

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

- ☒ ersetzt die Ursprungsvorlage.
☐ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	18.06.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld: ca. 350 €/a für die Unterhaltung neu zu verlegender Kanäle, ca. 730 €/a für die Unterhaltung aufzuwertender Spielflächen, ca. 130 €/a für Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB, ca. 560 €/a/Kind für die Beförderung von Kindern, die eine weiterführende Schule besuchen.

s. S. 25-26 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:	07.10.2021	5.1	02.11.2021	27.1	2032/2020-2025
Entwurfsbeschluss 1. Les.:	30.04.2026	7	19.05.2026		0701/2025-2030

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- Der Bebauungsplan Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ für das Gebiet östlich der Niewaldstraße und nördlich der Straße Kusenweg wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Absatz 2

Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.

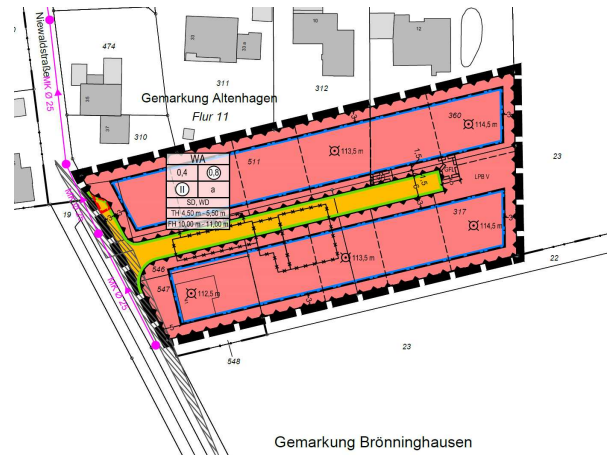
- 3. Parallel zur Veröffentlichung im Internet sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.**

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 20
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten (33 %)

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum geschaffen, wodurch eine Nachnutzung für einen aufgegebenen Gewerbestandort geschaffen und der Siedlungsbestand arrondiert wird. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung bereits „Wohnbaufläche“ dar.

Die erstmalige politische Beratung der Planung erfolgte bereits im September 2016. Somit fällt das Verfahren nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 2.11.2021 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 7.10.2021 gefasst. Die anschließenden frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden zwischen November 2021 und Januar 2022 durchgeführt. Nach der Beteiligung wurden eine schalltechnische Untersuchung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und die Ergebnisse in die planerische Abwägung eingestellt. Hierauf basierend ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 erarbeitet worden.

Im Anschluss an den vorliegenden Beschluss soll die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Veröffentlichung erfordern, sind nicht ersichtlich. Der Ort und die

Dauer der Auslegung sind vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Ergänzungen gegenüber der Ursprungsvorlage 0701/2025-2030

Die Bezirksvertretung Heepen hat in ihrer Sitzung am 30.04.2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/A 18 in erster Lesung behandelt. In diesem Rahmen wurden klarstellende Erläuterungen zu den notwendigen Schallschutzmaßnahmen sowie aktualisierte Prognosen für die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur angefragt. Darüber hinaus wurde seitens der Bezirksvertretung empfohlen, angesichts der ausbaufähigen ÖPNV-Anbindung ausreichend Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Zudem wurde angeregt, die textlichen Festsetzungen um den Ausschluss von Ferienwohnungen zu ergänzen.

Den vorgetragenen Anregungen kommt die Verwaltung mit dieser ersetzenden Nachtragsvorlage nach. In der Begründung des Bebauungsplans wurden auf den Seiten 7 und 12 Informationen zum Schallschutz sowie auf Seite 16 aktuelle Angaben zur Schulentwicklungsplanung ergänzt. Ebenso wurde in den Unterlagen klargestellt, dass es sich bei den angegebenen zehn Wohngebäuden um zehn hinzukommende Wohngebäude zuzüglich einer Wohneinheit im Bestand handelt. Die textlichen Festsetzungen sind zudem um den Ausschluss von Ferienwohnungen ergänzt worden. Die Vorgabe eines Stellplatzschlüssels ist hingegen nicht erforderlich, da die Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld für das Gebiet keine Minderung des regulären Stellplatzschlüssels vorsieht.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
4. Begründung
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
6. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Stadtkämmerer

Kaschel