

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	19.03.2020	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035; Bausteine:  
Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004 bis 2017  
Angebotsanalyse der Siedlungsreserven im FNP und Regionalplan  
Potenzial - und Suchräume Wohnen**

**hier: Sonderauswertung Stadtbezirk Jöllenbeck**

**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.)**

SteA 24.05.2016 (Drucksachen-Nr. 3036/2014-2020),  
SteA 17.10.2017 (Drucksachen-Nr. 5480/2014-2020),  
SteA 05.12.2017 (Drucksachen-Nr. 5863/2014-2020),  
gemeinsame Sitzung des SteA und aller Bezirksvertretungen am 02.10.2018,  
SteA 29.10.2019 (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020),  
Infoveranstaltungen für SteA, AfUK und alle Bezirksvertretungen am 07.01.2020 und 08.01.2020

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bezirksvertretung nimmt den Sachstand zu den Bausteinen des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 für den Stadtbezirk Jöllenbeck zur Kenntnis.
2. Die Bezirksvertretung stimmt den vorgeschlagenen Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder Reserven des FNP und des Regionalplans für den Stadtbezirk Jöllenbeck gemäß Anlage H zu.
3. Die Bezirksvertretung stimmt den vorgeschlagenen geeigneten Potenzial- und Suchräumen Wohnen für den Stadtbezirk Jöllenbeck gemäß Anlage F zu und empfiehlt dem Rat die Anmeldung zur Regionalplan-Neuaufstellung.

**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 hat die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.10.2019 eine **gesamtstädtische Analyse** (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020) mit den folgenden Bausteinen vorgelegt:

- 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.

**Mit der vorliegenden Vorlage stellt die Verwaltung nun mit den Anlagen A - J stadtbezirksbezogene Auswertungen zur Verfügung.** Diese beinhalten zur politischen Beratung in den Stadtbezirken die bisherige wohnbauliche Entwicklung des Stadtbezirks im Flächennutzungsplan seit Inkrafttreten des Regionalplanes 2004, die Analyse der wohnbaulichen Siedlungsflächenreserven auf Ebene des Flächennutzungsplanes und des Regionalplans sowie darüber hinaus ergänzende Potenzial- und Suchräume für das Wohnen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans eingebracht werden können.

Für die untersuchten **Wohnbaureserven im FNP und im Regionalplan** sollen die Bezirksvertretungen Empfehlungen für eine **Priorisierung** kurzfristig zu entwickelnder Flächen aussprechen. Ziel ist, die Empfehlungen zu einem gesamtstädtischen Baulandprogramm zusammenzuführen, das die Basis für die Umsetzung von Flächen im Rahmen der neuen Baulandstrategie bildet.

Die Entwicklung dieser Flächen in einem Bauleitplanverfahren soll gemäß der politischen Beschlusslage des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.07.2019 (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) der Bielefelder Baulandstrategie unterliegen (**s. Anlage H**).

Zur Erarbeitung des neuen Regionalplanentwurfs sollen außerdem die Flächen an die Bezirksregierung Detmold gemeldet werden, die neu für die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden sollen. Diese **Potenzialflächen sind für die Wohnnutzung** die sogenannten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB), die nun in den Bezirksvertretungen beraten werden sollen (**s. Anlage F**).

**Im Ergebnis lässt sich für den Stadtbezirk Jölleneck feststellen**, dass im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken noch verhältnismäßig viele Regionalplan-Reserven zur Verfügung stehen. Es handelt sich dabei um insgesamt neun ASB-Bereiche in einer Gesamtgröße von ca. 63,7 ha.

Davon eignen sich gemäß AG Wohnen vier Bereiche in einer Gesamtgröße von 48,5 ha im besonderen Maße städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung, wobei sich drei Bereiche in einer Gesamtgröße von 24,7 ha zur prioritären Entwicklung im Rahmen der Baulandstrategie grundsätzlich anbieten (s. Anlage H). Gemäß AG Wohnen ist auch der Bereich „Heidbrede“ im Ortsteil Vilsendorf (vgl. ASB-Steckbrief Jö 1-02) im besonderen Maße städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Da für den nördlichen Teil mit Beschluss vom 28.01.2020 zwischenzeitlich ein Bauleitplanverfahren für ca. 300 neue Wohneinheiten eingeleitet wurde (B-Plan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“), soll der verbleibende südliche Teil jedoch nicht prioritär im Rahmen der Baulandstrategie entwickelt werden, um insbesondere die vor Ort vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten.

Als neue Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sollen insgesamt fünf Potenzial- und Suchräume (PSR) im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung in einer Gesamtgröße von 8,7 ha angemeldet werden. Davon haben vier PSR gemäß AG Wohnen insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Belange aus gesamtstädtischer Sicht keine Priorität

## 2. Methodik (Gesamtstadt)

Die Methodik der Erfassung und Bewertung der Flächen wurde den Bezirksvertretungen bereits in den Infoveranstaltungen am 07.01. und 08.01.2020 erläutert.

Für die Bausteine

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

wurde jede erfasste Fläche in der dezernatsübergreifenden „AG Wohnen“ bewertet. 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. 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 (s. Anlage H).

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 D). Die Aktivierung bzw. Realisierung der für eine Wohnbauentwicklung geeigneten Reserven kann anhand dieser Kategorisierung erfolgen, unter der Voraussetzung der politischen Zustimmung und tatsächlichen Verkaufsbereitschaft.

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 als **PSR** 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 eingebracht wurden. Ebenso wurden Flächen geprüft, die von Privaten als Vorschläge an die Verwaltung herangetragen wurden.

Ergänzend wurde **rückblickend** auf gesamtstädtischer Ebene (und stadtbezirksbezogen) 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.

### **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 stadtweit 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 (diese liegen im Stadtbezirk Schildesche) 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. Weiteres Vorgehen**

Die Ergebnisse der Beratungen in den Stadtbezirken über die **Potenzial- und Suchräume für die Wohnnutzung** werden dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss sowie dem Rat der Stadt Bielefeld vorgelegt, wo der Beschluss darüber gefasst werden soll, welche dieser Flächen der Bezirksregierung Detmold für die Neuaufstellung des Regionalplans gemeldet werden.

Darüber hinaus sollen die vorgeschlagenen Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder Reserven des FNP und des Regionalplans in einem gesamtstädtischen Baulandprogramm zusammengeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage:** Stadtbezirksbezogene Auswertung Anlage A-J