



Bielefeld

12.11.2019 Sitzung Naturschutzbeirat

Perspektivplan Wohnen 2020/2035

- **Drucksache 9431/2014-2020**

Gewerbeflächenkonzept 2035

- **Drucksache 9430/2014-2020**

Stadt Bielefeld

Dezernat 4 - Wirtschaft / Stadtentwicklung / Mobilität

Bauamt 600.31 Gesamträumliche Planung

Übersicht der Inhalte der Drucksachen

Bausteine Wohnen

- Entwicklung der Wohnbaureserven 2004-2017 im Flächennutzungsplan (FNP)
- Analyse der Wohnbaureserven im FNP
- Analyse der Reserven im Regionalplan (ASB)
- **Ermittlung von Potenzial- und Suchräumen (PSR)**

Bausteine Gewerbe

- Aktivierungspotenzial gewerblicher Reserven des FNP
- **Ermittlung von Potenzial- und Suchräumen (PSR)**

Hintergrund

- Neuaufstellung Regionalplan OWL 2035
- Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) 2017/2019
- Bielefeld wächst – 340.000 Einwohner bereits erreicht

Was bedeutet das für eine nachhaltige Stadtentwicklung?

- Perspektivplan Wohnen 2020/2035
 - u. a. Klärung des künftigen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen für Bielefeld
- Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035/
Gewerbeflächenkonzept
 - u. a. ermittelter Fehlbedarf von 58-83 ha brutto
- Grundsatzbeschluss Baulandstrategie

Neuaufstellung Regionalplan

Neues Modell: Entkoppelung von Mengen- und Standortsteuerung

- Alt: Flächendarstellung nur in Höhe des rechnerischen Bedarfs möglich
- Neu: Flächendarstellung nach planerischen, qualitativen Kriterien unter Beachtung materieller Vorgaben aber bedarfsunabhängig möglich, rechnerischer Bedarf wird als textliches Ziel aufgenommen. Aus dem zeichnerischen „Flächenpool“ kann Kommune nur in Höhe des Bedarfs Flächen entwickeln.
- Vorteil: Stärkung Planungshoheit, flexiblere Handhabung, insb. Alternativen verfügbar, wenn für geeignete Flächen derzeit keine Verkaufsbereitschaft besteht

Methodik

- Analyse und Bewertung der Flächen in dezernats-
übergreifenden AG's Wohnen und Gewerbe auf Grundlage
umfassender Kriterien
 - Bauamt
 - Verkehrsplanung
 - Umweltplanung/Klimaschutz
 - UWB/Stadtentwässerung
 - ISB (Wohnen)
 - Schulentwicklungsplanung/KITA (Wohnen)
 - Jugendamt, Büro f. integrierte Sozialplanung (Wohnen)
 - WEGE (Gewerbe)
 - Gutachter (Gewerbe)
- Ergänzende aktuelle Bewertung der Flächen durch das Umweltamt auf
Basis des im Entwurf vorliegenden Klimaanpassungskonzeptes

Ergebnisse Entwicklung 2004-2017 im FNP

- 215 ha „neue“ Wohnbauflächen dargestellt
 - davon 61 % Umwandlung anderer Siedlungsfläche (z. B. Loheide, Schillinggelände)
- 78 ha Wohnbaufläche überplant/zurückgenommen
 - Davon 40 % Umwandlung in andere Siedlungsfläche (z. B. Zentrum Heepen, Gemischte Bauflächen Detmolder Straße), 60 % Neudarstellung als Freiraum
- Damit 84 ha Freiraum beansprucht aber auch 47 ha planerisch neu dargestellt
- In der Bilanz 37 ha Freiraum beansprucht (2,65 ha/a)
- Bisherige Entwicklung trägt dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vollumfänglich Rechnung

Ergebnisse gesamt

Reserven FNP, Regionalplan und weitere Potenzialräume

- Insg. 182 Flächen mit 917 ha geprüft
- Davon 139 Flächen mit 703 ha als geeignet bewertet
- Davon 24 Potenzialräume mit 115 ha neu
- 18 bestehende Flächenreserven mit ca. 80 ha als ungeeignet zur Rücknahme empfohlen (4 FNP Reserven, 14 ASB Reserven des Regionalplans)
- In der Bilanz damit 35 ha „neue“ Flächen

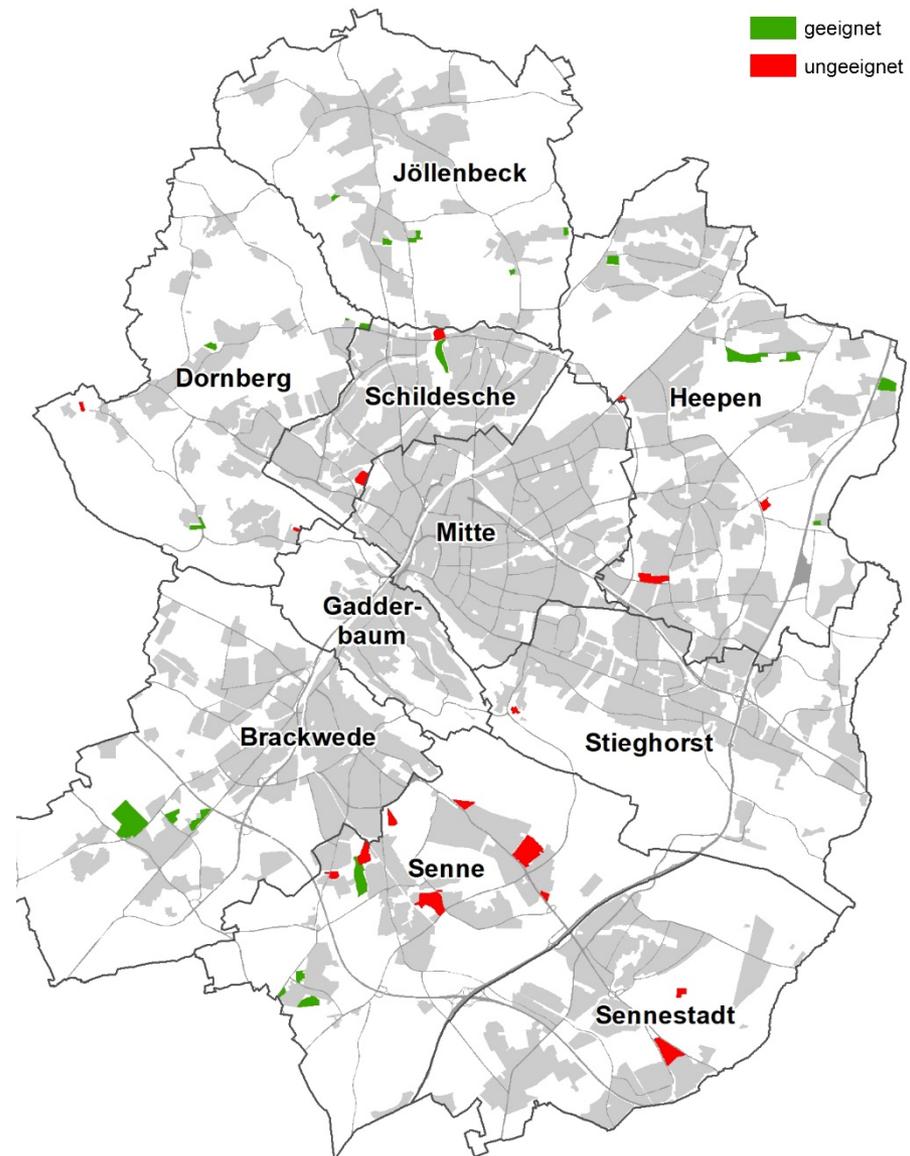
Ergebnisse gesamt

Reserven FNP, Regionalplan und weitere Potenzialräume

- Potenzialräume und/oder Reserven in allen Stadtbezirken identifiziert
- Auch unter dem Aspekt Klimaschutz geprüft: Flächen sind grundsätzlich entwickelbar
- Vorliegende Inhalte damit abgestimmtes Ergebnis der Gesamtverwaltung !

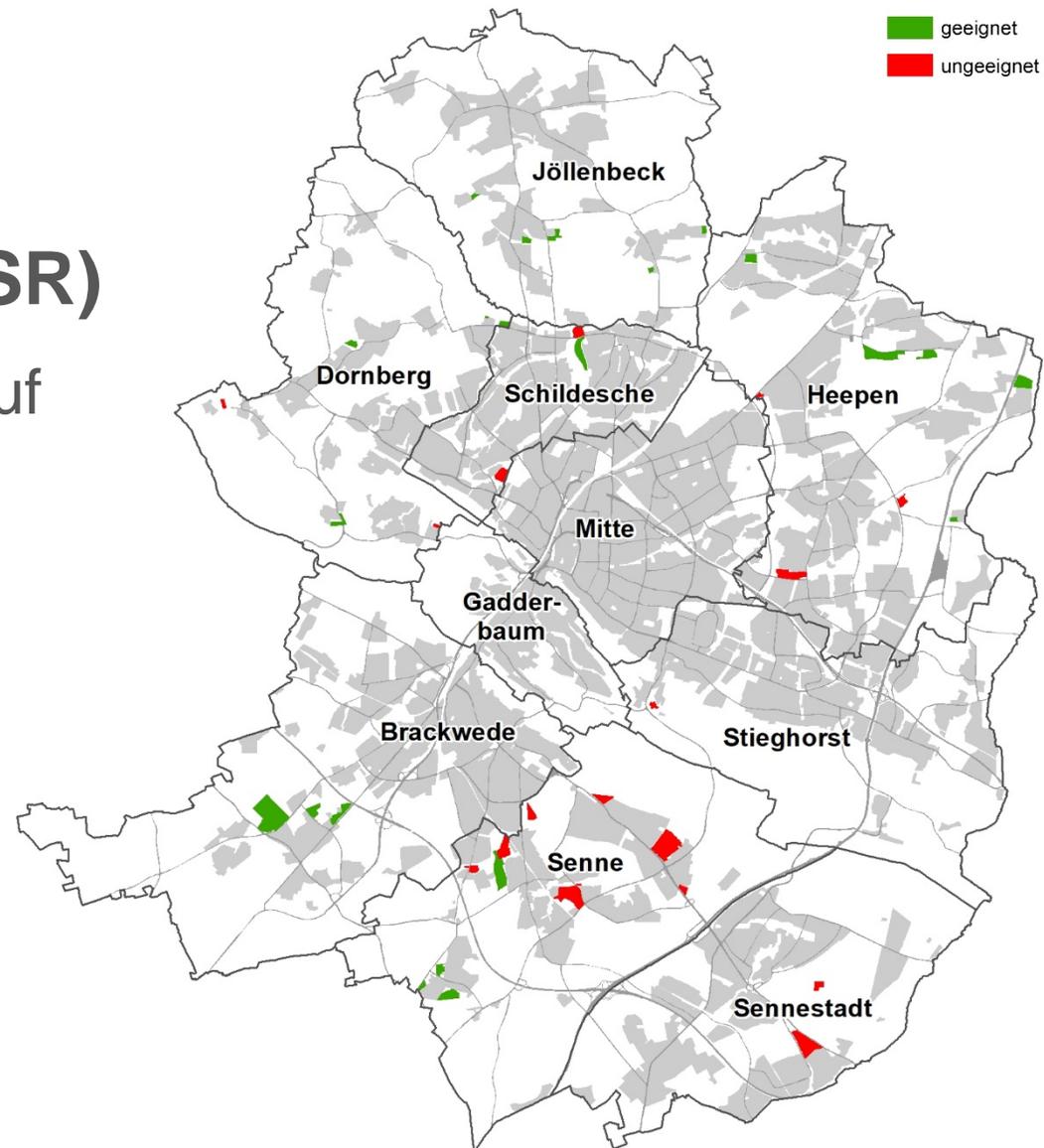
Kriterien zur Ermittlung der Potenzial- und Suchraumflächen (PSR)

- Anbindung an Siedlungsraum, ÖPNV, Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge, umwelt- und naturschutzfachliche Belange
- Grabelandflächen, ehem. Prüfflächen für Geflüchtete
- Flächen aus der Kommunalpolitik und Vorschläge von Privaten



Ergebnisse der Potenzial- und Suchraumflächen (PSR)

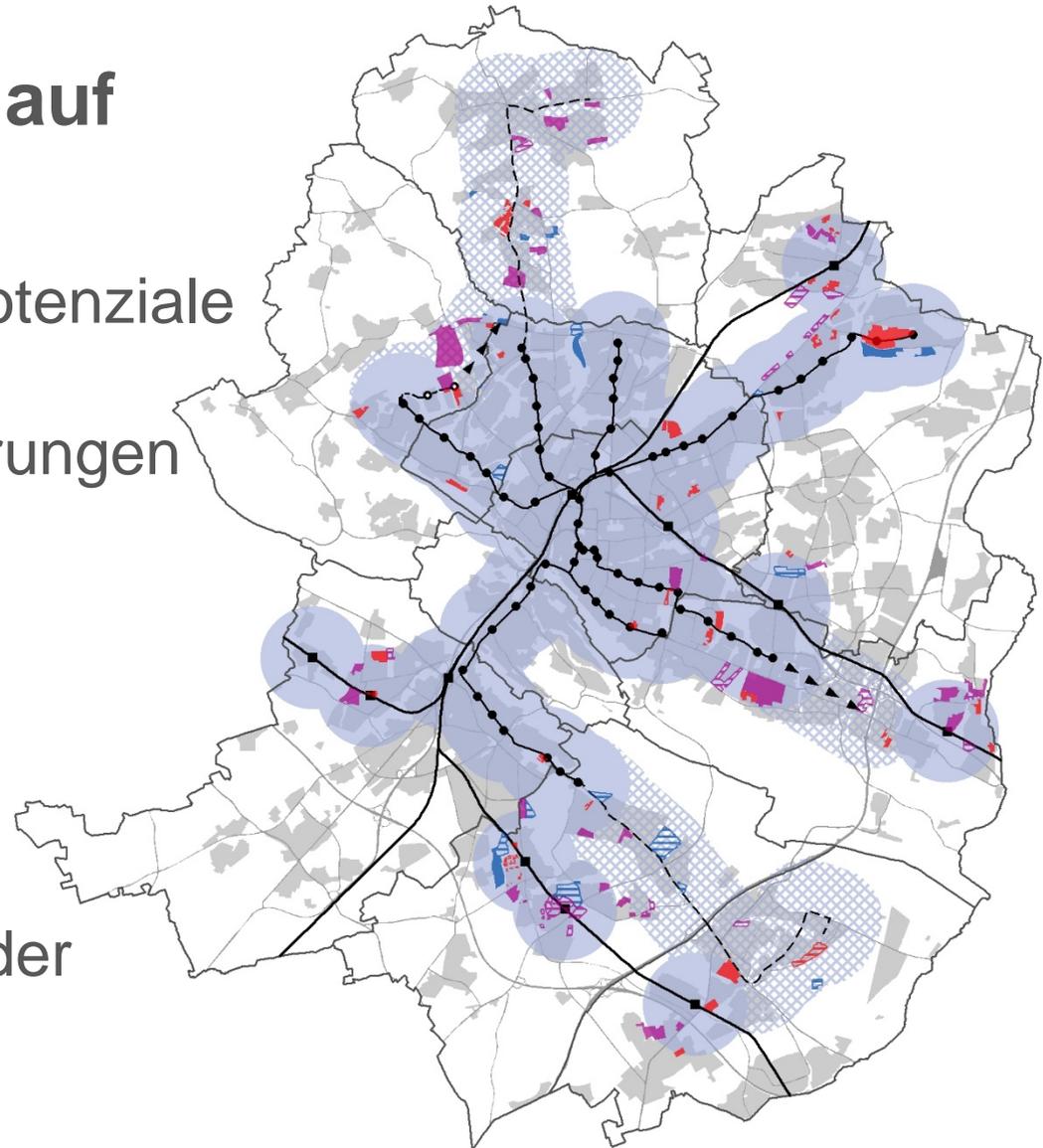
- Flächen zunächst nur auf grundsätzliche Eignung geprüft
- 24 Flächen mit 115 ha grundsätzlich geeignet
- 18 Flächen mit 96 ha in Gesamtabwägung ungeeignet



Ergebnisse mit Blick auf Mobilitätsstrategie

Lage der Reserven und Potenziale
zum ÖPNV (Schiene) inkl.
perspektivischer Verlängerungen
(z. T. schematisch)

- 80 Flächen im 1 km Einzugsbereich
- Weitere 27 Flächen im Einzugsbereich, in der Gesamtabwägung von der AG Wohnen aber als ungeeignet bewertet



Ausgangslage Gewerbe

Gewerbeflächenkonzept mit den Bausteinen 1 bis 12 liegt mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses von Juni 2017 vor.

Daraus ergibt sich u. a.

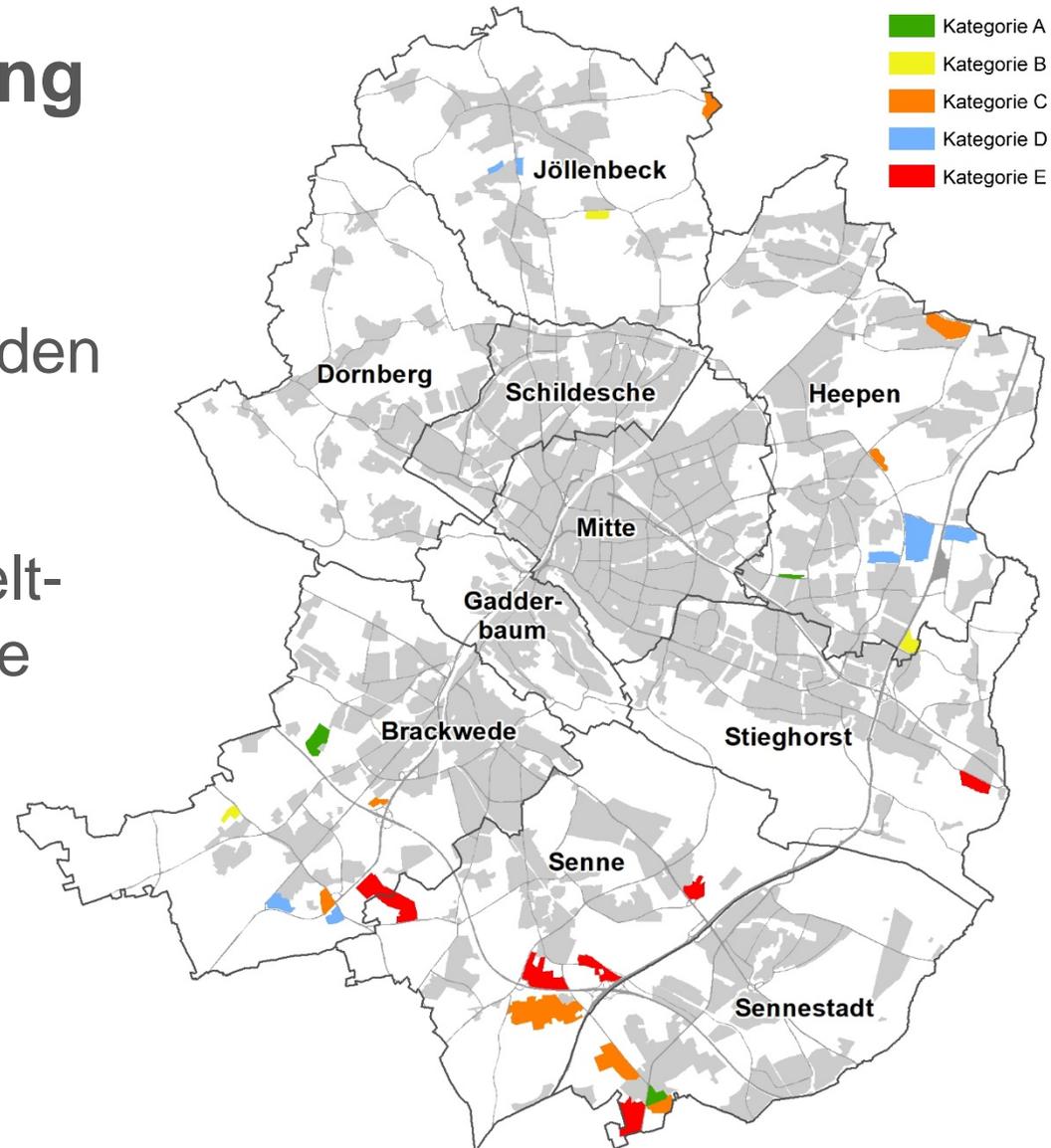
➤ Fehlbedarf bis 2035 rd. 58-83 ha brutto (FNP)

Auftrag an die Verwaltung,

- die Aktivierung von Reserven zu prüfen
- geeignete Suchräume für Gewerbe zu identifizieren und zu bewerten

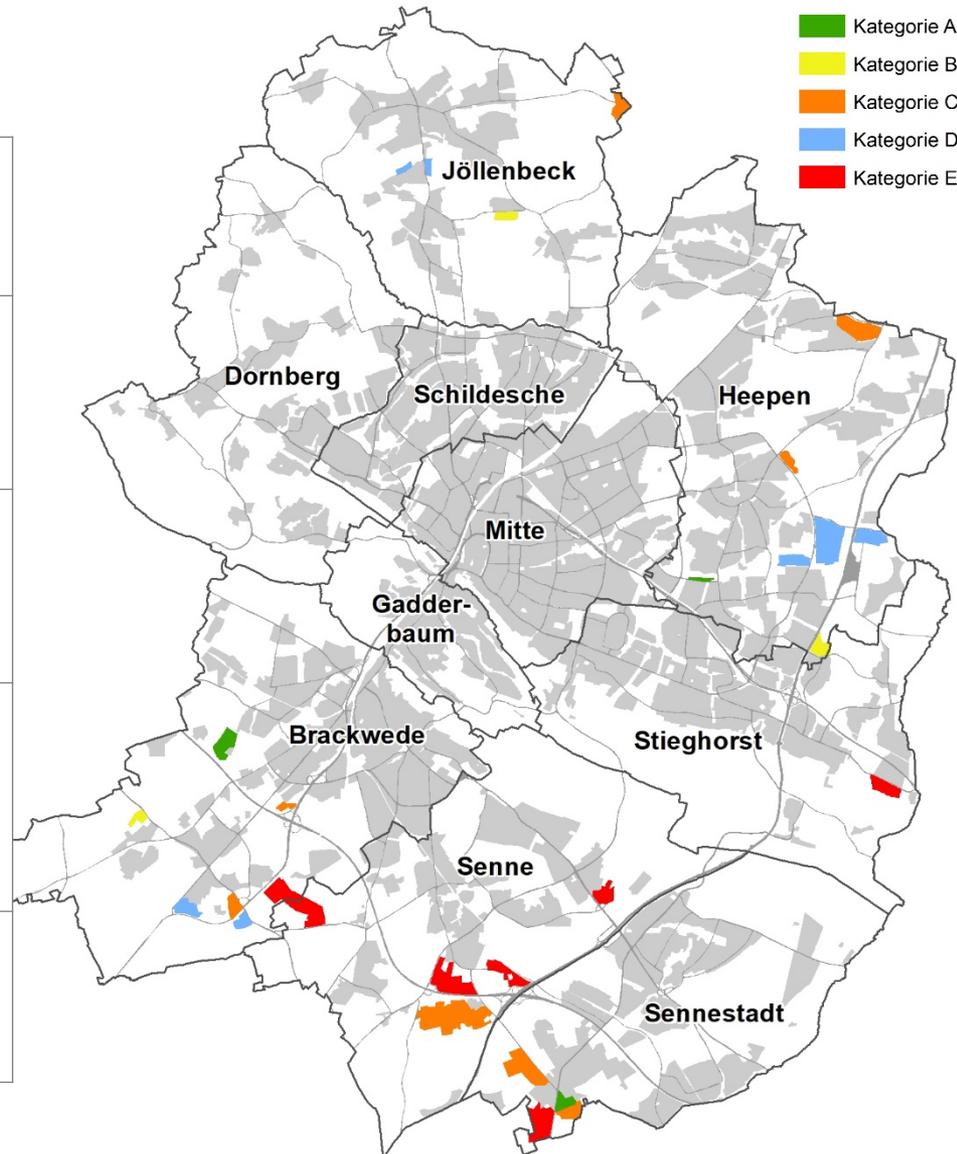
Kriterien zur Ermittlung der Potenzial- und Suchraumflächen

- U. a. Nähe zu bestehenden Gewerbestandorten/
Möglichkeit interkomm. Zusammenarbeit, umwelt- und naturschutzfachliche Belange, (geplante) leistungsfähige Verkehrsanbindung
- Flächenvorschläge von WEGE, Verwaltung und Kommunalpolitik



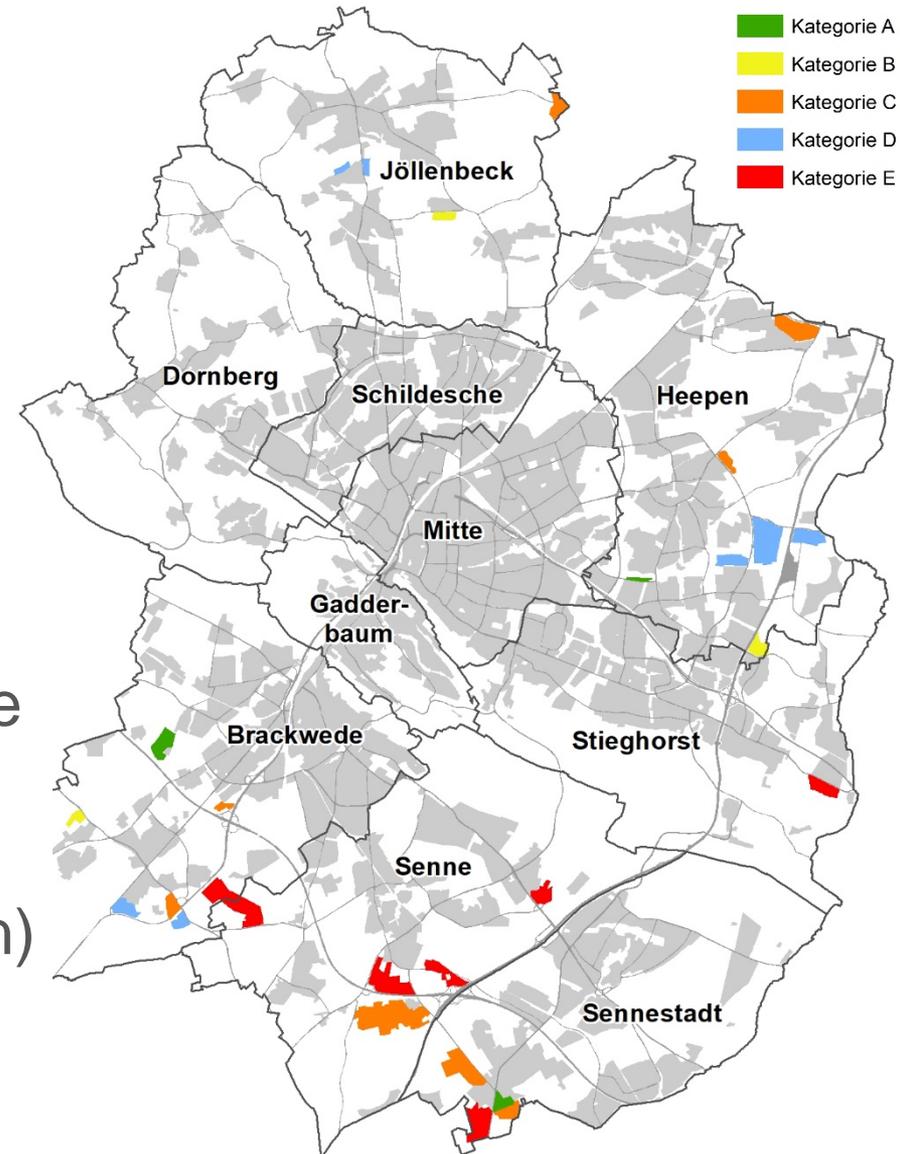
Bewertungsmatrix

A	Städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung. Restriktionen nicht/eingeschränkt vorhanden bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar
B	Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung. Potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit/ Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen oder Nutzbarkeit erkennbar
C	Eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung. Eignung nach Lagekriterien, jedoch im Unterschied zu A und B fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung
D	Unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung. Einschränkungen, die nur vorhabenbezogen, durch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, die Entwicklung einer benachbarten Fläche oder die Umsetzung von Straßenplanungen gelöst werden können
E	Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung. Restriktionen, die dazu führen, dass eine Umsetzung nicht oder nur unverhältnismäßig aufwändig erfolgen kann



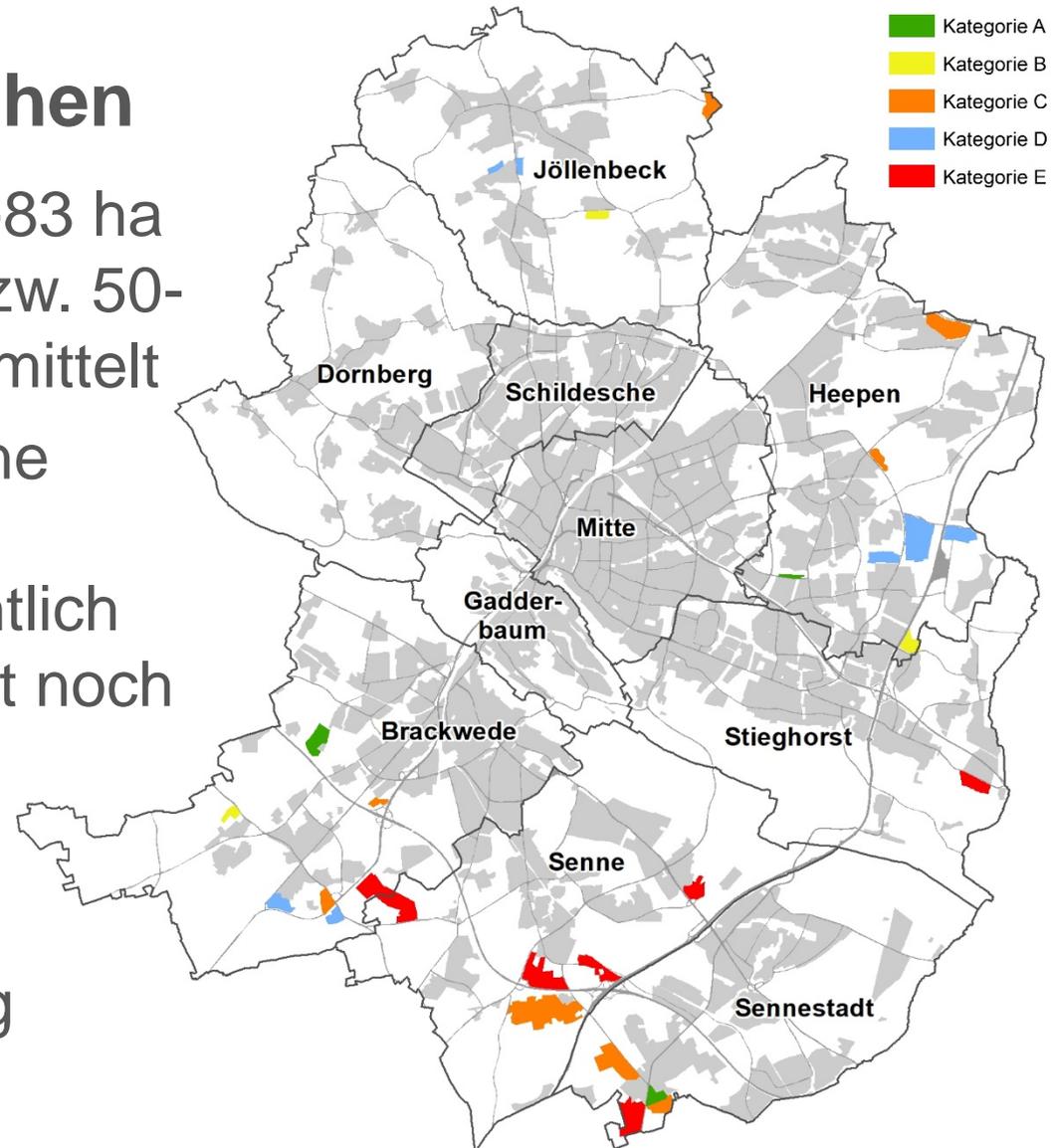
Ergebnisse PSR-Flächen

- Grad der Eignung in 5 Stufen kategorisiert anhand einer Bewertungsmatrix
- 15 Flächen mit 213 ha grundsätzlich geeignet in Kategorie A-C
- 7 Flächen mit 96 ha Kategorie D: nach Vorliegen bes. Voraussetzungen geeignet (z. B. Ortsumgehung Ummeln)
- 6 Flächen mit 143 ha ungeeignet (E)



Ergebnisse PSR-Flächen

- Aus Bedarfsanalyse 58-83 ha Bruttobauland (FNP), bzw. 50-69 ha Netto bis 2035 ermittelt
- Flächenabzug von Ebene Regionalplan bis zu Nettoflächen voraussichtlich erheblich, Aktivierbarkeit noch zu klären
- Flächen der Kategorie D daher auch für Regionalplananmeldung vorgeschlagen



Weiteres Verfahren

- Vorstellung aller Flächen in den Stadtbezirken (gemeinsam für Wohnen und Gewerbe) in Sondersitzungen; dort Empfehlungen
 - nach welcher Priorität Flächenreserven im Rahmen der Baulandstrategie realisiert werden sollen,
 - was für Erstellung Regionalplanentwurf 2035 gemeldet werden kann (förmliches Beteiligungsverfahren zum Regionalplan folgt 2020)
- Ergebnisse aus den Beratungen über Fachausschüsse in den Rat; dort abschließender Beschluss

Fazit

- Flächen, die allen Belangen gleichermaßen gerecht werden, gibt es nicht – Verwaltung hat aber alle wesentlichen Belange betrachtet und transparent dargelegt
- Gute fachliche Grundlage für die integrierte Beratung und Diskussion in den Stadtbezirken, um Gesamtbild der möglichen Flächenoptionen zu zeigen
- Es geht nicht darum, alle Flächen morgen zu realisieren, sondern notwendige geeignete Handlungsspielräume für die Perspektive 2035 zu definieren, die auch Handlungsalternativen beinhalten müssen
- Nachverdichtung und Bestandsqualifizierung werden parallel weiterhin verfolgt



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**