

**Bericht im Stadtentwicklungsausschuss am 05.12.2017 (TOP 5.2)
zum gemeinsamen Antrag von CDU, BfB und FDP vom 27.10.2017**
(Drucks.-Nr. 5654/2014-2020)

- *„Die Verwaltung wird beauftragt, sicherzustellen, dass mit Beginn des Jahres 2018 jährlich der planungsrechtliche Rahmen für 2.500 Wohnungen unter Berücksichtigung der 25%-Klausel geschaffen wird. Die Verwaltung wird aufgefordert, alle anderen Belange diesem Ziel unterzuordnen.“*

Gemäß **Ratsbeschluss vom 08.11.2017 zu Punkt 4.1** wurde die Beratung zum v. g. Antrag in den Stadtentwicklungsausschuss am 05.12.2017 verwiesen. Dazu wurde die Verwaltung beauftragt, mit einem Bericht darzustellen,

- a) Ob es ihr möglich ist, den planungsrechtlichen Rahmen zur Errichtung von 2.500 Wohnungen pro Jahr zu realisieren und
- b) Welche Auswirkungen und Konsequenzen dieser Beschluss auf andere Planungs- und Genehmigungsverfahren hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beantwortung der Fragestellung wurde rückblickend auf die Planungsprozesse der letzten **4 Jahre (2014-2017)** folgendes festgestellt:

Insgesamt wurden in dem Zeitraum im Bauamt 68 Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Davon dienten 32 Bebauungsplanverfahren einer Wohnbauentwicklung.

Über die anderen Verfahren wurden z. B. gewerbliche Entwicklungen, Verkehrsplanungen (Stadtbahn und Straßen / Planfeststellungsverfahren ersetzende B-Pläne), Einrichtungen für sportliche oder soziale Zwecke (z. B. Sporthalle, Kita etc.) oder auch technische Bauwerke (z. B. Solarpark) gesteuert.

Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich bei den **32 Bebauungsplänen** für Wohnbauentwicklung um Flächenentwicklungen, die durch private Investoren bzw. auf Eigentümerinitiative angeschoben wurden. Da die Umsetzung von Baugebieten von der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit bzw. der Entwicklungsbereitschaft von Eigentümern/Investoren abhängt, sind in der Regel kleinere Baugebiete entstanden.

Insgesamt wurden hiermit innerhalb von 4 Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für **1277 Wohneinheiten (WE)** geschaffen. Dies entspricht einem **jährlichen Durchschnittswert von ca. 319 neuen WE** in Bielefeld. **Pro Bebauungsplan** ergibt dies einen Mittelwert von **ca. 40 WE**.

Neben den vorab genannten, abgeschlossenen Verfahren und anderen laufenden Projekten, befinden sich aktuell auch Bebauungspläne im Verfahren, mit denen größere Wohnbauflächenentwicklungen in verschiedenen Stadtbezirken vorbereitet werden (z. B. Neulandstraße, Grünwaldstraße, Schilling-Gelände, Greifswalder Straße).

Auf Grundlage der vorab dargelegten Ergebnisse ist absehbar, dass eine deutlich höhere Anzahl von WE nur erreicht werden kann, wenn

- geeignete, entsprechend große Flächen zur Verfügung stehen
- Grundstückseigentümer bzw. Investoren entwicklungsbereit sind (auch Kostenübernahme)
- die Auswirkungen auf die Infrastruktur mit Vorhaltung entsprechender finanzieller Mittel berücksichtigt werden (Erschließung / Verkehr, Entwässerung-, Schulen, Kita's, Einkauf etc.)

- ausreichende personelle Kapazitäten in der Verwaltung vorgehalten werden
- die Kapazitäten geeigneter Planungsbüros vorliegen
- die Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien gewährleistet ist
- eine Nachrangigkeit anderer Planungsprozesse ggf. in Kauf genommen wird

Selbst unter der Voraussetzung eines zielorientierten, dezernatsübergreifenden Vorgehens für eine forcierte Wohnbauentwicklung sind die durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Rahmenbedingungen und Verfahrensschritte - insbesondere bezüglich der Abwägung und Transparenz - zwingend zu beachten um rechtssichere Verfahren zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von neuen Bebauungsplanverfahren Wohnbauentwicklungen auch über die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB sowie in bestehenden B-Plan-Gebieten (Baulücken, Abriss und Neubau etc.) zulässig sind. Es wird auf die aktuellen Bautätigkeiten / Baugenehmigungszahlen des Wohnungsmarktberichtes verwiesen.

I.A.

Anette Mosig / Johannes-Christian Plein

Anlage