

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	19.02.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 47.1 „Wohngebiet östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich / Theesen“ und 274. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich“

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufstellungsbeschluss

Änderungsbeschluss

Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Beschlussvorschlag:

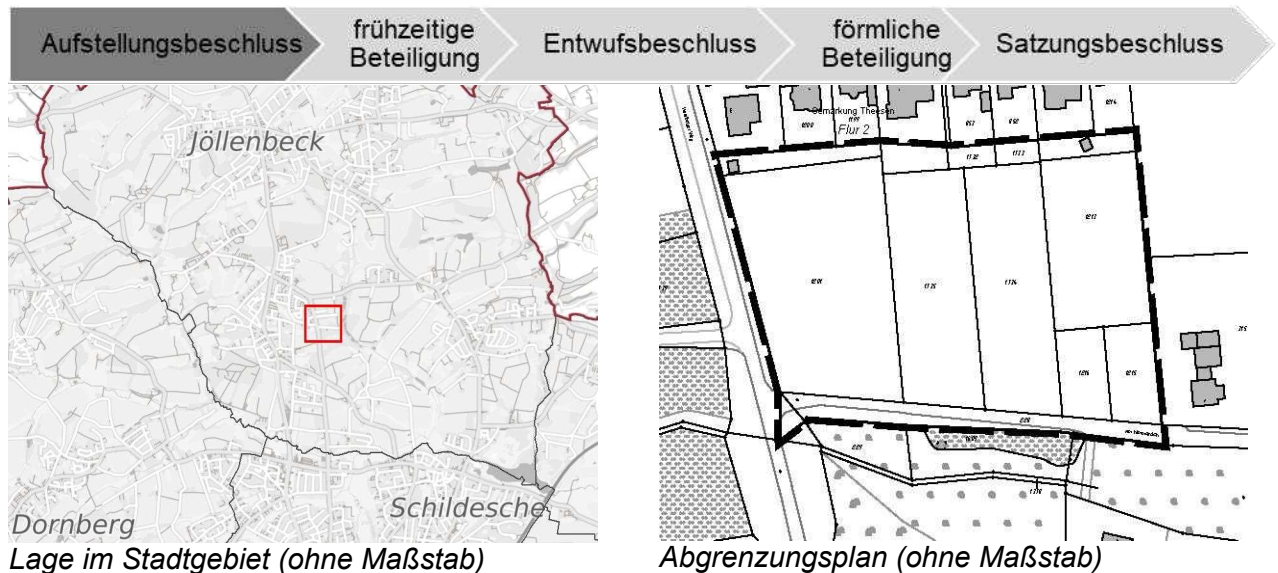
Die Bezirksvertretung Jöllenbeck empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 47.1 „Wohngebiet östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich / Theesen“ 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 ist gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern (274. FNP-Änderung „Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich“).**
- 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.

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 47-57
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten (16-19)

Anwendung der Baulandstrategie

☒ Ja ☐ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47.1 „Wohngebiet östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich / Theesen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen und damit die Deckung der großen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld unterstützt werden. Im Parallelverfahren wird dafür der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entsprechend geändert (siehe Anlage). Der Regionalplan OWL legt die Fläche des Plangebietes bereits als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die Flächen des Plangebietes wurden von der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft (BBVG) erworben und sollen im Sinne der Baulandstrategie entwickelt werden. Für eine mögliche Bebauung wurden zwei städtebauliche Konzepte erarbeitet, die eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Geschossen umfassen. Die Konzepte unterscheiden sich hinsichtlich der angebotenen Wohnformen und der Erschließung innerhalb des Plangebiets. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungen sollen die städtebaulichen Konzepte weiterentwickelt und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Eine Verpflichtung des Erschließungsträgers zu den sonstigen sozialen, ökonomischen, stadtplanerischen und ökologisch-nachhaltigen Zielen der Baulandstrategie wird per städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 BauGB zwischen Stadt und Erschließungsträger spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan (Verkleinerung)
- Allgemeine Ziele und Zwecke
- Städtebauliches Konzept (Variante 1 und Variante 2)
- Untersuchungsumfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung
- 274. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld

Beigeordnete