

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	29.10.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 hier Bausteine: Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004 bis 2017 Angebotsanalyse der Siedlungsreserven im FNP und Regionalplan Potenzial - und Suchräume Wohnen</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 01 generelle räumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Stadtentwicklungsausschuss, 24.05.2016 (Drucksachen-Nr. 3036/2014-2020); Stadtentwicklungsausschuss 17.10.2017 (Drucksachen-Nr. 5480/2014-2020); Stadtentwicklungsausschuss, 05.12.2017 (Drucksachen-Nr. 5863/2014-2020); gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und aller Bezirksvertretungen am 02.10.2018	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstand zu den Bausteinen des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 zur Kenntnis. 2. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, <ol style="list-style-type: none"> a) die Potenzial- und Suchräume Wohnen im Naturschutzbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz vorzustellen, b) den Sachstand zu den Bausteinen des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 den Stadtbezirken vorzustellen und auf der Grundlage der Ergebnisse der Verwaltung Empfehlungen für Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder derzeit vorhandener Reserven auszusprechen, c) die Potenzial- und Suchräume Wohnen in den Stadtbezirken zu beraten und d) die Ergebnisse der Beratungen dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, dem Stadtentwicklungsausschuss und abschließend dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung:

1. Hintergrund

Vor dem Hintergrund der Ziele des aktuellen Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW und der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold steht die Stadt Bielefeld vor der Aufgabe, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung den zukünftigen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich zu klären. Dazu wurde ein Arbeitsprogramm mit thematischen Bausteinen für einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035 strukturiert.

Der Perspektivplan hat zum Ziel, im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption den Masterplan Wohnen mit den Erfordernissen einer markt- und bedarfsgerechten Mobilisierung von Bauland zusammenzuführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Im Rahmen des Perspektivplans legt die Verwaltung nun verschiedene Bausteine vor:

- Die Betrachtung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) von 2004 bis 2017 erlaubt Rückschlüsse auf die Inanspruchnahme von Freiraum und umgenutzten Flächen.
- Ziel der gesamtstädtischen Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen auf Ebene von FNP und Regionalplan ist die Identifizierung und Bewertung von Flächenpotenzialen für den Wohnungs- und Eigenheimbau zur Erreichung wohnungs-, stadt- und umweltpolitischer Ziele sowie die Analyse möglicher Aktivierungs- oder sonstiger Hemmnisse und Restriktionen bei der Mobilisierung geeigneter Wohnsiedlungsflächen.
- Darüber hinaus sind ergänzende Potenzial- und Suchräume für das Wohnen untersucht worden, die im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans eingebracht werden können.

Über das umfassende Arbeitsprogramm wurde der StEA am 05.12.2017 bereits mit der Drucksachen-Nr. 5863/2014-2020 informiert. Darüber hinaus hatten die Mitglieder des StEA auf Einladung der Verwaltung bei einer Informationsveranstaltung am 28.02.2018 Gelegenheit, Einblick in den Arbeitsprozess und die Ergebnisse der dezernatsübergreifenden Projektgruppe „Schaffung von Wohnraum“ zu nehmen. In einer gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und aller Bezirksvertretungen wurden am 02.10.2018 bereits erste Ergebnisse zur gesamtstädtischen Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen auf Ebene von FNP und Regionalplan vorgestellt. Zuletzt wurde mit der Drucksache Nr. 8656/2014 - 2020 (Baulandstrategie) über das Mengengerüst der untersuchten Flächen für das Wohnen informiert.

2. Methodik

Die Bausteine

- Atlas Größere Wohnbauflächenreserven im FNP (≥ 1 Hektar),
- Atlas (vorhandene) Reserven Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan und
- Atlas Potenzial- und Suchräume Wohnen

können nun in die Beratung der politischen Gremien eingebracht werden. Jede erfasste Fläche wurde in der dezernatsübergreifenden „AG Wohnen“ bewertet und in einer Gesamtdarstellung

zusammengefasst (Anlage C). Beteiligt waren die Fachdisziplinen Gesamträumliche Planung/Städtebau, Wohnen/Wohnungsbauförderung, Umwelt/Klimaschutz, Verkehr/Infrastruktur, Stadtentwässerung, sowie Soziales, Bildung/Kultur.

Die Analyse und Bewertung aller Flächen der o. a. drei Bausteine erfolgte gleichermaßen, und zwar auf der Grundlage umfassender Kriterien wie u. a.

- siedlungsstrukturelle Aspekte,
- verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit,
- Erschließbarkeit und Tragfähigkeit,
- sonstige technische Infrastruktur – insb. siedlungswasserwirtschaftliche Belange,
- (Nah-) Versorgung und soziale Infrastrukturausstattung,
- Naherholung und Landschaftsbild,
- umwelt- und naturschutzfachliche Belange sowie
- soweit Informationen vorlagen – Eigentumssituation und Aktivierbarkeit.

Dabei wurden die **Reserven des FNP** durch die AG Wohnen aufgrund ihrer vorhandenen Darstellung auch weiterhin grundsätzlich als geeignet betrachtet, bzw. nicht weiter kategorisiert. Stattdessen wurden sie im Hinblick auf ihren Verfahrensstand unterschieden, um hieraus Erkenntnisse hinsichtlich etwaiger Entwicklungshemmnisse zu gewinnen. Dagegen stand bei den ASB-Reserven sowie den Potenzial- und Suchräumen (PSR) die Frage nach der Eignung im Vordergrund.

Für alle **ASB-Siedlungsreserven** hat sich die AG Wohnen deshalb zudem auf eine Kategorisierung der Flächen im Hinblick auf ihre Eignung verständigt. Dazu wurde eine Bewertungsmatrix erarbeitet (s. Anlage B).

Die **Potenzial- und Suchräume (PSR)** wurden von der AG Wohnen zunächst lediglich auf eine grundsätzliche Eignung für eine Wohnsiedlungsentwicklung geprüft, bzw. Räume auch als ungeeignet bewertet.

Für die Suche nach geeigneten Potenzial- und Suchräumen für eine wohnbauliche Nutzung wurde zunächst das ganze Stadtgebiet betrachtet und nach Flächen gesucht, die in Anlehnung an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) zur Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen insbesondere unter den Gesichtspunkten Anbindung an den vorhandenen Siedlungsraum, Erreichbarkeit vorhandener Daseinsvorsorge oder der Anbindung an den ÖPNV als besonders geeignet erscheinen. Von der AG Wohnen wurden weiterhin Flächen geprüft, die seitens der Verwaltung schon in anderen Zusammenhängen für eine potenzielle Wohnnutzung thematisiert waren. Hier sind insbesondere Grabelandflächen, ehemals für den sozialen Wohnungsbau/ für Geflüchtete geprüfte Flächen zu nennen sowie Flächen, die von der Kommunalpolitik, hier insbesondere für den Stadtbezirk Senne von einer dafür eingerichteten Arbeitsgruppe eingebracht wurden. Ebenso wurden Flächen geprüft, die von Privaten als Vorschläge an die Verwaltung herangetragen wurden.

Zur Erarbeitung der o. a. Bausteine wurden die Flächenreserven gesamtstädtisch und differenziert für die zehn Bielefelder Stadtbezirke in sog. „Steckbriefen“ erfasst und nach den genannten Kenndaten analysiert.

Ergänzend wurde rückblickend auf gesamtstädtischer Ebene auch die Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP in den Jahren 2004 bis 2017 analysiert, mit dem Ergebnis, dass Neuausweisungen ganz überwiegend auf der Umwandlung anderer Bauflächen erfolgten und die Inanspruchnahme von Freiraum dagegen nur den geringeren Teil betraf. Damit trägt die bisherige Entwicklung in der Stadt Bielefeld dem Grundsatz der Innenentwicklung vollumfänglich Rechnung (s. Anlage A).

Belange des Klimas

Zurzeit befindet sich auch die Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes für die Stadt Bielefeld in Bearbeitung, in dem für die Aspekte Hitze und Starkregen Aussagen enthalten sind. Die im Konzept enthaltene Planungshinweiskarte dient als Abwägungsgrundlage für die weitere Konkretisierung der als geeignet bewerteten Potenzial- und Suchräume auf den nachfolgenden Ebenen der Bauleitplanung und liegt seit Sommer 2019 vor. Um die in der AG betrachteten Flächen auf Basis aktuell vorliegender Fachkonzepte in die politische Beratung geben zu können, erfolgte kurzfristig durch das Umweltamt noch eine klimatische Voreinschätzung auf Basis der klimatischen Bewertungskarten und der Planungshinweiskarte des Konzeptes.

Im Ergebnis sind die untersuchten Flächen auch aus klimatologischer Sicht vertretbar. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der nachfolgenden Bauleitplanung werden jedoch Klimaanpassungsmaßnahmen bzw. Detailgutachten erforderlich. Bei 2 Flächen der Kategorie Potenzial- und Suchräume bestehen aus Klimasicht größere Bedenken, die in den Steckbriefen nachvollziehbar vermerkt wurden. Auch der Aspekt der Gefahrenminimierung bei Starkregenereignissen kann in der weiteren Planung berücksichtigt werden, was die Verringerung der nutzbaren Bauflächen zur Folge haben kann, die Bereiche aber nicht grundsätzlich in Frage stellt.

Die vorliegenden Ergebnisse sind somit verwaltungsseitig abgestimmt.

3. Zentrale Ergebnisse Gesamtstadt (Prüfung AG Wohnen)

- **Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP in den Jahren 2004 bis 2017**

Neudarstellungen

Im Zeitraum von 2004 bis 2017 wurden in der Gesamtstadt insgesamt 63 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 186,6 ha zur Neuausweisung von Wohnbaufläche abgeschlossen. Eingeleitet wurden zum Auswertungszeitpunkt 10 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 28,6 ha. Somit wurden in der Gesamtstadt für 215,2 ha Wohnbaufläche in 73 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Neuausweisung durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten Wohnbauflächen zeigt, dass zu großen Teilen (61 %) bzw. auf 130,7 ha Fläche eine Umwandlung von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-wohnbaulich) zu Wohnbaufläche erfolgt ist. Lediglich auf 39 % der Fläche (84,5 ha) wurde Freiraum in Anspruch genommen (s. Anlage A).

Rücknahme/Überplanung

Zur Rücknahme/Überplanung von Wohnbauflächen wurden in der Gesamtstadt im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt 29 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 68,1 ha abgeschlossen. Eingeleitet wurden zum Auswertungszeitpunkt 5 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 10,2 ha. So wurden in der Gesamtstadt für 78,3 ha Wohnbaufläche in 34 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Rücknahme/Überplanung durchgeführt.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen der überplanten bzw. zurückgenommenen Wohnbauflächen zeigt, dass mit 47,4 ha (60 %) zu großen Teilen Freiraum hinzugekommen ist. Zugleich kam die Überplanung von Wohnbauflächen auf 30,9 ha (40 %) der Schaffung anderweitig baulich genutzter Flächen zugute (s. Anlage A).

Fazit

Im Zeitraum von 2004 bis 2017, also in 14 Jahren, wurden durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im FNP durch Neudarstellung einerseits 84 ha Freiraum neu beansprucht und andererseits durch Rücknahme/Überplanung 47 ha Freiraum planerisch neu dargestellt. In der Bilanz errechnen sich damit ca. 37 ha Freiraum, die im o. a. Zeitraum beansprucht wurden, bzw. ergibt sich ein jährlicher Durchschnitt ca. 2,65 ha.

- **Siedlungsreserven des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Gesamtstädtisch sind rd. 70 Flächen ≥ 1 ha mit insgesamt rd. **216 ha** in die Angebotsanalyse der AG Wohnen eingegangen (s. Anlage D). Dabei sind auch perspektivisch erwartete Flächen für das Wohnen eingegangen, für die ein Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet wurde oder die auf der Grundlage eines abgeschlossenen städtebaulichen Konzeptes bzw. politischen Beschlusses eine städtebauliche Perspektive für das Wohnen haben.

Als Ergebnis der Bewertung wurde in der Folge eine Kategorisierung der Flächenreserven hinsichtlich potenziell bestehender Entwicklungshemmnisse vorgenommen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in der Stadt Bielefeld mit über 200 ha größerer Flächenreserven ein nicht unerhebliches Flächenpotenzial für das Wohnen besteht. Bei analytischer Betrachtung entsteht ein differenziertes Bild: Einerseits weisen viele dieser Flächen qualifiziertes Planungsrecht auf und werden derzeit bereits vermarktet bzw. in Wohnnutzung geführt oder lassen aufgrund des kurzfristig anstehenden Abschlusses eingeleiteter Bauleitplanverfahren erwarten, dass sie dem Markt kurzfristig als aktives Wohnbauland zur Verfügung stehen. In diese Kategorie fallen rd. 30% der Flächenreserven. Andererseits besteht auf verschiedenen Reserveflächen, in Summe rd. 24%, bereits – auch langjährig – qualifiziertes Baurecht, ohne dass dieses bislang zur Umsetzung von Wohnbebauung genutzt wurde. In anderen Fällen wurden Planverfahren eingeleitet, konnten jedoch aus verschiedenen Gründen bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Dies betrifft rd. 40% der Flächenreserven. Keine Entwicklungsperspektive als Wohnbauland wird lediglich für rd. 6 % der größeren Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplanes gesehen.

Vor diesem Hintergrund wird die Notwendigkeit eines systematischen aktiven Baulandmanagements für die Zukunft deutlich. Hiermit wird die Vergabe von Grundstücken durch die öffentliche Hand mit einer Bauverpflichtung gekoppelt, was zu einer zeitnahen Umsetzung von Baugebieten führt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse werden für die Beratungen in den Stadtbezirken seitens der Verwaltung Empfehlungen für Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder derzeit vorhandener Wohnbaulandreserven ausgesprochen.

- **Siedlungsreserven des Regionalplanes (ASB)**

Als weiteren Baustein hat die AG Wohnen auch die Erfassung der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB) gemäß Darstellung des Regionalplanes, die über die bauleitplanerische Darstellung von Wohnbauflächen im FNP hinausgehen, abgeschlossen (s. Anlage D). Die Analyse und Bewertung erfolgte anhand der Kriterien analog zu den FNP-Reserven.

Gesamtstädtisch wurden 68 Flächen mit einer Flächenkulisse von rd. **490 ha** betrachtet sowie Nutzungsperspektiven (Eignung für eine (Wohn-)Siedlungsentwicklung, für andere bauliche Nutzungen) oder perspektivische Rücknahme als Siedlungsbereich im Regionalplan formuliert. Dabei bilden die im Regionalplan dargestellten ASB einen planerischen Rahmen, der regelmäßig nicht vollumfänglich in Wohnbaufläche in der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt werden kann. So sollen ASB nicht allein Flächen für Wohnen beinhalten, sondern auch für wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Im Rahmen einer bauleitplanerischen Umsetzung sind daher i.d.R. abzuziehende Flächenanteile von mindestens 20 v.H., u.a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Bewertung der Reserven wurde in der Folge eine **Kategorisierung der Flächenreserven** hinsichtlich der Eignung in vorgenommen (s. Bewertungsmatrix in der Anlage B). Im Ergebnis wurden die Reserveflächen in fünf Kategorien unterschieden:

- Von den oben genannten 68 Reserveflächen sind gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen 16 Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 180 ha im **besonderen Maße städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**, weil für Flächen dieser Kategorie Restriktionen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar sind.
- Weitere 17 Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 154 ha sind **grundsätzlich städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**. Für diese Flächenkategorie sind aus Sicht der AG Wohnen jedoch potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit und Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen, der Eigentumsverhältnisse oder Nutzbarkeit erkennbar.
- **Eine lediglich eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung** haben nach Auffassung der AG Wohnen 14 Flächen in einer Größe von zusammen ca. 50 ha. Flächen in dieser Kategorie sind zwar aufgrund ihrer Lage städtebaulich geeignet, jedoch liegen im Unterschied zu den vorgenannten Flächen fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung vor, bzw. sind diese Flächen nur in Teilbereichen für eine Siedlungsentwicklung nutzbar. Gleichwohl soll die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan beibehalten werden.
- **Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung**, jedoch ggf. Eignung als Standort für wohnverträgliches Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der regionalplanerischen Zielsetzung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches haben 7 Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 38 ha. Grundsätzlich soll die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan jedoch beibehalten werden.

- Weitere 14 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 66 ha haben gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis **keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung**. Für Flächen dieser Kategorie sollten alternative Nutzungsoptionen geprüft werden, bzw. auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hingewirkt werden.

Für die mit einem Stern versehenen Flächen (s. Anlage E) liegt eine für den betreffenden Standort bestehende – der städtebaulichen Entwicklung entgegenstehende – politische Beschlusslage vor. Gemäß Handlungsempfehlung der AG Wohnen soll bei diesen Flächen, soweit an dem Beschluss festgehalten wird, auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hingewirkt werden.

Die Aktivierung bzw. Realisierung der für eine Wohnbauentwicklung geeigneten Reserven könnte anhand der o. a. Kategorisierung erfolgen.

- **Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen**

Darüber hinaus wurden gesamtstädtisch 42 Flächen mit insgesamt rd. **211 ha** auf ihre städtebauliche Eignung im Hinblick auf eine Wohn-Bauentwicklung betrachtet (s. Anlagen C und D). Die Analyse und Bewertung erfolgte anhand der Kriterien analog zu den FNP-Reserven. Davon verbleiben 24 Flächen mit insgesamt ca. 115 ha als PSR, die perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes für einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) vorgeschlagen werden könnten. Darin enthalten sind auch einzelne Flächen, die sich als Ergebnis der AG nicht für Wohnbebauung selbst, aber für freiraumbezogene Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. Sportanlagen eignen. Da solche Funktionen im Regionalplan ebenfalls den Allgemeinen Siedlungsbereichen zugeordnet werden, sind sie mit dieser Einschränkung der Nutzung hier aufgenommen worden.

Von den 24 Flächen sind fünf Flächen mit einer Gesamtgröße von 12,7 ha heute als „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) im Regionalplan festgelegt. Diese Flächen sind gemäß Ergebnis der „Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose / Gewerbeflächenkonzept 2035“ für den Gewerbe- und Industriebereich nicht geeignet und könnten perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes in den Allgemeinen Siedlungsbereich überführt werden, um für Wohnen oder wohnverträgliches Gewerbe / Mischbauflächen entwickelbar zu sein.

Bei den geprüften Grabelandflächen größer gleich 1 ha handelt es sich um insgesamt acht Flächen verteilt über das Stadtgebiet. Diese Flächen wurden auch seitens der „AG Grabeland“ unter Federführung des ISB betrachtet und in den Stadtbezirken bereits vorgestellt. Im Ergebnis wurden drei Flächen von der AG Wohnen als geeignet bewertet und in die aktuelle Gesamtdarstellung übernommen. Weitere sechs Flächen größer gleich 1 ha im Stadtgebiet wurden seitens der AG Wohnen bereits im Rahmen der Betrachtung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau bewertet, und nun auch auf ihre generelle Eignung als Wohnbauland überprüft. Im Ergebnis wurden zwei Flächen als geeignet bewertet und in die aktuelle Gesamtdarstellung übernommen.

Fazit

Die AG Wohnen kommt in ihrer Bewertung zu folgenden abgestimmten Ergebnissen:

Im FNP gibt es 67 geeignete Wohnbaulandreserven mit einer Gesamtfläche von rd. 200 ha. In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan eignen sich weitere 47 Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 385 ha (inklusive der 2 Kasernenstandorte von ca. 44 ha), die im FNP bisher nicht als Bauflächen dargestellt sind und die bei Neuaufrstellung des Regionalplans als ASB beibehalten werden sollen.

Weitere 24 Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen mit insgesamt ca. 115 ha könnten der Bezirksregierung perspektivisch als geeignete Wohnbaulandreserven und Festlegung als ASB vorgeschlagen werden. Dagegen werden 14 als ungeeignet bewertete ASB-Flächen mit insgesamt rd. 66 ha für eine Rücknahme im Regionalplan vorgeschlagen.

In Summe errechnen sich damit rd. 140 für die Wohnnutzung geeignete Flächen in einem Gesamtumfang von rd. 700 ha. Hierbei handelt es sich um Bruttowohnbauland. Im Rahmen einer bauleitplanerischen Umsetzung vom FNP in einen Bebauungsplan sind i.d.R. abzuziehende Flächenanteile von mindestens 20 v.H., u.a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturfächen und ökologische Kompensationsflächen zu berücksichtigen. Bei den betrachteten ASB Reserven und Potenzial- und Suchräumen ist der Abzug deutlich größer. Hier ist der Flächenabzug von der Ebene des Regionalplans zum Flächennutzungsplan ebenfalls mit min. 20 v.H. anzusetzen.

Betont sei an dieser Stelle, dass es bei den als geeignet bewerteten vorhandenen ASB Flächen des Regionalplans und den perspektivisch anzumeldenden PSR Flächen darum geht, für den Zeitraum bis mindestens 2035 eine planerische Flächenvorsorge auf Ebene der Regionalplanung zu treffen, die die Stadt Bielefeld in die Lage versetzt, bedarfsgerecht aus diesem „Portfolio“ entsprechend des Auftrages aus § 1 (5) BauGB Bauland entwickeln zu können.

Die Entscheidung über die konkrete Realisierung von Wohngebieten wird damit nicht für alle Flächen bereits jetzt vorweg genommen sondern obliegt in jedem Einzelfall weiterhin dem Rat der Stadt Bielefeld. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter Punkt 6. Neuaufrstellung des Regionalplans Ostwestfalen-Lippe 2035.

4. Weitere zentrale Ergebnisse Gesamtstadt

- **Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV**

Alle Siedlungsreserven in den drei o. a. Flächenkategorien wurden bei der Bewertung neben anderen Kriterien auch im Hinblick auf ihre ÖPNV Anbindung betrachtet. Gemäß politischem Auftrag zur vorrangigen Identifizierung und Realisierung von Wohnbauflächen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV, wurden die Flächen gesamtstädtisch für dieses Kriterium grafisch separat dargestellt. Da die Flächenpotenziale für einen längeren Zeitraum zu betrachten sind, wurden auch die Verlängerungsoptionen der Stadtbahnlinien gemäß der Planung von MoBiel einbezogen (s. Plankarten in der Anlage F).

Bei der Darstellung der künftig möglichen Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 Stieghorst nach Hillegossen und der Weiterführung der Linie 4 Lohmannshof nach Osten über Schloßhofstr./Dürerstr. hinaus gibt es aus der Untersuchung von „moBiel 2030“ verschiedene Variantenführungen. Der Nahverkehrsplan, der bzgl. möglicher Trassenführungen weitere Ergebnisse enthalten wird, befindet sich in der aktuellen Beratung. Konkretisierte Planungen bzw. Beschlüsse liegen derzeit noch nicht vor. Die Trassenführungen sind deshalb nur schematisch dargestellt worden.

Da auch die untersuchten Flächen in ihrem räumlichen Zuschnitt und ihrer Konkretisierung nicht die Qualität von Baugebieten auf Ebene des Bebauungsplanes beinhalten, ist dies für die Aussagekraft des Kriteriums ÖPNV Anbindung hinreichend sachgerecht. Als Radius um die vorhandenen und geplanten Stadtbahnhaltestellen ist ein Einzugsbereich von 1000 m zu Grunde gelegt worden.

Neben der „Flächenunschärfe“ der Potenzialflächen wird dies insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Mobilitätsstrategie / Verkehrswende für gerechtfertigt gehalten. Stadtbahnnutzer kommen nicht ausschließlich zu Fuß zur Haltestelle, sondern erreichen sie auch mit dem Fahrrad, Bus oder Pkw. Insbesondere mit zunehmender Entfernung von der Kernstadt in die Kernrandzone und Außenbereiche steigt bei Nutzern die Akzeptanz für Umsteigevorgänge. Daher leisten Wohnbauflächen innerhalb eines 1000 m Einzugsbereiches einen großen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Mobilitätsstrategie; hier den Modal split zugunsten des ÖPNV deutlich zu erhöhen und gleichzeitig die Angebote für die Nutzung multimodaler Wegeketten zu verbessern. Dies gilt umso mehr, da auch die Angebote wie Leihfahrräder, e-scooter u.ä. zunehmen und für die Zukunft durch die Digitalisierung nutzerfreundliche Buchungsmöglichkeiten eines Gesamtweges mit der Kombination verschiedener Transportmittel zu erwarten sind.

Die Analyse kommt zu folgendem rechnerischem Ergebnis:

Die AG Wohnen hat in den drei o. a. Flächenkategorien insgesamt 139 Flächen mit ca. 700 ha als geeignet bewertet. Davon liegen 80 Flächen mit 395 ha im Einzugsbereich (inkl. Verlängerungen) des schienengebundenen ÖPNV. Daneben liegen weitere 27 Flächen mit 154 ha im Einzugsbereich, wurden aus anderen fachlichen Gründen von der AG Wohnen aber als ungeeignet eingestuft.

Die schienengebundene ÖPNV Anbindung stellt in der Bewertung zwar einen wichtigen Bewertungsaspekt dar, aber nicht den einzigen. Grundsätzlich wurde von der AG Wohnen bei der Bewertung aller Flächenreserven auch das Kriterium ÖPNV Anbindung berücksichtigt; dies schließt aber ebenso eine Busanbindung ein.

- **Wohnbaulandreserven im Bereich der Kasernenstandorte**

Die Eignung der im Stadtgebiet derzeit noch militärisch genutzten Flächen (dies sind die beiden Kasernenstandorte Catterick Barracks im Stadtbezirk Stieghorst mit einer Fläche von ca. 33,6 ha und die Rochedale Barracks im Stadtbezirk Mitte mit einer Fläche von ca. 8,9 ha) im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung wurde seitens der AG Wohnen grundsätzlich bestätigt. Eine weitergehende Prüfung über den Umfang erfolgt im Rahmen des laufenden Konversionsprozesses.

Perspektivisch ist jedoch davon auszugehen, dass hiervon auch ein erheblicher Anteil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen wird. Für den Standort der Catterick Barracks liegen die Ergebnisse eines studentischen Wettbewerbs vor. Zwischenzeitlich wurde ein Planungsbüro beauftragt, um u. a. die Rahmenplanung für den Standort der Rochedale Barracks zu erstellen, die die Grundlage für einen politisch beschlossenen Wettbewerb sein wird.

5. Bielefelder Baulandstrategie

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 einen Grundsatzbeschluss zur „Bielefelder Baulandstrategie“ als weiteren Baustein des Perspektivplans Wohnen als Grundsatz gefasst. Der Entwurf der Baulandstrategie wurde seit Januar 2019 in insgesamt 3 Terminen unter Beteiligung von Dr. Dransfeld (IBoMa) den Vertretern der Fraktionen und Gruppen im Rat sowie den Sprecherinnen und Sprechern des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt, erläutert und diskutiert. Mit der Baulandstrategie hat die Stadt Bielefeld nun einen deutlich größeren kommunalen Steuerungseinfluss bei der Wohn- und Gewerbebaulandentwicklung.

Erwartet werden mittelfristig insbesondere preisdämpfende Effekte bei den Grundstückskosten, die sich in der praktischen Umsetzung des Perspektivplans Wohnens positiv auf den geförderten Wohnungsneubau auswirken und die Wohnungsbautätigkeit insgesamt zusätzlich ankurbeln sollen. Da der Wohnungsmarkt sich heute besonders im unteren und mittleren Mietpreissegment sehr angespannt darstellt, soll der Fokus der Baulandentwicklung auf der Stärkung des öffentlich geförderten und des bezahlbaren Mietwohnungsbaus liegen.

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum hatte der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 17.11.2016 bereits beschlossen, dass in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen wird. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Diese Beschlusslage wurde von der AG Wohnen generalisierend für die Siedlungsreserven des Regionalplans (ASB) und der Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen bei späterer Umsetzung zu Grunde gelegt.

Die Siedlungsreserven des FNP wurden ergänzend darauf geprüft, ob in Einzelfällen auch ein größerer Anteil an öffentlich gefördertem sozialem Mietwohnungsbau städtebaulich sinnvoll wäre. Zudem erfolgte für Flächen mit bestehendem Planungsrecht in Bebauungsplänen, für die der Ratsbeschluss nicht greift, eine Einschätzung, ob hier die Realisierung von öffentlich gefördertem sozialem Mietwohnungsbau städtebaulich sinnvoll ist, bzw. gemäß Planungsrecht auch grundsätzlich umsetzbar wäre. Das Ergebnis ist in den Steckbriefen, die den Stadtbezirken demnächst vorgestellt werden, vermerkt worden.

Bei etwa zwei Drittel (insg. ca. 140 ha) der geeigneten Flächenkulisse des FNP ist danach die Realisierung von öffentlich-gefördertem Mietwohnungsbaus mit einem Flächenanteil von 25 % bzw. darüber hinaus vorwiegend in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich umsetzbar. Bei dem anderen Drittel liegt im Wesentlichen altes Planungsrecht in Bebauungsplänen zu Grunde mit überwiegender Festsetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

6. Neuaufstellung des Regionalplans Ostwestfalen-Lippe 2035

Für den Bereich Ostwestfalen-Lippe ist die Neuaufstellung des Regionalplans in Vorbereitung. Der 2017 neu gefasste LEP NRW, deren 1. Änderung seit dem 05.08.2019 rechtswirksam ist, beinhaltet Vorgaben für die nachfolgende Ebene der Regionalplanung. Gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW sind Regionalpläne an die geänderten und neuen Ziele der Raumordnung im LEP NRW anzupassen.

Zum Verfahren der Regionalplanneuaufstellung hat die Verwaltung u.a. in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und aller Bezirksvertretungen am 02.10.2018 informiert.

Um das Verfahren zur Regionalplanneuaufstellung transparent sowie im Dialog mit den Kommunen und Kreisen durchführen zu können, sollen noch vor Beginn des formellen Verfahrens kommunale Fachbeiträge zu regionalplanerischen Themenfeldern und Fragestellungen erarbeitet werden. Die vorliegende Analyse (Anlage D) deckt die Fachbeiträge für folgendes ab:

- Identifizierung von Potenzial- und Suchräumen für die künftige Siedlungsentwicklung,
- Identifizierung von Flächen und Bereichen für eine ggfs. erforderliche Flächenrücknahme,
- Identifizierung von Flächenreserven, die bereits durch verbindliche Bauleitpläne gebunden und damit einer Flächenrücknahme entzogen sind.

(Dieser Vorlage beigefügt sind die Steckbriefe zu den Potenzial- und Suchräumen, die übrigen werden im Rahmen der Sonderauswertung für die Stadtbezirke vorgestellt.) Die entsprechenden Potenzial- und Suchräume für die gewerbliche Entwicklung werden im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes behandelt (Drucksachen-Nr. 9430/2014-2020).

Eine wichtige Neuerung ist, dass die für die Kommunen regionalplanerisch zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche (ASB und GIB) nicht mehr nur in Höhe des von der Regionalplanungsbehörde ermittelten Bedarfs dargestellt werden können. Das bisherige Modell der Kopplung von Mengen- und Standortsteuerung wird gemäß Beschluss des Regionalrates vom 24.06.2019 nicht mehr angewandt. Stattdessen werden die Siedlungsbereiche künftig nach planerischen, qualitativen Kriterien unter Beachtung materieller Vorgaben, aber bedarfsunabhängig zeichnerisch festgelegt. Der rechnerische Bedarf wird über eine textliche Zielaussage festgesetzt.

Damit können künftig aus einem bedarfsunabhängigen „Flächenpool“ des Regionalplans die Kommunen in Höhe des ermittelten Bedarfes Wohn- oder Gewerbegebiete entwickeln. Das stärkt die Planungshoheit der Kommunen und vergrößert die Spielräume, wenn zum Beispiel bei einer Fläche Entwicklungshemmnisse auftreten oder Kaufverhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt werden. Zudem werden Regionalplanänderungsverfahren verringert. Gerade vor dem Hintergrund der vom Rat beschlossenen Baulandstrategie ist es ausdrücklich zu begrüßen, dass die Regionalplanungsbehörde die von den Kommunen immer wieder bemängelte mangelnde Flexibilität bei der Entwicklung dringend benötigter Siedlungsbereiche mit einem neuen Modell aufgegriffen hat. Die Entscheidung, welche regionalplanerisch dargestellten Flächen tatsächlich entwickelt werden sollen, muss also nicht mehr vor der Neuaufstellung des Regionalplans erfolgen, sondern kann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

Dennoch könnten die von der AG Wohnen für eine wohnbauliche Nutzung als ungeeignet bewerteten Flächen zur Rücknahme im Regionalplan vorgeschlagen werden.

7. Weiteres Vorgehen

Mit den vorliegenden Ergebnissen zur Angebotsanalyse und den Potenzial- und Suchräumen ist dieser Teil des Perspektivplans Wohnen damit umfassend geprüft. Nachdem ein politischer Beschluss zur Baulandstrategie vorliegt, können die Ergebnisse in den politischen Gremien vorgestellt bzw. beraten werden.

Die Verwaltung hält wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Vorstellung der Potenzial- und Suchräume im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz sowie im Naturschutzbeirat für angemessen.

Im Anschluss ist die Vorstellung des Sachstandes zu den Bausteinen des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 in den Stadtbezirken mit Vorlage aller Steckbriefe auch zu den FNP und ASB Reserven vorgesehen. Auf der Grundlage der Ergebnisse werden für die anstehenden Beratungen in den Stadtbezirken seitens der Verwaltung Empfehlungen für Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder derzeit vorhandener Reserven ausgesprochen. Die seitens der Verwaltung identifizierten Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen sollen in den Stadtbezirken im Hinblick darauf beraten werden, ob sie für die Neuaufstellung des Regionalplans für die künftige Siedlungsentwicklung vorgeschlagen werden sollen.

Dieses soll im Rahmen von Sondersitzungen erfolgen, in denen auch die Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung (Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept) beraten werden sollen, so dass ein Gesamtbild der möglichen Flächenentwicklung in den einzelnen Stadtbezirken ggfs. mit den Rückmeldungen aus der Vorstellung im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz gezeigt werden kann.

Die Ergebnisse dieser Beratungen werden dann dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, dem Stadtentwicklungsausschuss sowie dem Rat der Stadt Bielefeld vorgelegt, wo der Beschluss über die in Punkt 6 benannten Fachbeiträge gefasst werden soll, die der Bezirksregierung Detmold für die Neuaufstellung des Regionalplans OWL gemeldet werden.

8. Weitere Bausteine des Perspektivplan Wohnens

Auch die weiteren Bausteine des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 sind zwischenzeitlich in die Bearbeitung genommen worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Bielefeld wird derzeit eine gutachterliche Nachfrageanalyse Wohnen und eine Wohnraumanalyse erarbeitet. Die Analyse und Bewertung von Wohnraumnachfrage bzw. -bedarf und Wohnraumangebot erlaubt eine Bilanzierung und Zielaussagen zum Handlungsbedarf bis zum Jahr 2035. Für die Klärung der für die Neuaufstellung des Regionalplans anzumeldenden Flächen ist sie keine zwingende Voraussetzung, da die Darstellung unter Berücksichtigung siedlungsstruktureller und fachplanerischer Anforderungen, aber bedarfsunabhängig erfolgt. Erste Einschätzungen bzgl. Einwohnerzuwachs und daraus ermitteltem Wohnungsbedarf unter Zugrundlegung verschiedener Szenarien liegen vor und können in die abschließende Beratung der Wohnbauflächenpotenziale ergänzend einfließen.

Die vorhandene angespannte Lage in Bielefeld wird auch im Wohnungsmarktbarometer 2019 von den in der Stadt am Wohnungsmarkt tätigen Akteuren in allen Segmenten (mit Ausnahme von

Eigentumswohnungen im oberen Preissegment) für die nächsten Jahre weiterhin als angespannt bewertet. Als größte Hemmnisse für Investitionen werden die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland benannt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen A bis F

Anlagen

A	Entwicklung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2017 für die Gesamtstadt
B	Bewertungsmatrix für die wohnbaulichen Reserven im Regionalplan
C	Potenzial- und Suchräume Wohnen
D	Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt
E	Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in den Stadtbezirken
F	Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV