

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	20.02.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.02.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke am Stadtholz“

- Stadtbezirk Mitte -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

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.)

BV Mitte, 03.04.2014, TOP Ö 13, Drucksachen-Nr. 7164/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 29.04.2014, TOP Ö 24.1, Drucksachen-Nr. 7164/2009-2014

BV Mitte, 27.04.2023, TOP Ö 19, Drucksachen-Nr. 5865/2020-2025

Stadtentwicklungsausschuss, 02.05.2023, TOP Ö 23.2, Drucksachen-Nr. 5865/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ für das Gebiet südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.**
- 2. 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 § 13a 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.**
- 3. 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.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung:

Das übergeordnete Planungsziel ist die Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche von etwa 19.000 m², um eine städtebauliche Neuordnung in Richtung Mischnutzungen zu erreichen und dadurch die bestehende Gemengelage von Wohnen und emittierendem Gewerbe zu verbessern. Neben flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer dichten urbanen Bebauungsstruktur wird das verträgliche Einfügen in die bestehende Umgebung sichergestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Aufstellungsbeschluss bereits am 29.04.2014 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Demnach ist das Verfahren vom Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachen-Nr.: 8656/2014-2020) in Bezug auf den kommunalen Zwischenerwerb nicht betroffen.

Da seinerzeit aus der ersten Trägerbeteiligung regionalplanerische Bedenken hervorgegangen sind, ist das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt worden. Im nunmehr rechtsgültigen Regionalplan OWL (2024) wird für das Plangebiet ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Infolge des großen zeitlichen Abstands zur Beschlusslage aus dem Jahr 2014 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB im Jahr 2023 erneut durchgeführt worden. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind in der **Anlage 1** der Vorlage wiedergegeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan weist überwiegend ein „Urbanes Gebiet“ aus. Deshalb ist eine Anpassung des wirksamen FNP der Stadt Bielefeld erforderlich.

Von den zu erwartenden ca. 70 Neubauwohnungen sollen mindestens 24 WE (33 %) und mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche öffentlich gefördert werden. Der geförderte Wohnungsbau soll im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote sowie Bruttogeschossfläche folgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Festsetzungen
3. Begründung
4. FNP-Berichtigung

Beigeordnete

Koch

Bielefeld, den