

Fortschreibung des Baulandprogramms 2023 – 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 kann. 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. In Einzelfällen kann es auch dazu kommen, dass ein Baugebiet, obwohl im Baulandprogramm verankert, doch nicht realisiert wird. Gründe dafür können geänderte politische Einschätzungen (z.B. beim städtischen Baugebiet an der Vogelstange in Hilstrup) oder ein Abrücken des Vorhabenträgers von der Planung bei Investorenprojekten (z.B. im übertragenen Sinne beim geplanten Projekt auf dem derzeitigen WDR-Gelände in Mauritz) sein oder wenn sich die liegenschaftliche Verfügbarkeit nicht herstellen lässt. Von den ca. 12.000 betrachteten Wohnungen des Baulandprogramms sind ca. 7.500 auf städtischen Flächen geplant bzw. die Realisierung wird durch städtebauliche (Vor-)Verträge gesichert.

Über das Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 hinaus gibt es weitere konkrete Potenziale zur Realisierung neuer Baugebiete. Dies betrifft zum einen konkrete Flächen, die sich zumeist bereits im Eigentum der Stadt befinden und zum anderen umfangreiche ergänzende Potenzialflächen, die planerisch über eine entsprechende Darstellung im Regionalplan oder im Flächennutzungsplan gesichert sind. Weitere Flächen werden absehbar über die Fortschreibung des Regionalplans hinzukommen – z.B. Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK)² die vom Rat im Jahr 2018 grundsätzlich für eine Wohnbebauung als geeignet angesehen wurden.

Nicht alle diese Potenzialflächen werden jedoch tatsächlich entwickelt werden, da es im Einzelfall unterschiedliche fachliche (bspw. liegenschaftliche, immissionsschutzrechtliche, entwässerungstechnische, Natur- und Landschaftsraumbezogene etc.) und politische Gründe geben kann, die gegen eine Realisierung sprechen.

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. die nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018

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 sollen (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.³ Auch das Land NRW geht für Münster bis 2025 von einem jährlichen Bedarf von 2.000 neuen Wohnungen aus.⁴

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete des Baulandprogramms entstanden (sogenannte spontane Bautätigkeit), der absolute Wert schwankte 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.⁵

Mit einer Gesamtkapazität zur Ermöglichung von ca. 12.000 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 2023 – 2030

Gegenüber dem Baulandprogramm 2022 – 2030 haben sich insgesamt nur wenige Änderungen ergeben, die nachfolgend dargestellt werden:

Herausnahme von Baugebieten

Im letzten Jahr sind Baugebiete baureif geworden, die insgesamt eine Kapazität von etwa 1.000 neuen Wohnungen haben. Insofern wurde der Zielwert, eine jährliche neue Kapazität für 1.250 Wohnungen in die Baureife zu führen, nicht erreicht.

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

- Mitte - Klosterareal Pluggendorf
- Coerde - Kiesekampweg
- Nienberge - Plettendorfstraße (St. Lydia)
- Sprakel - Nördlich Landwehr
- Gievenbeck – Oxford-Kaserne Abschnitt 2

³ 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)

⁴ 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“

⁵ vgl. Fußnote 3

Darüber hinaus gibt es zwei Baugebiete, die vorübergehend ruhen (Mitte – Südlicher Dahlweg) bzw. von den Eigentümern nicht in dieser Form weiterverfolgt werden (Mauritz-Ost – Westlich Mondstraße / Südlich Hans-Bredow-Weg (WDR)). Das Baugebiet Südlicher Dahlweg wird aus diesen Gründen im Baulandprogramm weiterhin genannt, wohingegen das Baugebiet in Mauritz-Ost aus dem Entwurf des Baulandprogramms herausgenommen worden ist.

Neuaufnahme von Baugebieten in das Baulandprogramm

Vor dem Hintergrund der Vielzahl der zu entwickelnden Baugebiete bis zum Jahr 2030 bei gleichzeitiger Begrenzung der personellen Kapazitäten in den zuständigen Fachämtern ist eine Ausweitung des Baulandprogramms zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, aber auch nicht notwendig. Daher kommen im Rahmen dieser Fortschreibung des Baulandprogramms keine neuen Baugebiete hinzu.

4. Priorisierung der Baugebiete

Da die Arbeitskapazitäten der bei der Baulandentwicklung beteiligten Ämter begrenzt sind, ist eine Priorisierung der Baugebiete erforderlich, bei der die vorhandenen Arbeitskapazitäten auf die besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden. Diese Priorisierung wurde bereits mit dem Baulandprogramm 2022 – 2030 beschlossen, an ihr hat sich seitdem nichts Grundsätzliches geändert.

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 der o.a. Kriterien ergibt sich die nachfolgende Priorisierung der Baugebiete:

⁶ vgl. dazu auch Anlage 2d

Baugebiete mit einer (sehr) hohen Priorität

- Mitte - Von-Stauffenberg-Straße
- Mitte - Neuhafen / Hafenkante
- Mitte - Südlicher Dahlweg (Verfahren ruht vorübergehend)
- 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 - Feldstiege / Beerwiede
- Coerde - Kiesekampweg II (ehem. Burlage)
- . Kinderhaus - Südlich Langebusch (ehem. Moldrickx)
- . Mauritz Ost - Maikottenweg
- . 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

Baugebiete mit einer mittleren Priorität

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

Baugebiete mit einer geringen Priorität

Baugebiete, die nur geringe Priorität aufweisen, können derzeit und auch absehbar kurzfristig bzw. mittelfristig nicht bearbeitet werden. Eine Baureife ist daher erst in den Jahren nach 2030 realistisch. Bei diesen potenziellen Baugebiete mit einem Volumen von bis zu ca. 900 Wohneinheiten handelt es sich um konkrete Flächen, die bereits (tlw.) im Eigentum der Stadt Münster stehen, oftmals zum Zwecke der Wohnsiedlungsentwicklung angekauft worden sind oder die durch eines der Baulandprogramme der vergangenen Jahre bereits explizit als zu entwickelnde Baugebiete aufgelistet waren – Beispiele dafür sind potenzielle Baugebiete in Angelmodde / südlich Angelmodder Weg oder Roxel / östlich Tilsiter Straße, westlich BAB.

Diese potenziellen Baugebiete gehören damit zu den weiteren Wohnbaupotenzialflächen und sind explizit nicht Teil des Baulandprogramms. Eine Aufnahme einzelner Flächen in das Baulandprogramm im Rahmen der diesjährigen Fortschreibung ist aus den o.a. Gründen nicht angedacht. Die Priorisierung

ist dynamisch zu sehen. Bei absehbaren Verzögerung können Baugebiete verschoben werden, wobei der Fokus insbesondere auf den verfügbaren städtischen Flächen oder zentralen innerstädtischen Projekten liegen sollte.

Darüber hinaus gibt es weitere im Regional- und Flächennutzungsplan planerisch gesicherte Wohnbauflächen, die ebenfalls als Wohnbaupotenzial für die Zeit nach 2030 angesehen werden können. Der Regionalplan befindet sich zudem gerade in einer Fortschreibung, so dass perspektivisch das dort dargestellte Wohnbaupotenzial noch einmal Änderungen erfahren wird.

"Sternchen-Flächen"

In der Karte zum Baulandprogramm (vgl. Anlage 2b) sind neben den eigentlichen Baugebieten des Baulandprogramms darüber hinaus einzelne Bereiche aus dem Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre mit einem Sternchen markiert. Dabei handelt es sich um noch nicht konkret abgegrenzte Bereiche, die im FNP oder im Regionalplan bzw. in Stadtteilentwicklungskonzepten als Wohnbaupotenzial dargestellt sind und für die in den nächsten Jahren Schritte zur Vorbereitung einer möglichen Aktivierung geplant sind (insbesondere liegenschaftliche Gespräche).

Zeitliche Staffelung der Baugebiete

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.

Die Zeitabschnitte wurden unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Gliederung und in Kenntnis der dahinterliegenden Baugebiete und deren Realisierungszeiträumen gegenüber dem Baulandprogramm 2022 – 2030 leicht verändert. Bei Baugebieten, die mehrere Bauabschnitte aufweisen, wird – ausgenommen die ehemaligen Kasernenstandorte – das Baugebiet jeweils in denjenigen Zeitraum eingestuft, in dem ein erster Bauabschnitt mit einer nennenswerten Größenordnung an Kapazitäten baureif werden soll.

Ausgehend von der o.a. Priorisierung gliedert sich das Baulandprogramm 2023 – 2030 in folgende zeitliche und inhaltliche Kategorien:

Kurzfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2023 – 2026

- Städtische Baugebiete hoher Priorität mit abgeschlossener Planung, bei denen lediglich noch der Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen ansteht
(z.B. Kinderhaus – Moldrickx, Albachten-Ost, Angelmodde-Süd, Amelsbüren – Am Dornbusch, Handorf – Kirschgarten, weitere Bauabschnitte auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford)
- Baugebiete privater Vorhabenträger hoher Priorität im Innenbereich mit einer bereits grundsätzlich bestehenden Erschließung
(z.B. Mitte – Von-Stauffenberg-Straße, Sentrup - ehem. Wartburgschule)

Mittelfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2026 – 2028

- 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 (ZUE) für Flüchtlinge
- Baugebiete privater Vorhabenträger mit i.d.R. hoher Priorität, bei denen die Planung noch nicht abgeschlossen ist und die umfangreicher öffentlicher Erschließungsmaßnahmen bedürfen (z.B. Angermodde – Standort Westfalen, Neuhafen / Hafenkante)

Langfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2028 - 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)