

600.4, Steinriede, 3699, 17.02.23

## Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

öffentlich /  nicht öffentlich

am 22.02.2023

### Anlass:

Anfrage der FDP vom 31.01.2023 zur Bielefelder Baulandstrategie

Wie viel Fläche wurde in Bielefeld seit dem Inkrafttreten der Baulandstrategie und auf deren Grundlage in Bauland umgewandelt?

Zusatzfrage:

Wie viel Fläche wurde in Bielefeld in der Zeit seit dem Inkrafttreten der Baulandstrategie ohne deren Anwendung (weil die Voraussetzungen nicht vorlagen) in Bauland verwandelt?

### Sachverhalt:

Die Bielefelder Baulandstrategie wurde 2019 beschlossen. Im Kern zielt die Baulandstrategie darauf ab, dass die Stadt Bielefeld im Rahmen der Einleitung neuer Bauleitplanverfahren einen Zwischenerwerb (mindestens 50 %) tätigen kann, um nach Baureifmachung der Baugrundstücke vergünstigte Baugrundstücke unter Anwendung vordefinierter Vergabekriterien am Markt anbieten zu können. Gleichzeitig sollen 33 % der zu schaffenden Wohneinheiten – verteilt auf mind. 25 % der Bruttogeschossfläche – als öffentlich geförderter Wohnraum entstehen.

Da Bauleitplanverfahren in der Regel eine Mindestbearbeitungszeit von zwei Jahren in Anspruch nehmen und Grundstücksverhandlungen einem Bebauungsplanverfahren regelmäßig vorgeschaltet sind, ist es nicht verwunderlich, dass bis heute noch keine Baugrundstücke am Markt im Sinne der Baulandstrategie angeboten werden konnten.

Aktuell befinden sich sechs Baugebiete im Sinne der Baulandstrategie in der Entwicklung. Hierbei werden ca. 51 ha Fläche überplant, mit dem Ziel, dass rd. 1.100 neue Wohneinheiten entstehen können.

Dort wo kein Zwischenerwerb durch die Stadt in Frage kommt, versucht die Stadt die Ziele der Baulandstrategie analog durch städtebauliche Verträge abzusichern (bspw. Bebauungsplanverfahren Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienveges“). Hierbei wird mit dem Vorhabenträger im Vorfeld der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine modifizierte Vorgehensweise abgestimmt (Verpflichtung zur Bestandhaltung des Wohnraums, Vereinbarung längerer Bindungsquoten).

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/ S 59 „Wohnen am Fechterweg“ wurde durch Satzungsbeschluss am 23.06.2022 ein Bebauungsplan zur Realisierung von ca. 21 Wohneinheiten auf ca. 1 ha rechtsverbindlich, welcher eingeschränkt der Baulandstrategie unterliegt. Es wurde ein Baugrundstück im Sinne der Kriterien der Baulandstrategie zur Verfügung gestellt: *„Des Weiteren verpflichtet sich der Investor, ein Baugrundstück (für ein Eigenheim) zum Bodenrichtwert nebst*

*einer Bauverpflichtung zu vermarkten (Zielgruppe hierfür wären Personen mit Kindern, die in Bielefeld leben und arbeiten und dadurch mind. eine (öffentliche) Wohnung in Bielefeld zukünftig frei wird). Hierzu wurde eine detaillierte vertragliche Regelung zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld getroffen“. (vgl. Drucksachen-Nr. 3995/2020-2025):*

Zur Zusatzfrage:

Seit 2019 wurden mehrere Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, die nicht den Vorgaben der Baulandstrategie unterworfen waren (vgl. hierzu auch Anlage 3 und 3.1 zur Bielefelder Baulandstrategie – Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020):

Dornberg:	0,9 ha und 34 Wohneinheiten
Heepen:	6,5 ha und 150 Wohneinheiten
Jöllenberg:	18,8 ha und 340 Wohneinheiten
Mitte Ost:	2,1 ha und 49 Wohneinheiten
Mitte West:	1,1 ha und 300 Studierendenapartments
Schildesche:	1,3 ha und 66 Wohneinheiten
Senne:	0,7 ha und 28 Wohneinheiten
Sennestadt:	21,3 ha und 323 Wohneinheiten
Stieghorst:	2,2 ha und 108 Wohneinheiten

Darüber hinaus befinden sich auch heute noch weitere Bebauungsplanverfahren in der Bearbeitung, die der Rat der Stadt Bielefeld nicht der Baulandstrategie unterworfen hat. Diese sollen kurz- bis mittelfristig zum Satzungsbeschluss gebracht werden (Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“, Bebauungsplan Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ etc.).

gez. Steinriede