

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	10.09.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.10.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs,, und Flächennutzungsplan, 270. Änderung „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Satzungsbeschluss Feststellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die künftige Unterhaltung der neuen Spielangebote durch den Umweltbetrieb entstehen Kosten in Höhe von ca. 5.400 €/a und für entsprechende Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb in Höhe von ca. 950 €/a.

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

	Bezirksvertre- tung	TOP	Stadtentwicklungsaussch uss	TOP	Drucksachenum mer
Aufstellungsbeschluss:	17.11.2022	11	29.11.2022	15.1	4959/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	10.10.2024	3	05.11.2024	30.1	8685/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck 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 „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen des Einwenders 1, der unteren Wasserbehörde (Ifd. Nr. 1.4), des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Ifd. Nr. 2.3) und der mobiel GmbH (Ifd. Nr. 2.13) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage „Auswertung der Beteiligung zum Entwurf“ zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4) und der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 2.7) zu den Entwürfen werden gemäß der

3. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4) wird gemäß Anlage „Auswertung der eingeschränkten Beteiligung“ zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der mobiel GmbH (Ifd. Nr. 2.13) wird gemäß der vorgenannten Anlage berücksichtigt. Die Stellungnahmen des Einwenders 1, des Einwenders 2, der Landwirtschaftskammer (Ifd. Nr. 2.9) und der Stadtwerke Bielefeld (Ifd. Nr. 2.12) werden gemäß der vorgenannten Anlage zurückgewiesen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans werden beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ für das Gebiet nördlich des Epiphanienwegs und westlich der Vilsendorfer Straße wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
6. Gleichzeitig wird die 270. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan abschließend beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
7. 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.

Kurzübersicht der Planung



Geförderter Wohnungsbau

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☐ Nein ☒ Angepasst über vertragliche Regelung

Ziel der Planung ist es, die bislang überwiegend kirchlich genutzten Flächen westlich der Vilsendorfer Straße und nördlich des Epiphanienwegs für eine Wohnnutzung zu aktivieren und somit einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Bielefeld zu leisten. Vorgesehen ist die Errichtung von etwa 67 Wohneinheiten in mehreren Mehrfamilienhäusern sowie der Erhalt des Kirchengebäudes und des Kirchturms, sodass eine städtebauliche Arrondierung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs erreicht wird. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Areal als Gemeinbedarfsfläche bzw. randlich als öffentliche Grünfläche dar. Eine Wohnnutzung ist hieraus nicht entwickelbar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt daher die FNP-Änderung zur Darstellung als Wohnbaufläche (270. Änderung).

Nach dem – im beschleunigten Verfahren gefassten – Aufstellungsbeschluss wurde das Verfahren aufgrund der Rechtsprechung zu § 13b BauGB in ein reguläres Aufstellungsverfahren überführt. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Dabei wurden die zu den Themen Artenschutz, Verkehr und Immissionsschutz eingeholten Fachgutachten in die Planung einbezogen (vgl. Anlagen). Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 05.11.2024 – nach vorheriger positiver Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 10.10.2024 – die Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In der inzwischen erfolgten Beteiligung zum Entwurf sowie der anschließenden, aufgrund von zwei nachträglichen Ergänzungen zur Streuobstwiese und dem Lärmschutz von Außenwohnbereichen erforderlichen, eingeschränkten erneuten Beteiligung wurden keine wesentlichen neuen Belange vorgetragen. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht identifizierte unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die über externe Ausgleichsflächen sowie die nun im Plangebiet vorgesehene Streuobstwiese kompensiert werden sollen.

Für das Planverfahren sind einige besondere Aspekte relevant: Die Umsetzung der Bielefelder Baulandstrategie erfolgt hier in modifizierter Form, da der kirchliche Vorhabenträger zugesichert hat, die entstehenden Wohngebäude im eigenen Bestand zu halten und eine Quote von 33 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau vertraglich für 30 Jahre zu sichern. Im Plangebiet befindet sich zudem ein eingetragenes Baudenkmal (Kirchengebäude mit Kirchturm), dessen Erhalt in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Insgesamt schafft der Bebauungsplan II/V.2.2 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung von Lärm-, Arten- und Klimaschutz, einer geordneten Erschließung sowie der relevanten städtebaulichen und infrastrukturellen Belange.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
4. Auswertung der Beteiligung zum Entwurf
5. Auswertung der eingeschränkten Beteiligung
6. Begründung
7. Umweltbericht
8. FNP-Änderung
9. Artenschutzfachbeitrag
10. Schalltechnische Untersuchung
11. Verkehrliche Stellungnahme
12. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete

Koch