

Fortschreibung des Baulandprogramms 2022 – 2030 und Priorisierung der Baugebiete

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.

Im Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 sind diejenigen Flächen dargestellt, die in den nächsten Jahren konkret entwickelt und bis zur Baureife¹ gebracht werden sollen. Wichtige Voraussetzungen und fachliche K.O.-Kriterien sind bei diesen Baugebieten bereits geprüft, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass eine Realisierung dieser Baugebiete erfolgen wird. Während der Planung kann es jedoch stets noch zu Änderungen im Planungsumfang wie auch in den inhaltlichen Details (z.B. Anzahl der geplanten Wohnungen) kommen. Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus kann die Anzahl der Wohnungen variieren, da diese maßgeblich von der durchschnittlichen Größe der Wohnungen abhängt.

Über das Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 hinaus gibt es weitere konkrete Baugebiete, die in späteren Jahren realisiert werden sollen. Darüber hinaus gibt es umfangreiche ergänzende Wohnbaupotenzialflächen, die planerisch über eine entsprechende Darstellung im Regionalplan oder im Flächennutzungsplan gesichert sind. Weitere Flächen werden absehbar über die Fortschreibung des Regionalplans hinzukommen. Dabei können auch viele Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK) (vgl. die nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018), die vom Rat grundsätzlich für eine Wohnbebauung als geeignet angesehenen wurden, übernommen werden.

Nicht alle diese Flächen werden jedoch tatsächlich entwickelt werden, da es im Einzelfall unterschiedliche Gründe (bspw. liegenschaftliche, immissionsschutzrechtliche, entwässerungstechnische etc.) geben kann, die eine Realisierung verhindern.

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.² Auch das Land NRW geht für Münster bis 2025 von einem jährlichen Bedarf von 2.000 neuen Wohnungen aus.³

¹ Die Baureife ist erreicht, sobald Planungsrecht herrscht und die Erschließung gesichert ist (sei es durch bereits vorhandene Straßen und Kanäle im Bestand, sei es durch entsprechenden abgeschlossenen Neubau)

² 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)

³ vgl. GEWOS Beratung, Planung, Forschung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW: „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete des Baulandprogramms entstanden (sogenannte spontane Bautätigkeit). In den letzten Jahren schwankte der absolute Wert zwischen ca. 750 WE und 1.000 WE / Jahr. Dies entspricht grundsätzlich der Empfehlung der Planungswerkstatt 2030, bei der eine Zielzahl von ca. 750 WE an spontaner Bautätigkeit angenommen worden ist. Vor dem Hintergrund des Ziels, dass in Münster insgesamt ca. 2.000 Wohnungen jährlich neugebaut werden sollen, verbleibt für das Baulandprogramm damit grundsätzlich ein Zielwert von 1.250 WE / Jahr.⁴ Um diese Zielgröße zu erreichen, ist auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Wohngebieten erforderlich.

Mit einer Gesamtkapazität zur Ermöglichung von über 13.000 Wohnungen bis 2030 weist das Baulandprogramm genügend neue Baugebiete auf, um diese Zielzahl im Durchschnitt der nächsten Jahre einhalten zu können. Dies gilt insbesondere für den Mittel- und Langfrist-Zeitraum, wohingegen im kurzfristigen Bereich die Kapazitäten knapp sind.

3. Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 – 2030

Gegenüber dem Baulandprogramm 2020 – 2030 hat sich eine Reihe von Änderungen im Detail ergeben. Diese Änderungen betreffen die Herausnahme und Neuaufnahme von Baugebieten und insbesondere deren Priorisierung. Diese Änderungen werden nachfolgend dargestellt:

Herausnahme von Baugebieten, die in den Jahren 2020 und 2021 baureif geworden sind

In den Jahren 2020 und 2021 sind Baugebiete baureif geworden, die insgesamt eine Kapazität von über 2.300 neue Wohnungen haben. Dabei wurde im Jahr 2021 der Zielwert, eine jährliche neue Kapazität für 1.250 Wohnungen in die Baureife zu führen, erreicht, im Jahr 2020 leicht unterschritten.

Insofern werden die nachfolgend aufgelisteten Baugebiete mit ihrer o.a. Gesamt-Kapazität aus dem Baulandprogramm herausgenommen und in das Baulandmonitoring überführt, um die tatsächliche Inanspruchnahme in den nächsten Jahren nachhalten zu können:

- Düesberg / Amelsbüren – Nordkirchenweg
- Sentrup – Westlich Steinfurter Str. (ehem. Eissporthalle)
- Gievenbeck - Gescherweg
- Gievenbeck – Oxford-Kaserne Abschnitt 1
- Roxel – Südlich Nottulner Landweg
- Gremmendorf – York-Kaserne Abschnitte 1 und 2
- Hilstrup – Westfalenstraße / An der Hilstruper Baumschule

Neuaufnahme von Baugebieten in das Baulandprogramm

Mit dieser Fortschreibung sollen die nachfolgend aufgeführten neuen Baugebiete in das Baulandprogramm aufgenommen werden:

- Mitte – Weseler Straße
- Coerde – Kieskampweg II (ehem. Burlage)
- Gremmendorf – Südlich Angelmodder Weg
- Angelmodde – ehem. Westfalen AG
- Roxel – Nördlich Bredeheide

⁴ 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)

Neue urbane Stadtquartiere:

- Gievenbeck – Südwestlich Steinfurter Straße
- Gievenbeck – Westlich Busso-Peus-Straße⁵
- Gremmendorf – Kanalkante Südost

Die neu aufgenommenen Baugebiete weisen eine Kapazität von über 5.000 neuen Wohneinheiten auf. Dies ist insbesondere auf die drei neuen urbanen Stadtquartiere südwestlich der Steinfurter Straße, westlich der Busso-Peus-Straße und im Bereich Kanalkante Südost zurückzuführen.

Vor dem Hintergrund dieser mittel- bis langfristigen Projektentwicklungen und aufgrund der Tatsache, dass die notwendige Priorisierung der Baugebiete (vgl. unten) zu einer zeitlichen Verschiebung der als weniger prioritär erachteten Projekte führt, wurde des Baulandprogramms zeitlich bis zum Jahr 2030 ausgedehnt.

Insgesamt weist das Baulandprogramm mit der Baureifmachung von ca. 13.000 WE bis zum Jahr 2030 eine Kapazität auf, die in Münster zuletzt in den 90er Jahren erreicht worden ist.

Priorisierung der Baugebiete

Vor dem Hintergrund begrenzter Arbeitskapazitäten wird die Priorisierung der Baugebiete, die bereits im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025 / 2030 eingeführt worden ist, systematisch fortgeführt. Die vorhandenen Arbeitskapazitäten sollen daher auf diese besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden.

Die Differenzierung der Baugebiete nach den Prioritäten wurde anhand folgender Kriterien vorgenommen:

- **Stadtentwicklungsperspektive**
 - . Größe bzw. Kapazität (Anzahl Wohneinheiten)
 - . Lage im Stadtgebiet (möglichst gleichmäßige Verteilung von Neubaugebieten)
 - . Demographie im Stadtteil
- **Fachspezifische Perspektive**
 - . Planerische Hemmnisse (Bauleitplanung / Entwässerung)
 - . Erschließungstechnische Aufwendungen
 - . Ökologische Sensibilität / Belange der Grünordnung⁶
 - . Notwendige soziale Infrastruktur im Baugebiet
- **Realisierungsperspektive**
 - . Fortschritt in der Entwicklung
 - . Städtisches Eigentum
 - . Vertragliche Bindungen

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ergibt sich die nachfolgende, auf der nächsten Seite dargestellte Priorisierung der Baugebiete:

⁵ Für das neue urbane Stadtquartier Busso-Peus-Straße, dessen Fläche sich in nicht-städtischer, öffentlicher Hand befindet, gibt es noch keine liegenschaftliche Sicherung. Auch wurden zu dieser Fläche keine vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet.

⁶ vgl. dazu auch Anlage 3

Folgende Baugebiete weisen eine (sehr) hohe Priorität auf:

- . Mitte - Südlicher Dahlweg
- . Mitte - Klosterareal Pluggendorf
- . Mitte - Von-Stauffenberg-Straße
- . Mitte - Neuhafen / Hafenkante

- . Sentrup - ehem. Wartburgschule
- . Gievenbeck - Oxford-Kaserne
- . Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße
- . Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße
- . Albachten - östliche Erweiterung südlicher Teil (Albachten-Ost)
- . Nienberge - Westlich Plettendorfstraße (St. Lydia)
- . Nienberge - Feldstiege / Beerwiede

- . Coerde - Kiesekampweg
- . Coerde - Kiesekampweg II (ehem. Burlage)
- . Kinderhaus - Südlich Langebusch
- . Sprakel - westliche Erweiterung, nördlich Landwehr 2. Teil

- . Mauritz Ost - Maikottenweg
- . Mauritz-Ost - Westlich Mondstraße / Südlich Hans-Bredow-Weg (WDR)
- . Handorf - Kirschgarten / Bäder
- . Handorf - Nördlich Kötterstraße

- . Gremmendorf - York-Kaserne
- . Gremmendorf - Neues urbanes Stadtquartier Kanalkante Südost
- . Angelmodde - Südlich Hiltruper Str.
- . Angelmodde - ehem. Westfalen AG
- . Wolbeck - Südlich Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach
- . Wolbeck - Südlich Berdel

- . Hiltrup - Nördlich Osttor
- . Amelsbüren - Nordwestlich Am Dornbusch

Folgende Baugebiete weisen eine mittlere Priorität auf:

- . Mitte - Östlich Weseler Str.
- . Mecklenbeck - Südlich verlegter Heroldstraße
- . Albachten - Lindenallee / nördlich freie Flur
- . Sprakel - Östlich Sprakeler Str /westl. DB
- . Amelsbüren - Böckenhorst

Folgende Baugebiete weisen eine geringe Priorität auf:

- . Sentrup - Südlich Schmeddingstr. / östlich Josef-Pieper-Straße
- . Albachten - Steinbreite
- . Roxel - Östlich Tilsiter Straße / westlich BAB
- . Roxel - Südlich Tilbecker Str. Teil 1
- . Roxel - Nördlich Bredeheide

- . Kinderhaus - Südlich Moorhock
- . Sprakel - Östlich Bahn (ehemals GE)

- . Gremmendorf - Südlich Angelmodder Weg
- . Gremmendorf - Westlich Frankenweg

Die Priorisierung hat – neben dem Entwicklungsfortschritt – entsprechenden Einfluss auf die zeitliche Einordnung der Baugebiete in kurz-, mittel- und langfristig bzw. darüber hinaus. Die Gliederung und zeitliche Zuordnung der einzelnen Baugebiete kann der Anlage 2c entnommen werden.