

BEZIRKSVERTRETUNG HEEPEN

Auszug
aus der Niederschrift
der Sitzung vom 15.01.2026

Zu Punkt 7

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 -

Satzungs- und Feststellungsbeschlüsse

Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 0036/2025-2030
0036/2025-2030/1

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher verweist auf die Beschlussvorlage (DS 0036/2005-2030) sowie die ergänzende Nachtragsvorlage (DS 0036/2025-2030/1) der Verwaltung und begrüßt Herrn Vilmar vom Bauamt sowie Frau Rosenträger vom Büro Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH zur Berichterstattung.

Er bittet zunächst um Erläuterung, inwieweit die im Rahmen des Entwurfsbeschlusses (s. BV Heepen, 09.01.2025, TOP 5.3, DS 8879/2020-2025/1) gefassten Einwendungen der Bezirksvertretung in den Satzungsbeschluss eingearbeitet worden seien. Das Thema der Verortung der Ausgleichs- und Ersatzflächen sei bereits im Rahmen des Entwurfsbeschlusses angepasst worden. Es sei zu begrüßen, dass diese nunmehr vollständig im Stadtbezirk Heepen umgesetzt würden. Dies sei der Bezirksvertretung besonders wichtig, damit den Bürger*innen des Stadtbezirks, die vor Ort die Belastung aus dem Neubaugebiet zu tragen hätten, diese Ausgleichsflächen auch im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stünden.

Herr Vilmar nimmt im Folgenden Bezug auf die weiteren, von der Bezirksvertretung im Rahmen des Entwurfes beschlossene Einwendungen:

- a) *Die Forderung von **Fugenpflaster** auf Stellplätzen in Anpassung an die vorhandenen Bodenverhältnisse, sofern nicht unmittelbar vor Ort festgestellte Gründe dagegensprechen, ist in die Festsetzung aufzunehmen.*

Herr Vilmar führt aus, dass dieser Aspekt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden sei (s. Anlage C – Seite 12, letzter Absatz). Danach sei die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

- b) *Die Verwaltung wird gebeten, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um*

eine **Ausweitung der Wohneinheiten (WE)** in diesem Baugebiet über 230 WE hinaus zu unterbinden, insbesondere diesbezüglich keine Befreiungen zu erteilen.

Herr Vilmar erläutert, eine Ausweitung von WE könne auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Dieser Aspekt könne „nur“ im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren betrachtet werden. Die Abteilung „Bauordnung“ werde dies im rechtlich zulässigen Rahmen entsprechend berücksichtigen.

- c) Für das Baugebiet ist **keine „überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung“** i.S.d. § 3 der „Satzung über die Errichtung von Stellplätzen und die Erhebung von Ablösebeträgen“ zugrunde zu legen. Folglich ist von einer Absenkung der Richtzahl -von in den meisten Fällen einem Stellplatz- je Wohneinheit-abzusehen.

Auch dieser Aspekt, so führt Herr Vilmar aus, könne „nur“ als Hinweis an die Abteilung „Bauordnung“ weitergegeben werden, um dies bei der Anwendung der Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. Dies könne nicht im Rahmen des Bebauungsplanes abgebildet werden.

- d) Das **Regenrückhaltebecken (RRB)** soll **naturnah** gestaltet werden. Frau Rosenträger weist darauf hin, dass „unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse im Nordosten die Möglichkeit bestehe, eine möglichst naturnah gestaltete Regenrückhaltung in Kombination mit den dort geplanten und vorhandenen Grünflächen umzusetzen“ (s. D – Seite 16)

Diese Einschränkung liege darin begründet, dass das RRB eine gewisse Tiefe aufweisen müsse, um die Aufnahmekapazität für ein 100-jähriges Starkregenereignis abdecken zu können (s. D – Seite 44). Ein naturnahes RRB sei, wie beispielsweise im Baugebiet Amerkamp, flach gehalten und könne mit entsprechendem Schilfbewuchs und unterschiedlichen Feucht- und Trockenbereichen gestaltet werden. Dies lasse sich hier jedoch aus technischen Gründen nicht umsetzen. Gleichwohl könne in den oberen Randbereichen, wo die Rückhaltefunktion nicht beeinträchtigt werde, eine Eingrünung erfolgen.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher regt an, auch wenn eine naturnahe Gestaltung technisch nicht möglich sei, dennoch hier eine sprachliche Verschärfung vorzunehmen, um die Forderung der Bezirksvertretung zu unterstreichen.

Frau Rosenträger erwidert, dass diese Forderung nicht vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden könne, jedoch sei – wie bereits eingangs erwähnt- eine möglichst naturnahe Gestaltung des RBB vorgesehen.

Herr Dr. Elsner (Vorsitzender der CDU-Fraktion) erklärt, ggf. ließen sich bestimmte Probleme des Baugebietes auch nicht vollständig ausräumen. So erachte seine Fraktion auch weiterhin die Erschließungssituation zumindest als problematisch. Aus seiner Sicht werde dort langfristig keine gute ÖPNV-Anbindung möglich sein, mit der Folge, dass in dem Baugebiet ein entsprechender Stellplatzschlüssel festgesetzt werden müsse, um ein Zuparken der Quartiersstraßen zu verhindern.

Auch die Begrenzung der WE sei aus diesem Grund wichtig. Aufgrund der Infrastruktur sei für das Baugebiet eine höhere Anzahl an WE nicht verträglich.

Seine Fraktion bitte darum, dies zusammen zu betrachten, auch wenn es im Bebauungsplan nicht zu regeln sei. Es widerspreche der Ortskenntnis der Bezirksvertretung, wenn die Verwaltung zu dem Ergebnis gelange, dass in dem Baugebiet eine gute ÖPNV-Anbindung zugrunde zu legen sei. Seine Fraktion werde der Satzung zustimmen, Wohnraum müsse geschaffen werden. Er betont aber noch einmal, dass mit der Realisierung dieses Baugebietes die Schaffung weiterer Baugebiete im Bereich Ostring und Umgebung für die Infrastruktur nicht mehr verträglich und daher ausgeschlossen sei.

Abschließend bittet Herr Dr. Elsner die Verwaltung, künftig wieder die bewährte Kurzübersicht mit einer Zusammenstellung der Änderungen voranzustellen. Zwar sei in den Unterlagen eine Übersicht der Anpassungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss enthalten, jedoch müsse diese an zentraler Stelle verortet sein.

Herr Solmaz (Vorsitzender der SPD-Fraktion) bekräftigt die von Herrn Dr. Elsner vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Infrastruktur in diesem Baugebiet. Er nimmt Bezug auf die o.g. Aspekte, die im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden könnten und fragt nach, wie weit diese, der Bezirksvertretung wichtigen Belange, im weiteren Verfahren Berücksichtigung fänden.

Herr Vilmar erklärt dazu, das Ansinnen der Bezirksvertretung werde seitens des Bauamtes in dem Maße berücksichtigt, wie es rechtlich zulässig sei. Dies bedeute, sofern es sich um eine Ermessensentscheidung handle, könnten die Anliegen der Bezirksvertretung als öffentlicher Belang berücksichtigt werden. Sollte es aber einen Anspruch geben, beispielsweise auf Reduzierung des Stellplatzschlüssels, weil die Kriterien für eine Reduzierung lt. Stellplatzsatzung gegeben seien, sei die Herabsetzung zu genehmigen.

Herr Solmaz erwidert, dass er diese rechtliche Einordnung zwar nachvollziehen könne, dennoch betont er noch einmal ausdrücklich, dass die vg. Aspekte der Bezirksvertretung bei der Entwicklung dieses Baugebietes sehr wichtig seien. Im rechtlich möglichen Rahmen sollten dies Berücksichtigung finden.

Frau Mann (Bündnis 90/Die Grünen) nimmt Stellung zu der Frage der Anzahl der Stellplätze. Aus ihrer Sicht sei dies in zweifacher Hinsicht kritisch zu bewerten, wenn eine schlechte ÖPNV-Anbindung zu mehr Stellplätzen führe. Die Anzahl der Stellplätze werde nicht reduziert mit der Begründung, dass die ÖPNV-Anbindung schlecht sei. Ihre Partei habe sich von Anfang an kritisch zu diesem Bebauungsplan geäußert und sich beispielsweise auch für eine Nichtbebauung des südöstlichen Bereichs ausgesprochen.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher führt abschließend aus, dass die Bezirksvertretung für die Realisierung dieses Baugebietes viele Kompromisse eingegangen sei. Er betont noch einmal, dass die ÖPNV-Anbindung unzureichend sei, ebenso wie die Infrastruktur (u.a. auch kein Einzelhandel, keine Angebote für Jugendliche). Diese Solitärage führe dazu, dass ggf. mehr Stellplätze benötigt würden. Dies sei der Kompromiss, um benötigten Wohnraum zu schaffen.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher bittet um Abstimmung über die Drucks.-Nr. 0036/2025-2030, unter Berücksichtigung der Drucks.-Nr. 0036/2025-2030/1.

Es ergeht folgender

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt dem Rat der Stadt Bielefeld zu beschließen:

- 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 Gas-transport 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 Äußerungen aus der nachträglichen Einwendung werden zurückgewiesen.**
- 4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß Anlage A2 beschlossen.**
- 5. 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 und 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.**
- 6. Gleichzeitig wird die 263. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan abschließend beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.**

7. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

- bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen -

* BV Heepen – 15.01.2026 - öffentlich – TOP 7*

-.-.-

162 Bezirksamt Heepen, 23.01.2026, 51-3953

An

600, Amtspostfach

600.11, Schriftführung StEA, Sonderpostfach

002.2, Schriftführung Rat, Frau Krumme

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.

i. A.

gez.
Nebel