

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	26.06.2025	öffentlich
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	01.07.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

INSEK Sieker-Mitte
Entwicklungskonzept Großmarkt
hier: Abschlussbericht

Betroffene Produktgruppe

11.09.01.04 - Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Die in dem INSEK beschriebenen Leitziele werden verfolgt.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Entwicklungskonzept Großmarkt, Zwischenstand und weiteres Vorgehen:
 Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb, 07.11.2023, TOP 14, Drucksachen-Nr. 6939/2020-2025
 Bezirksvertretung Mitte, 23.11.2023, TOP 22, Drucksachen-Nr. 6939/2020-2025
 Stadtentwicklungsausschuss, 28.11.2023, TOP 36, Drucksachen-Nr. 6939/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte, der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt beschließt:

Das als Anlage zur Vorlage beigelegte Entwicklungskonzept soll als Arbeitsgrundlage für die Aufwertung und Weiterentwicklung des Großmarktes dienen.

Begründung:

Der Großmarkt an der Oldentruper Straße weist zum jetzigen Zeitpunkt vielschichtige Probleme auf. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) „Sieker-Mitte“ ein Entwicklungskonzept für den Großmarkt erarbeitet. Das Entwicklungskonzept Großmarkt stellt die konzeptionelle Grundlage für das Großmarktgelände dar und zeigt die perspektivische Zielvorstellung eines modernen Gewerbestandorts mit dem Nutzungsschwerpunkt „Frischezentrum“ auf. Dazu wurden Entwicklungsziele definiert, die sich an

bereits bestehenden gesamtstädtischen Konzepten orientieren und somit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtischen Nachhaltigkeits-, Klimaanpassungs- und Gewerbegebietsentwicklungsziele leisten.

Zunächst wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse des Großmarktgeländes durchgeführt. Dazu gehörten auch Einzelgespräche mit den Erbbaurechtsnehmenden und Nutzenden der Fläche (s. Beschlussvorlage zum Zwischenstand und weiteren Vorgehen, Drucksachen-Nr. 6939/2020-2025).

Im weiteren Prozess wurde ein konkretisierendes Strukturkonzept erstellt, welches die übergeordneten Entwicklungsziele aufgreift. In ausgewählten Fokusräumen wurde beispielhaft die Raumtypologie dargestellt und damit ein Eindruck der Gestaltung und Nutzung der Fläche gegeben. Das Entwicklungskonzept wurde in einer Informationsveranstaltung den Erbbaurechtsnehmenden im Januar 2024 vorgestellt.

Aus der vertiefenden Betrachtung der Fokusräume wurden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die Maßnahmen dienen der Bewältigung der festgestellten Defizite und als Impulse für die Zielerreichung.

Maßnahmen

Für die Aufwertung und Weiterentwicklung des Großmarktes wurden Maßnahmen in den Bereichen Erschließung & Infrastruktur, Innovative Nutzungen & Bauten sowie Grünstrukturen & Klimaanpassung definiert.

Der Themenbereich **Erschließung & Infrastruktur** hat für die Funktionalität des Großmarktes sowohl gegenwärtig als auch in der zukünftigen Zielvorstellung eine wesentliche Bedeutung. Hierzu gehört insbesondere die Aufwertung und Anpassung der Haupteerschließungsstraße auf dem Gelände. Neben der Aufwertung der inneren Erschließungswege wurden Maßnahmen für die Anbindung der umliegenden Bereiche definiert (s. Seite 27 im Entwicklungskonzept).

Unter **innovative Nutzungen & Bauten** wird insbesondere die Ansiedlung von zukunftsfähigen und neuen Nutzungen und Gebäuden verstanden, die die Nutzungsausrichtung als Frischezentrum ergänzen und die Bedeutung des Standorts für die regionale Wirtschaft und Versorgung stärken. Diese Maßnahmen können in erster Linie in dem Eingangsbereich (neues Gewerbeentree) und dem Übergangsbereich zum GAB-Gelände verortet werden (s. Seite 28 im Entwicklungskonzept).

Der Themenbereich **Grünstrukturen & Klimaanpassung** definiert sowohl langfristige als auch kurzfristige Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der aktuellen Situation sowie der Aufenthaltsqualität auf der Fläche und im Umfeld beitragen können. Die Entwicklung von Grünräumen und die Entsiegelung von Flächen auf dem Großmarkt sind entscheidende und notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung, die im Einklang mit der Gewerbegebietsentwicklung und der Gewährleistung der Betriebsabläufe vollzogen werden müssen. Kleinräumige Entsiegelungen, Dach- und/oder Fassadenbegrünungen können Retentionsflächen schaffen und Kühleffekte hervorrufen (s. Seite 29 im Entwicklungskonzept).

Handlungsempfehlungen

Schaffung einer langfristigen Investitionssicherheit der Gewerbetreibenden

Über den Umgang mit den derzeit bis 2039 befristeten Erbbaurechtsverträgen soll auf Grundlage der in diesem Entwicklungskonzept erarbeiteten Zielvorstellungen entschieden werden. Mit einer langfristig angelegten Eigentümerstruktur kann die Investitionsbereitschaft der Unternehmen gesteigert und der Standort nachhaltig gestärkt werden. Dafür ist eine Verlängerung der Erbbaurechtsverträge beabsichtigt.

Anpassung des bestehenden Planungsrechts

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. III/3/63.00 „Auf dem Kort“ weist innerhalb der Gewerbegebiete (GE) eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche aus und trifft Festsetzungen bezüglich der

zulässigen Nutzungen, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachgestaltung. Hinsichtlich der inneren Erschließung und Gliederung der Flächen werden keine Festsetzungen getroffen. Um die zukünftige Entwicklung und Neuordnung des Areals „Großmarkt“ steuern zu können, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes empfohlen. Übergeordnetes Ziel stellt dabei die Nutzungsperspektive sowie Adressbildung dar. Auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts können Verkehrs-, Grün- sowie Bauflächen neu festgesetzt werden und weitere Anforderungen der zeitgemäßen, klimaangepassten Gewerbegebietsentwicklung Berücksichtigung finden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit in der Vorbereitung (s. Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss Drucksachen-Nr. 10159/2020-2025).

Weiterentwicklung des Gewerbebestandes durch Infrastrukturmaßnahmen

Die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) kann bei der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen unterstützen und bietet eine gute Möglichkeit, den Standort zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. Durch die GRW-Förderung können im wesentlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Förderung von Investitionen, Innovationen und Beschäftigung gefördert werden.

Finanzierung

Durch das Entwicklungskonzept entstehen zunächst keine unmittelbaren Kosten.

In den Prozessschritten der Maßnahmenumsetzung ist eine anteilige Finanzierung durch die GRW-Förderung zu prüfen. Durch die GRW-Förderung können gewerbliche Investitionen sowie Investitionen in die kommunale wirtschaftsnahe Infrastruktur und Energieinfrastruktur mit bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten gefördert werden.

Ausblick

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit begrenzten (Gewerbe-)Flächenressourcen sieht das Entwicklungskonzept für den Großmarkt eine Revitalisierung und Transformation in Richtung eines zukunftsfähigen und modernen Gewerbebestandes vor.

Die Nutzungsperspektive zielt auf eine robuste, resiliente und den aktuellen Anforderungen entsprechende Weiterentwicklung des Gewerbebestandes ab. Dabei sollen die ursprüngliche Ausrichtung als Frischezentrum gestärkt und die damit einhergehende Versorgungsfunktion gesichert werden.

Neue Entwicklungen auf dem Großmarktgelände sind stets unter Beachtung der gewerblichen Nutzungsanforderungen und Betriebsabläufe zu vollziehen. Das Entwicklungskonzept Großmarkt soll zusammen mit den Erbbaurechtnehmenden umgesetzt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele sollen im Rahmen der Verlängerung der Erbbaurechtsverträge getroffen werden.

Anlagen:

- Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld (Stand Mai 2025)

Beigeordnete

Koch