

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 – Fortschreibung des Baulandprogramms

Beratungsfolge

19.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
24.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
31.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
02.06.2022	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
07.06.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
08.06.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.06.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
09.06.2022	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
14.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2022 – 2030 und die Priorisierung der einzelnen Baugebiete (Anlagen 2a-c) werden beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - 3.1 alle zur Baulandentwicklung erforderlichen liegenschaftlichen, planerischen und erschließungstechnischen Schritte weiter zu entwickeln und sie in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern. Dem Rat ist hierüber im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Baulandprogramms zu berichten.
 - 3.2 die Wohnbaulandentwicklung, insbesondere für Wohnbaulandprojekte mit hoher Priorität, durch eine intensive Prozesssteuerung weiter zu optimieren.

- 3.3 zu prüfen, wie die Umsetzung der Baugebiete des Baulandprogramms noch effizienter erfolgen kann. Hierbei sind insbesondere die städtischen Töchter Wohn- und Stadtbau GmbH sowie die KonvOY GmbH mit in den Blick zu nehmen. Über das Ergebnis der Prüfung wird dem Rat in einer separaten Vorlage berichtet.
4. Die nachfolgend aufgelisteten Anregungen und Anträge an die Verwaltung und den Rat sind mit Beschluss dieser Vorlage erledigt:
- Anregung AnH/0024/2021 „Baugebiet Böckenhorst in Amelsbüren voranbringen“ in der Bezirksvertretung Münster-Hiltrup
 - Gemeinsamer Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der SPD-Fraktion und der Ratsgruppe Volt Nr. A-R/0020/2021 „Baulandentwicklung und Grünflächenentwicklung in Einklang bringen - Vertiefte Betrachtung der Bauprojekte in den Grünringen“ an den Rat

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Die weitere Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit zum jeweiligen Zeitpunkt. Erforderliche Kosten der beteiligten Fachämter für zusätzliches Personal, Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Begründung:

Überblick

- *Warum ist der Bau neuer Wohnungen besonders wichtig für Münster?*

Münster ist eine seit mehreren Jahren stark wachsende Stadt. Dementsprechend gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die zu steigenden Mieten und Bodenpreisen geführt hat. Es ist das Ziel der Stadt, möglichst allen Menschen, die in Münster leben möchten, auch ein entsprechendes Angebot machen zu können. Insbesondere für bestimmte Zielgruppen (bspw. einkommensschwache Haushalte, mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf, Menschen mit Behinderungen, Studierende etc.) ist dieses Angebot aber derzeit nicht ausreichend.
- *Warum bedarf es zum Wohnungsbau weiterer Baulandentwicklung - Ist es nicht möglich diese neuen Wohnungen alle im heute schon bebauten Bereich zu bauen?*

Der heute bereits bebaute Teil des Stadtgebietes (der sogenannte Innenbereich) ist bereits seit vielen Jahren Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit. In den letzten Jahren sind stets zwischen ca. 70 und 80 % der neugebauten Wohnungen im Innenbereich errichtet worden. Auch der geförderte Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren insbesondere auf den Innenbereich konzentriert.

Aber auch für eine Innenentwicklung (bspw. auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford) bedarf es oftmals entsprechender Baulandentwicklung, d.h. die Erarbeitung von Bebauungsplänen und den Neubau von Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straßen etc.), da die Möglichkeiten, im Bestand und im Rahmen der Nachverdichtung weitere Wohnungen in ausreichender Menge zu schaffen, begrenzt sind. Um insgesamt ausreichend neue Wohnungen errichten zu können, muss darüber hinaus auch eine aktive Wohnbaulandentwicklung im Außenbereich erfolgen.
- *Was hat die Stadt in den letzten Jahren in Sachen Wohnbaulandentwicklung erreicht?*

Die verstärkte Entwicklung von Baugebieten seit Verabschiedung des Handlungskonzepts Wohnen in den Jahren 2013 / 2014 zeigt deutliche Wirkung. So wurden im Zeitraum 2017 – 2021 neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen, die den Bau von ca. 4.900 Wohnungen

ermöglichen. Im Zeitraum 2012 – 2016 lag diese Kapazität mit ca. 2.000 Wohnungen deutlich darunter.

Durch die Regeln, die die Stadt sich im Jahr 2014 in Bezug auf die Baulandentwicklung mit dem Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü)“ gegeben hat, wird sichergestellt, dass stets ein gewisser Anteil an preiswerten, geförderten Wohnungen in neuen Baugebieten berücksichtigt wird.

- *Wird das Ziel, mehr preiswerte, geförderte Wohnungen zu bauen, erreicht?*

Der Rat der Stadt Münster hat sich zum Ziel gesetzt, dass mindestens 300 neue Wohnungen jährlich öffentlich gefördert werden sollen. Diese Wohnungen stehen dann aufgrund ihrer reduzierten Miete Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Dieses Ziel wurde in den Jahren 2017 - 2021 erreicht, im Jahr 2020 und 2021 lag die Anzahl der geförderten Wohnungen jeweils über 500. Die geförderten Wohnungen entstehen in den letzten Jahren fast ausschließlich in neu entwickelten Baugebieten.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Innenbereich. Insbesondere bei Innenentwicklungsprojekten (wie beispielsweise dem ehemaligen Kasernenstandort York oder ehemals gewerblich genutzten Bereichen in Mecklenbeck, im Zentrum Nord oder im Bereich Dahlweg) konnten diese geförderten Wohnungen – gesichert über Städtebauliche Verträge – geplant, gefördert und gebaut werden.

- *Wie viele neue Wohnungen konnten insgesamt in den letzten Jahren errichtet werden?*

Die Stadt Münster hat es sich zum Ziel gesetzt, dass jährlich mindestens 2.000 neue Wohnungen gebaut werden. Im Jahr 2020 wurden 2.119 Wohnungen neu errichtet, damit wurde das Ziel erstmals erreicht und übertroffen. Im Jahr 2021 wurde diese Größenordnung allerdings nicht erreicht, hier konnten lediglich 1.518 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

- *Warum sind im Jahr 2021 deutlich weniger Wohnungen neu gebaut worden als noch 2020?*

Münster verzeichnete auch im letzten Jahr eine große Dynamik im Wohnungsbau. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen ist und für 2021 einen Wert von fast 3.200 Wohnungen erreicht hat. Damit ist auch die Gesamtzahl der Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind, auf einen neuen Höchststand gestiegen und lag zum Ende des Jahres 2021 bei über 4.750 Wohnungen (sogenannter „Bauüberhang“).

Die Gründe dafür, dass in 2021 nicht mehr Wohnungen gebaut worden sind, liegen also nicht unbedingt darin, dass es an neuen Baugebieten und baureifen Grundstücken mangelt, auf denen gebaut werden könnte. Vielmehr ist der große Bauüberhang zum einen auf die außerordentlich hohe Anzahl an Genehmigungen im Jahr 2021 bei (diese Wohnungen können im Regelfall nicht im selben Jahr fertiggestellt werden) und zum anderen vermutlich darauf zurückzuführen, dass „die Bauwirtschaft [...] anscheinend ihre Kapazitätsgrenze erreicht“ hat.¹

Der Auslastungsgrad der Bauwirtschaft liegt seit 2015 sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe auf hohem Niveau und hat die höchsten Werte seit der Wiedervereinigung erreicht.² Hinzu kamen insbesondere im letzten Jahr umfangreiche Material- und Lieferengpässe und daraus resultierende Preissteigerungen.³

¹ vgl. Stefan Rein (BBSR): „Bauwirtschaft kommt an ihre Kapazitätsgrenzen“ in Bundesbaublatt online: https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Bauwirtschaft_kommt_an_Kapazitaetsgrenze_3116979.html, abgerufen am 05.02.2020

² vgl. BBSR: „Kapazitätsauslastung im Baugewerbe weiterhin auf hohem Niveau – Fachbeitrag 08.12.2021“ online: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/kapazitaetsauslastung.html?pos=1>, abgerufen am 21.02.2022

³ vgl. IFO-Institut Pressemitteilung vom 07.01.2022: „Materialengpässe am Bau gehen zurück“ online: <https://www.ifo.de/node/67302>, abgerufen am 21.02.2022

- *Vor welchen Herausforderungen steht die Stadt bei der Wohnbaulandentwicklung in den nächsten Jahren?*

Zuletzt hatte offenbar auch die Kapazität der Bauwirtschaft maßgeblichen Einfluss auf die Zahl der in Münster neu gebauten Wohnungen, dies kann allerdings durch die Stadt selbst kaum beeinflusst werden. Damit aber auch in den nächsten Jahren genügend Baugrundstücke vorhanden sind, gilt es dennoch, die in den letzten Jahren gesteigerte Wohnbaulandentwicklung konsequent weiterzuführen.

Dabei hat es zuletzt vermehrt zeitliche Verzögerungen gegeben, die vielfältige Ursachen haben. Zu nennen sind hier u.a. komplexer werdende Anforderungen an die Verfahren (u.a. die Einbindung von neuen Energiekonzepten), Engpässe bei den erforderlichen Ingenieurbüros (insbesondere bei erfahrenen, qualitativ guten Büros), Schwierigkeiten bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten (bis hin zum Scheitern von Ausschreibungen) und insbesondere die Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung. Die Baulandentwicklung auf diesem hohen Niveau zu halten und zu intensivieren ist mit dem vorhandenen Personal nicht realistisch. Zudem konkurriert die Wohnbaulandentwicklung in Bezug auf die personellen Kapazitäten der betroffenen Fachämter auch mit der Realisierung anderer wichtiger Ziele der Stadt Münster.

- *Wie wird mit den Personalengpässen umgegangen?*

Um dennoch weiterhin eine ausreichende Baulandentwicklung realisieren zu können, hat die Verwaltung eine Priorisierung der im Baulandprogramm verzeichneten Baugebiete vorgenommen, so dass die vorhandenen Personalkapazitäten zielgerichtet eingesetzt werden können.

Außerdem wurden neue Personal-Stellen in den mit der Baulandentwicklung befassten Fachämtern durch die Inanspruchnahme freier Stellen(-anteile) ermöglicht und die Verwaltung beabsichtigt, für den Stellenplan des Haushalts 2023 weitere personelle Verstärkungen anzumelden. Aufgrund der langen Planungs- und Entwicklungszeiten für neue Baugebiete können sich entsprechende Personalverstärkungen allerdings erst mittelfristig auswirken und erst in einigen Jahren zu einer Erhöhung der Baulandbereitstellung führen.

- *Wie kann die Entwicklung der Baugebiete darüber hinaus weiter beschleunigt werden?*

Um die Effektivität des Verwaltungshandels im Bereich der Baulandentwicklung weiter zu steigern, wurde darüber hinaus eine Wohnbaulandprozessesteuerung an zentraler Stelle innerhalb der Verwaltung eingerichtet und die Zusammenarbeit der Ämter durch den Einsatz von Projektteams optimiert.

Darüber hinaus soll in einem nächsten Schritt geprüft werden, wie eine weitere Effizienzsteigerung im Rahmen der Umsetzung erfolgen kann. Denkbar ist hier eine Übertragung von Aufgaben auf Dritte. Dabei stehen sowohl die Wohn- und Stadtbau als auch die KonVOY als städtische Töchter im Fokus.

Zu 1.: Wohnungsbau und Wohnbaulandentwicklung in Münster

Wohnungsbau in Münster

Mit der umfangreichen Schaffung neuen Wohnraums wird zum einen das Ziel verfolgt, durch eine Angebotsausweitung grundsätzlich der Nachfrage nach Wohnungen besser gerecht werden zu können und damit den Preisanstieg für Wohnraum in Münster zu bremsen. Zum anderen sollen im Neubaubereich insbesondere auch Angebote für bestimmte Zielgruppen erstellt werden, die in einem angespannten Wohnungsmarkt ansonsten Schwierigkeiten haben, adäquaten Wohnraum zu finden. Dies betrifft beispielsweise einkommensschwache Haushalte, die auf preiswerte Wohnungen (insbesondere im geförderten Wohnungsbau) angewiesen sind, aber auch Haushalte älterer oder mobilitätseingeschränkter Menschen und Menschen mit Behinderungen, die eine bestimmte Ausstattung bspw. barrierefreier oder barrierearmer Wohnungen benötigen.

Insofern ist es das Ziel der Stadtentwicklung, insgesamt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen zu ermöglichen (Quantität) und insbesondere auch spezielle Wohnangebote zu schaffen (Qualität). Dies trägt nicht zuletzt dazu bei, dass die Wohnungsfrage für Münster nicht zu einem negativen Standortfaktor wird.

Der Rat hat im Jahr 2015 beschlossen, dass es dafür erforderlich ist, dass jährlich 2.000 neue Wohnungen errichtet werden. Dieser Zielwert von 2.000 Wohnungen wird für den Zeitraum bis 2025 auch von einem vom Land beauftragten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ bestätigt. Der dort errechnete Bedarf basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung von it.nrw – diese liegt oberhalb der städtischen Prognose.⁴ Nach 2025 fällt der Bedarf gem. Studie deutlich ab und liegt im Schnitt der Jahre bis 2040 bei ca. 1.100 Wohnungen / Jahr.⁵

Insgesamt herrscht in Münster ein dynamisches Wohnungsbaugeschehen, auch wenn der o.a. Zielwert im Jahr 2021 (anders als 2020) nicht erreicht worden ist. Auch im bundesweiten Vergleich zeigt sich in verschiedenen Erhebungen der letzten Jahre, dass in Münster eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen ist.⁶

Sowohl in 2020 als auch in 2021 konnten Förderzusagen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in einer Größenordnung von jeweils mehr als 500 Wohnungen ausgesprochen werden (der Zielwert des Handlungskonzeptes Wohnen liegt bei jährlich 300 Wohnungen). Dies ist maßgeblich auf das Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ (SoBoMü) zurückzuführen, da danach in allen neuen Baugebieten⁷ auch ein spezifischer Anteil geförderter Wohnungen erforderlich ist. Dies geschieht zum einen dadurch, dass die Stadt im Vorfeld einer Baugebietsentwicklung im Außenbereich einen entsprechenden Grundstücksanteil von den Eigentümern übernimmt und bei der Vermarktung entsprechende Vorgaben macht und zum anderen durch intensive Verhandlungen mit den Vorhabenträgern im Innenbereich und entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen. Gerade letzteres hat in den vergangenen Jahren zu dieser hohen Zahl an geförderten Wohnungen beigetragen.

Baulandentwicklung

Im Jahr 2020 sind Baugebiete für knapp 1.000 Wohnungen baureif geworden, im Jahr 2021 für weitere ca. 1.250 Wohnungen. Der Zielwert, jährlich neue Baugebiete für 1.250 Wohnungen in die Baureife zu bringen wurde damit letzten Jahr erreicht, im Jahr zuvor etwas unterschritten.

Insgesamt konnte die Baulandentwicklung seit 2010 kontinuierlich und deutlich gesteigert werden:

2010 – 2012: durchschnittlich ca. 225 WE/a

2013 – 2015: durchschnittlich ca. 540 WE/a

2016 – 2018: durchschnittlich ca. 635 WE/a

2019 – 2021: durchschnittlich ca. 1.035 WE/a

Das mit dem Handlungskonzept Wohnen 2013 / 2014 formulierte Ziel einer quantitativen Angebotsausweitung durch verstärkte Baulandentwicklung konnte in den letzten Jahren damit sehr

⁴ vgl. dazu die Vorlage V/0594/2021 „Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose (2019 – 2030)“

⁵ 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“

⁶ vgl. u.a.:

- ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9; Münster liegt zusammen mit Frankfurt am Main mit je ca. 29 Wohnungen je 1.000 Einwohnern in den Jahren 2012 – 2017 auf dem vordersten Rang.
- Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“; Im Zeitraum 2000 – 2014 hatte Münster unter allen Großstädten den größten relativen Wohnungszuwachs.

⁷ Die im Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung definierten „Altfälle“ sind inzwischen alle entwickelt

deutlich erreicht werden. Im Jahr 2020 sind vor diesem Hintergrund – entgegen der Vorjahre – erstmals wieder die meisten Wohnungen innerhalb von neuen Baugebieten entstanden.

Mit der verstärkten Baulandentwicklung eng verbunden ist ein hohes Niveau baureifer Reserven, welches Ende 2021 bei ca. 4.250 WE lag (und damit deutlich über dem „Soll“-Wert⁸, der zurzeit ca. 3.200 WE beträgt). Ein solcher Wert wurde zuletzt im Jahr 2000 erreicht. Auch erkennbar ist, dass ein Teil derjenigen baureifen Reserven, die schon lange Zeit vorgehalten werden und eine Entwicklung bisher nicht erkennbar war, tatsächlich aktiviert und für den Bau neuer Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Eine ausführliche Darstellung des Wohnungsbaugeschehens und der Wohnbaulandentwicklung in Münster findet sich im Bericht zur Wohnbaulandentwicklung (Anlage 1).

Zu 2. und 3.: Fortschreibung des Baulandprogramms

Herausforderungen in der Umsetzung des Baulandprogramms

Das Baulandprogramm ist das übergeordnete Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung zur (Wohn-)Baulandaktivierung. Diese umfasst im Wesentlichen die Städtebauliche Qualifizierung und Bauleitplanung, die Planung und den Bau von Kanälen, Straßen, Grün- und Ausgleichsflächen. Danach ist die Baureife erreicht. Parallel dazu erfolgt die Planung und der Bau von Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergärten, ggf. neue Schulen) und die Vermarktung der Grundstücke. In die Umsetzung des Baulandprogramms sind verschiedene Ämter innerhalb der Verwaltung (für Grunderwerb, Planung, Erschließung, Vermarktung, Wohnraumförderung, Bau von Wohnfolgeeinrichtungen) involviert.

Seit der letzten Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 hat es zeitliche Verzögerungen bei der Baulandentwicklung gegeben. Die Gründe hierfür sind vielfältig und haben in der z.T. gegenseitigen Verstärkung dazu geführt, dass einige Baugebiete noch nicht den Entwicklungsstand erreicht haben, der vor zwei Jahren für das Jahr 2022 vorgesehen war. Als Gründe zu nennen sind hier:

- Komplexer und damit zeitlich aufwändigere Planungsverfahren (bspw. höhere rechtliche Anforderungen, gestiegene inhaltliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz durch die frühzeitige Einbindung von neuen Energiekonzepten)
- Engpässe bei den erforderlichen Ingenieurbüros für städtebauliche und insbesondere ingenieurtechnische Planungen und damit zeitliche Verzögerungen (dies gilt insbesondere für erfahrene Büros, die qualitativ gute Arbeit leisten)
- Schwierigkeiten bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten (bspw. hat die in der Vergangenheit zu zeitlichen Verzögerungen in der Umsetzung geführt, im Einzelfall sogar dazu, dass ganze Ausschreibungen gescheitert sind)
- Auswirkungen der Corona-Pandemie (durch gerade zu Beginn der Pandemie verzögerte Beteiligungsverfahren und insgesamt höhere personelle Ausfallzeiten)
- Nicht ausreichende Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung, um die Baulandentwicklung auf dem hohen Niveau der letzten Jahre zu halten und zu intensivieren.

Einzelne Personalaufstockungen innerhalb der an der Baulandentwicklung beteiligten Ämter in der Vergangenheit haben die Baulandentwicklung bereits positiv befördert, so dass die o.a. Steigerung der Baureifmachung überhaupt möglich wurde. Darüber hinaus ist es im letzten Jahr gelungen, durch die verwaltungsweite Inanspruchnahme bisher ungenutzter Stellen(-anteile) insgesamt 21 Stellen in den o.a. Ämtern zu schaffen, eine weitere Ausweitung der Personalkapazitäten auch über den Stellenplan ist seitens der Verwaltung für den kommenden Haushalt 2023 vorgesehen. Die Ausschreibung und Besetzung erster Stellen erfolgt derzeit, allerdings ist eine Besetzung nicht immer erfolgreich möglich, da die Zahl der Bewerberinnen und

⁸ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

Bewerber auf verschiedene Stellen im Einzelfall sehr gering ist. Die damit verbundenen nicht vollständigen Stellenbesetzungsgrade in einigen an der Baulandentwicklung beteiligten Ämtern machen deutlich, dass es intensiver Anstrengungen zur Personalakquise bedarf.

Um die zeitlichen Verzögerungen dennoch möglichst zu begrenzen und die Abläufe weiter zu optimieren, dient eine dezernats- und zuständigkeitsübergreifende Prozesssteuerung, die ganzheitlich die städtische Wohnbaulandentwicklung (Wohnbaulandprozesssteuerung) betrachtet (Planung, Erschließung, Vermarktung, öffentliche Förderung, Baugenehmigung etc.). Kernaufgaben sind hier v.a. die klare Strukturierung der notwendigen Prozesse einschl. Rahmenterminplan, das Beschleunigen von verwaltungsinternen Entscheidungen bei Stocken der Prozesse sowie Controllingfunktion und Berichtswesen. Zu dieser neuen Prozesssteuerung gehört auch die Einführung projektteamorientierter Arbeitsweisen innerhalb der Verwaltung.

Um die bauliche Umsetzung der Baugebiete nach erfolgter Planung zu beschleunigen und zu effektivieren, soll die Verwaltung mit dieser Vorlage zudem beauftragt werden, auch die stärkere Einbindung von Dritten zu prüfen. Hierfür kommen insbesondere die städtischen Töchter Wohn- und Stadtbau GmbH sowie die KonvOY GmbH in Frage. Vorstellbar ist, dass die Wohn- und Stadtbau GmbH kleinere städtische Baugebiete komplett übernimmt, erschließt und bebaut bzw. vermarktet. Für größere Quartiersentwicklungen und insbesondere die neuen urbanen Stadtquartiere könnte dies die KonvOY GmbH übernehmen, die im Sinne einer Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft weiter entwickelt werden würde.⁹ Mittlere städtische Baugebiete (bspw. Handorf Kirschgarten, Angelmodde-Süd) könnten weiterhin von der Stadt selbst erschlossen und vermarktet werden. Die Verwaltung wird in einer separaten Vorlage über das Ergebnis der Prüfung informieren und einen entsprechenden Entwicklungsvorschlag unterbreiten.

Priorisierung der Baugebiete des Baulandprogramms

Vor dem Hintergrund der o.a. begrenzten 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 die besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden.

Bei der Priorisierung werden verschiedene Perspektiven berücksichtigt: Neben der Stadtentwicklungsperspektive (bspw. die Größe eines Baugebietes) spielen fachspezifische Aspekte (bspw. Belange der Grünordnung oder erschließungstechnische Aufwendungen) sowie die Realisierungsperspektive eine Rolle. In Bezug auf mögliche Konflikte zwischen einer Baulandentwicklung und der Grünordnung wird auf die Anlage 3 verwiesen, in der diese Konflikte und die bisherigen Beschlüsse zu diesen Baugebieten transparent dargestellt werden. Dies betrifft etwa in Viertel der Baugebiete des Baulandprogramms.

Fortschreibung des Baulandprogramms

Vor dem Hintergrund der Ausweitung des Baulandprogramms durch Aufnahme neuer Baugebiete (insbesondere der drei neuen urbanen Stadtquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße und Kanalkante Südost) wird der zeitliche Horizont für die Realisierung auf das Jahr 2030 ausgedehnt.

Insgesamt umfasst das Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 damit eine Kapazität von über 13.000 neuen Wohnungen. Ausgehend von der o.a. Priorisierung gliedert es sich in folgende zeitliche und inhaltliche Kategorien:

- Kurzfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2022 – 2025

- Städtische Baugebiete hoher Priorität mit abgeschlossener Planung, bei denen lediglich noch der Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen ansteht (z.B. Kinderhaus – Moldrickx,

⁹ vgl. auch Ratsantrag von Bündnis 90 / Die Grünen / Gal, SPD und Volt vom 21.09.2021 „KonvOY GmbH als Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft etablieren“

Albachten-Ost, Angelmodde-Süd, Amelsbüren – Am Dornbusch, Handorf – Kirschgarten, weitere Bauabschnitte auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford)

- Baugebiete privater Vorhabenträger mit hoher Priorität im Innenbereich mit abgestimmten städtebaulichen Konzepten und einer bereits grundsätzlich bestehenden Erschließung (z.B. Südlich Dahlweg, Klosterareal Pluggendorf, ehem. Wartburgschule)
- **Mittelfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2025 – 2027**
 - Städtische Baugebiete hoher Priorität, die sich noch in der Planung befinden (z.B. Nienberge – Feldstiege, Wolbeck – Südlich Berdel, Handorf – Kötterstraße)
 - Ein letzter Bauabschnitt auf dem ehemaligen Kasernenareal York, dessen Entwicklung abhängig ist von der Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge
 - Baugebiete privater Vorhabenträger mit i.d.R. hoher Priorität, die sich noch am Anfang der Planung befinden oder umfangreicher öffentlicher Erschließungsmaßnahmen bedürfen (z.B. Angelmodde – Standort Westfalen, Neuhafen / Hafenkante)
- **Langfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2027 - 2030:**
 - Neue urbane Stadtquartiere, deren Entwicklung einen längeren Zeitraum benötigt (Modellquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße und Kanalkante Südost)
 - Baugebiete, die lediglich eine mittlere Priorität genießen und daher noch nicht sofort entwickelt werden können (wie z.B. Mecklenbeck – Südlich verlegter Heroldstraße, Albachten – Lindenallee / Freie Flur, Amelsbüren – Böckenhorst)

Die große Kapazität der Baulandentwicklung bis zum Jahr 2030 macht es insgesamt möglich, die gesteckte Zielzahl im Hinblick auf die Baureifmachung (jährlich 1.250 WE) zu erreichen. Dies gilt grundsätzlich für den Gesamtzeitraum, allerdings wird dieser Zielwert aufgrund der o.a. Personalengpässe und der damit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen voraussichtlich erst mittelfristig erreicht, dann aber ggf. auch übertroffen werden.

Über das Baulandprogramm 2022 – 2030 und damit das Jahr 2030 hinaus bzw. als Alternativen für einzelne Baugebiete gibt es weitere Potenziale für neue Wohnbaugebiete:

- **Projekte und Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre**
 - Baugebiete, die nur eine geringe Priorität aufweisen (z.B. Albachten – Steinbrede, Kinderhaus – Südlich Moorhock, Gremmendorf – Frankenweg und südlich Angelmodder Weg, neues Baugebiet Roxel – Nördlich Bredeheide)
 - Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK 2030)¹⁰
 - Planerische Reserven des Flächennutzungsplans und des Regionalplans (größere Wohnbaulandpotenziale in den Außenstadtteilen z.B. in Roxel, Albachten und Wolbeck, weitere Potenziale aber z.B. auch in Sprakel, Nienberge und Hilstrup-Ost)
 - Im Rahmen von Stadtteilentwicklungskonzepten abgestimmte weitere Baugebietsentwicklungen (z.B. Nienberge-Häger)

Diejenigen Wohnbaulandpotenzialflächen des Flächennutzungsplans und des Regionalplans sowie der Stadtteilentwicklungskonzepte, für die derzeit und in den nächsten Jahren Schritte zur Vorbereitung einer möglichen Aktivierung geplant sind, sind in der Karte des Baulandprogramms (Anlage 2b) mit einem Sternchen gekennzeichnet.

Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans werden voraussichtlich weitere Potenzialflächen (neben Flächen des WSFK 2030 insbesondere Potenzialflächen des noch zu

¹⁰ vgl. nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018 „Planungswerkstatt 2030 – Fortschreibung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030“

erstellenden Konzepts für eine integrierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen und Standorten für erneuerbare Energien¹¹⁾ hinzukommen.

Details zur Fortschreibung des Baulandprogramms und zur Priorisierung der Baugebiete können den Anlagen 2a – c entnommen werden.

Zu 4.:

Die CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster-Hiltrup hat mit der Anregung AnH/0024/2021 „Baugebiet Böckenhorst in Amelsbüren voranbringen“ angeregt, das Baugebiet „Böckenhorst“ in Amelsbüren im nächsten Baulandprogramm darzustellen und alsbald den Gremien einen Bebauungsplanentwurf vorzulegen.

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Baulandprogramms (vgl. die Ausführungen unter 2./3. und die Anlagen 2a-c) wird das Baugebiet „Böckenhorst“ als ein Baugebiet mit mittlerer Priorität als sogenanntes langfristiges Projekt geführt. Da zurzeit noch ein weiteres Baugebiet in Amelsbüren im Baulandprogramm (Amelsbüren – Am Dornbusch) geführt wird, welches zu den Baugebieten hoher Priorität und mit einer kurzfristigen Umsetzungsperspektive zählt, wird das Baugebiet „Böckenhorst“ einer mittleren Priorität zugeordnet.

Eine Realisierung wird damit bis zum Jahr 2030 angestrebt. Mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf sollen die erforderlichen Planungen und Umsetzungsschritte aufgenommen werden.

In Vertretung

gez. Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021

Baulandprogramm 2022 - 2030

Anlage 2a: Fortschreibung Baulandprogramm 2022 - 2030 inkl. Priorisierung der Baugebiete

Anlage 2b: Baulandprogramm 2022 – 2030 Übersichtskarte

Anlage 2c: Baulandprogramm 2022 – 2030 Tabelle

Anlage 3: Konflikte zwischen Grünordnung und Baugebieten

Anlage 4: Anregung AnH/0024/2021 der CDU-Fraktion der BV Hiltrup „Baugebiet Böckenhorst in Amelsbüren voranbringen“

Anlage 5: Ratsantrag A-R/0020/2021 „Baulandentwicklung und Grünflächenentwicklung in Einklang bringen - Vertiefte Betrachtung der Bauprojekte in den Grünringen“

¹¹ vgl. Vorlage V/0908/2021 „Münstersche Stadt-Landschaft – Siedlung und Freiraum in der Balance: Konzept für eine integrierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen und Standorten für erneuerbare Energien“