwiebelschalenmodells und von großflächigen Stadtteilerweiterungen nicht in ausreichendem Maße identifiziert werden können.

## VI. Kriterienkatalog für die Flächenauswahl

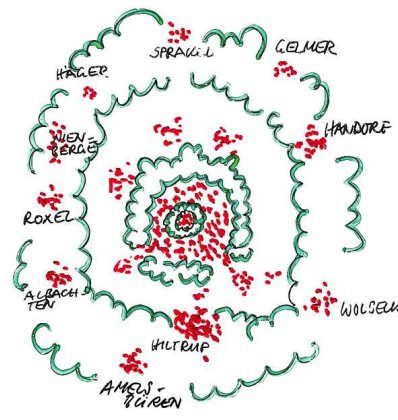
## 01 Raumfunktionales Konzept und Grünordnung

### „Siedlungs- und Grünstruktur“



#### Sieben Grünkeile

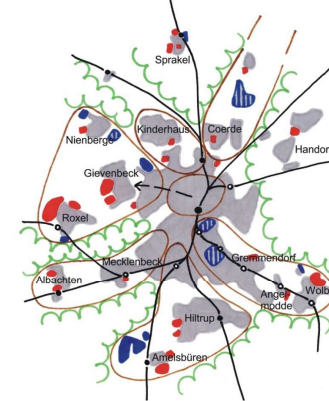
-  vorhandene Siedlungsflächen
-  geplante Wohnbauflächen
-  geplante Gewerbeflächen








#### Drei grüne Ringe

gliedern die Stadt, nehmen Sport- und Freizeiteinrichtungen auf und sorgen teilweise auch für die Kaltluftentstehung

### „Stadt der kurzen Wege“



#### Stadtentwicklung bis 2010

-  Entwicklungsbereiche
-  neue Gewerbe-/Industriegebiete
-  neue Wohngebiete
-  Schienenverbindung, vorh. / geplante Haltepunkte
-  Busverkehr gestärkt



#### Stadt der kurzen Wege

-  kurze Wege
-  von der Wohnung
-  zur Arbeit

## 02 Ableitung Kriterienkatalog

### Kriteriendefinition

Kriterium	Erläuterungen
<b>Einschlägige Tabukriterien</b> Dies schließt eine neue Wohnbauflächenentwicklung aus	Tabukriterien führen dazu, dass eine neue Wohnbauflächenentwicklung rechtlich bzw. faktisch an dieser Stelle nicht möglich ist. Diese Kategorie wird vor die Klammer gezogen, da eine weitere Betrachtung und Abwägung nicht erforderlich ist.
<b>Erhebliche Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	Erhebliche Widerstände führen dazu, dass eine neue Wohnbauflächenentwicklung rechtlich an dieser Stelle zwar möglich wäre, eine Entwicklung aber bestehende Konzepte, Ratsbeschlüsse, Normen, gewichtige Fachbelange und Wirtschaftlichkeitsaspekte ganz erheblich beeinträchtigen würde und daher nur im besonderen Einzelfall erfolgen sollte.
<b>Zu beachtende Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	Zu beachtende Hemmnisse führen dazu, dass eine neue Wohnbauflächenentwicklung gegenüber anderen Flächenentwicklungen, die diese Hemmnisse nicht aufweisen, i.d.R. zurückgestellt werden sollte.
<b>Zu berücksichtigende Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung	Zu berücksichtigende Förderfaktoren führen dazu, dass eine neue Wohnbauflächenentwicklung gegenüber anderen Flächenentwicklungen, die diese Förderfaktoren nicht aufweisen, bevorzugt werden sollte.

### Tabukriterien

Kriterienbereich	Kriterium
<b>Natur und Landschaft</b>	Lage im ersten Grünring (Historischer Promenadenring) Vorhandene funktionalisierte Grünanlagen (Parks, Friedhöfe) Lage im Naturschutzgebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet, gesetzlich geschützten Biotop, geschützten Landschaftsbestandteil inkl. realisierter Ausgleichsfläche
<b>Umweltschutz</b>	Lage im Wasserschutzgebiet I oder II Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet
<b>Infrastruktur</b>	keine
<b>Umsetzung</b>	keine

## Abwägungskriterien Natur und Landschaft I

Kriterien	<b>Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	<b>Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	<b>Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung
Hauptgrünzüge	Lage gänzlich innerhalb eines Hauptgrünzuges Hauptgrünzug wird in seiner Funktion grundsätzlich in Frage gestellt	Hauptgrünzug wird räumlich tangiert (Hineinragen) Hauptgrünzug wird beeinträchtigt, aber in seiner Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt	Lage außerhalb eines Hauptgrünzuges
Grünringe	Lage gänzlich innerhalb des 2. Grünrings Der 2. Grünring wird in seiner Funktion grundsätzlich in Frage gestellt	Der 2. Grünring wird räumlich tangiert (Hineinragen) Der 2. Grünring wird beeinträchtigt, aber in seiner Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt	Lage außerhalb des 2. Grünrings
Vorrangflächen zur Freiraumsicherung	Vorhandene funktionalisierte Grünanlagen (Sport- und Spielplätze, Kleingärten)	Vorrangfläche zur Freiraumsicherung wird tangiert Lage innerhalb einer Freifläche, die zur Sicherung der Freiraumfunktionen keine bauliche Entwicklung zulassen sollte Lage gänzlich innerhalb einer Freifläche, in der stadtoökologische und/oder grünstrukturelle Anforderungen Vorrang haben sollten	Lage weitestgehend außerhalb einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Abwägungskriterien Natur und Landschaft II

Kriterien	<b>Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	<b>Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	<b>Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung
Schutzgebiete	Lage gänzlich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes Ziele des Landschaftsplanes werden grundsätzlich in Frage gestellt Lage im 300-m-Abstandsbereich zu FFH- oder Vogelschutzgebieten	Landschaftsschutzgebiet wird räumlich tangiert (Hineinragen) Landschaftsschutzgebiet wird beeinträchtigt, aber in seiner Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt Festgesetzte, aber noch nicht realisierte Ausgleichsflächen	Lage außerhalb eines naturräumlichen Schutzgebietes

## Abwägungskriterien Umweltschutz

Kriterien	<b>Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	<b>Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	<b>Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung
Vorrangflächen zur Klimaanpassung	Vorrangfläche zur Klimaanpassung wird in ihrer Funktion gänzlich in Frage gestellt	Vorrangfläche zur Klimaanpassung wird beeinträchtigt, aber in ihrer Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt Vorrangfläche zur Klimaanpassung wird räumlich tangiert (Hineinragen)	Lage außerhalb einer Vorrangfläche zur Klimaanpassung
Immissionen	Sehr hohe Lärmbelastung durch unmittelbare Nähe zur Autobahn, zu stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen oder Hauptschiensstrecken Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe vsl. oberhalb der Richtwerte – daher Ankauf oder technische Kompensation erforderlich	Hohe Lärmbelastung aufgrund benachbarter Verkehrswege, gewerblicher, sportlicher oder freizeitorientierter Nutzung	Keine besondere Immissionsituation zu erwarten
Hochwasser Urbane Sturzfluten Wasserschutz	Lage im faktischen Überschwemmungsbereich	Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich Lage im Wasserschutzgebiet III	Lage außerhalb Hochwassergefährdungs- und Wasserschutzgebieten

## Abwägungskriterien Infrastruktur I

Kriterien	<b>Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	<b>Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	<b>Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung
Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgung	Erhebliche Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich sowie zu einer Nahversorgungslage – beide sind in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m) nicht zu erreichen und aufgrund des Einwohnerpotenzials und der Raumstruktur ist zudem die Entwicklung einer neuen separaten Nahversorgungslage nicht zu erwarten	Erhebliche Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich – ausschließlich eine Nahversorgungslage ist in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m) erreichbar	Ein zentraler Versorgungsbereich oder eine Nahversorgungslage ist fußläufig (i.d.R. < 700 m) zumindest von Teilen des neuen Baugebiets zu erreichen  Ein zentraler Versorgungsbereich ist für große Teile des neuen Baugebiets in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m) zu erreichen
Grundschulversorgung	Es ist ein neuer Grundschulstandort erforderlich	Bestehende Grundschulstandorte müssen ausgebaut werden  Bestehende Grundschulstandorte können die Versorgung des neuen Baugebiets zwar gewährleisten, liegen aber außerhalb einer Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m)	Bestehende Grundschulstandorte in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m) können die Versorgung des neuen Baugebiets gewährleisten

## Abwägungskriterien Infrastruktur II

Kriterien	<b>Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	<b>Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	<b>Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung
Straßenanbindung	Erheblicher, kostenintensiver Straßenneu- und -ausbau erforderlich, der nicht im wirtschaftlichen Verhältnis zur Größe des neuen Baugebiets steht	Umfangreicher Straßenausbau (bspw. Neubau von Straßen, erhebliche Erweiterung) zur äußeren Erschließung erforderlich	Ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung vorhanden, nur geringfügiger Ausbau erforderlich  Lage in der Nähe der geplanten Velorouten oder anderweitig guter Fahrrad-anbindung an die Innenstadt
SPNV- / ÖPNV-Anbindung	Weder SPNV- noch andere ÖPNV-Anbindung vorhanden und – auf Grundlage der Lage und Größe des neuen Baugebiets – auch nicht entwickelbar	Schienehaltepunkt nicht mehr in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m) erreichbar  ÖPNV-Erschließung aufwendig	Fahrad-Kurzstrecken-Distanz (i.d.R. < 2.000 m) zu einem Schienehaltepunkt ist gegeben  Bestehende ÖPNV-Linie in der Nähe vorhanden
Entwässerung	Erheblicher, kostenintensiver Neu- und Ausbau der Entwässerungsanlagen erforderlich, der nicht im wirtschaftlichen Verhältnis zur Größe des neuen Baugebiets steht	Umfangreicher Ausbau der Entwässerungsanlagen zur äußeren Erschließung erforderlich  Hohe Anforderungen an Niederschlagswasserbewirtschaftung bei Böden mit schlechten Versickerungsmöglichkeiten	Ausreichend leistungsfähige Entwässerungsanlagen vorhanden, nur geringfügiger Ausbau erforderlich

## Abwägungskriterien Umsetzung

Kriterien	<b>Widerstände</b> Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich	<b>Hemmnisse</b> Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung	<b>Förderfaktoren</b> Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung
Städtisches Eigentum / Nutzungsbedarfe	Fläche ist für andere (städtische) Nutzungen erforderlich	Kein / wenig städtisches Eigentum vorhanden	Hoher Anteil städtischen Eigentums
Private Eigentümer	Vielzahl verschiedener Eigentümer inkl. Erbengemeinschaften  Eigentümer ist / sind derzeit nicht zum Verkauf / zur Entwicklung bereit	Mehrere Eigentümer  Eigentümer ist / sind derzeit voraussichtlich nicht zum Verkauf bereit	Nur einzelne Eigentümer  Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bekannt
Zeitliche Realisierung	Realisierung derzeit zeitlich nicht absehbar	Baugebiet nur sehr langfristig realisierbar  Baugebiet nur in Gänze realisierbar (notwendige Infrastruktur)	Schnelle Realisierbarkeit zu erwarten  In Abschnitten realisierbar

### Zwischenfazit:

Begründete, objektive Bewertungskriterien für potenzielle Wohnbauflächen versachlichen die Diskussion und unterstützen Politik und Verwaltung bei der konkreten Flächenauswahl.

Sie gewährleisten die Umsetzung der Leitziele einer flächenschonenden, sozial ausgewogenen und qualitätvollen Stadtentwicklung, wie sie von der Stadt Münster bereits seit Jahrzehnten verfolgt und umgesetzt werden.

Die Kriterien werden als Eckpunkte für die Flächenauswahl und deren Priorisierung verstanden - im Sinne von Förderfaktoren, Hemmnissen, Widerständen oder Tabukriterien.