

Fortschreibung des Baulandprogramms 2024 – 2032 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 Neubau-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 2032 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 Bewertungen, ein Abrücken des Vorhabenträgers von der Planung bei Investorenprojekten sein oder wenn sich die liegenschaftliche Verfügbarkeit entgegen der Voreinschätzung doch nicht herstellen lässt. Von den ca. 12.000 - 13.000 betrachteten Wohnungen des Baulandprogramms sind ca. 6.500 auf städtischen Flächen geplant bzw. die Realisierung wird durch städtebauliche (Vor-)Verträge gesichert.

Über das Baulandprogramm bis zum Jahr 2032 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. einige Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (WSFK)² sowie die Flächen, die im Rahmen des Integrierten Flächenkonzepts Münster (IFM) abgestimmt worden sind.³

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

¹ Die Baureife ist erreicht, sobald Planungsrecht besteht 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

³ vgl. die Vorlage zum IFM-Konzept V/0192/2024

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.⁴ Im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose, die die Stadt Münster gutachterlich durch das Gutachter-Institut InWIS hat erarbeiten lassen, ist ein kurzfristig noch höherer Wohnungsbedarf (ca. 2.500 WE / Jahr für die Jahre 2022 - 2025), mittelfristig aber ein deutlich niedrigerer Wohnungsbedarf (im Schnitt ca. 1.500 WE in den Jahren ab 2026) ermittelt worden.⁵

In den letzten Jahren ist regelmäßig etwa die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete des Baulandprogramms entstanden (sogenannte spontane Bautätigkeit), der absolute Wert schwankte zwischen ca. 750 WE und über 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.⁶

Mit einer Gesamtkapazität zur Ermöglichung des Neubaus von ca. 12.000 – 13.000 Wohnungen bis 2032 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 2024 – 2032

Gegenüber dem Baulandprogramm 2023 – 2030 ergeben sich die nachfolgenden Änderungen:

Herausnahme von Baugebieten

Im letzten Jahr sind Baugebiete baureif geworden, die insgesamt eine Kapazität von etwa 620 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:

- Gievenbeck – Oxford-Kaserne Abschnitt 3
- Kinderhaus – Südlich Langebusch (ehem. Moldrickx)
- Gremmendorf – York-Kaserne Abschnitt 3

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)

⁵ vgl. InWIS Forschung und Beratung GmbH „Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose Stadt Münster“, 2023 - vgl. dazu Vorlage V/0606/2023

⁶ vgl. Fußnote 2

Darüber hinaus gibt es zwei Baugebiete, die vorübergehend ruhen (Mitte – Südlicher Dahlweg und Sentrup – ehem. Wartburgschule). Sie werden im Baulandprogramm weiterhin geführt.

Neuaufnahme von Baugebieten in das Baulandprogramm

Vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren einige Baugebiete baureif geworden sind und der Tatsache, dass der zeitliche Horizont des Baulandprogramms mit dieser Fortschreibung von 2030 auf das Jahr 2032 ausgeweitet werden soll, gibt es die Möglichkeit und Notwendigkeit weitere (neue) Baugebiete in das Baulandprogramm aufzunehmen:

- Sentrup – Leos Gate (ca. 150 WE)
- Nienberge-Häger – Westlich Hägerstraße (ca. 30 WE)
- Kinderhaus – Wangeroogeweg (ca. 75 WE)
- Gremmendorf – Gasometer (ca. 120 WE)

Darüber hinaus werden perspektivisch einige weitere (städtische), bisher niedrig priorisierte Baugebiete in das Baulandprogramm aufgenommen, für die eine Baureife in den Jahren 2030 – 2032 angestrebt wird und bei denen erste vorbereitende, planerische Arbeiten ab 2025 beginnen können:

- Roxel – Südlich Tilbecker Straße (ca. 120 WE)
- Sprakel – ehem. Grundschulstandort (ca. 35 WE)
- Gremmendorf – Südlich Angeldomder Weg (ca. 180 WE)

Insgesamt wird das Baulandprogramm mit diesen Baugebieten in seiner Kapazität um weitere ca. 700 WE erhöht, dies liegt etwas über der Menge, die im letzten Jahr baureif geworden ist, so dass das Baulandprogramm nach wie vor ein Volumen von ca. 12.000 – 13.000 Wohnungen umfasst.

Wohnungsdichte in Baugebieten

Erstmals wird bei dieser Fortschreibung des Baulandprogramms auch die Dichte der Baugebiete angegeben. Diese wird in Wohneinheiten pro Hektar Nettowohnbauland dargestellt.

Es werden dabei verschiedene Dichteklassen gebildet, die jeweils eine gewisse Spanne beinhalten. Dies hat den Hintergrund, dass zum einen die genaue Wohneinheitenzahl während der Planung oftmals noch nicht feststeht und zum anderen, dass es Besonderheiten bei der Berechnung gibt, sobald nicht ausschließlich Wohnnutzungen, sondern auch Gemeinbedarfseinrichtungen (bspw. Kitas) oder gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Büros, Praxen etc.) Teil der Baugebietsentwicklung sind. Dabei wird versucht, diese Nutzungen herauszurechnen, um eine vergleichbare Wohndichte zu erhalten.

Im Übrigen muss darauf hingewiesen werden, dass die Angabe als Wohneinheit pro Hektar Nettowohnbauland insofern nicht immer treffend auch die städtebauliche Dichte wiedergibt, als eine große Anzahl an kleinen Wohnungen (z.B. 1-Zimmer-Appartments) das Ergebnis verfälscht.

Folgende Dichteklassen wurden dabei anhand typischer Beispiele gebildet (zum Vergleich werden hier bereits realisierte Baugebiete beispielhaft genannt):

- 40 – 50 WE / ha Nettowohnbauland:
Hierbei handelt es sich ausschließlich um planerisch bereits abgeschlossene Baugebiete, die einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben
(Vergleichsbeispiel: Wolbeck – Petersheide)

- 50 - 55 WE / ha Nettowohnbauland:
Hierbei handelt es sich ausschließlich um planerisch bereits abgeschlossene Baugebiete, die einen vergleichsweise hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben
(Vergleichsbeispiel: Duesberg – Nordkirchenweg)
- 55 – 60 WE / ha Nettowohnbauland:
Dies ist die Mindestdichte für neue Baugebiete und beinhaltet eine städtebaulich in allen (Außen-)Stadtteilen verträgliche Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau
(Vergleichsbeispiel Mitte – Westlich Prins-Claus-Kaserne)
- 60 – 75 WE / ha Nettowohnbauland:
In zentraleren Lagen bzw. in größeren Baugebieten in Außenstadtteilen kann der Anteil des Geschosswohnungsbaus erhöht werden, was zu entsprechend höheren Dichten führt
(Vergleichsbeispiel Gievenbeck-Südwest – nördlicher Teil)
- 75 – 100 WE / ha Nettowohnbauland:
Diese Dichte wird regelmäßig in Baugebieten in den Zentren größerer Außenstadtteile erreicht, bei denen der Geschosswohnungsbau überwiegt
(Vergleichsbeispiel: Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp / ehem. Beresa)
- 100 – 125 WE / ha Nettowohnbauland / 125 – 150 WE / ha Nettowohnbauland:
In Baugebieten, die ausschließlich Geschosswohnungsbau beinhalten und i.d.R. innenstadtnah liegen, wird insgesamt eine höhere Dichte erreicht
(Vergleichsbeispiele: Kinderhaus – Südlich Ermlandweg sowie Kinderhaus – Regina-Prothmann-Straße)
- 150 – 175 WE / ha Nettowohnbauland / 175 – 200 WE / Nettowohnbauland:
Diese Baugebiete liegen i.d.R. in der Innenstadt und weisen u.a. aufgrund der größeren Gebäudehöhen eine entsprechend hohe Dichten auf
(Vergleichsbeispiele: Mitte – Südlich Yorkring / ehem. TÜV sowie Mitte – Zentrum-Nord)
- > 200 WE / ha Nettowohnbauland:
Einzelne innerstädtische, urbane Baugebiete, die eine noch höhere Dichte aufweisen und nur für besondere, zentrale Lagen geplant sind bzw. Baugebiete mit im Schnitt sehr kleinen Wohnungen
(Vergleichsbeispiel: Mitte – Nördlich Bohlweg / ehem. Winkhaus)

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. Aufgrund des zeitlichen Fortschreitens in der Realisierung von Baugebieten sowie der Neuaufnahme einiger weiterer Baugebiete wird im Rahmen dieser Fortschreibung des Baulandprogramms auch eine fortgeschriebene Priorisierung vorgeschlagen.

Die Differenzierung der Baugebiete nach 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 Grünordnung⁷
- 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:

Baugebiete mit einer (sehr) hohen Priorität

- Mitte - Von-Stauffenberg-Straße
- Mitte - Neuhafen / Hafenkante
- Mitte - Südlicher Dahlweg (Verfahren ruht vorübergehend)
- Sentrup - ehem. Wartburgschule (Verfahren ruht vorübergehend)
- Sentrup – Leos Gate (Neues Baugebiet)
- Gievenbeck - Oxford-Kaserne
- Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße
- Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße
- Mecklenbeck - Südlich verlegter Heroldstraße (Neue Priorität)
- Albachten - Östliche Erweiterung südlicher Teil (Albachten-Ost)
- Nienberge - Feldstiege / Beerwiede
- Nienberge-Häger – Westlich Hägerstraße (Neues Baugebiet)
- Coerde - Kiesekampweg II (ehem. Burlage)
- Kinderhaus – Wangeroogeweg (Neues Baugebiet)
- Sprakel - Östlich Sprakeler Str. / westl. DB
- Mauritz Ost - Maikottenweg
- Handorf - Kirschgarten / Bäder
- Handorf - Nördlich Kötterstraße
- Gremmendorf - York-Kaserne
- Gremmendorf - Neues urbanes Stadtquartier Theodor-Scheiwe-Straße
- Gremmendorf – Gasometer (Neues Baugebiet)
- Angelmotte - Südlich Hiltruper Str.
- Angelmotte - ehem. Westfalen AG
- Wolbeck - Südlich Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach
- Wolbeck - Südlich Berdel
- Hilstrup - Nördlich Osttor
- Amelsbüren - Nordwestlich Am Dornbusch

⁷ vgl. dazu auch Anlage 2d

Baugebiete mit einer mittleren Priorität

- Mitte - Östlich Weseler Str.
- Albachten - Lindenallee / Nördlich freie Flur
- Roxel – Südlich Tilbecker Straße (Neue Priorität)
- Sprakel – ehem. Grundschule (Neues Baugebiet)
- Gremmendorf – Südlich Angeldomder Weg (Neue Priorität)
- Amelsbüren – Böckenhorst

Projekte und Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre

Über die Baugebiete des Baulandprogramms hinaus gibt es eine Reihe von Projekten bzw. konkreten Baugebieten sowie darüber hinausgehenden Wohnbaulandpotenzialflächen, die erst in den Jahren ab 2032 baureif werden können. Diese können derzeit und auch absehbar mittelfristig nicht bearbeitet werden. Eine Baureife ist daher erst in den Jahren nach 2032 realistisch. Diese potenziellen Baugebiete können folgendermaßen unterteilt werden:

- Baugebiete mit geringer Priorität:
Bei diesen Baugebieten handelt es sich um konkrete Flächen, die bereits im Eigentum der Stadt Münster stehen, oftmals zum Zwecke der Wohnsiedlungsentwicklung angekauft worden sind und die durch eines der Baulandprogramme der vergangenen Jahre bereits explizit als zu entwickelnde Baugebiete aufgelistet waren. Diese potenziellen Baugebiete weisen allerdings im Vergleich zu den Baugebieten des Baulandprogramms nur eine geringe Priorität auf, weshalb sie bisher nicht ins Baulandprogramm aufgenommen wurden.
- Wohnbaupotenzialflächen:
Im Rahmen des Integrierten Flächenkonzepts Münster (IFM) sind potenzielle neue Wohnbaulandflächen untersucht und untereinander und mit anderen Belangen vorabgewogen worden. Die im Entwurf des IFM-Konzepts dargestellten potenziellen Siedlungsflächen bilden damit ein ausreichend dimensioniertes Flächenangebot zur Entwicklung neuer Wohnbaugebiete bis zum Jahr 2045.
- "Sternchen-Flächen"
In der Karte zum Baulandprogramm (vgl. Anlage 2b) sind neben den eigentlichen Baugebieten des Baulandprogramms darüber hinaus einzelne dieser Wohnbaupotenzialflächen mit einem Sternchen markiert. Dabei handelt es sich um noch nicht konkret abgegrenzte Bereiche, 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 2023 – 2030 leicht verändert und insbesondere um einen neuen (perspektivischen) Zeitabschnitt 2030 – 2032 ergänzt. 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 2024 – 2032 in folgende zeitliche und inhaltliche Kategorien:

Kurzfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2024 – 2026:

- Städtische Baugebiete hoher Priorität mit abgeschlossener Planung, bei denen lediglich noch der Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen ansteht
(z.B. 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, Gremmendorf - Gasometer)

Kurz- bis 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 hoher Priorität, bei denen die Planung noch nicht abgeschlossen ist und die umfangreicher öffentlicher Erschließungsmaßnahmen bedürfen
(z.B. Angelmodde – ehem. Standort Westfalen, Mitte – Stadthafen Nord)

Mittelfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2028 - 2030:

- Stadtquartiere, deren Entwicklung einen längeren Zeitraum benötigt
(z.B. Modellquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße und Theodor-Scheiwe-Straße)
- Baugebiete hoher Priorität, bei denen der Beginn der Planung ansteht
(z.B. Mecklenbeck – Südlich verlegter Heroldstraße, Häger – Westlich Hägerstraße)

Mittel- bis langfristige Projekte mit einem Realisierungszeitraum ca. 2030 - 2032:

- Baugebiete, die lediglich eine mittlere Priorität genießen und daher noch nicht sofort entwickelt werden können
(z.B. Amelsbüren - Böckenhorst, Gremmendorf – Südlich Angelmodder Weg)