

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|---|------------|------------|
| Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz | 18.08.2020 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 01.09.2020 | öffentlich |
| Rat der Stadt Bielefeld | 03.09.2020 | öffentlich |

| | |
|--|--|
| Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) | |
| Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 hier Baustein: Bielefelder Baulandprogramm Wohnen | |
| 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.) | |
| Grundsatzbeschluss "Bielefelder Baulandstrategie" im Rat der Stadt Bielefeld am 11.07.2019 (Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020); Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 im Stadtentwicklungsausschuss am 29.10.2019 (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020), Baulandstrategie; organisatorische und finanzielle Umsetzung für Grunderwerb und Flächensicherung im Rat am 07.11.2019 (Drucksachen-Nr. 9510/2014-2020) | |
| Beschlussvorschlag: | |
| Der Rat beschließt die prioritäre Realisierung von Wohnbauflächen im Rahmen der Baulandstrategie auf Basis des als Anlage A beigefügten Bielefelder Baulandprogramms Wohnen. | |
| Oberbürgermeister/Beigeordnete(r) | Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen. |

Begründung:

1. Hintergrund

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 den Grundsatzbeschluss zur **Bielefelder Baulandstrategie** gefasst (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Mit der organisatorischen und finanziellen Umsetzung des Grunderwerbs und der Flächenentwicklung wurde mit Ratsbeschluss vom 07.11.2019 die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG) betraut (Drucksachen-Nr. 9510/2014-2020). Primäres Ziel der Baulandstrategie ist es, die bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland durch eine aktive Liegenschaftspolitik zu befördern. Dazu bedarf es einer Leitlinie, um geeignete Flächen im Sinne der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu aktivieren.

Seitens der Verwaltung wurde bereits eine gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen auf Ebene von Flächennutzungsplan und Regionalplan als weitere Bausteine des „**Perspektivplans Wohnen Bielefeld 2020/2035**“ vorgelegt, die am 29.10.2019 im Stadtentwicklungsausschuss (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020) beraten wurde.

Mit diesem Beschluss wurde die Verwaltung u. a. beauftragt, den Sachstand zu den Bausteinen des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 in den Stadtbezirken vorzustellen und auf der Grundlage der Ergebnisse der Verwaltung Empfehlungen für Priorisierungen kurzfristig zu entwickelnder derzeit vorhandener Reserven auszusprechen.

Ziel ist es, die Empfehlungen zu einem gesamtstädtischen Baulandprogramm zusammenzuführen. Die Entwicklung dieser Flächen in einem Bauleitplanverfahren und die anschließende Vergabe soll dann auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 11.07.2019 gemäß der **Bielefelder Baulandstrategie** erfolgen.

Die Beratung in den Stadtbezirken ist (mit Ausnahme der Bezirksvertretung Jöllenbeck) abgeschlossen. Mit den nun vorliegenden Ergebnissen der Beratungen soll mit dieser Vorlage die Priorisierung der zu entwickelnden Wohnbauflächen auf Basis des als **Anlage A** beigefügten **Bielefelder Baulandprogramms Wohnen** durch den Rat beschlossen werden.

2. Kriterien für die Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Flächen

Bei den von der Verwaltung zur prioritären Entwicklung vorgeschlagenen Flächen handelt es sich um Flächenreserven, die entweder bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt oder im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) enthalten sind. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist also grundsätzlich gegeben.

Soweit in den Stadtbezirken vorhanden, wurden bei den ASB Reserven die geeignetsten Kategorien A (städtebaulich geeigneter Bereich) und B (grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich) der von der AG Wohnen bewerteten Flächen vorgeschlagen.

Die Flächen liegen gemäß politischem Auftrag (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 24.05.2016; Drucks.-Nr. 3036/2014-2020) vorrangig im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV sowie vorgesehener Verlängerungen und sollen einen Beitrag zur Mobilitätstrategie, mit dem Ziel, u.a. den MIV Anteil zu reduzieren, leisten. Damit wird gleichzeitig dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Alle Flächen bieten sich gemäß abgestimmter Bewertung der Gesamtverwaltung städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung an.

3. Ergebnisse der Beratungen aus den Stadtbezirken

Die Stadtbezirke haben sich in der Zwischenzeit sehr ausführlich, teilweise in mehreren Lesungen mit allen Flächen befasst. In der Bezirksvertretung Jöllenbeck soll am 27.08.20 eine zweite Lesung und Beschlussfassung der stadtbezirksbezogenen Vorlage erfolgen. Die Ergebnisse der Beratung werden für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.09.2020 nachgeliefert.

In den Stadtbezirken Gadderbaum, Mitte und Schildesche ist eine Priorisierung insoweit entbehrlich, als dass bei den untersuchten Flächen keine Wohnbauflächen ermittelt wurden, die im Rahmen der Baulandstrategie entwickelt werden können. Ebenso sind die zwei Konversionsstandorte hier nicht explizit berücksichtigt, da ein Erwerb im Rahmen des Konversionsprozesses bereits angestrebt ist.

Zu den Beschlüssen der Bezirksvertretungen im Einzelnen:

Im **Stadtbezirk Brackwede** wurden seitens der Verwaltung **vier** Flächen für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen, die gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Brackwede vom 20.05.2020 zur Vorlage Nr. 9939/2014-2020 bestätigt werden.

- Davon liegt eine Fläche (1,7 ha) südlich der Brackweder Straße und ist bereits überwiegend in öffentlicher Hand. Die Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplanverfahren wurde jedoch noch nicht eingeleitet (FNP-Bra 03).
- Die ASB-Reserve Bra 1-02 Elisabethstraße (2,9 ha)
- und die ASB-Reserve Bra 1-03 Kupferheide (9,1 ha) befinden sich im Ortsteil Quelle.
- Eine weitere ASB Reserve, für die die Bezirksvertretung eine Umsetzung seit längerem anstrebt, liegt südlich der Brockhagener Straße (8,3 ha) und ist bereits überwiegend in öffentlicher Hand. Die Fläche liegt heute innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Ummeln, die in diesem Bereich im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen neuen Wasserschutzgebietsverordnung zurückgenommen werden soll (ASB-Bra 1-08 Brockhagener Straße / Winterstraße).

Gemäß Beschluss der **Bezirksvertretung Dornberg** vom 28.05.2020 zur Vorlage Nr. 10412/2014-2020 sollen die Flächen prioritär entwickelt werden, die seitens der Bezirksvertretung bereits im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes Babenhausen zur baulichen Entwicklung beschlossen worden sind. Dabei handelt es sich um folgende **zwei** Flächen:

- ASB-Reserve nördlich Neubaugebiet Hollensiek / Neues Feld (ASB-Do 1-06). Die Fläche wurde im Westen um eine Teilfläche bereinigt, für die inzwischen der B-Plan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal/Hollensiek“ im Verfahren ist.
- ASB-Reserve nördlich Babenhauser Straße / westlich Leihkamp (ASB-Do 1-03).

Im **Stadtbezirk Heepen** wurden seitens der Verwaltung drei Reserven für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen. Gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Heepen vom 04.06.2020 zur Vorlage Nr. 10257/2014-2020 wurden davon folgende **zwei** Flächen bestätigt:

- FNP-Reserve Grafenheider Straße/Naggertstraße im OT Brake (FNP-He 19)
- FNP-Reserve Milser Straße im OT Milse (FNP-He 20)

Bei der letztgenannten Reserve handelt es sich um eine 26,9 ha große Reserve im Bereich Buschbachtal im Stadtteil Milse, die im unmittelbaren Einzugsbereich der Haltpunkte Buschbachtal und Altenhagen der Stadtbahnlinie 2 liegt. Für diesen Siedlungsraum ist bereits ein städtebauliches Rahmenkonzept mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung,

ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur, Nahversorgung, Schulraumversorgung in Vorbereitung.

Im **Stadtbezirk Jöllennebeck** wurden seitens der Verwaltung folgende **drei** Reserven für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen, die Bestätigung der Bezirksvertretung Jöllennebeck steht noch aus. Die Beratung und Beschlussfassung der Vorlage Nr. 10396/2014-2020 soll in der Sitzung der Bezirksvertretung am 27.08.2020 erfolgen, die Ergebnisse der Beratung werden für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.09.20 nachgeliefert.

- ASB-Reserve Wordstraße im Stadtteil Jöllennebeck (ASB Jö 1-01)
- ASB-Reserve Eickumer Straße im Stadtteil Jöllennebeck (ASB Jö 1-03)
- ASB-Reserve Meyer zu Köckers Feld im Ortsteil Theesen (s. (ASB Jö 1-10)

Die zuletzt genannte Reserve Meyer zu Köckers Feld sollte ggfs. zeitlich in zwei Abschnitten realisiert werden, wobei dem Bereich östlich der Jöllennecker Straße aufgrund der hier schon bestehenden Besiedlung der Vorrang eingeräumt werden sollte.

Im **Stadtbezirk Senne** wurden seitens der Verwaltung **fünf** Flächen für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen. Diese wurden gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Senne vom 13.02.2020 zur Vorlage Nr. 9942/2014-2020 mit folgender Rangfolge bestätigt:

1. Se 1-01 Windelsbleicher Straße / Sennefriedhof
2. Se 1-04 Friedrichsdorfer Straße / Vendreestraße
3. Rahmenplan Windflöte mit folgenden Einzelflächen:
 - Se 1-07/T1 Postheide / Buschkampstraße
 - Se 1-07/T2 Lohmannsweg
 - Se 1-07/T3 Postheide
 - Se S-07 Sonnentauweg
4. Se 1-09 Am Flugplatz
5. Se 1-03 Am Alten Wahlbrink

Die Entwicklung der Flächen im Ortsteil Windflöte (ASB-Se 1-07/T1, ASB-Se 1-07/T2 und ASB-Se 1-07/T3) wird unter dem Vorbehalt einer vorgeschalteten städtebaulichen Rahmenplanung gesehen. Darüber hinaus sind im Rahmenplan die im Bereich von Windflöte vorgeschlagenen geeigneten gewerblichen Potenzialräume zu berücksichtigen. Bei der Fläche PSR- Se 07 Sonnentauweg handelt es sich um eine Potenzialfläche, die im räumlichen Zusammenhang mit den drei zuletzt genannten prioritär zu entwickelnden ASB-Flächen liegt und deshalb in der o. a. städtebaulichen Rahmenplanung mitbetrachtet werden soll. Seitens der AG Wohnen wurde diese PSR-Fläche als geeigneter Potenzial- und Suchraum Wohnen eingestuft und soll für die Regionalplan-Neuaufstellung angemeldet werden.

Aufgrund der noch vorzuschaltenden städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Windflöte sind diese Flächen zunächst nicht in das gesamtstädtische prioritäre Baulandprogramm aufgenommen worden. In Abhängigkeit von zur Verfügung stehenden Mitteln für einen Grunderwerb, wird eine frühzeitige Sicherung von Flächen aber gleichwohl für sinnvoll erachtet.

Im **Stadtbezirk Sennestadt** wurden seitens der Verwaltung **zwei** Teilflächen für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen (ASB- Ses 1-02 mit zwei Teilflächen).

Gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Sennestadt vom 20.02.2020 zur Vorlage Nr. 10012/2014-2020 soll diese Fläche für den Teil Heidegrundweg/Gärtnerei entsprechend der Abgrenzung im Ortsentwicklungskonzept Eckardtsheim (Drucksachen-Nr. 9819/2014-2020 – dort Fläche 12) verkleinert werden. Im Ortsteil Eckardtsheim stehen aktuell für drei Flächen Bau-

leitplanverfahren kurz vor dem Abschluss, womit hier kurzfristig rund 80 Wohneinheiten realisiert werden können. Die Realisierung der o. a. prioritären ASB-Fläche soll deshalb erst bei einer entsprechenden Bedarfsentwicklung weiterverfolgt werden.

Die **Bezirksvertretung Stieghorst** beschließt in ihrer Sitzung vom 20.02.2020 zur Vorlage Nr. 10188/2014-2020 eine kurzfristige Entwicklung der Reserven des FNP und des Regionalplans für den Stadtbezirk Stieghorst folgender **fünf** Flächen ohne Priorisierung:

- Detmarshof (FNP-ST 04)
- Dingerdisser Heide (FNP-ST 05)
- An der Wesebreede/ Feldkamp (FNP-ST 06)
- Kurze Breede (ASB-ST 1-02)
- Kampbreede (ASB-ST 1-06)

In der Bezirksvertretung besteht Einigkeit, dass keine Priorisierung vorgegeben werden soll. Empfohlen wird eine Entwicklung der Flächen, die am schnellsten einer Wohnbebauung zugeführt werden können.

Bei der Fläche ST 1-02 Kurze Breede handelt es sich um eine ASB-Reserve im Ortsteil Dingerdissen in einer Größe von insgesamt 8,6 ha. Dieser Bereich ist im städtebaulichen Zusammenhang mit weiteren umliegenden ASB-Reserven (ASB- St 1-01, St 1-03 und St 1-06 Kampbreede) zu sehen, weshalb die AG Wohnen die Vorschaltung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den Gesamttraum empfiehlt. Für den östlich an die ASB-Reserve Kurze Breede angrenzenden Bereich ASB-St 1-01 Dingerdisser Heide liegen bereits konkretere Planungen vor, die zuletzt in der Bezirksvertretung Stieghorst am 21.03.2019 beraten wurden. Eine Priorisierung ist hier insoweit entbehrlich, als dass aus diesem Grund die Entwicklung dieser Reserve nicht den Maßgaben der Baulandstrategie unterliegt.

Bei den drei FNP-Reserven Detmarshof (ST 04), Dingerdisser Heide (ST 05) und An der Wesebreede/ Feldkamp (ST 06) handelt es sich um Flächen, für die bisher verbindliches Planungsrecht fehlt, dies aber nach Willensbekundung der Bezirksvertretung kurzfristig geschaffen werden soll.

4. Weiteres Verfahren

Mit dem Bielefelder Baulandprogramm Wohnen wird sichergestellt, dass neben einer grundsätzlichen Bodenvorratspolitik eine Entwicklung geeigneter Flächen im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung erfolgt. Die konkrete Liegenschaftspolitik des kommunalen Grunderwerbs wird hierdurch mit den planerischen und wohnungspolitischen Zielen der Stadt Bielefeld verzahnt und abgestimmt.

Die Umsetzung der Baulandstrategie erfolgt gemäß Ratsbeschluss über die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbh (BBVG). Von dort soll zunächst der Erwerb und die Entwicklung von Flächen initiiert und betrieben werden, um auch einen deutlichen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums leisten zu können. Als Basis dazu dient hinsichtlich der zu entwickelnden Wohnbauflächen das beigefügte Baulandprogramm Wohnen. Gemäß politischem Auftrag (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 24.05.2016; Drucks.-Nr. 3036/2014-2020) sind in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung vorrangig Flächen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV zu erwerben. Sollte hier keine Einigung mit den Eigentümern erreichbar sein, sind Verhandlungen mit anderen Eigentümern der anliegenden Liste zu führen. Damit ist zunächst ein ausreichendes Portfolio für Verhandlungsgespräche vorhanden.

Das Baulandprogramm muss aber fortschreibungsfähig angelegt und in der Lage sein, auf aktuelle Angebote von Eigentümern angemessen zu reagieren. Sofern im Zeitverlauf weitere, städtebaulich geeignete Flächen im Sinne der in Punkt 2 benannten Kriterien für eine Umsetzung in Frage kommen, ist auch hier ein Grunderwerb anzustreben.

Zur planerischen Konkretisierung der Flächen wurden zwischenzeitlich dezernatsübergreifend Modalitäten für die Vergabe städtischer Grundstücke entwickelt, die der Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2020 mit der Vorlage zu der „Richtlinie zu den Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ in 1. Lesung behandelt hat (Drucksachen-Nr. 11068/2014-2020). Die Richtlinie zeigt verschiedene Aspekte der Vergabekriterien und handelnde Akteure in den einzelnen Segmenten. Es ist vorgesehen, Eigenheimgrundstücke nach mehreren, gewichteten Vergabekriterien über ein Punktesystem zum Bodenrichtwert an Bauwillige zu vergeben. Kommunale Grundstücke für den Miet- und Geschosswohnungsbau (einschließlich gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte) sollen im Rahmen der Konzeptvergabe mit wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Konzeptes unter der Bewertung der vorgegebenen Kriterien vergeben werden.

Weiterhin konnte im Bauamt zwischenzeitlich auch die Stelle des Projektmanagements für die Baulandstrategie besetzt werden. Damit steht ein zentraler Ansprechpartner und Koordinator für die zu entwickelnden Flächen zur Verfügung.

In der Gesamtheit der Thematik sind mit dem Grundsatzbeschluss, den organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen sowie im Bereich des Wohnens die Zusammenstellung geeigneter Flächenpotenziale und der Richtlinie zu den Vergabekriterien zunächst die Voraussetzungen für die Umsetzung der Baulandstrategie geschaffen worden.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlage A

Hinweis:

Die einzelnen Steckbriefe zu den Flächen des Baulandprogramms sind in den genannten Vorlagen der jeweiligen Stadtbezirke enthalten und hier nur digital im Ratsinformationssystem beigefügt.