

## Informationsvorlage der Verwaltung

| Gremium                    | Sitzung am | Beratung   |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 21.01.2025 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Laufende und abgeschlossene Bauleitplanverfahren zur Wohnraumschaffung**

Betroffene Produktgruppe

110902 Bebauungsplanung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Sachverhalt:

Die Stadt Bielefeld zählt nach der BaulandmobilisierungsVO NRW zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt, da gutachterlich ermittelt wurde, dass hier die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Um dieser Schieflage entgegenzuwirken, führt die Stadt Bielefeld gegenwärtig eine Reihe von Bauleitplanverfahren durch, bei denen die Schaffung von Wohnraum das wesentliche Planungsziel darstellt.

In der unten aufgeführten **Tabelle 1** sind alle Bauleitplanverfahren der Stadt Bielefeld aufgelistet, für die ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und deren Weiterführung nicht an unüberwindbaren Hindernissen scheitert.

In der Tabelle 1 sind neben dem Verfahrensstand der Bauleitplanung sowohl die Zahl der prognostizierten Wohneinheiten als auch die anteilig zu realisierende Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen aufgeführt. Die angegebenen Wohneinheiten sind dabei allerdings nicht als gesichert anzusehen, da es sich bei den Bauleitplanverfahren um sog. Angebotsbebauungspläne handelt, deren Umsetzung regelmäßig von der Umsetzungsbereitschaft der Planbetroffenen abhängt. Die tatsächlich realisierte Zahl der Wohneinheiten wird zudem von der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke und den konkreten Wohnungsgrößen abhängen.

| Tabelle 1: In Aufstellung befindliche Bebauungspläne zu Wohnzwecken |             |                                                                                |                       |                          |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Bezirk                                                              | Nummer      | Name                                                                           | Stand des Verfahrens  | Wohneinheiten            |                                                                      |
|                                                                     |             |                                                                                |                       | insgesamt prognostiziert | davon anteilig als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren |
| Mitte                                                               | II/2/64.00  | Wohnen östlich des Nordparks                                                   | Aufstellungsbeschluss | 280                      | 70                                                                   |
| Mitte                                                               | III/3/90.00 | Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz                                                 | Aufstellungsbeschluss | 70                       | 24                                                                   |
| Mitte                                                               | III/3/08.05 | Wilbrandstraße/Kleine Howe                                                     | Aufstellungsbeschluss | 45                       | 12                                                                   |
| Mitte                                                               | III/4/57.00 | Mittelstraße                                                                   | 3. Entwurfsbeschluss  | 21                       | 0                                                                    |
| Mitte                                                               | II/1/60.00  | Wohnen und Gewerbe westl. der Schlosshofstraße im Bereich des Schlosshofteichs | Aufstellungsbeschluss | 30                       | 8                                                                    |
| Schildesche                                                         | 18.1        | Wohnen an der nordwestlichen Stapelbreite / Schildesche                        | Aufstellungsbeschluss | 220                      | 73                                                                   |
| Jöllenbeck                                                          | II/V 2.2    | Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs           | Entwurfsbeschluss     | 67                       | 23                                                                   |
| Dornberg                                                            | II/N 8      | Wohnbebauung westl. Hasbachtal-Hollensiek                                      | Entwurfsbeschluss     | 68                       | 17                                                                   |
| Brackwede                                                           | I/Q 29      | Wohngebiet Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße                                   | Aufstellungsbeschluss | 60                       | 20                                                                   |
| Heepen                                                              | III/O 14    | Wohngebiet Amerkamp                                                            | Satzungsbeschluss     | 400                      | 100                                                                  |
| Heepen                                                              | III/Br 41   | Wohngebiet Brake-West                                                          | Aufstellungsbeschluss | 312                      | 103                                                                  |
| Heepen                                                              | III/A 18    | Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße                        | Aufstellungsbeschluss | 10                       | 4                                                                    |
| Heepen                                                              | III/H 3.3   | Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift       | Entwurfsbeschluss     | 25                       | 9                                                                    |
| Heepen                                                              | III/O 17    | Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Wegs               | Aufstellungsbeschluss | 230                      | 76                                                                   |
| Heepen                                                              | III/A19     | Kanzelstraße / Studiostraße                                                    | Satzungsbeschluss     | 25 - 30                  | 7                                                                    |
| Heepen                                                              | III/Br 40   | Wohnbebauung an der Grafenheider Straße/Naggertstraße                          | Entwurfsbeschluss     | 56                       | 14                                                                   |
| Heepen                                                              | III/H 30    | Wohnen am Dreierfeld                                                           | Aufstellungsbeschluss | 10                       | 0                                                                    |
| Stieghorst                                                          | III/4/25.00 | Masurenweg                                                                     | Entwurfsbeschluss     | 142                      | 47                                                                   |
| Stieghorst                                                          | III/Ub10    | Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide                            | Aufstellungsbeschluss | 146                      | 49                                                                   |
| Stieghorst                                                          | III/Ub12    | Wohnen am östlichen Wietkamp                                                   | Aufstellungsbeschluss | 84                       | 28                                                                   |
| Senne                                                               | I/S 69      | Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk                                        | Aufstellungsbeschluss | noch nicht ermittelbar   | noch nicht ermittelbar                                               |
| Senne                                                               | I/S 71      | Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie                                       | Aufstellungsbeschluss | 54 - 60                  | 19                                                                   |
| Sennestadt                                                          | I/St 55     | Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule                      | Entwurfsbeschluss     | 37                       | 10                                                                   |
| Sennestadt                                                          | I/St 59     | Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhlweg                               | Aufstellungsbeschluss | 30 - 40                  | 10                                                                   |
| Summe (Stand: 03.12.2024)                                           |             |                                                                                |                       | 2422 - 2443              | 723                                                                  |

Sofern alle vorgenannten Bebauungspläne als Satzungen in Kraft treten würden, wäre Planungsrecht für mehr als 2.400 Wohneinheiten geschaffen. Davon müssten vertraglich mehr als 700 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von den Erschließungsträgerinnen und Erschließungsträgern realisiert werden. Diese Verpflichtung resultiert aus dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nummer 1894/2020-2025), wonach Bauleitpläne für die Schaffung von Wohnraum nur dann aufgestellt werden, wenn sich die Erschließungsträgerinnen und Erschließungsträger gegenüber der Stadt Bielefeld vertraglich verpflichten, dass min-

destens 33 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden. Für Bauleitplanverfahren, die bereits vor dem 24.06.2021 begonnen wurden, liegt die Quote bei mindestens 25 %.

Die nachfolgende **Tabelle 2** fasst den Umsetzungsstand der nach dem 01.01.2020 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne zusammen. Von rund 1.900 prognostizierten Wohneinheiten wurden bis zum 03.12.2024 bereits 1.377 Wohneinheiten beim Bauamt beantragt bzw. angezeigt.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zeigt sich, dass die vertraglich vereinbarte Anzahl an geförderten Wohnungen in vielen Fällen übererfüllt wurde bzw. wird. Dieser Umstand ist in erster Linie auf die aktuell sehr guten Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen zurückzuführen.

**Tabelle 2: Umsetzungsstand der seit 2020 rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu Wohnzwecken**

| Bezirk      | Nummer           | Name                                                                            | in Kraft getreten | Wohneinheiten            |                    |                                                                      |                     | Stand der Entwicklung             |
|-------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
|             |                  |                                                                                 |                   | insgesamt prognostiziert | (bisher) beantragt | davon anteilig als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren | Förderung gesichert |                                   |
| Mitte       | II/2/65.00       | Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zw. Sudbrackstraße und Meller Straße | 01.12.2022        | 300                      | 335                | 40                                                                   | 60                  | kurz vor Fertigstellung           |
| Mitte       | III/3/20.02      | Rebhuhnweg/Fasanenstraße                                                        | 07.03.2022        | 24                       | 27                 | 6                                                                    | 13                  | kurz vor Fertigstellung           |
| Mitte       | III/3/04.02      | Ehemalige Volkshochschule südlich der Petristraße                               | 06.07.2022        | 80                       | 80                 | 0                                                                    | 0                   | abgeschlossen                     |
| Mitte       | III/3/102.00     | Wohnen Petristraße/Hakenort                                                     | 08.03.2021        | 25                       | 12                 | 8                                                                    | 8                   | teilweise umgesetzt               |
| Schildesche | II/1/25.02       | Wohnen an der Haintichstraße Ecke Düsterstraße                                  | 22.03.2021        | 66                       | 64                 | 17                                                                   | 17                  | überwiegend umgesetzt             |
| Schildesche | II/2/14.03       | Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeier Straße                          | 21.09.2023        | 24                       | 30                 | 6                                                                    | 16                  | bauvorbereitende Maßnahmen        |
| Jöllenbeck  | II/J39           | Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld        | 17.07.2023        | 20                       | 11                 | 5                                                                    | 6                   | teilweise im Bau                  |
| Jöllenbeck  | II/V6            | Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite                          | 19.01.2023        | 450                      | 122                | 75                                                                   | 120                 | teilweise im Bau                  |
| Brackwede   | I/Q25            | Wohngebiet Arminstraße/Haller-Willem-Patt                                       | 14.12.2023        | 48 - 55                  | 27                 | 14                                                                   | 24                  | bauvorbereitende Maßnahmen        |
| Dornberg    | II/Ba8           | Wohnen am nördlichen Leihkamp                                                   | 27.01.2022        | 12                       | 0                  | 3                                                                    | 5                   | bauvorbereitende Maßnahmen        |
| Dornberg    | II/G23           | Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße                                            | 10.08.2020        | 22                       | 27                 | 6                                                                    | 17                  | im Bau                            |
| Heepen      | III/A16 1.Ä      | Brockeiche                                                                      | 14.12.2020        | 60                       | 62                 | 15                                                                   | 40                  | abgeschlossen                     |
| Heepen      | III/Br39         | Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg                                     | 29.03.2021        | 8                        | 6                  | 2                                                                    | 2                   | bauvorbereitende Maßnahmen        |
| Heepen      | III/H25          | Wohnen östlich der Siebenbürger Straße                                          | 15.03.2021        | 24                       | 24                 | 6                                                                    | 24                  | abgeschlossen                     |
| Heepen      | III/H27          | Jungbrunnenvogel/Rabenhof                                                       | 14.09.2021        | 58                       | 58                 | 15                                                                   | 39                  | teilweise kurz vor Fertigstellung |
| Heepen      | III/H28          | Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring                                      | 03.07.2024        | 160                      | 28                 | 40                                                                   | 60                  | bauvorbereitende Maßnahmen        |
| Stieghorst  | III/4/08.00 2. Ä | Innenentwicklung Schliemannstraße                                               | 07.12.2020        | 11                       | 1                  | 0                                                                    | 0                   | teilweise umgesetzt               |
| Stieghorst  | III/4/62.00      | Wohnprojekt an der Grünberger Straße                                            | 05.06.2024        | 32                       | 32                 | 11                                                                   | 32                  | bauvorbereitende Maßnahmen        |

|                                  |                  |                                                      |            |                    |             |            |            |                               |
|----------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|------------|--------------------|-------------|------------|------------|-------------------------------|
| Stieghorst                       | III/4/64.00      | Wohngebiet Sperbers-<br>traße                        | 20.12.2021 | 88                 | 88          | 21         | 44         | abgeschlossen                 |
| Stieghorst                       | III/Hi12<br>1. A | Wohngebiet Auf der<br>Breede                         | 28.09.2021 | 20                 | 13          | 4          | 4          | Normenkontroll-<br>klage      |
| Sennestadt                       | I/St 50          | Wohnen und Arbeiten<br>auf dem Schillinggelän-<br>de | 29.06.2020 | 140                | 91          | 35         | 65         | teilweise im Bau              |
| Sennestadt                       | I/St54           | Wohnen an der südli-<br>chen Donauallee              | 29.06.2022 | 75                 | 50          | 12         | 36         | teilweise im Bau              |
| Sennestadt                       | I/St56           | Mischgebiet nördlich<br>der Werkhofstraße            | 08.03.2023 | 40 - 50            | 84          | 12         | 38         | teilweise im Bau              |
| Sennestadt                       | I/St57           | Mischgebiet am Para-<br>celsusweg                    | 05.07.2023 | 12                 | 0           | 3          | 0          | bauvorbereitende<br>Maßnahmen |
| Sennestadt                       | I/St58           | Wohngebiet nördlich<br>Rudolf-Hardt-Weg              | 25.04.2022 | 45 - 60            | 60          | 13         | 32         | teilweise umge-<br>setzt      |
| Senne                            | I/S59            | Wohnen am Fechter-<br>weg                            | 25.10.2022 | 21                 | 10          | 8          | 17         | teilweise im Bau              |
| Senne                            | I/S61            | Wohnen an der Win-<br>delsbleicher Straße 207        | 16.11.2021 | 26                 | 35          | 7          | 0          | überwiegend<br>umgesetzt      |
| <b>Summe (Stand: 03.12.2024)</b> |                  |                                                      |            | <b>1891 - 1923</b> | <b>1377</b> | <b>384</b> | <b>719</b> |                               |

Es muss davon ausgegangen werden, dass zukünftig die planungsrechtliche Ausweisung neuer Bauflächen zunehmend auf Widerstände innerhalb der Gesellschaft stoßen wird. Neben dem fortschreitenden Verlust der biologischen Vielfalt machen sich insbesondere die Folgen des Klimawandels immer stärker bemerkbar. Die Auswirkungen des Klimawandels müssen daher in der Stadt- und Siedlungsentwicklung noch stärker Berücksichtigung finden, um diese zukunftsfest und sozial gerecht zu gestalten.

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (vgl. § 1 Absatz 5 Satz 3 Baugesetzbuch). Um diesem Ziel gerecht zu werden, betreibt das Bauamt neben der Bauleitplanung auch ein sog. Baulückenmanagement, bei dem das Stadtgebiet auf noch nicht ausgenutzte Baupotenziale im beplanten und unbeplanten Innenbereich hin untersucht wird. Gezielte Eigentümeransprachen und die Ausnutzung von Befreiungsspielräumen (vgl. § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch) stellen dabei ebenso Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Allerdings ist auch hier eine zunehmende Widerstandshaltung bei Nachbarinnen und Nachbarn sowie lokalen Umweltverbänden zu erkennen.

Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Clausen