

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	12.06.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“ und
277. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung“**

- 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 zum Konzept einer Tiny House-Siedlung“, BV Dornberg, 21.03.2024, TOP 19 n.ö.

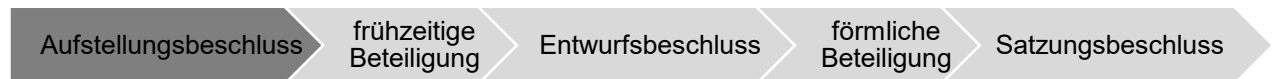
Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Dornberg empfiehlt / der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“ für das Gebiet nördlich der Straße Hollensiek ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurfsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**
- 2. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern (277. FNP-Änderung „Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung“).**
- 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 enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Den Befreiungen von den Anforderungen der Bielefelder Baulandstrategie und den Regularien einer Mindestquote für den geförderten sozialen Wohnungsbau wird als Ausnahme zugestimmt.

Kurzübersicht der Planung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

keine geförderten Wohneinheiten vorgesehen
Befreiung für besondere Wohnform erforderlich

Anwendung der Baulandstrategie

keine Anwendung der Baulandstrategie vorgesehen
Befreiung für besondere Wohnform erforderlich

Begründung:

Auf Initiative eines privaten Investors, der Genossenschaft „Guter Grund für kleines Wohnen eG“ soll auf einer ca. 0,7 ha großen, heute landwirtschaftlich genutzten Freifläche, der Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek/ Niederdornberg“ aufgestellt werden. Die Genossenschaft hat die Grundstücksverfügbarkeit der wesentlichen Flächen für die Gebietsentwicklung über Erbbaurecht (80 Jahre) gesichert und übernimmt die entstehenden Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und projektbedingter Erschließungsmaßnahmen. Die Einzelheiten werden in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Tiny Houses für ca. 26-27 eingeschossige Wohngebäude mit einer Wohnfläche unter 40 m². Die Fläche liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, es besteht ein Planerfordernis.

In einer ersten Vorstellung zum Sachstand und konkreten Entwicklung einer Tiny House-Siedlung begrüßte die Bezirksvertretung Dornberg am 21.03.2024 das Wohnkonzept und votierte für eine Befreiung von der 33%-Quote zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. Auch

wurde signalisiert, dass eine Befreiung von der Baulandstrategie, die einen kommunalen Zwischenerwerb und eine Veräußerung von Flächen zum Bodenrichtwert (oder die Absicherung dieser Zielsetzung über städtebauliche Verträge) vorsieht, befürwortet wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek/ Niederdornberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des Freiraums und der Nachbarschaft geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird dafür der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entsprechend geändert (277. FNP Änderung, siehe Anlage). Der Regionalplan OWL legt die Fläche des Plangebiet bereits als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die städtebauliche Grundidee und die geplanten Gebäude eröffnen die Möglichkeit zur Errichtung eines nachbarschaftsorientierten Wohnquartiers, das sich in seiner Höhenentwicklung an der südwestlich vorhandenen Wohnsiedlung „Fuchskamp“ orientiert und einen eigenen Quartierscharakter erhält. Im Bebauungsplan sollen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, die auf die Umsetzung von kleinteiligen Gebäuden mit jeweils geringen Grundflächen hinwirken.

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 das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet werden.

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- 277. FNP-Änderung
- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Beigeordnete

Koch