

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035
hier: Sachstand und Fortschreibung des Arbeitsprogramms

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)

Sachverhalt:

Hintergrund

Die Verwaltung erarbeitet einen „Perspektivplan Wohnen 2020/2035“, der zum Ziel hat, 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.

Dem Perspektivplan liegt ein umfassendes Arbeitsprogramm zugrunde, das in Bearbeitungssträngen (Angebotsanalyse, Nachfrageanalyse, Bilanzierung, Konzept) und operablen Themenbausteinen organisiert ist. Das Arbeitsprogramm ist fortschreibungsfähig, um neue Fragestellungen sowohl aus der Beratung in den politischen Gremien als auch aus dem Erarbeitungsprozess des Perspektivplans selber sowie aus parallelen Planungsprozessen laufend berücksichtigen zu können. Zudem wurde die Umsetzung des Ratsbeschlusses zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ vom 28.09.2017 in der Fortschreibung des Arbeitsprogrammes berücksichtigt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Auch die Anforderungen der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold (RPIB) im Zuge der Vorbereitung und Erarbeitung eines neuen Regionalplanes für Ostwestfalen-Lippe 2035 (vgl. Drucksachen-Nr. 5480/2014-2020) wirken sich auf das AP Perspektivplan Wohnen aus. Ein neuer Baustein „Fachbeitrag Wohnen für den Regionalplan“ wurde in Bearbeitung genommen und soll auf die regional- und landesplanerischen Anforderungen reagieren. Die RPIB hat hierzu angekündigt, dass die Vorgaben und die Standards für gewünschte fachliche Beiträge für die Regionalplanung von der RPIB vorab entwickelt und in den weiteren Prozess eingebracht werden sollen. Auch hier ist das Arbeitsprogramm 2017/18 notwendigerweise fortschreibungsfähig angelegt.

Im Rahmen des Perspektivplans erarbeitet die Verwaltung eine gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen auf Ebene von Flächennutzungsplan (FNP) und Regionalplan (RPlan). Ziel der Angebotsanalyse 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. Der Baustein „Atlas Größere Wohnbauflächenreserven im FNP (≥ 1 Hektar)“ liegt im Entwurf vor. Der Baustein „Atlas (vorhandene) ASB-Siedlungsreserven im Regionalplan“ befindet sich bereits in fortgeschrittener Beratung in der dezernatsübergreifenden „Arbeitsgruppe Wohnen“. Nach abschließender Fassung des Berichtsentwurfs sollen beide Atlanten zunächst in den Stadtbezirken und dann im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und beraten werden. Die Bausteine „Mittelgroße Siedlungsflächenreserven $< 1 - 0,2$ Hektar“ sowie „Kleine Siedlungsflächenreserven/ Baulücken (< 2.000 qm)“ sind in Vorbereitung und sollen mit fachgutachterlicher Unterstützung im Arbeitsprogramm 2017/18 fort-gesetzt werden. Eine Vergabe an einen Fachgutachter befindet sich in Vorbereitung.

Zwischenzeitlich liegt neben der Bevölkerungsvorausberechnung auch eine Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Bielefeld vor. Auf dieser Grundlage soll im Arbeitsprogramm 2017/18 eine gutachterliche Nachfrageanalyse Wohnen und eine Wohnraumanalyse erarbeitet werden. Die Analyse und Bewertung von Wohnraumnachfrage bzw. -bedarf und Wohnraumangebot erlaubt eine Bilanzierung und Zielaussagen zum Handlungsbedarf bis zum Jahr 2035, unter Berücksichtigung der Anforderungen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes. Eine entsprechende Vergabe an einen Gutachter wird derzeit vorbereitet.

Die Erarbeitung und Umsetzung des Perspektivplans Wohnen erfolgt auch weiterhin als kooperativer Prozess unter Beteiligung des wohnungspolitischen Netzwerks in Bielefeld. Das Netzwerk hat bereits mehrfach getagt und aktuelle wohnungspolitische Themen beraten. Im Arbeitsprogramm 2017/18 ist beabsichtigt, mit dem Netzwerk die Analysen, die Szenarien der zukünftigen Entwicklung des Wohnens sowie die Schlussfolgerungen für den Masterplan Wohnen, die soziale Wohnraumversorgung und eine Gesamtstrategie für die Wohnungspolitik und Stadtentwicklung zu erörtern, als Grundlage für die politische Beratung. Gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2017 zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ sollen alle bisherigen Anstrengungen der Stadt und ihrer Partner für die Ausweisung von Flächen und die Förderung des Wohnungsbaus weiter gebündelt und so verstärkt werden. Zu diesem Zweck soll aus dem bereits bestehenden Prozess „Masterplan Wohnen“ heraus ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ entwickelt werden. Die federführende Stadt Bielefeld wird daher als Mitglied dieses Bündnisses alle Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Projektentwickler, den Mieterbund sowie weitere Verbände aus dem Bereich der Bielefelder Immobilienwirtschaft einladen. Vorrangiges Ziel eines solchen Bündnisses ist es, Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Auch der Wunsch vieler Haushalte nach Bildung von Wohneigentum soll angemessen berücksichtigt werden.

Gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2017 zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ ist beabsichtigt, über die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) künftig eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Von dort sollen der Erwerb und die planungsrechtliche Entwicklung sowie die Erschließung von solchen Flächen initiiert und betrieben werden, die hauptsächlich für zusätzlichen bezahlbaren Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Die Projekte sollen mit der Maßgabe insgesamt auskömmlich entwickelt werden, dass die für sozialen Wohnungsbau anteilig aktivierten Flächen zu vergünstigten Konditionen veräußert werden sollen. Die Verwaltung wurde beauftragt, gemeinsam mit der Geschäftsführung der BBVG, dafür einen Konzeptrahmen zu entwickeln. Zur Erarbeitung eines solchen Konzeptrahmens soll unter externer Fachberatung Handlungsoptionen und mögliche Instrumente und Maßnahmen eines strategischen Baulandmanagements (Baulandstrategie) im Sinne der Intentionen des o.g. Ratsbeschlusses geklärt und vorbereitet werden für die weitere politische Beratung. Dabei soll auch die Möglichkeit geprüft werden, das Angebot „Kooperative Baulandentwicklung“ der „NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH“ zu nutzen.

Im Beschluss vom 28.09.2017 zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ stellt der Rat fest, dass die von Bund und Land zu verantwortenden Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Wohnungs- und Bodenpolitik weiterentwickelt werden sollten. Erforderlich ist eine abgestimmte langfristige und ressortübergreifende Wohnungs- und Baulandpolitik des Bundes und des Landes. Der Rat hält fünf konkret bestimmte, vom Präsidium des Deutschen Städtetages am 12.09.17 geforderte Maßnahmen für zielführend. Die Stadt Bielefeld hat zwischenzeitlich zur Feststellung des Rates eine Stellungnahme an Bund und Land abgegeben.

Mit dem Erarbeitungsbeschluss zum Perspektivplan Wohnen wurden ferner prioritäre städtebauliche Planungen für Bereiche im Einzugsbereich der Stadtbahn angestoßen. Diese werden parallel in eigenen Planungsprozessen organisiert und bearbeitet.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage
Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035
Arbeitsprogramm/Bausteine (Fortschreibung)