

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	15.10.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	19.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

- Stadtbezirk Senne -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	13.03.2025	6	25.03.2025	15.1	9474/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	30.04.2026	7	19.05.2026	23.1	1002/2025-2030

Beschlussvorschlag:

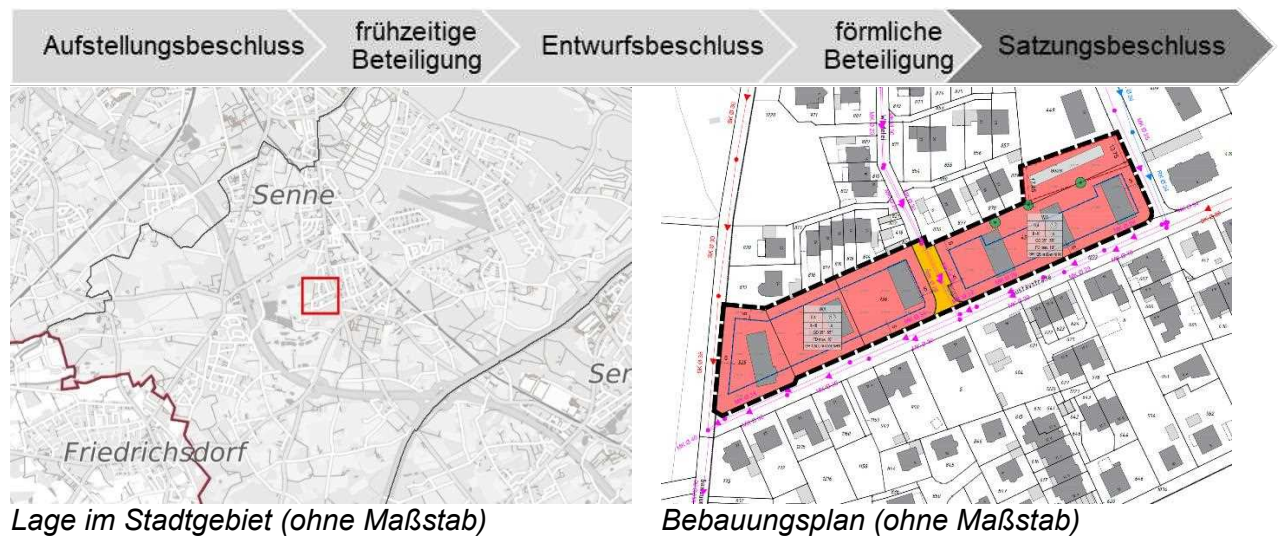
Die Bezirksvertretung Senne und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

- 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.**
- Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Stadtwerke Bielefeld, der PLE doc GmbH, der GASCADE Gastransport GmbH, der Gasunie Deutschland GmbH, der Avacon AG und der Amprion GmbH zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde und der moBiel GmbH werden berücksichtigt.**
- 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 Entwurf beschlossen.**

4. Der Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ für das Gebiet nördlich der Gustavstraße zwischen der Vormbrockstraße und dem Toppmannsweg wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
5. 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



Geförderter Wohnungsbau Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 82
davon mindestens 28 geförderte Wohneinheiten (33 %)

Anwendung der Baulandstrategie ☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/S 5 „Windelei“ trifft für die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser aus den 1940er Jahren lediglich bestandssichernde Festsetzungen. Angefragte bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude sind unter den gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen lediglich begrenzt möglich. Um vorhandene Flächenpotenziale für den Wohnungsbau effizient nutzbar zu machen, sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte Nachverdichtung mit einem zeitgemäßen städtebaulichen Konzept geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wurde am 25.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 durch den Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Senne beschlossen. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.05.2025 bis zum 30.05.2025 durchgeführt sowie ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin am 21.05.2025 abgehalten. Parallel hierzu wurden die städtischen Fachämter sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sind in der Anlage "Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen" wiedergegeben.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Dabei wurde neben einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einer Baumkartierung auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser detailliert betrachtet und analysiert. Auf

Grundlage eines hydrogeologischen Bodengutachtens konnte zudem ermittelt werden, dass im östlichen Plangebiet eine Versickerung des Niederschlags möglich ist, während im westlichen Bereich eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die bestehende Kanalisation zu bevorzugen ist. Die Umsetzbarkeit der Entwässerung wurde durch Vordimensionierungen sowie weitere Nachweise dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach vorheriger Beratung in der BZV Senne am 30.04.2026 durch den StEA am 19.05.2026 beschlossen. Darauf aufbauend konnte die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Da sich im Zuge der Veröffentlichung und der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungsbedarfe mehr ergeben haben, soll der Bebauungsplan nun als Satzung beschlossen werden.

Eine Verpflichtungserklärung zur Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes am Toppmannsweg wurde bereits unterzeichnet. Ebenso wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus abgeschlossen.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
- Auswertung der förmlichen Beteiligungen
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Baumkartierung
- Geotechnischer Bericht
- Bemessungsbericht zur privaten Regenrückhaltung
- Überflutungsnachweis
- Gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz
- Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerichteten Bauleitplanung

Beigeordnete

gez. Koch