

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	25.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)
Neue Baugebiete in Ummeln

Betroffene Produktgruppe
110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen
keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan
keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)
Bezirksvertretung Brackwede, 07.05.2026, TOP 7.9, Drucksachen-Nr. 1243/2025-2030

Sachverhalt

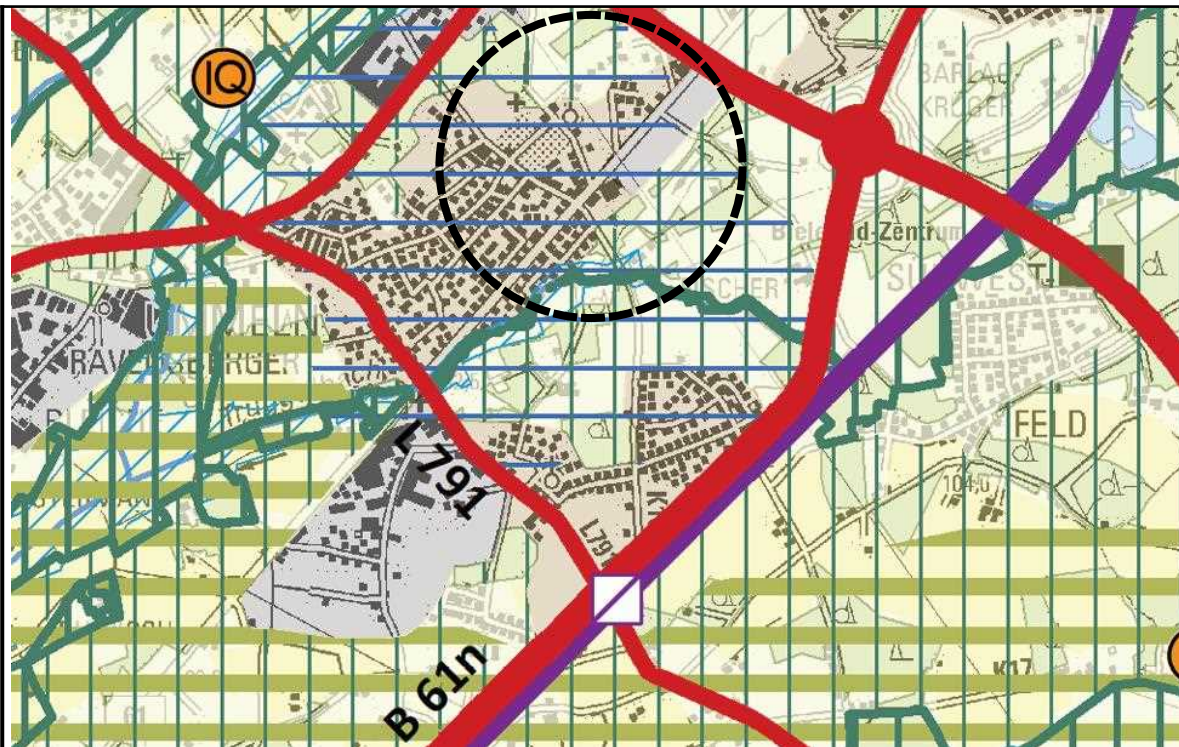
Die Bezirksvertretung Brackwede hat in ihrer Sitzung am 07.05.2026 die Verwaltung mit großer Mehrheit gebeten zu prüfen, wo im Bereich Stallbusch/Queller Straße/Gütersloher Straße weitere Baugebiete gerade für junge Familie zu ermöglichen sind (Drucksache 1243/2025-2030).

Prüfergebnis der Verwaltung:

Der Regionalplan OWL (2024) definiert den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden. Danach bestehen in Ummeln Reserveflächen für eine Siedlungsentwicklung, die als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt sind, im Nordwesten der Gütersloher Straße, bzw. im Bereich der Straße Stallbusch; darüber hinaus aber auch im Bereich der Ummelner und Steinhagener Straße.

Für den Bereich der Evangelischen Stiftung Ummeln im Nordwesten der Brockhagener Straße definiert der Regionalplan OWL die zweckgebundene Nutzung „Integratives Quartier“, ohne hier jedoch eine räumliche Gebietsabgrenzung vorzugeben. Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind – im Rahmen der Zweckbindung – dennoch auch hier vorhanden.

Die entsprechenden Flächenpotenziale, insbesondere für eine wohnbauliche Entwicklung, wurden im Zuge der Neuauftellung des Regionalplans vom Rat der Stadt Bielefeld bestätigt.



Auszug aus dem Regionalplan OWL

Um die Potenziale der Stadtteilzentren zu stärken und ihre Funktionen weiterzuentwickeln, hat die Stadt Bielefeld ein gesamträumliches Stärkungskonzept für die 20 Stadtteilzentren erstellt. Im Konzept wurden auch die Entwicklungsoptionen gemäß Regionalplan mitbetrachtet, die vor allem im Bereich der Gütersloher Straße/Queller Straße sowie im Umfeld des Friedhofs an der Umlostraße gesehen werden.

Im Erarbeitungsprozess des Konzeptes kam bereits die Frage nach der perspektivischen Entwicklung des Ortsteils auf. In diesem Zusammenhang erfolgen verwaltungsseitig derzeit Vorüberlegungen, bei denen auch weitere Bereiche als die im Antrag benannte Fläche betrachtet werden. Die Verwaltung wird der Bezirksvertretung einen Konzeptentwurf im 2. Halbjahr 2026 vorstellen.

In den weiteren Planungsschritten ergeben sich u. a. Klärungsbedarfe mit Blick auf den Grundwasserschutz bzw. die Grundwasserneubildung, da große Teile des Ortsteils Ummeln im Geltungsbereich der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Bielefeld-Ummeln liegen.

Mit Festlegung der ASB-Reserveflächen im Regionalplan OWL ist trotz überlagernder Darstellung der regionalplanerischen Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ eine Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken gegeben. Im Rahmen nachfolgender Bauleitplanverfahren ist jedoch sicherzustellen, dass nachteilige Wirkungen im Bereich von Wasserschutzgebieten vermieden werden bzw. auszugleichen sind.

Bei den Siedlungsreserven im Bereich der BAB 33, insbesondere aber im Verlauf der B 61 (Gütersloher Straße) ergeben sich Prüferfordernisse mit Blick auf die verkehrsbedingten und z.T. gewerblichen Schallimmissionen. Diese Überprüfung steht wiederum im Kontext der zukünftigen Verkehrsbedeutung der Gütersloher Straße, die derzeit noch als Bundesstraße klassifiziert ist. Im Zuge einer Realisierung der Ortsumgehung Ummeln (B 61 neu) ergäbe sich voraussichtlich eine Rückstufung bei der Klassifizierung der Gütersloher Straße sowie Reduzierungen im Bereich der Verkehrsbelastungen und somit eine Neubewertung der Schallimmissionen im Umfeld dieser Straße.

Im Rahmen des Baulandmanagements wurde der Stadtbezirk Brackwede außerdem hinsichtlich großflächiger Nachverdichtungspotenziale ($> 2.000 \text{ m}^2$) innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungs-

pläne sowie mit Blick auf Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken untersucht. Im Stadtteil Ummeln konnten keine Bebauungspläne mit bislang nicht realisierten zusammenhängenden Flächen dieser Größenordnung festgestellt werden. Nachverdichtungspotenziale für Wohnbebauung in Form von kleinflächigen Baulücken wurden insbesondere in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Westliche Spekselheide“ und „Östliche Spekselheide“ identifiziert. Den Eigentümerinnen und Eigentümern planungsrechtlich aktivierbarer Baulücken wurde ein unverbindliches Beratungsangebot unterbreitet. Aufgrund des ausschließlichen Privateigentums entzieht sich die tatsächliche Inanspruchnahme dieser Flächen dem unmittelbaren Einfluss der Verwaltung.

Somit verfolgt die Verwaltung auf unterschiedlichen Planungs- bzw. Handlungsebenen die Zielsetzung, Siedlungsreserven für eine wohnbauliche Nutzung auch in Ummeln, wie im übrigen Stadtgebiet zu aktivieren und diese insbesondere auch für Familien verfügbar zu machen.

Beigeordnete

gez. Koch