



600.31, 03.12.2024, 5735, Rose

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Rat der Stadt Bielefeld

öffentlich / nicht öffentlich

am 19.12.2024

Anlass:

Anfrage der Ratsfraktion Die Linke vom 07.11.2024 (Drucksachen-Nr. 9025/2020-2025) zu Wohnbauprojekten

Frage:

Welche größeren Projekte (B-Pläne) befinden sich in Arbeit, wie weit ist jeweils deren Umsetzung, um wie viele Wohneinheiten handelt es sich dabei und wie hoch ist der Anteil sozialen Wohnungsbaus real?

Zusatzfrage:

In den vergangenen Jahren wurde jeweils eine deutlich vierstellige Zahl an Bauanträgen gestellt. Wie viele der Baugenehmigungen werden nicht zeitnah umgesetzt? Wie hoch ist die Anzahl der nicht abgeschlossenen Bauanträge in den letzten fünf Jahren?

Antwort:

Gegenwärtig werden eine Reihe von Bauleitplanverfahren im Stadtgebiet durchgeführt, 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 Heidgrundweg im Bereich Kuhloweg	Aufstellungsbeschluss	30 - 40	10
Gesamte Anzahl (Stand: 03.12.24)				2422 - 2443	723

Sofern die Stadt Bielefeld alle vorgenannten Bauleitplanverfahren zur Satzung bringen sollte, 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 Erschließungsträger 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 mindestens 33 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert wird. 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 öffentlich geförderten Wohnungsbau zeigt sich, dass die vertraglich vereinbarte Anzahl an geförderten Wohnungen in vielen Fällen übererfüllt 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	Inkrafttreten	Wohneinheiten				Stand der Bautätigkeit
				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 Hainteichstraße Ecke Dürerstraße	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
Jöllennebeck	II/J39	Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld	17.07.2023	20	11	5	6	teilweise im Bau
Jöllennebeck	II/V6	Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede	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, jedoch derzeit Baustopp, demnächst Investorwechsel geplant
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, Baugenehmigungen erteilt
Heepen	III/H25	Wohnen östlich der Siebenbürger Straße	15.03.2021	24	24	6	24	abgeschlossen
Heepen	III/H27	Jungbrunnweg/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 Sperberstraße	20.12.2021	88	88	21	44	abgeschlossen
Stieghorst	III/Hi12 1. Ä	Wohngebiet Auf der Breede	28.09.2021	20	13	4	4	Baugenehmigungen erteilt, aber wegen Normenkontrollklage noch nicht im Bau
Sennestadt	I/St 50	Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände	29.06.2020	140	91	35	65	teilweise im Bau
Sennestadt	I/St54	Wohnen an der südlichen Donauallee	29.06.2022	75	50	12	36	teilweise im Bau
Sennestadt	I/St56	Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße	08.03.2023	40 - 50	84	12	38	teilweise im Bau
Sennestadt	I/St57	Mischgebiet am Paracelsusweg	05.07.2023	12	0	3	0	bauvorbereitende Maßnahmen
Sennestadt	I/St58	Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg	25.04.2022	45 - 60	60	13	32	teilweise umgesetzt
Senne	I/S59	Wohnen am Fechterweg	25.10.2022	21	10	8	17	teilweise im Bau
Senne	I/S61	Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207	16.11.2021	26	35	7	0	überwiegend umgesetzt
Gesamte Anzahl (Stand: 03.12.24)				1891 - 1923	1377	384	719	

zur Zusatzfrage:

Zur Beantwortung der Zusatzfrage wird auf die offiziellen Zahlen des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Baugenehmigungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden):						
Gemeinden	Wohngebäude (einschl. Baumaßnahmen)	Wohnungen (einschl. Baumaßnahmen)	Wohnräume (einschl. Baumaßnahmen)	Wohnfläche (einschl. Baumaßnahmen)	Nutzfläche (einschl. Baumaßnahmen)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	100 qm	100 qm	
2019						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	596	1314	4611	1205	175

2020						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	498	1830	5109	1337	232
2021						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	549	1480	4974	1258	198
2022						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	526	1335	4562	1187	236
2023						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	373	1074	2748	770	103

© IT.NRW, Düsseldorf, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 04.11.2024 / 14:43:09

Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)						
	Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngeläude)	Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngeläude)	Wohnräume (Wohn- u. Nichtwohngeläude)	Wohnfläche (Wohn- u. Nichtwohngeläude)	Nutzfläche (Wohn- u. Nichtwohngeläude)	
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	100 qm	100 qm
2019						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	413	895	2879	736	1049
2020						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	488	963	3600	900	1276
2021						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	469	907	3187	866	907
2022						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	441	1220	3612	916	844
2023						
05711	Bielefeld, krfr. Stadt	511	879	3232	855	603

© IT.NRW, Düsseldorf, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 26.11.2024 / 10:47:03

Festzustellen ist, dass in den Jahren 2019 bis 2023 jährlich mehr Wohneinheiten genehmigt als fertiggestellt wurden.

Hinweis:

Baugenehmigungen sind drei Jahre gültig und können auf Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden.

gez. Bielefeld