Amt, Datum, Telefon

600.31 Bauamt, 17.04.2025, 51-3326

Drucksachen-Nr.

10003/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	20.05.2025	öffentlich
Bezirksvertretung Brackwede	22.05.2025	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	05.06.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße/ Ecke Osnabrücker Straße“

– Stadtbezirk Brackwede –

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
☒ **Aufstellungsbeschluss:**	20.08.2020	11	01.09.2020	19.1	11448/2014-2020
☒ **Entwurfsbeschluss:**	13.06.2024	17	17.09.2024	4.3	8059/2020-2025

Beschlussvorschlag:

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

1. **Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 13a Absatz 3 und 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage wird gebilligt.**

2. **Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (1.4), Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 (2.7a), Deutsche Telekom Technik GmbH (2.10a), Vodafone NRW GmbH (2.11), Stadtwerke Bielefeld GmbH (2.12), Avacon AG (2.19) zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (1.4) zum Entwurf wird teilweise berücksichtigt.**

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

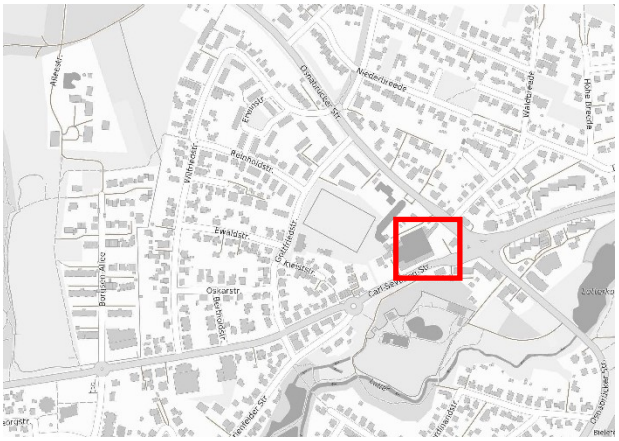
4. **Der Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße/Ecke Osnabrücker Straße für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-Straße wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.**

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

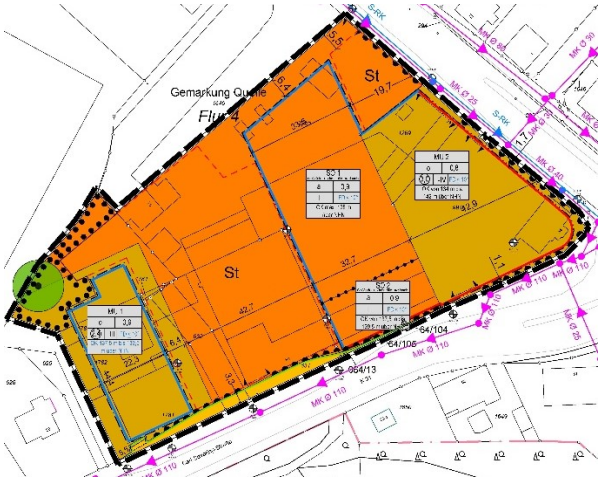
6. **Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.**

Kurzübersicht der Planung

Aufstellungsbeschluss	frühzeitige Beteiligung	Entwurfsbeschluss	förmliche Beteiligung	Satzungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau Nicht betroffen

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

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q 28 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene, bislang gewerblich geprägte Fläche an der Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße städtebaulich neu zu ordnen und einer zeitgemäßen, gemischten Nutzung zuzuführen. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Bereiches mit einem Lebensmittelmarkt (1.455 m² Verkaufsfläche), einem Wohn- und Geschäftshaus mit Drogeriemarkt sowie weiteren ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Zudem ist die Errichtung betreuter Wohnformen, Büro- und Praxisflächen sowie eines Boardinghauses möglich.

Die Neubebauung soll gestaffelt umgesetzt werden. Teils werden dazu Mindesthöhen vorgegeben, damit sichergestellt wird, dass an den vielbefahrenen Straßen eine angemessene

städtebauliche Situation erzeugt wird. Um den Eingangsbereich in den Ortsteil Quelle an dieser vielbefahrenen Straßenkreuzung städtebaulich zu betonen, soll an der Ecke Osnabrücker Straße/Carl-Severing-Straße ein viergeschossiges Gebäude planungsrechtlich ermöglicht werden. Die städtebauliche Betonung des Kreuzungsbereichs soll in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie im Bebauungsplan gewährleistet werden, so dass hier sichergestellt wird, dass mit dem Lebensmittelmarkt und dem Eckgebäude straßenbegleitende Bebauung entsteht.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ planungsrechtlich gesichert werden. Die östlichen und westlichen Teilbereiche des Plangebietes sind als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen und ermöglichen eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Zu- und Abfahrten an der Carl-Severing-Straße sowie ergänzend über eine Zufahrt von der Osnabrücker Straße. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts erfolgt von der Carl-Severing-Straße und ist im nördlichen Bereich vorgesehen. Um den Verkehrsfluss auf der Carl-Severing-Straße aufrechtzuerhalten, ist eine Linksabbiegerspur aus westlicher Richtung geplant.

Die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und das Wohn- und Geschäftshaus werden oberirdisch im zentralen Bereich angeordnet. Für das geplante Boardinghaus ist eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Carl-Severing-Straße optional vorgesehen. Ergänzend sind einzelne oberirdische Stellplätze geplant.

Im Nordwesten wird eine bestehende Grünfläche mit einem prägenden Baumstandort zum Erhalt festgesetzt. Eine Durchgrünung des Gebietes wird unter anderem durch Vorgaben zur Stellplatzbegrünung und mit der Festsetzung von Gründächern unterstützt.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als gemischte Baufläche dargestellt. Die westlichen und östlichen Bereiche des Geltungsbereiches bleiben als gemischte Bauflächen erhalten. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist aus dem Flächennutzungsplan nicht zu entwickeln. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.

Die im Verfahren erarbeiteten Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Diese haben zu keiner Planänderung geführt. Daher wurde auf dieser Grundlage der vorliegende Satzungsbeschluss erarbeitet.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
- Auswertung der förmlichen Beteiligungen
- Begründung
- FNP-Berichtigung

Beigeordnete	
Koch	