Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 02.12.2025, 51-5671

Drucksachen-Nr.

0036/2025-2030

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	15.01.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	23.04.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/O 17 "Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges"
und Flächennutzungsplan, 263. Änderung "Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges"

- Stadtbezirk Heepen -

Satzungsbeschluss
Feststellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld: ca. 13.000 € / Jahr für die Unterhaltung neu zu verlegender Kanäle, ca. 15.550 € / Jahr für die Unterhaltung neu anzulegender Spielflächen, ca. 2.750 € / Jahr für Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB
s. S. D-61 der Begründung für sonstige finanzielle Auswirkungen, die nicht den Finanzplan der Stadt Bielefeld belasten

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	17.11.2022	7	24.01.2023	4.15	4916/2020-2025
Entwurfsbeschluss 1. Les.:	21.11.2024	7	10.12.2024	28.1	8879/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	09.01.2025	5.3	21.01.2025	5.10	8879/2020-2025/1

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

1. **Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.**

2. **Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (lfd. Nr. 1 A), der Unteren Wasserbehörde/Grundwasser, Unteren Abfallbehörde, Unteren Bodenschutzbehörde**

(lfd. Nr. 1 B), der Unteren Wasserbehörde/Oberflächengewässer (lfd. Nr. 1 C), der Unteren Denkmalbehörde (lfd. Nr. 2), des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung OWL (lfd. Nr. 3), der Bezirksregierung Detmold / Dez. 33 (lfd. Nr. 4), der Deutsche Telekom Technik GmbH (lfd. Nr. 6) zur 263. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Vodafone NRW GmbH (lfd. Nr. 7), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (lfd. Nr. 8), der GASCADE Gastransport GmbH (lfd. Nr. 10), der Tennet TSO GmbH (lfd. Nr. 11) und der Amprion GmbH (lfd. Nr. 12) zu den Entwürfen werden gemäß der Anlage A2 zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen Nr. 3 der Öffentlichkeit, der Deutsche Telekom Technik GmbH (lfd. Nr. 6) zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 und der moBiel GmbH (lfd. Nr. 9) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A2 (teilweise) berücksichtigt. Die Stellungnahmen Nr. 1 und 2 der Öffentlichkeit und der Landwirtschaftskammer NRW (lfd. Nr. 5) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A2 zurückgewiesen.

3. **Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß Anlage A2 beschlossen.**

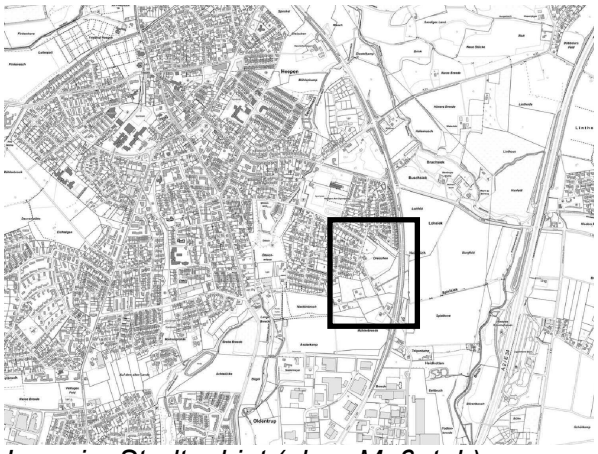
4. **Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ für das Gebiet östlich und westlich des Bentruperheider Weges, westlich des Ostrings sowie südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 18, östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 8 und nördlich der Straße Am Niedernbruch wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.**

5. **Gleichzeitig wird die 263. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan abschließend beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.**

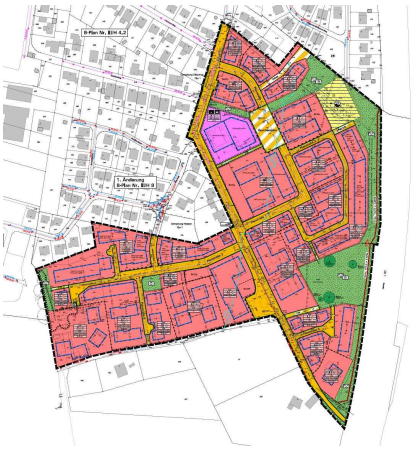
6. **Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans sind diese Genehmigung gemäß § 6 Absatz 5 BauGB und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 Absatz 3 und 6 Absatz 5 BauGB bereitzuhalten.**

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau	Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 230 davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten: 76
Anwendung der Baulandstrategie	☐ Ja ☐ Nein ☒ Angepasst über vertragliche Regelung

Das übergeordnete Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen, um zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs beizutragen. Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung verschiedener Wohn-Typologien für unterschiedliche Zielgruppen vorbereitet. Teile des entstehenden Bedarfs an sozialer Infrastruktur, wie z.B. KiTa-Plätze können ebenfalls durch die Planung gedeckt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bisher als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 weist überwiegend „allgemeine Wohngebiete“ aus. Deshalb erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des wirksamen FNPs der Stadt Bielefeld.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Dabei wurden die eingeholten Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Natur und Landschaft, Verkehr, Entwässerung und Immissionsschutz in die Planung einbezogen (vgl. Anlagen). Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.01.2025 – nach vorheriger positiver Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 09.01.2025 – die Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In der inzwischen erfolgten Beteiligung zum Entwurf sowie einer änderungsbedingten eingeschränkten erneuten Beteiligung, die aufgrund einer nachträglichen Ergänzung der Zweckbestimmung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche um „betreutes Wohnen“ notwendig war, wurden keine wesentlichen neuen Belange vorgetragen. Der Bebauungsplan ist nun als Satzung und die Änderung des Flächennutzungsplans feststellend abschließend zu beschließen.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textblatt
- Anlage A1: Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
- Anlage A2: Auswertung der Beteiligungen zum Entwurf
- Anlage B: FNP-Änderung
- Anlage C: Textliche Festsetzungen
- Anlage D: Begründung
- Anlage E: Umweltbericht
- Anlage F: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage G: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage H: Schalltechnische Untersuchung – planinduzierter Verkehr
- Anlage I: Verkehrsuntersuchung
- Anlage J: Erschließungsgutachten
- Anlage K: Erschließungskonzept
- Anlage L: Klimaanalyse
- Anlage M: Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete	
Koch	