

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	12.06.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Bebauungsplan Nr. 43. 2 „Wohnquartier nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp / Babenhausen" und
275. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbauentwicklung östlich der Leihkamp-Siedlung und nördlich der Babenhauser Straße"**

- Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungsbeschluss

Änderungsbeschluss

Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt

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

Begrüßungsbeschluss zur baulichen Entwicklung „Leihkamp“, BV Dornberg, 27.06.2019, TOP 8

Beschlussvorschlag:

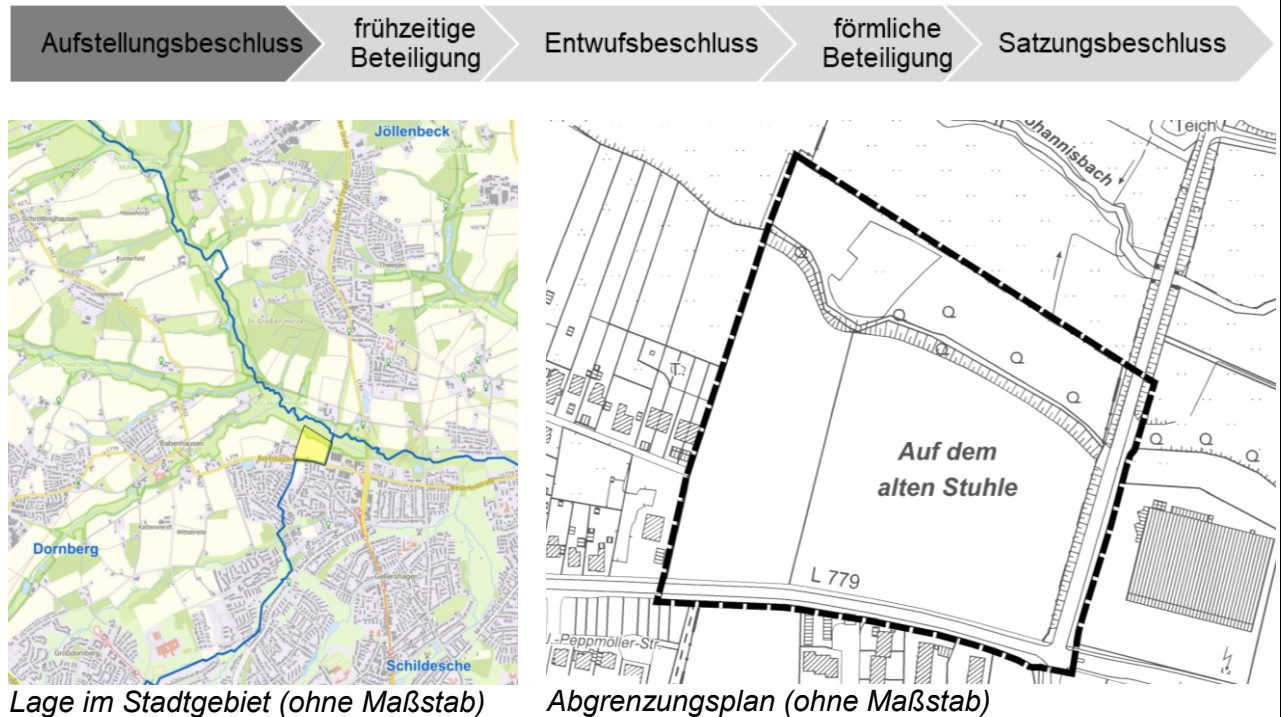
Die Bezirksvertretung Dornberg empfiehlt / der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 43.2 „Wohnquartier nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp / Babenhausen“ für das Gebiet südlich des Johannisbachs, nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**
- 2. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern (275. FNP-Änderung "Wohnbauentwicklung östlich der Leihkamp-Siedlung und nördlich der Babenhauser Straße").**
- 3. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und**

Zwecke der Planung durchzuführen.

4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage 5 enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzübersicht der Planung



Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): ca. 160 - 210
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten (53 - 70)

Anwendung der Baulandstrategie

☒ Ja ☐ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) hat die Grundstücksverfügbarkeit der wesentlichen Flächen für die Gebietsentwicklung gesichert. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers gemäß der Bielefelder Baulandstrategie. Die BBVG übernimmt die entstehenden Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und projektbedingter Erschließungsmaßnahmen. Die Einzelheiten werden in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43.2 „Wohnquartier nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp / Babenhausen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des Naturraums und der Nachbarschaft geschaffen werden. Der im Plangebiet vornehmlich im Mehrfamilien-/Geschosswohnungsbau vorgesehene Wohnungsbau einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum unterstützt dabei die große Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld.

Im Parallelverfahren wird dafür der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entsprechend geändert (siehe Anlage). Der Regionalplan OWL legt die Fläche des Plangebiet bereits als Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Im Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans war die entsprechende Änderung des ehemaligen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen von der Stadt Bielefeld angeregt worden.

Innerhalb des Wohnquartiers sollen ca. 160 - 210 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau (3 - 4 Geschosse) und teilweise in Form von Reihenhaushausgruppen (2 Geschosse) entstehen. Der deutlich kleinere Teilbereich auf der Westseite des Grünzuges wird aus der bestehenden Bebauungsstruktur der Leihkamp-Siedlung abgeleitet und stellt sich als kleinteilige Ergänzung mit einer Reihenhaushausgruppe und einem Doppelhaus dar.

Gegenstand des Vorentwurfs sind zwei Varianten in Form eines skizzenhaften Rahmenkonzepts (städtebauliches Konzept). Diese unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich der Anzahl und Anordnung der Gebäude sowie der Unterbringung der Stellplätze (Variante 1 „zentrales Parkhaus und Mobilitätsstation“, Variante 2 „Tiefgarage zu Gunsten eines zusätzlichen Wohngebäudes“).

Die städtebauliche Grundidee und die geplanten Gebäude eröffnen in beiden Varianten die Möglichkeit zur Errichtung eines nachbarschaftsorientierten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen, die sich in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur in die vorhandene Umgebung einfügen und dennoch einen eigenen identitätsstiftenden Quartierscharakter erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Standardverfahren gemäß § 2 i. V. m. § 8 BauGB erfolgen. In der Anlage „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ wird der vorläufige Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung dargestellt.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen soll eines der städtebaulichen Konzepte zum Entwurf weiter ausgearbeitet werden.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan
- Städtebauliche Konzepte (Vorentwurf)
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- 275. FNP-Änderung
- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Beigeordnete

Koch