

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	12.06.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“

- Stadtbezirk Senne -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld:

Unterhaltungskosten der Entwässerungseinrichtungen: 1.000 €/ Jahr

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	28.09.2023	6	24.10.2023	23.2	6579/2020-2025

Beschlussvorschlag:

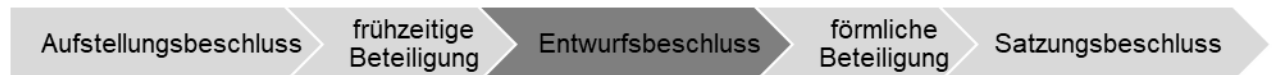
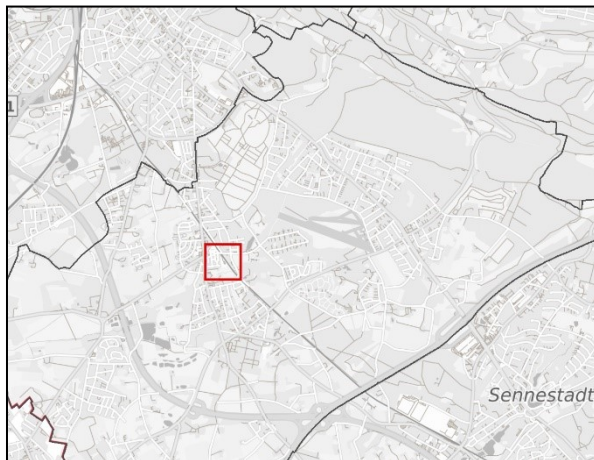
Die Bezirksvertretung Senne empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. I/S 71 „Wohnen am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn wird im Südwesten geringfügig entlang der Grenze des neu entstandenen Flurstücks 1225 erweitert. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplanentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/S 71 „Wohnen am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 Halb-

satz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Parallel zur Veröffentlichung im Internet sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten: 60
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☐ Nein ☒ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. I/S 71 überplant eine gewerbliche Brachfläche im Bereich östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/ Paderborn. Die ehemalige Gewerbehalle wurde bis vor kurzem als Boulderhalle zwischengenutzt.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden und ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Lediglich der südliche Randbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 2a Teilplan 1, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung festsetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 soll auf der Brachfläche die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen entsprechend des aktuellen Wohnraumbedarfs vorbereitet werden. Eine wohnbauliche Entwicklung ist in diesem Bereich aufgrund der angrenzenden Wohngebiete sinnvoll. Obwohl auch gewerbliche Flächen dringend benötigt werden, ist eine Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und deren Schutzansprüchen nicht realisierbar.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. I/S 71 soll ohne kommunalen Zwischenerwerb, jedoch mit Einhaltung der Regelungen gemäß der Bielefelder Baulandstrategie aufgestellt werden (Verkauf zum Bodenrichtwert und Anwendung der Vergaberichtlinie auf 50 % der Flächen für Wohnbaugrundstücke). Der Projektentwickler verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld umzusetzen und die Bielefelder Baulandstrategie dementsprechend anzuwenden (Ratsbeschluss vom 11.07.2019, Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken verpflichtet sich der Projektentwickler die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ anzuwenden. Hierbei erfolgt aufgrund des Vertrauensschutzes nur die Vergabe von Eigenheimen auf Grundlage der Vergaberichtlinie. Mehrfamilienhäuser fallen hier nicht unter die Vergaberichtlinie, da diese bei den Abstimmungsgesprächen zum Aufstellungsbeschluss noch nicht detailliert für mehrgeschossige Wohngebäude ausgearbeitet war. Eine abschließende, kontrollierende Funktion in Bezug auf die Grundstücksvergabe wird dann durch die Verwaltung erfolgen. Optional bestünde die Möglichkeit, dass der Projektentwickler die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (kurz BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sind rechtlich nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange wurden dennoch sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Um dies zu gewährleisten, wurden u. a. folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt: ein Bau- und Schadstoffkataster und Gefährdungsabschätzung (04/2025), ein Artenschutzbeitrag (11/2024) und eine schalltechnische Untersuchung (11/2024).

Im Anschluss an den vorliegenden Beschluss soll die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird der Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Veröffentlichung erfordern, sind nicht ersichtlich. Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. FNP-Berichtigung

Beigeordnete

Koch