

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	12.03.2020	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 Dornberg

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 Dornberg zur Kenntnis.
2. Die Bezirksvertretung beschließt folgende Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder Reserven des FNP und des Regionalplans für den Stadtbezirk Dornberg:

3. Die Bezirksvertretung stimmt den vorgeschlagenen geeigneten Potenzial- und Suchräumen Wohnen für den Stadtbezirk Dornberg gemäß Anlage F zu und empfiehlt dem Rat die Anmeldung zur Regionalplan-Neuaufstellung.

Begründung:

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 **gesamstädtische 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 gesamstädtischen 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 gesamstädtischen 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**).

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 (≥ 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.

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. Ortsteil-Entwicklungskonzept für Babenhausen bzw. das mittlere Dornberg

Alle sechs im Stadtbezirk vorhandenen ASB-Reserveflächen sowie drei der insgesamt sechs potentiellen Siedlungsreserven (PSR) liegen im Untersuchungsgebiet des Ortsteil-Entwicklungskonzeptes für Babenhausen bzw. das mittlere Dornberg, dessen Erarbeitung die Bezirksvertretung Dornberg beauftragt hat und das als strategisches Planungskonzept für den Gesamttraum unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der Nähe zur Universität und zum Neubau der Fachhochschule sowie der noch geplanten Erweiterungen dienen soll (Bezirksvertretung Dornberg, Juni 2015, Drucksachen-Nr. 1640/2014-2020). Vorbehaltlich weitergehender politischer Beschlüsse soll die Planung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden und den Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung bilden.

Auf der Grundlage von in der Bezirksvertretung und den Fachausschüssen beratenen und beschlossenen denkbaren Entwicklungsoptionen sowie zum räumlichen Leitbild wurden 2017 und 2018 Bürgerbeteiligungen/Bürgerdialoge durchgeführt. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für die weitere Konkretisierung des Konzeptes waren Gegenstand der Drucksache 7489/2014-2020 (Ortsteilentwicklung Babenhausen/Dornberg, Dokumentation der Bürgerwerkstatt bzw. des Bürgerforums und Handlungsempfehlungen).

Die AG Stadtteilentwicklung der Bezirksvertretung Dornberg hat sich im Rahmen des Ortsteil-Entwicklungskonzeptes Babenhausen/Dornberg ausführlich mit den Siedlungsreserven und Optionsflächen im Untersuchungsgebiet beschäftigt und auch Empfehlungen für eine Priorisierung ausgesprochen. Gemäß gemeinsamen Antrag aller Fraktionen und Einzelvertreter der BV Dornberg vom 12.11.2018 (Drucks. 7489 und 7656/2014-2020) sowie Niederschrift zur Beratung im November 2018 (und Empfehlung der AG) soll mit den betrachteten Bereichen künftig wie folgt verfahren werden:

- ASB-Do 1-01 (östliche Erweiterung Thomashof, Schröttinghauser Straße)
Eine nachrangige bauliche Entwicklung dieser Siedlungsreserve wird von Teilen der BV Dornberg befürwortet.
- ASB-Do 1-02 (Am Poggenpohl)
Der gemeinsame Antrag der BV Dornberg enthält für den Gesamtbereich keine Aussage. Von Teilen der BV wird eine behutsame bzw. nachrangige Entwicklung von (kleineren) Teilflächen dieser Siedlungsreserve befürwortet.
- ASB-Do 1-03 (westlich Siedlung Leihkamp, nördl. Babenhauser Straße)
Die BV Dornberg empfiehlt einstimmig eine wohnbauliche Entwicklung nördlich der Babenhauser Straße (östlich und westlich der Siedlung Leihkamp“) unter der Bedingung, dass sich die maximale Bautiefe an der Höhe der nördlichsten Gebäudekante im „Leihkamp“ orientiert.
- ASB-Do 1-04 (süd-westl. Wendischhof, nördl. Babenhauser Straße)
Nach einstimmigem Beschluss der BV Dornberg soll keine bauliche Entwicklung dieser potenziellen Siedlungsreserve erfolgen.
- ASB-Do 1-05 (nördl. B-Plan Grünwaldstraße, Kippsheide)
Der gemeinsame Antrag der BV Dornberg enthält für den Gesamtbereich keine Aussage. Von Teilen der BV wird eine behutsame bzw. nachrangige Entwicklung dieser Siedlungsreserve bzw. von Teilflächen befürwortet.
- ASB-Do 1-06 (nördl. angrenzend an Neubaugebiet Hollensiek, Neues Feld)
Die BV Dornberg empfiehlt einstimmig eine wohnbauliche Entwicklung dieser Siedlungsreserve im Zuge einer nördlichen Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“.
- PSR-Do S-03 (nordwestlich der Siedlung Leihkamp)
Der Bereich soll für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden. Bestätigt durch BV am 27.06.2019. Das o. a. B-Plan-Verfahren wurde am 03.12.2019 eingeleitet.
- PSR-Do S-04 (nördlich Höfeweg)
keine wohnbauliche Nutzung im Bereich nördlich Höfeweg
- PSR-Do S-05 (östlich Siedlung Leihkamp, nördlich Babenhauser Straße)
Der Bereich soll für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden. Bestätigt durch BV am 27.06.2019.

Ferner spricht sich die BV Dornberg für das Schließen der Baulücke im Bereich Deppendorfer Straße, Babenhauser Straße, Höfeweg und Siedlung „Vulsiekshof“ (Wohnen oder Gewerbe) aus.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Rahmen der Beratung verdeutlicht, dass die Anregungen der BV Dornberg berücksichtigt werden sollen, aber auch die im Beschluss der BV Dornberg nicht thematisierten Siedlungsreserven für eine planerische Betrachtung weiter offen gehalten werden sollten. Dies sei aus gesamtstädtischer Verantwortung insbesondere vor dem Hintergrund der potenziellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Universität / Fachhochschule notwendig. Mit Beschluss des Fachausschusses vom 27.11.2018 zur Vorlage (Drucks. 7489 und 7656/2014-2020) wurde der Beschluss der BV Dornberg insoweit relativiert.

Die gemäß dieser Beschlusslage weiter entwickelten Planungsüberlegungen unter Einbeziehung des von der BV im gemeinsamen Antrag benannten langfristigen Berücksichtigung eines Ringschlusses der Stadtbahnlinien 3 und 4 waren im Juni 2019 auf Wunsch der BV Gegenstand einer öffentlichen Präsentation. Insbesondere der gezeigte Umfang perspektivischer baulicher Entwicklungsoptionen im Bereich der größeren Siedlungsreserven wird von der Bezirksvertretung und der anwesenden Öffentlichkeit kritisch gesehen.

Empfehlungen für eine Priorisierung

Die aus der gesamtstädtisch angewandten Systematik hergeleiteten fachlichen Empfehlungen der dezernatsübergreifenden AG Wohnen hinsichtlich der Priorisierung von ASB Siedlungsreserven sind in der Erläuterung zur Auswertung (s. Anlage A) und in den beigefügten Steckbriefen dokumentiert. Dort sind ebenfalls die bislang vorliegenden Beschlüsse aus der Beratung zum Ortentwicklungskonzept aufgeführt.

Da die Eignung und Priorisierung von der Verwaltung und der Bezirksvertretung zum Teil unterschiedlich bewertet wird, wird die Bezirksvertretung gebeten, eigene Vorschläge zum Beschlusspunkt 2 zu formulieren.

4. 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