



Stadtplanungsamt

09.08.2023

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Bartmann

Telefon: 492-6115

Bartmann@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2022 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2023 - 2030

Beratungsfolge

22.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
22.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
24.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
24.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
24.08.2023	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
29.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
12.09.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
14.09.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
19.09.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
20.09.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
20.09.2023	Rat	Entscheidung

## **Beschlussvorschlag:**

### I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2022 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2023 – 2030 und die Priorisierung der einzelnen Baugebiete (Anlagen 2a-d) werden beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - 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.
  - die Wohnbaulandentwicklung, insbesondere für Wohnbaulandprojekte mit hoher Priorität, durch eine intensive Prozesssteuerung weiter zu optimieren.

- auf der Grundlage des Baulandprogramms 2023 – 2030 Annahmen für die voraussichtliche Wohnbautätigkeit als Grundlage für die Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) bis 2032 zu entwickeln.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Die weitere Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit zum jeweiligen Zeitpunkt, die im Rahmen der entsprechenden Haushaltsplanungen zur Entscheidung vorgelegt wird.

### **Begründung:**

#### **Einführung**

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

Münster ist eine seit mehreren Jahren stark wachsende Stadt – dieses Wachstum wird sich auch in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit fortsetzen. 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, Familien, Studierende etc.) ist dieses Angebot aber derzeit nicht immer ausreichend. Die große Zahl aus der Ukraine geflüchteter Menschen führt dazu, dass kurz- und mittelfristig die Wohnungsnachfrage noch weiter erhöht wird.<sup>1</sup>

Dass das Wohnungsangebot – bezogen auf die Menge, aber auch auf die angebotenen Qualitäten bzw. unterschiedliche Wohnformen - offenbar in den letzten Jahren nicht ausreichend war, zeigt sich auch darin, dass die „Suburbanisierung“ seit 2010 wieder zugenommen hat: Im Durchschnitt der Jahre 2010 - 2021 sind jährlich über 500 Menschen (in den letzten Jahren sogar jährlich fast 800) mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind

#### ***Wie haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im letzten Jahr verändert?***

Die langjährige Wachstumsphase am Wohnungsmarkt endete mit Beginn des Ukraine-Krieges und seinen Folgen für Wirtschaft und private Haushalte. Die Baukosten sind deutlich gestiegen und insbesondere die Finanzierungskosten haben sich tlw. vervielfacht. Erste Studien zeigen, dass die Nachfrage nach Baufinanzierungen und in der Folge die Wohneigentumsbildung bundesweit deutlich gesunken ist.<sup>2</sup> Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten haben darüber hinaus zu einer Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte geführt.<sup>3</sup> Die Baugenehmigungszahlen sind im letzten Jahr zurückgegangen, haben sich aber in Münster in den vergangenen Jahren insgesamt uneinheitlich entwickelt und dargestellt:

---

<sup>1</sup> Für das Jahresende 2022 ist deutschlandweit von Wohnungsdefiziten in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen auszugehen. Dies ist mehr als die doppelte Jahresproduktion an Wohnungen (vgl. dazu Pestel-Institut „Bauen und Wohnen in der Krise - Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte“, 2023)

<sup>2</sup> Im Januar 2023 lag das Neugeschäft mit Hypothekendarlehen inklusive Verlängerungen nach Daten der Deutschen Bundesbank bei 12,7 Milliarden Euro – fast die Hälfte weniger als im Vorjahresmonat (Quelle: Spiegel-Bericht „Neugeschäft mit Baufinanzierungen sinkt auf Zwölfjahrestief“ vom 06.02.2023)

<sup>3</sup> Der Geschäftserwartungsindex für die Wohnungsbauwirtschaft fiel für Februar 2023 auf minus 65,6 Punkte, das ist der niedrigste Wert seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991 (Quelle: Münchner Ifo-Institut, abgerufen am 20.03.2023)

2017 und 2018	2019	2020	2021	2022
je 1.771 Wohnungen <sup>4</sup>	2.022 Wohnungen	1.647 Wohnungen	3.320 Wohnungen	1.557 Wohnungen

***Warum bedarf es zum Wohnungsbau neuer Baugebiete im Außenbereich - 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 % - im letzten Jahr sogar fast 95 % - der neuen Wohnungen im Innenbereich errichtet worden. Auch der geförderte Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren insbesondere auf den Innenbereich konzentriert.

Aber auch für Baugebiete im Innenbereich (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.).

Die Möglichkeiten im Bestand und im Rahmen der Nachverdichtung weitere Wohnungen in ausreichender Menge zu schaffen sind jedoch begrenzt, denn die dafür in Betracht kommenden Potenziale sind – aufgrund bereits realisierter Projekte – tendenziell abnehmend. Um insgesamt ausreichend neue Wohnungen errichten zu können, müssen daher auch neue Wohngebiete im Außenbereich entwickelt werden.

***Soll die Stadt angesichts steigender Bau- und Finanzierungskosten sowie sinkender Nachfrage nach Grundstücken weiterhin eine Vielzahl neuer Baugebiete entwickeln?***

Richtig ist, dass die Rahmenbedingungen derzeit den Wohnungsbau erschweren und geplante Bauvorhaben z.T. auf ungewisse Zeit zurückgestellt (in Münster beispielsweise das Projekt am südlichen Dahlweg) oder auch ganz aufgegeben werden. Aufgrund wachsender Einwohnerzahlen bleibt die Wohnungsnachfrage in Münster gleichzeitig aber sehr hoch, was somit weiter deutlich steigende Mieten erwarten lässt, insbesondere, wenn Haushalte im Rahmen ihrer Wohnraumrealisierung vom (für sie ggf. nicht mehr finanzierbaren) Eigentumssegment zum Mietwohnungsbau wechseln.

Gleichzeitig ist die Baulandentwicklung eine langfristig wirkende Strategie, da die Zeitdauer vom Erwerb der Grundstücke über die Planung bis hin zum Bau der Erschließung und der Errichtung der Wohnhäuser auch in krisenfreien Zeiten viele Jahre beträgt. Die oben genannten Rahmenbedingungen, die Bau- und Finanzierungskosten betreffend, können sich in diesem Zeitrahmen auch wieder ändern, denn auch die negativen Änderungen im letzten Jahr kamen überraschend und kurzfristig. Münster wird auch kurz-, mittel- und langfristig weiterwachsen - vor diesem Hintergrund muss es ein priorisiertes Ziel der Stadt sein, trotz der erschwerten Rahmenbedingungen die Baulandentwicklung auf hohem Niveau zu halten.

**Zu Beschlusspunkt 1.**

***Was hat die Stadt in den letzten Jahren in Sachen Wohnbaulandentwicklung erreicht?***

In den letzten Jahren konnte eine kontinuierliche und deutliche Steigerung der Baulandentwicklung erreicht werden:

---

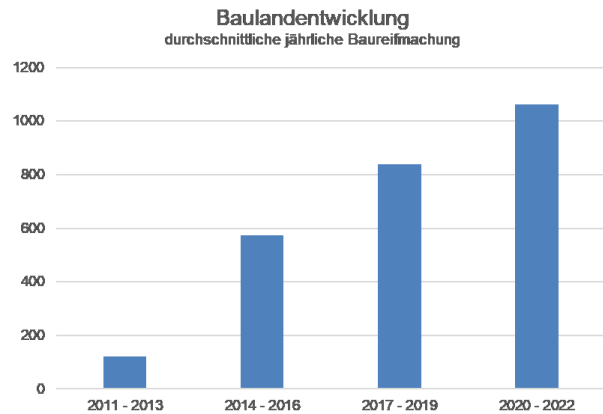
<sup>4</sup> Aus statistischen Gründen gibt es für die Jahre 2017 und 2018 nur einen gemeinsamen Wert, der zur besseren Lesbarkeit und Vergleichbarkeit rein rechnerisch auf die Jahre 2017 und 2018 zu gleichen Teilen, d.h. für 2017 und 2018 je 1.771 WE aufgeteilt worden ist

2011 – 2013: durchschnittlich ca. 125 WE/a

2014 – 2016: durchschnittlich ca. 575 WE/a

2017 – 2019: durchschnittlich ca. 840 WE/a

2020 – 2022: durchschnittlich ca. 1.060 WE/a



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 darüber hinaus sichergestellt, dass stets ein festgelegter Anteil an bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnungen in neuen Baugebieten berücksichtigt wird.

### ***Vor dem Hintergrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten: Werden die neuen Baugebiete angenommen und wird dort auch gebaut?***

Eine vermehrte Bauzurückhaltung lässt sich aus der Wohnungsbau- und Wohnbaulandentwicklung des Jahres 2022 (noch) nicht ableiten. Seit einigen Jahren ist zunächst erkennbar, dass mit der verstärkten Baulandentwicklung auch ein hohes Niveau baureifer Reserven einhergeht. Gemeint sind damit Grundstücke, bei denen Planungsrecht besteht (d.h. i.d.R. ist der Bebauungsplanprozess abgeschlossen) und die erschlossen, aber noch nicht bebaut sind. Diese Reserven betragen Ende 2022 ca. 4.750 WE (und lagen damit deutlich über dem „Soll“-Wert<sup>5</sup>, der zurzeit ca. 3.250 WE beträgt).

Die meisten dieser Grundstücke werden derzeit bebaut oder eine Bebauung wird vorbereitet, insofern sagt ein hoher Reservewert allein noch nichts darüber aus, ob diese Grundstücke auch tatsächlich kurzfristig entwickelt werden. Erst wenn die Reserven zunehmen und ihre Inanspruchnahme deutlich dahinter zurückbleibt, würde dies eine signifikant gesunkene Nachfrage nach Grundstücken bedeuten. Dies ist – bezogen auf das Jahr 2022 – noch nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten und der im Jahr 2022 gesunkenen Genehmigungszahlen ist jedoch ab 2024 ein weniger dynamisches Wohnungsbaugeschehen nicht ausgeschlossen.

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

Der Rat der Stadt Münster hat das Ziel festgelegt, dass in Münster mindestens 300 neue Wohnungen jährlich öffentlich gefördert werden sollen. Diese Wohnungen stehen dann aufgrund ihrer limitierten Miete Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Dieses Ziel wurde in den Jahren 2017 – 2021 stets erreicht, in den Jahren 2020 und 2021 wurden mit jeweils über 500 geförderten Wohnungen neue Höchststände erreicht. Dabei entstehen die geförderten Wohnungen in den letzten Jahren fast ausschließlich in neu entwickelten Baugebieten. Dies ist maßgeblich auf das Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ (SoBoMü) zurückzuführen, da danach in allen neuen Baugebieten entweder durch (Teil-)Grundstücksankauf oder städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass auch ein spezifischer Anteil geförderter Wohnungen realisiert wird. Gerade im Innenbereich konnten in den vergangenen Jahren viele entsprechende Wohnungen gefördert werden.

In 2022 sind kleinere Projekte gefördert worden, die z.B. nur 6, 8 oder 12 öffentlich geförderte Wohneinheiten vorsehen. Gleichwohl sind diese kleinen Einheiten, die oft innenstadtnah entstehen

<sup>5</sup> Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

oder für besondere Ziel- und Nutzergruppen ein Höchstmaß an Integration in bestehenden Quartieren ermöglichen, dringend erforderlich. Ein weiterer Schwerpunkt lag im letzten Jahr auf der Modernisierung von Wohnungen, die langfristig für die Bewohnerinnen und Bewohner eine deutlich verbesserte Wohnqualität bieten und bezahlbar bleiben. Insgesamt konnten 99 Mietwohnungen gefördert werden. Für weitere 115 Wohneinheiten lagen bereits Anträge vor. Ein größerer Anteil ist von den Eigentümern / Investoren wegen der zu erwartenden, verbesserten Förderkonditionen in das Jahr 2023 geschoben worden.

### **Wie kann der Abwanderung insbesondere von Familien begegnet werden?**

Münster wächst insbesondere auch durch den Zuzug von jungen Menschen, die zum Studium oder zur Ausbildung nach Münster ziehen. Im Gegenzug verliert die Stadt aber in der Altersgruppe der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige) im Saldo viele Einwohnerinnen und Einwohner insbesondere an die Stadtregion („Suburbanisierung“).

Diese Zielgruppe der Familien wünscht sich oftmals ein Einfamilienhaus.<sup>6</sup> Daher ist es wichtig, dass die Stadt im Rahmen der Baulandentwicklung gemischte Quartiere plant, die Angebote für alle Ziel- und Nutzergruppen berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der Zahlen eines Landesgutachtens aus dem Jahr 2020<sup>7</sup>, aktueller weiterer Erkenntnisse<sup>8</sup> sowie abgeleitet aus der Höhe Einfamilienhaus-Fertigstellung der letzten Jahre<sup>9</sup> und der Zahlen derjenigen Menschen, die Münster in Richtung Stadtregion verlassen, wird ein Bedarf im Einfamilienhaussegment geschätzt, der zwischen 300 und 400 jährlich liegt. Außerhalb von Baugebieten des Baulandprogramms wurden in den letzten Jahren regelmäßig ca. 100 Einfamilienhäuser gebaut<sup>10</sup>. Das Baulandprogramm müsste, um den Bedarf decken zu können, somit jährlich ca. 200 – 300 Einfamilienhausgrundstücke vorsehen.

Dies wird durch das aktuelle Baulandprogramm ermöglicht – hier ist die Baureife für mindestens ca. 1.600 Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2030 vorgesehen. Dieser Anteil kann bei Bedarf in den städtischen Baugebiete angepasst werden: Bei den kurzfristigen Baugebieten – bei denen es bereits einen Bebauungsplan gibt – weist dieser in der Regel eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der konkreten Grundstücksvermarktung auf (Einfamilienhaus oder Geschosswohnungsbau auf einzelnen Baufeldern, Breite von Einfamilienhausgrundstücken). Bei den mittelfristigen Baugebieten ist die Planung noch nicht abgeschlossen, hier sind insofern auch noch Änderungen an der Planung möglich. Vor diesem Hintergrund ist auch ein Anteil von ca. 2.000 Einfamilienhausgrundstücken am Baulandprogramm 2023 - 2030 möglich. Dies entspricht einem jährlichen Volumen von ca. 250 Einfamilienhausgrundstücken, was – zusammen mit den o.a. erwarteten Fertigstellungen außerhalb von Baugebieten – ein jährliches Angebot für voraussichtlich insgesamt ca. 350 neue Einfamilienhäuser bieten könnte.

Diese Aufteilung wird jedoch nicht im Rahmen des Baulandprogramms festgelegt. Vielmehr wird im Rahmen des jeweiligen Vermarktungskonzepts für ein Baugebiet (auf Basis des Bebauungsplanes mit seiner o.a. teilweisen Flexibilität) festgelegt, in welcher Form die einzelnen Grundstücke vermarktet werden sollen. Insofern kann das Einfamilienhaus-Segment in den einzelnen Baugebieten im Zuge

---

<sup>6</sup> vgl. z.B. Studie „Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?“, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021. In der Zusammenfassung heißt es: „Folgende wesentliche Schlussfolgerungen konnten dabei gezogen werden:

1. Es gibt eine eindeutige Präferenz unter allen Gruppen für die verschiedenen Formen von Einfamilienhäusern. [...]“

<sup>7</sup> 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“ - dieses Gutachten basiert allerdings noch auf der alten Prognose von it.nrw von 2019

<sup>8</sup> Für die vorbereitenden Untersuchungen für eine u.U. mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Option) in den Bereichen Steinfurter Straße und Kanalkante Südost wurde die Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose an das Gutachterbüro InWIS vergeben, zu der erste Erkenntnisse vorliegen

<sup>9</sup> In den letzten 5 – 10 Jahren wurden jährlich ca. 250 – 300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt

<sup>10</sup> Durchschnitt der Jahre 2017 – 2022: ca. 105 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

der Vermarktung innerhalb eines gewissen Rahmens individuell und bedarfsgerecht angepasst und erhöht werden.

Vor diesem Hintergrund sind in der Tabelle des Baulandprogramms (vgl. Anlage 2c) auch keine feststehenden Kapazitätswerte für die Segmente Efa (Einfamilienhäuser) und Mefa (Geschosswohnungsbau) angegeben, sondern es sind Spannen dargestellt, die die Flexibilität innerhalb der einzelnen Baugebiete abschätzen. Der größere Wert für Einfamilienhäuser korrespondiert dabei mit dem jeweils kleineren Wert für den Geschosswohnungsbau und umgekehrt; Zwischenwerte sind ebenso möglich.

Eine Analyse für das Neubaugebiet in Albachten-Ost hat darüber hinaus gezeigt, dass sich die Fläche an zu schaffendem Wohnraum innerhalb dieser Spanne kaum ändert. Dies gilt auch für die Zahl der neu hinzuziehenden Menschen, die – unter der Voraussetzung, dass der Schwerpunkt auf verdichtete Einfamilienhausstrukturen gelegt wird (insbesondere Reihenhäuser im Stadthausstil) – nur marginal kleiner ausfällt.

Ergänzt wird das Neubauangebot durch die große Anzahl an Einfamilienhäusern im Bestand: Von den über 57.000 Wohngebäuden in Münster sind circa 60 Prozent Einfamilienhäuser. Aufgrund der absehbaren demographischen Entwicklung werden viele dieser Bestandseinfamilienhäuser in den kommenden Jahren verstärkt auf den Markt kommen und für neue Nutzerinnen und Nutzer eine Alternative anstelle eines Neubaus bieten. Die Schaffung neuer, insbesondere altengerechter Wohnungen in möglichst allen Quartieren soll ein früheres Freiziehen eines Teils des umfangreichen Bestandes an Einfamilienhäusern ermöglichen und damit dazu beitragen, entsprechende Angebote insbesondere für Familien auch im Bestand zu schaffen.

### ***Wie viele neue Wohnungen konnten insgesamt im letzten Jahr errichtet werden?***

Insgesamt herrschte in Münster in 2022 nach wie vor ein dynamisches Wohnungsbaugeschehen vor, der Zielwert von 2.000 neu gebauten Wohnungen wurde mit 1.980 Wohnungen (nahezu) erreicht. Auch im bundesweiten Vergleich zeigt sich in verschiedenen Erhebungen der letzten Jahre, dass in Münster eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen ist.<sup>11</sup>

Die hohe Dynamik der letzten Jahre hat sich jedoch im Jahr 2022 aus den oben bereits dargelegten Gründen (Zurückhaltung von Investoren und Bauherren aufgrund massiv gestiegener Finanzierungs- und Baukosten) abgeschwächt, was sich in einer gegenüber 2021 gesunkenen Zahl neu genehmigter Wohnungen zeigt. Dennoch bleibt die Gesamtzahl der Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind, auf hohem Niveau und lag zum Ende des Jahres 2022 bei über 4.300 Wohnungen (sogenannter „Bauüberhang“).

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

## **Zu Beschlusspunkt 2.**

### ***Was hat sich gegenüber dem Baulandprogramm 2022 – 2030 geändert?***

Einige der Baugebiete des Baulandprogramms 2022 – 2030 sind inzwischen baureif geworden, d.h. der Bebauungsplan ist rechtskräftig geworden und die Erschließung ist gebaut (bzw. war bereits vorhanden). Dies betrifft die nachfolgenden Baugebiete mit einer Kapazität für insgesamt etwa 1.000 Wohnungen: Klosterareal Pluggendorf, Kiesekampweg in Coerde, Plettendorfstraße (St. Lydia) in

---

<sup>11</sup> 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.

Nienberge, Nördlich Landwehr in Sprakel sowie ein weiterer Bauabschnitt auf dem ehemaligen Kasernenstandort Oxford. Darüber hinaus gibt es zwei Baugebiete, deren Umsetzung vom Eigentümer vorübergehend ruhend gestellt (Mitte – Südlicher Dahlweg) bzw. nicht weiterverfolgt werden (Mauritz-Ost – Westlich Mondstraße / Südlich Hans-Bredow-Weg (WDR)).

Vor dem Hintergrund der Vielzahl der zu entwickelnden Baugebiete bis zum Jahr 2030 bei gleichzeitig bestehender Begrenzung der personellen Kapazitäten in den betroffenen 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.

### ***Reicht die Kapazität des Baulandprogramms, um die beschlossenen Ziele zu erreichen?***

Insgesamt umfasst das Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 eine Kapazität von bis zu ca. 12.000 neuen Wohnungen, von denen ca. 7.500 Wohnungen auf städtischen Flächen geplant sind bzw. bei denen die Verfügbarkeit durch den Abschluss von städtebaulichen (Vor-)Verträgen mit den Eigentümern bereits gesichert ist. Dies macht es insgesamt möglich, die festgelegte Zielzahl im Hinblick auf die Baureifmachung (jährlich bis zu 1.250 WE) zu erreichen. Es setzt allerdings voraus, dass die meisten dieser Baugebiete auch im angestrebten Zeitraum realisiert werden können und die liegenschaftliche Verfügbarkeit der neuen urbanen Stadtquartiere (Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße, Kanalkante Südost) erreicht wird.

### ***Wie werden Baugebiete priorisiert?***

Vor dem Hintergrund begrenzter Arbeitskapazitäten der bei der Baulandentwicklung beteiligten Ämter 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<sup>12</sup>, an ihr hat sich seitdem nichts Grundsätzliches geändert. Die Priorisierung und die damit verbundene zeitliche Einordnung, wann die jeweiligen Baugebiete baureif werden, geht aus der Tabelle zum Baulandprogramm (Anlage 2c) hervor und ist das Ergebnis eines möglichst ökonomischen Einsatzes der vorhandenen Arbeitskapazitäten.

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 das Verhältnis zwischen einer Baulandentwicklung und der Grünordnung wird auf die Anlage 2d verwiesen, in der dieses Verhältnis und die bisherigen Beschlüsse zu diesen Baugebieten transparent dargestellt werden. Dies betrifft etwa ein Viertel der Baugebiete des Baulandprogramms.

Die Priorisierung ist dynamisch zu sehen. Bei absehbaren Verzögerungen können Baugebiete verschoben werden, wobei der Fokus insbesondere auf den verfügbaren städt. Flächen liegen sollte

### ***Was passiert nach dem Jahr 2030?***

Auch wenn das Baulandprogramm nur den Zeitraum bis zum Jahr 2030 betrachtet, gibt es bereits heute auch langfristige Überlegungen, die über dieses Jahr 2030 hinausgehen. Vor dem Hintergrund, dass sich die Rahmenbedingungen bis dahin aber auch ändern können, handelt es sich dabei zunächst um planerische Potenziale, über deren tatsächliche Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Beschlüsse gefasst werden müssen. Insofern werden diese Potenziale in dieser Vorlage auch nicht im Einzelnen aufgeführt.

Diese Potenziale beinhalten sowohl einzelne (zumeist kleinere bis mittelgroße) konkrete Baugebietspotenziale, die sich bereits (tlw.) im Eigentum der Stadt befinden, als auch im Flächennutzungsplan und im Regionalplan planerisch gesicherte weitere (auch größere) Potenzialflächen. Wie dieser pla-

---

<sup>12</sup> vgl. Vorlage V/0196/2022 „Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 – Fortschreibung des Baulandprogramms“

nerische Rahmen unter Einbezug des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030, verschiedener Stadtteilentwicklungskonzepte und insbesondere des Ergebnisses der Regionalplanfortschreibung für die Stadt zukünftig aussehen soll, wird im derzeit laufenden Werkstatt-Prozess zur Entwicklung eines Integrierten Flächenkonzepts Münster (IFM) umfassend diskutiert<sup>13</sup>.

Um bereits heute für einzelne Bereiche die Voraussetzungen für eine spätere Baugebietsentwicklung zu schaffen und im Sinne einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik auch langfristig handlungsfähig zu bleiben, ist es sinnvoll, für einzelne dieser Potenzialflächen erste liegenschaftliche Verhandlungen und vorbereitende Untersuchungen zu tätigen. Diejenigen potenziellen Baugebiete, für die dies zutrifft, sind in der Karte zum Baulandprogramm (vgl. Anlage 2b) mit einem Stern gekennzeichnet.

Details zur Fortschreibung des Baulandprogramms und zur Priorisierung der Baugebiete können den Anlagen 2a – d (Bericht zur Fortschreibung, Karte des Baulandprogramms, Tabelle des Baulandprogramms sowie Übersicht über die Baugebiete mit Konflikten zur Grünordnung) entnommen werden.

### **Zu Beschlusspunkt 3.**

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

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 Kanalisation, 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 daher verschiedene Ämter innerhalb der Verwaltung (für Grunderwerb, Planung, Erschließung, Vermarktung, Wohnraumförderung, Bau von Wohnfolgeeinrichtungen) involviert. Die insgesamt dafür notwendigen Arbeitsschritte und Ressourcen sind in den Arbeitsprogrammen und Plänen der städtischen Fachämter entsprechend zu veranschlagen.

In den letzten Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass der Prozess der Baulandentwicklung vermehrt zeitliche Verzögerungen zu verzeichnen hatte, die vielfältige Ursachen haben. Zu nennen sind hier beispielsweise komplexer werdende Anforderungen an die Verfahren (u.a. die Einbindung von neuen Energiekonzepten) und die Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung. Die Baulandentwicklung auf diesem hohen Niveau mit dem vorhandenen Personal zu halten ist eine Herausforderung, nicht zuletzt da die Wohnbaulandentwicklung in Bezug auf die personellen Kapazitäten der betroffenen Fachämter auch mit der Realisierung anderer wichtiger Ziele der Stadt Münster konkurriert.

Hinzu kommt die bereits o.a. Herausforderung bzgl. der Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben vor dem Hintergrund der gestiegenen Bau- und insbesondere Finanzierungskosten.

#### ***Was tut die Verwaltung, um diese Herausforderungen zu bewältigen?***

Im letzten Jahr ist es bereits gelungen durch die Inanspruchnahme freier Stellen(-anteile) insgesamt weitere 21 Personalstellen in den betroffenen Fachämtern zu schaffen und in großen Teilen zu besetzen. Insgesamt bedarf es aber weiterer personeller Kapazitäten. Auch ist es nach wie vor bei einigen Stellen sehr schwierig, eine adäquate Besetzung zu erreichen. Daher müssen die Anstrengungen zur Personalakquise weiter intensiviert werden.

---

<sup>13</sup> vgl. die Vorlagen 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“ und V/0016/2022 (nicht öffentlich) „Fortschreibung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP) NRW“

Um die Abläufe bei der Baulandentwicklung weiter zu optimieren, wurde bereits eine dezernats- und zuständigkeitsübergreifende Prozesssteuerung eingerichtet, die ganzheitlich die städtische Wohnbaulandentwicklung (Wohnbaulandprozesssteuerung) betrachtet (Planung, Erschließung, Vermarktung, öffentliche Förderung, Baugenehmigung etc.).

Darüber hinaus ist angedacht, Dritte (insbesondere die Wohn- und Stadtbau GmbH) bei der Umsetzung von neuen Baugebieten stärker mit einzubinden, indem sie z.B. Teile oder auch ein gesamtes Baugebiet inkl. der notwendigen Erschließung realisieren. Die Verwaltung ist derzeit in Gesprächen mit der Wohn- und Stadtbau GmbH, die ein grundsätzliches Interesse daran signalisiert hat, bei der konkreten Umsetzung verschiedener städtischer Baugebiete eine größere Rolle zu spielen. Zurzeit wird ausgelotet, in welchen Baugebieten dies sinnvoll möglich ist. Die Verwaltung wird in einer separaten Vorlage oder den jeweiligen Vermarktungskonzepten über das Ergebnis der Prüfung informieren und einen entsprechenden Entwicklungsvorschlag unterbreiten.

Weiterhin kann und soll (vgl. A-R/0074/2021) bei großen Quartiersentwicklungen (z.B. Steinfurter Straße) die KonvOY als Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft agieren und entsprechende Nachfolgeprojekte zu den Konversionsentwicklungen übernehmen. Auch hierzu sind weitere Entscheidungen in einer separaten Vorlage und in Abhängigkeit der liegenschaftlichen Modelle der Modellquartiere erforderlich.

Grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung ist es – auch unter geänderten Rahmenbedingungen – weiterhin, durch die Schaffung neuen Wohnraums eine Angebotsausweitung zu erreichen, um damit der Nachfrage nach Wohnungen besser gerecht werden zu können und den Preisanstieg für Wohnraum in Münster zu bremsen.

Vor dem Hintergrund, dass für die Zukunft in Münster weiterhin ein deutliches Bevölkerungswachstum angenommen wird und gerade im Neubaubereich auch Angebote für bestimmte Zielgruppen (beispielsweise im geförderten Wohnungsbau) erstellt werden können, wird daher an der Baulandentwicklung festgehalten.

### ***Was hat das Baulandprogramm mit der Bevölkerungsprognose für Münster zu tun?***

Die Entwicklung neuer Baugebiet führt zu steigenden Einwohnerzahlen in den betroffenen Stadtteilen und damit zu einem erhöhten Bedarf an sogenannten Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Kitas und Schulen). Aus den Informationen des Baulandprogramms können wesentliche Entwicklungsannahmen (voraussichtliche Bautätigkeit in den einzelnen Stadtteilen) für die Aktualisierung der sogenannten kleinräumigen Bevölkerungsprognose abgeleitet werden. Die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose sind wiederum Arbeitsgrundlage für die Planung von Infrastrukturmaßnahmen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsleitungen) und werden daher dringend benötigt.

Um stets eine aktuelle kleinräumige Prognose für das Stadtgebiet von Münster zur Verfügung zu haben, ist eine regelmäßige Aktualisierung erforderlich. Die Erarbeitung der nächsten Aktualisierung ist für dieses Jahr geplant (nach derzeitigem Stand der Arbeitsplanung ist mit ersten Ergebnissen Ende 2023 zu rechnen) und erfolgt unter Einbezug der Erkenntnisse des aktualisierten Baulandprogramms.

In Vertretung

gez. Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2022

Baulandprogramm 2023 - 2030

Anlage 2a: Fortschreibung Baulandprogramm 2023 - 2030 inkl. Priorisierung der Baugebiete

Anlage 2b: Baulandprogramm 2023 – 2030 Übersichtskarte

Anlage 2c: Baulandprogramm 2023 – 2030 Tabelle

Anlage 2d: Übersicht über die Baugebiete im Verhältnis zur Grünordnung