

Fortschreibung des Baulandprogramms 2026 – 2035 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. Daher gehört das leistbare, nachhaltige Wohnen zu den Leitthemen der Stadtentwicklung¹ und ist eines von fünf stadtstrategischen Handlungsfeldern.²

Ein wesentlicher Baustein ist dabei neben der Bereitstellung von mindestens 300 mit öffentlichen Mitteln 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 2035 sind diejenigen Flächen dargestellt, die in den nächsten Jahren konkret entwickelt und bis zur Baureife³ 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 sein: Geänderte politische Bewertungen, ein Abrücken des Vorhabenträgers von der Planung bei Investorenprojekten (bspw. bei geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) oder wenn sich die liegenschaftliche Verfügbarkeit entgegen der begründeten Voreinschätzung doch nicht herstellen lässt. Von den bis zu 12.700 betrachteten Wohnungen, für die das Baulandprogramm die Voraussetzungen schaffen soll, sind ca. 8.000 auf städtischen Flächen geplant bzw. die Realisierung wird durch städtebauliche (Vor-)Verträge gesichert.

Über das Baulandprogramm bis zum Jahr 2035 hinaus gibt es weitere konkrete Potenziale zur Realisierung neuer Baugebiete. Diese sind bereits im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan planerisch gesichert – insbesondere sind hier die Wohnsiedlungsflächenpotenziale des „Integrierten Flächenkonzepts Münster“ (IFM) zu nennen, die ein langfristiges Flächenangebot für die Realisierung weiterer Wohnbaugebiete darstellen.⁴

Nicht alle diese Potenzialflächen werden jedoch tatsächlich entwickelt werden, da es im weiteren Entwicklungsprozess im Einzelfall – trotz der grundsätzlich positiven fachlichen Vorprüfung - unterschiedliche fachliche (bspw. liegenschaftliche, immissionsschutzrechtliche, entwässerungstechnische, Natur- und Landschaftsraum bezogene etc.) Aspekte geben kann, die gegen eine Realisierung sprechen.

¹ vgl. Vorlage V/0487/2021 „MünsterZukünfte 20|30|50: Zentrale Ergebnisse und weiteres Vorgehen“, Anlage 3 Baustein C „Zehn Leitthemen für Münster“

² vgl. Vorlage V/0609/2022 „Ziele zur kommunalen Steuerung“ i.V.m. Ratsantrag A-R/0047/2024

³ 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).

⁴ vgl. Vorlage V/0192/2024 zum IFM-Konzept

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.). Im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose, die die Stadt Münster gutachterlich durch das Gutachter-Institut InWIS im Jahr 2023 hat erarbeiten lassen, ist ein kurzfristig (aufgrund eines entsprechenden Nachholbedarfs) 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 Vor dem Hintergrund, dass in den Jahren 2022 – 2025 allerdings nicht der ermittelte Bedarf von 2.500 WE / Jahr fertiggestellt worden ist, ist davon auszugehen, dass der Bedarf (aufgrund des bisher ausgebliebenen Nachholeffekts) aktuell weiterhin eher bei 2.000 WE / Jahr liegt.

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, dass rd. 750 WE / Jahr durch spontane Bautätigkeit realisiert werden sollen und damit rd. 1.250 WE / Jahr innerhalb von Baugebieten. Vor dem Hintergrund des tendenziell in den nächsten Jahren zurückgehenden Bedarfs (s.o.) und der aktuell nach wie vor hohen Neubauleistung durch spontane Bautätigkeit im Bestand (in den letzten zehn Jahren (im Durchschnitt ca. 50 %) erscheint damit eine Bereitstellung durch das Baulandprogramm in einer Größenordnung von 1.000 WE / Jahr ausreichend.

Mit einer Gesamtkapazität zur Ermöglichung des Neubaus von bis zu ca. 12.700 Wohneinheiten bis 2035 weist das Baulandprogramm damit grundsätzlich genügend neue Baugebiete auf, um diese Zielzahl im Durchschnitt der nächsten Jahre einhalten zu können.

3. Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2026 – 2035

Gegenüber dem Baulandprogramm 2024 – 2032 ergeben sich die nachfolgenden Änderungen:

Herausnahme von Baugebieten aus dem Baulandprogramm

In den letzten beiden Jahren (seit Beschluss der letzten Fortschreibung des Baulandprogramms im Jahr 2024) sind lediglich zwei Baugebiete baureif geworden, die insgesamt eine Kapazität von ca. 450 neuen Wohnungen haben. Insofern wurde der o.a. Zielwert, eine jährliche neue Kapazität für 1.000 Wohnungen in die Baureife zu führen, deutlich nicht erreicht.

Die nachfolgend aufgelisteten Baugebiete 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:

- Coerde – Kieskampweg II (ca. 30 WE)
- Gremmendorf – York-Quartier Abschnitt 4 (ca. 420 WE)

Darüber hinaus gibt es zwei weitere Baugebiete, die aus dem Baulandprogramm herausgenommen werden, da für sie aktuell keine konkrete Realisierungsabsicht bzw. Vorhabenplanung mehr vorliegt.

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

Bei Bedarf können sie in den nächsten Jahren wieder in das Baulandprogramm aufgenommen werden, sobald sich dieser Status zum Positiven ändert:

- Mitte – Südlicher Dahlweg (ca. 250 WE)
- Sentrup – ehem. Wartburgschule (ca. 30 WE)

Neuaufnahme von Baugebieten in das Baulandprogramm

Vor dem Hintergrund, dass vier Baugebiete aus dem Baulandprogramm herausgenommen werden sollen und der Tatsache, dass der zeitliche Horizont des Baulandprogramms mit dieser Fortschreibung von 2032 auf das Jahr 2035 ausgeweitet werden soll, gibt es die Möglichkeit und Notwendigkeit weitere (neue) Baugebiete in das Baulandprogramm aufzunehmen:

- Mitte – Klosterareal Pluggendorf 2.0 (ca. 250 WE)
- Gievenbeck – Oxford-Quartier Bauabschnitt 5 (rund um den Simonsplatz) (ca. 90 – 110 WE)
- Roxel – Östlich Tilsiter Straße / Südlich Roxeler Straße (ca. 70 WE)
- Nienberge – Nördlich Altenberger Straße (ca. 40 WE)

Insgesamt umfasst das Baulandprogramm nun ein Volumen von bis zu ca. 12.700 Wohnungen.

Gliederung des Baulandprogramms

Mit der Fortschreibung des Baulandprogramms 2026 – 2035 wird erstmals neben den zu entwickelnden Baugebieten auch ein Überblick über diejenigen, bereits baureifen Neubaugebiete geliefert, die sich aktuell in der konkreten Umsetzung befinden. Insofern gibt die Vorlage mit ihren Anlagen einen erweiterten Überblick über die folgenden Baugebiete in Münster:

– „Baugebiete in Umsetzung“

Bereits baureife Baugebiete, die derzeit vermarktet und realisiert werden – damit soll ein Überblick über aktuelle Neubaugebiete ermöglicht werden, die im Rahmen des Baulandprogramms bereits die Baureife erlangt haben und in denen noch größere Reserven bestehen.

– „Baugebiete in Entwicklung“

Baugebiete, die aktuell entwickelt werden, bei denen insofern entweder Planungsrecht oder Erschließung noch geschaffen werden müssen – diese Baugebiete bilden das eigentliche Baulandprogramm. In der Übersichtskarte und in der Tabelle (Anlagen 2b und 2c dieser Vorlage) sind diese Baugebiete farbig markiert.

– „Potenzielle Baugebiete in Vorbereitung“

Potenzielle Baugebiete, für die Schritte zur Vorbereitung einer möglichen Aktivierung geplant sind (insbesondere Klärung der liegenschaftlichen Fragen) - diese potenziellen Baugebiete werden als Sternchen in der Karte zum Baulandprogramm dargestellt (vgl. dazu die Ausführungen weiter unten).

Wohnungsdichte in Baugebieten

Regelmäßig wird bei der Fortschreibung des Baulandprogramms auch die Dichte der Baugebiete angegeben.⁶ Diese wird in Wohneinheiten pro Hektar Nettowohnbauland dargestellt.

⁶ vgl. Beschluss zur Vorlage V/0193/2023 „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2022 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2023 – 2030“

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 wird darauf hingewiesen, dass die Angabe von Wohneinheiten pro Hektar Nettowohnbauland insofern nicht immer treffend auch die tatsächlich gebaute städtebauliche Dichte wiedergibt, da eine große Anzahl an kleinen Wohnungen (z.B. 1-Zimmer-Appartments) das Ergebnis z.T. deutlich verfälschen kann.

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 einen hohen Anteil hat
(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 / ha Nettowohnbauland:
Diese Baugebiete liegen i.d.R. in der Innenstadt und weisen u.a. aufgrund der größeren Gebäuhöhen 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 prioritären Projekte fokussiert werden. Da die meisten der Baugebiete aus dem Baulandprogramm bereits in der Planung sind, ergibt sich nur im Einzelfall eine Änderung der Priorisierung der Baugebiete. Eine Besonderheit stellen diejenigen (kleineren) Baugebiete dar, die aufgrund der erfolgten Änderungen im BauGB nun auf Grundlage des § 34 (3) BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen werden können – dies ändert zwar nichts an der Priorität der Baugebiete, eine Realisierung ist aber auch bei nur mittlerer Priorität deutlich früher möglich.

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 – Klosterareal Pluggendorf 2.0 (Überarbeitung der bisherigen Planung)
- Mitte – Stadthafen Nord
- Sentrup – Leos Gate
- Gievenbeck – Oxford-Quartier
- Gievenbeck – Neues urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße
- Gievenbeck – Neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße
- Albachten – Östliche Erweiterung südlicher Teil (Albachten-Ost)
- Nienberge – Feldstiege / Beerwiede
- Nienberge – Nördlich Altenberger Straße (Neues Baugebiet)
- Sprakel – Östlich Sprakeler Str. / westl. DB
- Mauritz Ost – Maikottenweg
- Handorf – Kirschgarten
- Handorf – Nördlich Kötterstraße
- Gremmendorf – York-Quartier
- Gremmendorf – Neues urbanes Stadtquartier Theodor-Scheiwe-Straße

⁷ vgl. dazu auch Anlage 2d

- Gremmendorf – Gasometer 2.0 (Überarbeitung der bisherigen Planung)
- 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
- Roxel – Südlich Tilbecker Straße
- Roxel – Östlich Tilsiter Straße / Südlich Roxeler Straße (Neues Baugebiet)
- Nienberge-Häger – Westlich Hägerstraße
- Kinderhaus – Wangeroogeweg
- Sprakel – ehem. Grundschule
- Amelsbüren – Böckenhorst

Projekte und Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre

Über die Baugebiete des Baulandprogramms hinaus gibt es eine Reihe konkreter Flächen sowie darüberhinausgehender Wohnbaulandpotenzialflächen, die noch nicht Teil des Baulandprogramms 2026 – 2035 werden sollen. Diese können derzeit und auch absehbar mittelfristig nicht bearbeitet werden bzw. es liegen die Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Baulandprogramm (insbesondere liegenschaftliche Verfügbarkeit bei Außenbereichsplanungen) noch nicht vor. Eine Baureife ist daher erst in den Jahren nach 2035 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 stehen, wobei sie (nur) teilweise in den letzten Jahren zum Zwecke der Wohnsiedlungsentwicklung angekauft worden sind. Oftmals waren diese Baugebiete in früheren Jahren als zu entwickelnde Baugebiete im Baulandprogramm (bzw. dessen Entwurf) gelistet. Diese potenziellen Baugebiete weisen allerdings im Vergleich zu den Baugebieten des Baulandprogramms aus unterschiedlichen Gründen (bspw. nur eingeschränkte Eignung der Fläche für Wohnen, weitere liegenschaftliche Arrondierung notwendig / sinnvoll etc., Abhängigkeiten mit anderen Entwicklungen) nur eine geringe Priorität auf, weshalb sie nicht ins aktuelle Baulandprogramm aufgenommen werden sollen.
- 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.
- "Potenzielle Baugebiete in der Vorbereitung" („Sternchen“-Flächen)
In der Übersichtskarte zum Baulandprogramm (vgl. Anlage 2b) sind neben den eigentlichen Baugebieten des Baulandprogramms („Baugebiete in der Entwicklung“) darüber hinaus einzelne Wohnbaupotenzialflächen aus dem Flächenangebot des Flächennutzungsplans bzw. insbesondere des Integrierten Flächenkonzepts Münster (IFM) 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 und inhaltliche gebündelte Darstellung der Baugebiete im Baulandprogramm

Die Priorisierung hat – neben dem Entwicklungsfortschritt – entscheidenden Einfluss auf die Einordnung der Baugebiete in Bezug auf den Zeitpunkt der angestrebten Baureife. Darüber hinaus wird mit der diesjährigen Fortschreibung des Baulandprogramms die bereits in den Baulandprogrammen der letzten Jahre vorgenommene inhaltliche Bündelung der Baugebiete konsequent weiterentwickelt. So werden sechs klar unterscheidbare Gruppen an Baugebieten identifiziert und in der Tabelle und in der Karte des Baulandprogramms entsprechend dargestellt.

Dabei haben sich die geplanten und absehbaren Realisierungszeiträume gegenüber dem Baulandprogramm 2024 – 2032 leicht verändert, in der Gruppe der Baugebiete mit einer (derzeit noch) mittleren Priorität wird die Baureife mit einer allgemeinen Angabe „ab 2030“ angegeben, da es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine weitergehenden belastbaren Zeitangaben gibt. In Einzelfällen sind diese auch ohne vorherige Bauleitplanung auf der Grundlage einer Befreiung nach § 34 (3) BauGB genehmigungsfähig und können ggf. auch früher realisiert werden.

Ausgehend von der o.a. Priorisierung und inhaltlichen Bündelung gliedert sich das fortgeschriebene Baulandprogramm 2026 – 2035 in folgende zeitliche und inhaltliche Kategorien:

(Städtische) Baugebiete – mit kurzfristiger Erschließung (Baureife kurzfristig 2026 – 2028)

Hierbei handelt es sich um städtische Baugebiete hoher Priorität mit abgeschlossener Planung, bei denen lediglich noch der Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen ansteht:

- Albachten-Ost
- Handorf – Kirschgarten
- Angelmodde – südlich Hiltruper Straße
- Wolbeck – Südlich Hiltruper Straße / Am Sandbach
- Amelsbüren – Am Dornbusch

(Ehemalige) Kasernen – mit kurzfristiger Erschließung (Baureife kurz- bis mittelfristig bis 2030)

Sowohl auf der ehemaligen Oxford- als auch auf der ehemaligen York-Kaserne gibt es noch einzelne Teilbereiche, die noch nicht erschlossen sind. Auf der ehem. York-Kaserne betrifft dies insbesondere auch den zentralen Bereich, der nach wie vor durch die zentrale Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete (ZUE) genutzt wird. Erst nach deren Verlagerung in den Bereich nördlich der Wareндorfer Straße kann die Erschließung erfolgen, alle anderen Bauabschnitte können kurzfristig erschlossen werden.

Investorenprojekte – in der Planung (Baureife kurz- bis mittelfristig 2026 - 2030):

Wohnungsbauprojekte privater Vorhabenträger sind ebenfalls Teil des Baulandprogramms (insbesondere sofern sie zur Realisierung Bauleitplanung bedürfen) – sie werden zwar inhaltlich von der Stadt mitgesteuert, insbesondere die zeitliche Einhaltung der geplanten Baureife liegt jedoch in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Unter dieser Rubrik sind verschiedene Projekte zusammengefasst, die unterschiedlich weit in der Planung sind, von kleineren, räumlich begrenzten Projekten, die keine aufwändige Erschließung benötigen (z.B. Gremmendorf – Gasometer 2.0 oder Sentrup – Leos Gate) über größere und komplexe Baugebiete, deren Baureifmachung mehr Zeit in Anspruch nimmt (z.B. Mitte – Stadthafen Nord oder Angelmodde – ehem. Gelände der Westfalen AG) bis hin zu bereits fertig geplanten Baugebieten, bei denen lediglich noch die Erschließung zu erstellen ist (Sprakel – östlich Sprakeler Straße / westlich DB):

- Mitte – Von-Stauffenberg-Straße
- Mitte – östlich Weseler Straße
- Mitte – Klosterareal Pluggendorf 2.0
- Mitte – Stadthafen Nord
- Sentrup – Leos Gate
- Nienberge – Nördlich Altenberger Straße
- Sprakel – östlich Sprakeler Straße / westlich DB
- Gremmendorf – Gasometer 2.0
- Angelmodde – ehem. Gelände der Westfalen AG

Städtische Baugebiete – in der prioritären Planung (Baureife mittelfristig 2028 – 2033)

Neben den städtischen Baugebieten, die sich gerade in der Erschließung befinden, gibt es einige weitere städtische Baugebiete hoher Priorität, die sich derzeit noch in der Planung befinden. Für diese Gebiete liegen städtebauliche Entwürfe vor, die z.T. aktuell noch angepasst werden und anschließend im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in Planungsrecht umgesetzt werden müssen. Daran schließt sich der Bau der Erschließungsanlagen an, mit einer Baureife ist insofern i.d.R. erst in einigen Jahren zu rechnen:

- Nienberge – Feldstiege / Beerwiede
- Mauritz-Ost – Maikottenweg
- Handorf – Nördlich Kötterstraße
- Wolbeck – Südlich Berdel
- Hilstrup-Ost – Nördlich Osttor

Münster – Modellquartiere – in der prioritären Planung (Baureife mittelfristig ab 2030):

Die Münster Modell Quartiere als große, urbane Stadtquartiere benötigen für ihre Entwicklung einen längeren Zeitraum, zumal auch noch liegenschaftliche Fragen geklärt werden müssen. Aufgrund der Größe wird es regelmäßig unterschiedliche Bauabschnitte geben, deren Baureife erst nach dem Jahr 2030 bis weit in die 2030er Jahre zu erwarten ist:

- Gievenbeck – Südlich Steinfurter Straße (MMQ1)
- Gievenbeck – Westlich Busso-Peus-Straße (MMQ2)
- Gremmendorf – Theodor-Scheiwe-Straße (MMQ3)

(Städtische) Baugebiete - weitere Baugebiete mit mittlerer Priorität (Baureife mittel – bis langfristig ab 2030):

Die weiteren Baugebiete des Baulandprogramms haben lediglich eine mittlere Priorität und können daher noch nicht sofort entwickelt werden. Diese Gruppe umfasst insbesondere städtische Baugebiete, deren Planung zwar kurzfristig starten soll (bspw. Mecklenbeck – Südlich verlegter Heroldstraße oder Amelsbüren – Böckenhorst), deren Baureife dadurch bedingt allerdings nicht vor Anfang der 2030er Jahre zu erwarten ist. Daneben gibt es einzelne, kleinere Baugebiete (sowohl städtisch als auch nicht-städtisch) mit unterschiedlichem Planungs- und Entwicklungsstand:

- Mecklenbeck – südlich verlegter Heroldstraße
- Albachten – Lindenalle / nördlich Freie Flur
- Roxel – südlich Tilbecker Straße
- Roxel – östlich Tilsiter Straße / westlich BAB
- Häger – westlich Hägerstraße
- Kinderhaus – Wangeroogeweg
- Sprakel – ehemalige Grundschule
- Amelsbüren - Böckenhorst