Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 23.10.2026, 51- 22 24 9

Drucksachen-Nr.

2221/2025-2030

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	26.11.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 57.1 „Wohnen an der Süntelstraße, Sommerhufe, Auf der Brinkhufe und Am Vollbruch / Heepen“

- Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungsbeschluss
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. **Der Bebauungsplan Nr. 57.1 „Wohnen an der Süntelstraße, Sommerhufe, Auf der Brinkhufe und Am Vollbruch / Heepen“ ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Entwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**

2. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.**

3. **Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Absatz 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.**

4. **Der Bebauungsplan Nr. 57.1 „Wohnen an der Süntelstraße, Sommerhufe, Auf der**

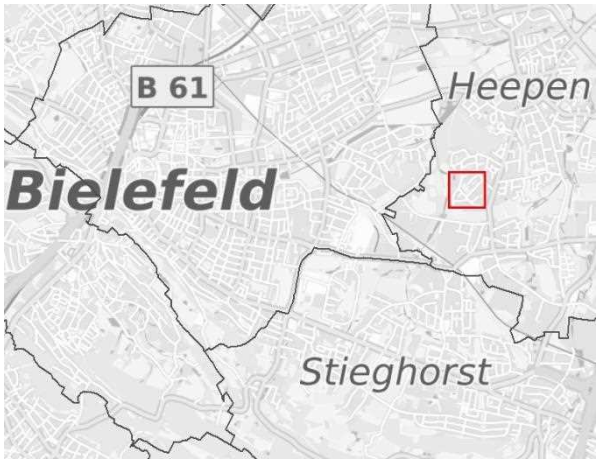
Brinkhufe und Am Vollbruch / Heepen“ wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

5. **Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13 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.**

6. **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	Nicht betroffen
Anwendung der Baulandstrategie	☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Bebauungsplan Nr. 57.1 „Wohnen an der Süntelstraße, Sommerhufe, Auf der Brinkhufe und Am Vollbruch“ neu aufgestellt werden.

Für den Bereich gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H 2/2 „Heepen-West (Teilplan Grütburg)“. Dieser setzt für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen mit entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen fest. Eine innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die festgesetzten Bauflächen wurden bislang nicht umgesetzt. Der Bereich stellt sich derzeit überwiegend als private Grünfläche mit einem bestehenden Kotten dar.

Am 25.04.2024 wurde der Bezirksvertretung Heepen ein neues städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Fläche vorgestellt. Das Konzept sieht die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten vor. Geplant sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe von rund 7,0 m und Flachdächern.

Das städtebauliche Konzept verfolgt damit eine aufgelockerte Wohnbebauung innerhalb des bereits planungsrechtlich für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereiches. Da die überbaubaren Grundstücksflächen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/H 2/2 „Heepen-West (Teilplan Grütburg)“ großzügig geschnitten sind, ermöglichen diese grundsätzlich die Umsetzung des Vorhabens. Abweichungen ergaben sich vorrangig hinsichtlich des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Bereich eine eingeschossige Bungalowbebauung in Form von Hausgruppen mit Flachdach sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m festsetzt.

Unter Berücksichtigung der heutigen städtebaulichen Zielsetzungen einer flächensparenden und effizienten Innenentwicklung sowie des Umstandes, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und städtebaulichen Wirkung in die bestehende Umgebung einfügt, wurde das vorliegende städtebauliche Konzept durch die Verwaltung als planungsrechtlich zulassungsfähig eingestuft.

Auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes wurde beim Bauamt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eingereicht. Der beantragte Vorbescheid wurde im Januar 2025 erteilt.

Nach Erteilung des Vorbescheids hat sich der Vorhabenträger an die Stadt Bielefeld gewandt und den Vorschlag unterbreitet, die bislang als private Erschließung vorgesehene Straße als öffentliche Verkehrsfläche herzustellen und dauerhaft in die öffentliche Straßenbaulast der Stadt zu übernehmen. Aus Sicht der Stadt ergeben sich hieraus Vorteile im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung der baulichen Qualität, die Unterhaltung der Erschließungsanlage sowie die rechtliche Absicherung der Erschließung. Gleichzeitig können aufwändige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Sicherungen durch gegenseitige Baulasten oder Grunddienstbarkeiten vermieden werden. Die Auswirkungen auf das bestehende umliegende Verkehrsnetz sind unwesentlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H 2/2 „Heepen West (Teilplan Grütburg)“ sieht innerhalb des betreffenden Bereichs bislang keine öffentliche Verkehrsfläche vor. Die angestrebte Herstellung der inneren Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche kann daher nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgen, da eine öffentliche Verkehrsfläche den aktuellen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans widerspricht und die Grundzüge der Planung berührt. Für die Herstellung und spätere Widmung der Erschließungsanlagen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.1 erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen vor. Die Planung betrifft einen bereits überplanten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und dient der Anpassung und Weiterentwicklung bestehender Baurechte. Eine erstmalige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist hiermit nicht verbunden.

Da die städtebauliche Konzeption bereits politisch vorgestellt wurde und die Planungsziele sowie die wesentlichen Inhalte der Bauleitplanung konkret formuliert werden können, sollen Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zur Verfahrensvereinfachung und Beschleunigung gemeinsam gefasst werden.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete gez. Koch	