



Stadtplanungsamt

26.01.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Weber

Telefon: 492-6120

WeberMarkus@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Anwendung der Regelungen in Münster - Leitlinien

Beratungsfolge

05.02.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
11.02.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
11.02.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Einführung der neuen rechtlichen Optionen („Baturbo“) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Münster nutzt die Neuregelungen des Baugesetzbuches (BauGB) zur Stärkung des leistbaren Wohnens.
3. Die in der Begründung genannten Leitlinien zur Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen werden beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ das Baugesetzbuch (BauGB) zum 30.10.2025 novelliert.

Mit dieser Novellierung wurden bestehende Regelungen angepasst und neue Instrumente eingeführt, um zukünftig Wohnbauvorhaben schneller zuzulassen und dazu in bestimmten Fällen von geltenden planungsrechtlichen Regelungen abzuweichen bzw. auf die Aufstellung eines bisher erforderlichen Bebauungsplanes verzichten zu können (siehe im Detail Anlage 1 „Inhalte des Gesetzes“).

Die Stadt Münster begrüßt die neuen Regelungen, die aus ihrer Sicht jedoch schon zu einem deutlich früheren Zeitpunkt wünschenswert gewesen wären. Ebenfalls wünschenswert wäre es, wenn sie von einer Initiative zur Senkung von Baukosten flankiert würden.

Die Stadt Münster hat in den letzten Jahren umfangreiche Baulandentwicklung betrieben, um die hohe Nachfrage nach Wohnungen zu bedienen. Neben großen innerstädtischen Gebieten kommen in den nächsten Jahren auch mehrere große Baugebiete in den Außenstadtteilen hinzu. Zudem konnte in den letzten Jahren eine Vielzahl von Einzelprojekten im Innenbereich ohne die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen realisiert werden, sodass im Ergebnis eine sehr hohe Bautätigkeit in Münster zu verzeichnen ist: Beispielsweise lag die Anzahl neu gebauter Wohnungen (bezogen auf die Einwohnerzahl) für die Jahre 2023 und 2024 im Vergleich zu den anderen Großstädten in Nordrhein-Westfalen mit Abstand vorne. All dies führt dazu, dass sowohl die Flächenreserven in den Baugebieten als auch die genehmigten, aber noch nicht realisierten Wohnungen auf einem hohen Niveau liegen. Insofern gibt es weniger ein Flächen- sondern vielmehr ein (begründet durch die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und Flächenvermarktungshemmnisse) Umsetzungsproblem. Die Stimmung am Wohnungsmarkt deutet aktuell auf eine leichte Entspannung mit steigenden Wohnungsgenehmigungszahlen und vermehrter Flächennachfrage hin.

Dennoch kann auch die Lockerung von planungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus einen Beitrag für mehr Wohnraum in Münster leisten.

Die bundesgesetzlichen Regelungen geben dabei den Kommunen einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum, der nun auf die Erfordernisse vor Ort in Münster konkretisiert und angepasst werden muss. Auf diese Weise können die Instrumente mit den stadtstrategischen Zielen in Einklang gebracht werden und für diejenigen, die bauen und investieren wollen, einen verlässlichen Rahmen bilden.

Die soziale Dimension des Wohnens kann dadurch weiter gefördert werden und mit Blick auf die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung zeitnah wirken. Durch Beratung und Abstimmung soll dies mit vergleichbaren Qualitäten wie in den herkömmlichen Verfahren einhergehen und damit auch die Berücksichtigung von ökologischen und klimatischen Erfordernissen im Rahmen der Projekte sichern.

Einen positiven Einfluss auf die Stadtentwicklung wird die Neuregelung dann entfalten, wenn diejenigen Projekte begünstigt werden, die mit den beschlossenen Grundsätzen der nachhaltigen Stadtentwicklung in städtebaulicher, ökologischer und sozialer Dimension vereinbar sind. So können Fehlentwicklungen verhindert werden.

Leitlinien

Die folgenden Leitlinien werden für die Anwendung der Neuregelungen beschlossen:

Umsetzungsorientierung:

Die Anwendung der Neuregelungen zielt auf die baldige Umsetzung von Bauvorhaben ab. Spekulation soll dagegen nicht befördert werden.

Die Neuregelungen können zur Anwendung kommen, wenn die Antragsunterlagen vollständig sind und das Grundstück zur Verfügung steht. Die Verwaltung bietet hierzu vorherige Beratungen an.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit dem Ziel erteilt, dass die beantragten Bauvorhaben zeitnah umgesetzt werden. Die Antragstellenden erkennen an, dass das gemeindliche Einvernehmen nach Fristablauf grundsätzlich nicht verlängert wird.

Übereinstimmung mit bestehenden und beschlossenen Zielen und Konzepten:

Die Zustimmung der Gemeinde knüpft auch an die Übereinstimmung des Vorhabens mit gesamtstädtischen und teilräumlichen, vom Rat beschlossenen Konzepten an. Dazu zählen insbesondere der Flächennutzungsplan, das Integrierte Flächenkonzept Münster (IFM), das Wohnbaulandprogramm, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, die Grünordnung Münster, die Landschaftspläne, Rahmenpläne, Aufstellungsbeschlüsse etc.

Die Zustimmung der Gemeinde geht einher mit den Qualitätsanforderungen an guten Städtebau, die auch bisher die Prozesse und Planungen gekennzeichnet haben. Dazu zählen insbesondere der städtebauliche Ansatz, der Freiraumschutz, die Grünversorgung, der nachhaltige Schutz des Naturhaushaltes, der Nachbarschutz, Klimaresilienz und die Mobilitätslösungen.

Ebenso werden Aspekte wie zusätzliche thermische Belastungen oder erhöhte Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten im Rahmen einer überschlägigen Prüfung auf Umweltauswirkungen berücksichtigt. In gewissen Konstellationen werden auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen sein.

Eine Befreiung zu Gunsten von Wohnnutzungen in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten soll nicht erteilt werden. Damit trägt die Stadt Münster sowohl dem Schutz der Gewerbebetriebe Rechnung als auch der Sorge vor einer zu starken Exponierung künftiger Bewohnender vor insbesondere Lärm und Geruch. Darüber hinaus würde ein spekulierender Umgang mit Grundstücken die bestimmungsgemäße Entwicklung von Gewerbegebieten hemmen.

Sobald die Abstimmungserfordernisse dem Umfang nach einem Planverfahren für ein Baugebiet entsprechen oder erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist das Bauleitplanverfahren als bewährter Prozess durchzuführen. Dies wird insbesondere Fälle im Außenbereich betreffen.

Leistbares Wohnen:

Die Stadt Münster hat den Anspruch, dass die Neuregelungen Anwendung finden, wenn ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet wird. Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (zusätzliche Wohnungen), der gemessen an den Wohnbedürfnissen der jeweiligen Bevölkerungsgruppen angemessen ist.

Die Regelungen zur SoBoMü sollen bei mehr als 9 Wohneinheiten bzw. einer Bruttogeschossfläche (BGF) ab ca. 1.000 m² angewendet werden. Räumlich und zeitlich eng beieinanderliegende Vorhaben sind gemeinsam zu betrachten. Dabei werden wie bei Planverfahren im Innenbereich 30 % der zusätzlich entstehenden Fläche als geförderter Wohnraum vereinbart. Ausgenommen davon sind Aufstockungen, Dachgeschoss-Ausbauten und Umnutzungen.

Die Stadt Münster knüpft ihre Zustimmung an die Vereinbarung zur Beantragung von Wohnraumfördermitteln.

In besonderen Fällen kann die Verwaltung ergänzende oder geänderte Vereinbarungen mit den Vorhabentragenden vereinbaren.

Politische Einbindung:

Bei den hier in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um klassische Bauanträge, die von der Verwaltung entsprechend bearbeitet werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Vorhaben zumindest ab einer entsprechenden Dimension auch eine gewisse Öffentlichkeit ansprechen werden und damit auch von politischer Relevanz sind.

Die Verwaltung schlägt daher in Auslegung der neuen Regeln in der Zuständigkeitsordnung vor, Vorhaben,

- die einen Umfang von mehr als 9 Wohneinheiten umfassen, oder
- die im bisherigen Außenbereich verortet sind, oder
- die eine besondere Bedeutung haben oder in sensiblen Umgebungen geplant werden,

vor der Entscheidung zur Kenntnis in die zuständigen politischen Gremien einzubringen.

Vor Zustimmung der Gemeinde kann, sofern dies aufgrund der besonderen Konstellation im Einzelfall geboten ist, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Aktive Anwendung der Erleichterungen:

Im Kern zielen die neuen gesetzlichen Regelungen darauf ab, privates Investitionsinteresse zu generieren und zu erleichtern.

Die Verwaltung hat die Projekte des Wohnbaulandprogramms mit den Neuregelungen der Gesetzesnovelle abgeglichen. Dort, wo es sinnvoll erscheint, wird mit den jeweiligen Grundstückseigentümern die beschleunigende Umsetzung über einzelne Genehmigungen erörtert.

Die übrigen größeren Baulandentwicklungen im Außenbereich, die auch die Schaffung von neuen Infrastrukturen bedingen, werden weiter durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht.

Darüber hinaus plant die Verwaltung, die Information über die neuen Regelungen und die Münsteraner Leitlinien den Akteuren der Immobilienwirtschaft (größere Bestandhalter in Münster) sowie der planenden Architektenschaft zu vermitteln. Mit den größeren Immobilieneigentümern ist eine Überprüfung der Bestände auf Nachverdichtungspotentiale in Einzelgesprächen darüber hinaus vorgesehen.

Evaluation

Regelmäßig wird die Verwaltung im AWSS über die gemachten Erfahrungen mit den durch die Novelle neu eingeführten Instrumenten berichten. Dabei wird ein Überblick über die zusätzlich generierten Wohneinheiten gegeben, die genehmigt werden konnten.

Wie beschrieben können über vertragliche Vereinbarungen Ziele und Maßnahmen vereinbart werden. Zur Einschätzung der Wirksamkeit wird in dem Bericht ein Überblick über die Quantität und Inhalte der Vereinbarungen berichtet.

Der Bericht stellt dar, ob und wenn ja wie viele Bauleitplanverfahren durch die Anwendung der Neuregelungen eingespart wurden. Die Evaluierung dient zudem der Sicherstellung der Gleichbehandlung bei der Anwendung der beschleunigenden Instrumente. Bei Bedarf können die Leitlinien weiterentwickelt werden.

Insgesamt kann die Anwendung der BauGB-Novelle damit einen weiteren Beitrag zum sozialgerechten Wohnungsbau in Münster leisten.

Gerade im Hinblick auf die zu erwartenden erneuten Diskussionen über bereits in der Vergangenheit abgelehnte Bauvorhaben bleibt dabei aber die Prämisse, nur städtebaulich und ökologisch sinnhafte und damit gute Wohnungen zuzulassen. Dabei muss der Schwerpunkt der Entwicklung in der angemessenen Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers liegen.

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich wird grundsätzlich weiterhin nur mit einem Bebauungsplanverfahren und damit auf Basis einer Abwägungsentscheidung des Rates stattfinden.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Inhalte des Gesetzes