Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 28.07.2026, 51-32 60

Drucksachen-Nr.

1773/2025-2030

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	26.11.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.12.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“

- Stadtbezirk Senne -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Haushalt der Stadt Bielefeld:

Infolge der Spielflächenaufwertung:
Unterhaltungskosten (Umweltbetrieb): 5.800 € / Jahr
Miet- und Pachtzahlungen (Umweltamt): 1.000€ / Jahr

Zu allen weiterführenden städtischen Schulen (mit Ausnahme der Realschule Senne) besteht ein Schülerfahrkostenanspruch

Schmutzwasserkanalisation (einschl. Mehrwertsteuern, ohne Bauverwaltungskosten): 300.000 €
Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen: ca. 1.000 € / Jahr

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	28.09.2023	6	24.10.2023	23.2	6579/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	12.06.2025	7	01.07.2025	40.1	10257/2020-2025

Beschlussvorschlag:

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

1. **Die Äußerungen aus der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage 3 wird gebilligt.**

2. **Die Stellungnahmen des Umweltamtes (Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenbehörde; lfd. Nr. 1.4), des Eisenbahnbundesamtes (lfd. Nr. 2.5), der**

Deutschen Bahn AG (DB Immobilien und DB InfraGO; lfd. 2.5a) und der Deutschen Telekom (lfd. 2.10) zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 (lfd. 2.7a), der Industrie- und Handelskammer (lfd. Nr. 2.22) und des Landesbüro der Naturschutzverbände NRW werden zurückgewiesen. Den Stellungnahmen der moBiel GmbH (lfd. 2.13) und der Deutschen Bahn AG (DB Immobilien; lfd. 2.5a) wird (teilweise) gefolgt.

3. **Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage 4 beschlossen.**

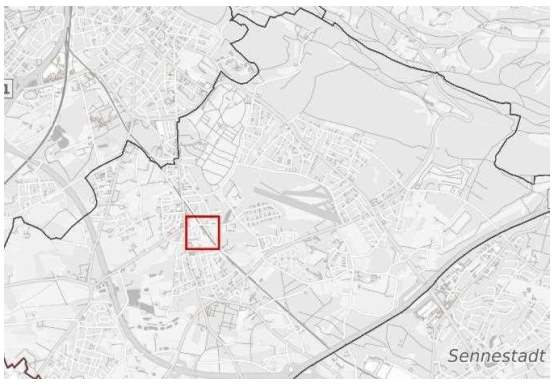
4. **Der Bebauungsplan Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.**

5. **Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.**

6. **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.**

Kurzübersicht der Planung





Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau	Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 60 davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten
Anwendung der Baulandstrategie	☐ Ja ☐ Nein ☒ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. I/S 71 überplant eine gewerbliche Brachfläche im Bereich östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/ Paderborn. Die ehemalige Gewerbehalle wurde bis vor kurzem als Boulderhalle zwischengenutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden und ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Lediglich der südliche Randbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 2a Teilplan 1, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung festsetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 soll auf der Brachfläche die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen entsprechend des aktuellen Wohnraumbedarfs vorbereitet werden. Eine wohnbauliche Entwicklung ist in diesem Bereich aufgrund der angrenzenden Wohngebiete sinnvoll. Obwohl auch gewerbliche Flächen dringend benötigt werden, ist eine Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich nicht realisierbar.

Die Umsetzung des Plangebietes erfolgt ohne kommunalen Zwischenerwerb, jedoch unter Einhaltung der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie. 50 % der Flächen für Eigenheime sollen zum Bodenrichtwert und unter Anwendung der Vergaberichtlinie verkauft werden. Der Projektentwickler verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld umzusetzen und die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ anzuwenden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB waren rechtlich demnach nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange wurden dennoch sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Mit dem Satzungsbeschluss sowie dessen ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erlangt der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit und schafft verbindliches Baurecht. Er bildet damit die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
4. Auswertung der förmlichen Beteiligungen
5. Begründung
6. FNP-Berichtigung
7. Gutachten:

7.1 Artenschutzfachbeitrag (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten 11/2024)
7.2 Gebäudekontrolle auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Kortemeier Brokmann 09/2024)
7.3 Schalltechnische Untersuchung (SUKA GmbH 11/2024)
7.4 Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zu Straßen- und Kanalbau (Erdbaulabor Schemm GmbH 10/2024)
7.5 Bau- und Schadstoffkataster und Gefährdungsabschätzung (Denker Umwelt 09/2024)
7.6 Kurzbericht Bau- und Schadstoffkataster und Gefährdungsabschätzung (Denker Umwelt 04/2025)
7.7 Verkehrsuntersuchung (Röver Ingenieursgesellschaft mbH 08/2024)
7.8 Erschließungs- und Entwässerungskonzept (04/2025) mit Nachweis Schmutzwasseranfall im Plangebiet (Röver Ingenieursgesellschaft mbH 06/2023)

8. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete	
gez. Koch	