

## Änderung des Regionalplans Münsterland Stellungnahme der Stadtregion Münster

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Stadtregion Münster haben sich 12 benachbarte Kommunen zusammengeschlossen: Altenberge, Ascheberg, Drensteinfurt, Everswinkel, Greven, Havixbeck, Nottuln, Ostbevern, Münster, Senden, Sendenhorst und Telgte. Gemeinsam werden im Netzwerk interkommunale Konzepte und Strategien erarbeitet - immer mit dem Ziel, die Lebensqualität in der gesamten Stadtregion, einem Wohn- und Lebensraum für rund 500.000 Menschen, zu stärken. Im Alltag der Menschen in und um Münster spielen Gemeindegrenzen eine immer geringere Rolle. Man wohnt in Ostbevern, arbeitet in Greven und nutzt die Freizeit-, Kultur-, und Einkaufsmöglichkeiten in Münster. Die Verbindung von den Wohnquartieren zu Einkauf, Arbeitsplätzen und Bildung, Kultur und Freizeit wird über den Umweltverbund optimiert. Konkret werden in der Stadtregion Velorouten gebaut, die die Umlandkommunen mit der Stadt Münster verbinden. Zudem soll ein S-Bahn-Netz im Münsterland entwickelt werden, welches den wachsenden Kommunen in der Region, ihrer zunehmende Vernetzung untereinander und dem Klimawandel gerecht wird. Die Pendlerströme und die Betrachtung der Umzüge zeigen, dass jedes Jahr mehrere tausend Haushalte ihren Wohnort innerhalb der Stadtregion ändern und dabei Gemeindegrenzen überschreiten.

Die Stadtregion Münster ist eine wachsende Region und hat den Anspruch, dieses Wachstum so zu gestalten, dass die Lebensqualität in dieser Region auf einem hohen Niveau bleibt und die mit dem Wachstum einhergehenden Risiken und Herausforderungen gemeinsam bewältigt werden. Zwischen 2010 und 2020 sind über 40.000 Einwohner neu hinzugekommen. Das entspricht einem Zuwachs von knapp 9 % auf nunmehr rund 500.000 Einwohner. Noch deutlicher als das Einwohnerwachstum fällt der Beschäftigungszuwachs aus. Hier erzielt die Stadtregion Münster ein Plus von rund 47.000 Beschäftigten oder gut 25 % (2010 bis 2020).

Die Schaffung von Bauland und die Schaffung von preiswertem Wohnraum sind die aktuell von allen Gemeinden genannten Schwerpunkte der lokalen Wohnungspolitik. Die Nachfrage von Familien im Eigentumssegment bildet nach wie vor den Schwerpunkt der Neubaunachfrage in den Umlandkommunen. Die Nachfrage ist deutlich größer als die jeweils zur Verfügung stehenden Angebote. Aktuelle Baugebiete werden sehr schnell vermarktet und lange Wartelisten charakterisieren die gegenwärtige Nachfragesituation. Die Stadt Münster kann ihre eigenen Wohnbaubedarfe kaum bedienen, so dass die Eigendynamik der Umlandkommunen durch „Überschwappeffekte“ der Wohnungsnachfrage aus Münster verstärkt wird. Dieses zeichnet sich auch durch überdurchschnittlich hohe Steigerungsraten bei den Preisen für Gebrauchtimmobilien und den Bodenrichtwerten für Wohnbauland in den Kommunen der Stadtregion aus. Ein erheblicher Druck geht dabei aus dem Oberzentrum Münster aus, das laut aktueller Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-

und Raumforschung in Bonn (BBSR) bis 2040 so stark wie keine andere Stadt in NRW wachsen wird (+8,7%). Der Wohnungsmarkt endet dabei nicht an der Stadtgrenze des Oberzentrums und ebenfalls nicht an den einzelnen kommunalen Grenzen der Umlandkommunen, sondern ist bereits in den letzten Jahren „regionaler“ geworden, was typisch für wachsende Stadtregionen ist, jedoch bei den kommunalen baupolitischen Diskussionen und in der Regionalplanung zu wenig Berücksichtigung findet.

Dieser einheitliche Wohnungsmarkt der an das Oberzentrum angrenzenden Kommunen hebt die Stadtregion von anderen Städten/Stadtumlandgemeinden im Regierungsbezirk Münster ab.

Aus diesen Grund hat die Stadtregion gemeinsam mit dem Büro Quaestio in 2022 eine „Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung“ (eWoMab) erstellt, u. a. mit dem Ziel kommunale Wohnungs- und Liegenschaftspolitik auch mit der regionalen Perspektive abzugleichen – mit dem Anspruch, die kommunale Handlungsfähigkeit zu stärken. Die eWoMab kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die aktuelle Anspannung des Wohnungsmarkts nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass die Wohnungsbautätigkeit in der Stadtregion zeitversetzt und nicht im entsprechenden Maße auf den starken Nachfragezuwachs der vergangenen Jahre (Zuzug junger Haushalte, Zuzug aus Süd- und Südosteuropa, Flüchtlingszuwanderung) reagiert hat. Dem entstandenen Engpass kann auf Dauer nur mit einer Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit begegnet werden. Die teilweise ambitionierten Planungsziele der Kommunen in der Stadtregion tragen dieser Aufgabe Rechnung und müssen konsequent weiterverfolgt werden.

Der jetzt vorliegende Entwurf der Regionalplanänderung trägt diesem hohen Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in der Stadtregion Münster nur zum Teil Rechnung. Zwar spiegelt sich die Steigerung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Stadtregion in der GIB-Bedarfsberechnung wider (im Schnitt +10% Steigerung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadtregion zw. 2017 und 2021 - siehe Anlage), aber die ASB-Bedarfe führen in der Stadtregion zu einer stark differierenden und insgesamt zu geringen Ausweitung des Wohnungsneubaus. Doch Wohnen und Arbeiten gehören in einer nachhaltigen Bauleitplanung untrennbar miteinander verbunden. Nur durch eine ausgeglichene Betrachtung können den Unternehmen in der wirtschaftsstarken Stadtregion ein dringend notwendiger Fachkräftenachzug ermöglicht und zugleich unerwünschte Pendlerbeziehungen (durch weite Entfernungen zwischen Wohnung und Arbeit) vermieden werden. Der Mangel an Wohnraum in Kommunen bremst die Suche nach den entsprechenden Fachkräften aus. Die Beschäftigten bei neu angesiedelten Unternehmen müssen dann zwangsläufig pendeln und weite Entfernungen in Kauf nehmen. Wenn aber kein Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, wird diese Fachkräftelücke vor Ort nicht zu schließen sein. Daher ist den Kommunen in der Stadtregion ganz besonders daran gelegen, wenn Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden, diesen neuen Beschäftigten auch Wohnraum vor Ort anbieten zu können, um nicht weitere zusätzliche Pendlerströme in das Oberzentrum oder in den Umlandgemeinden (mit starker Arbeitsplatzentwicklung) zu erzeugen.

Die ASB-Bedarfe im Entwurf des Regionalplans basieren auf der Bevölkerungsvorausschätzung 2021 – 2050/2070 von IT.NRW von Mai 2022. Im Grundsatz scheint

das Rechenmodell so konzipiert zu sein, dass die für die Ermittlung des Flächenbedarfs heranzuziehenden IT-NRW-Prognosen („Vorausberechnungen“) lediglich kurzfristige Trends (Stützzeitraum 2017 bis 2020) verlängern und nicht berücksichtigen, ob in diesem Stützzeitraum kurzfristige Sondereffekte wirksam waren. Insbesondere bei kleinräumigen Prognosen (Gemeinden) ist natürlich die mehr oder weniger intensive Baulandentwicklung ein besonders gravierend durchschlagender Sondereffekt. Dies führt zu erheblichen Schwankungen zwischen den jeweiligen Fortschreibungen und steht in Kontrast zu den Anforderungen einer langfristig agierenden Regional- und Siedlungsflächenplanung (siehe Anlage).

Bauleitplanerische und wohnbauliche Entwicklungen in den Kommunen ab 2021 finden keine Berücksichtigung, ebenso wenig wie die steigende Anzahl an Geflüchteten seit dem russischen Angriffskrieg in der Ukraine und weiteren Schutzsuchenden aus anderen Ländern, die in den Kommunen in hoher Zahl aufgenommen wurden und werden. Diese (wohnbaulichen) Entwicklungen, die bis zur Rechtskraft der Regionalplanänderung in den Kommunen begonnen und umgesetzt werden, sind zwingend zu berücksichtigen.

Die von IT.NRW vorgegebenen Flächenzuweisungen laufen Gefahr, die stadtreionale Zusammenarbeit organisatorisch und inhaltlich zu konterkarieren.

Die Stadtregion Münster ist innerhalb Deutschlands und NRWs eine der wachstumsstärksten Regionen. Dieses Wachstum führt vor dem Hintergrund der Diskussion der „15-Minuten-Stadt“ zu der Anforderung, auch zumindest für einen großen Teil der neuen Beschäftigten geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu müssen. Die Problematik ist ein nicht unbedeutender Hinweis darauf, dass Kommunen im direkten Umfeld eines Oberzentrums ganz besonderen Rahmenbedingungen in ihrer Entwicklung unterliegen. Die vermeidliche Lagegunst führt zu nicht unbeträchtlichen Herausforderungen, die raumordnerisch adäquater Schlussfolgerungen bedarf - mit Auswirkungen auf den Entwicklungsrahmen im Regionalplan. So ist es nicht überraschend, dass in der Stadtregion gerade in den Gemeinden mit hoher wirtschaftlicher Dynamik die Wohnungsmärkte angespannt sind und große Herausforderungen in der Infrastrukturversorgung entstehen.

Die Kommunen in der Stadtregion arbeiten vertrauensvoll zusammen. Eines der gemeinsamen Ziele ist eine stadtreionale Balance, die den Umgang mit dem Siedlungsdruck in einem größeren Raum optimiert und somit die Lebensqualität erhöht. Die großen Felder Wohnen und Arbeiten innerhalb der Stadtregion werden dabei integriert und interkommunal abgestimmt betrachtet. Die vorgesehene stark differierende und insgesamt zu geringe Ausweitung des Wohnungsneubaus gefährden dieses Ziel. Ein „Schulterschluss“ von Regionalplanung und Stadtregion Münster könnte hier helfen. Die Öffnungsklausel gem. der Festlegung Z III. 1-3 (2) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich begrüßt, reicht jedoch nicht aus, um den benannten großen Bedarfen in der Stadtregion Rechnung zu tragen und überschreitet dabei auch keine kommunalen Grenzen.

Wir schlagen daher vor, dass den Kommunen der Stadtregion – aufgrund der besonderen Situation im Regierungsbezirk Münster – ein Zuschlag an ASB-Bedarfen (ähnlich wie bei Mittelzentren gegenüber Grundzentren) – gewährt wird, um die v. g. Herausforderungen des stadtreionalen Wohnungsmarkts („Überschwappeffekte“ aus

dem Oberzentrum, starker Anstieg der Arbeitsplätze vor Ort etc.) gemeinsam zu meistern. Des Weiteren wird dringend angeraten, den Kommunen im Rahmen der Potenzialflächen (-> max. 3-facher Wert der Bedarfe) für ASB- und GIB-Flächen mehr Flexibilität durch eine gegenseitige Anrechnung der Kontingente untereinander zu ermöglichen. Dadurch könnten insbesondere diejenigen Kommunen, wo (aufgrund des sehr kurzen vergangenen Betrachtungszeitraumes) ein besonders unausgewogenes Verhältnis zwischen GIB- und ASB-Bedarfen prognostiziert wird, eine passgenauere und marktangepasste Ausweisung von Gewerbe- und Wohngebietsflächen vornehmen, ohne dass insgesamt mehr Flächen angesetzt bzw. verbraucht werden müssten. Diese Vorgehensweise soll selbstverständlich einvernehmlich unter den Kommunen passieren und steht vorbehaltlich der erforderlichen Ratsbeschlüsse der Kommunen.

Die Kommunen der Stadtregion Münster hoffen dabei auf Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Stohldreier  
Bürgermeister der Gemeinde Ascheberg  
Sprecher der Stadtregion Münster