

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	17.09.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	19.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“**- Stadtbezirk Stieghorst -****Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt der Stadt Bielefeld: Durch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erhöhen sich für die Stadt Bielefeld die Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb um ca. 13.245 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 2338 €/a.

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	19.10.2023	8	24.10.2023	25.2	6396/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	12.09.2024	14	17.09.2024	37.1	8415/2020-2025
Erneuter Entwurfsbeschluss	29.01.2026	8	10.02.2026	25.2	0174/2025-2030

Beschlussvorschlag:

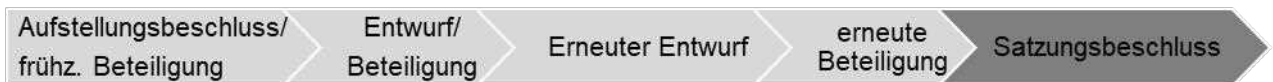
Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

- 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 der Anlage zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wird gebilligt.**
- 2. Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold, der Deutschen Telekom GmbH, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der MoBiel GmbH, der Westnetz GmbH, der Open Grid GmbH, der GASCADE GmbH sowie der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld zum Entwurf wird/werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zurückgewiesen. Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird berücksichtigt.**

3. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der Bezirksregierung Detmold, der Telekom Deutschland GmbH, der Sony Ericsson Services GmbH, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Open Grid GmbH, der GasLINE GmbH, der GASCADE Gastransport GmbH sowie der Industrie und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld zum erneuten Entwurf werden zur Kenntnis genommen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß der Anlage zur Auswertung der Beteiligung zum erneuten Entwurf beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB bereitzuhalten.

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 146
davon mindestens 48 geförderte Wohneinheiten (33 %)

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von neuem Wohnbaurecht auf ehemals gewerblich genutzten Flächen. Es soll ein breit gefächertes Wohnraumangebot von in der Regel dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise geschaffen werden, welches quartiersbildende Elemente berücksichtigt und sich gesamträumlich in die Umgebung einfügt.

Insgesamt sollen hierdurch 146 neue Wohneinheiten entstehen. Ergänzend zur Schaffung von Wohnraum wird entlang der Detmolder Straße im südlichen Bereich des Plangebiets das vorhandene und bereits bebaute Mischgebiet beibehalten.

Für die Innere Erschließung des Plangebiets wird der bereits vorhandene Masurenweg um das fehlende, südliche Teilstück erweitert und ausgebaut, sodass eine durchgehende Ringerschließung entsteht. Darüber hinaus entstehen Fußwegeverbindungen, die einerseits die öffentliche Grünfläche einbinden und andererseits an den vorhandenen Fußweg östlich des Plangebiets anschließen. Um sicherzustellen, dass der öffentliche Straßenraum zukünftig nicht durch parkende PKW vereinnahmt wird, wurde im städtebaulichen Konzept nachgewiesen, dass auf den privaten Grundstücksflächen ein Stellplatz pro Wohneinheit (zuzüglich einiger Besucherstellplätze) hergestellt werden kann. Indessen wurden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm in die Planung eingearbeitet.

Im Zuge der Beteiligung zum erneuten Entwurf wurde die Planung zum fehlenden Teilstück des Masurenwegs konkretisiert und soll nun in geradliniger Führung von der Einmündung in die Stieghorster Straße bis zur Kurve im südöstlichen Teil des Plangebietes hergestellt werden. Weiter wurde vom Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld (UWB) ein 70 cm breiter Schutzstreifen entlang des östlichen Abschnittes des Masurenwegs gefordert, um eine Auswechslung der Kanalisation zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Die Änderungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffene Flächeneigentümerin hat die Änderungen im Zuge einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB zur Kenntnis genommen und keine Bedenken oder Anmerkungen vorgebracht.

Im Übrigen haben sich keine inhaltlichen oder konzeptionellen Anpassungsbedarfe mehr ergeben. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Fußwegeverbindungen sowie des fehlenden Teilstücks des Masurenwegs wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und der Investorin geschlossen. Ebenso wurde die Herstellung der geförderten Wohneinheiten vertraglich zugesichert.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
- Auswertung der Beteiligung zum Entwurf
- Auswertung der Beteiligung zum erneuten Entwurf
- Begründung
- FNP Berichtigung
- Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung
- Schalltechnische Untersuchung
- Hydraulische Nachberechnung Kanalisation
- Vegetationskartierung A
- Vegetationskartierung B

Beigeordnete

gez. Koch

