

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	18.12.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	12.03.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“

- Stadtbezirk Mitte -

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.)

- Rahmenplanung für den Bereich Mittelstraße/Luisenstraße: BV Mitte, 02.12.2004, TOP 8, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (UStA), 14.12.2004, TOP 16, Drucksache 51/2004-2009
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ und Änderungsbeschluss der 193. Flächennutzungsplan-Änderung: UStA, 13.06.2006, TOP 24, Drucksache 2502/2004-2009
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen, Einstellung der 193. Flächennutzungsplan-Änderung: BV Mitte, 03.04.2014, TOP 10, StEA, 29.04.2014, TOP 24.3, Drucksache 7093/2009-2014
- Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 12.05.2016, TOP 11, StEA, 24.05.2016, TOP 16.2, Drucksache 3132/2014-2020
- 2. Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 08.12.2020, TOP 13, StEA, 02.02.2021, TOP 5.3, Drucksache 11282/2014-2020
- 3. Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 20.10.2022, TOP 6, StEA, 25.10.2022, TOP 21.1, Drucksache 4633/2020-2025

Beschlussvorschlag:

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

- 1. 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 4 "Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf" wird gebilligt.**

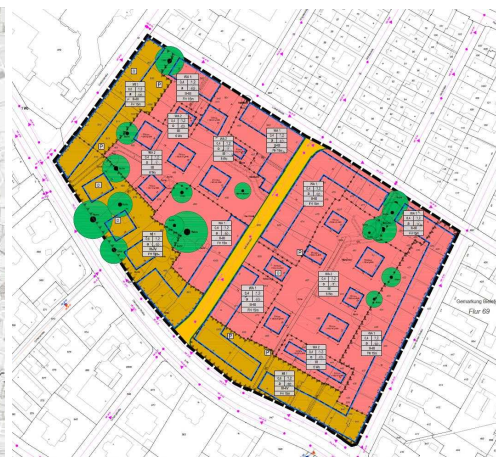
2. Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zu dem 1. Entwurf, 2. Entwurf und 3. Entwurf des Bebauungsplanes werden gemäß der jeweiligen Verwaltungsvorschläge der Anlage 5 „Auswertung der förmlichen Beteiligung zum 1. Entwurf“, Anlage 6 „Auswertung der förmlichen Beteiligung zum 2. Entwurf“ und Anlage 7 „Auswertung der förmlichen Beteiligung zum 3. Entwurf“ abschließend abgewogen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß der Anlage 5 (Seite 22), Anlage 6 (Seite 43) und Anlage 7 (Seite 25) beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ für das Gebiet Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße, Detmolder 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 bereitzuhalten.

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Das übergeordnete Planungsziel ist die geregelte Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohn- und Mischgebiets zwischen der Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße und Detmolder Straße. In Orientierung an dem ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude- und Baumbestand werden konkrete städtebauliche Vorgaben für die weitere bauliche Ausnutzbarkeit des Plangebietes getroffen, für das bisher Baurecht nach § 34 BauGB bestand. Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit und Dachform sowie -neigung gewährleisten künftig das Einfügen in den vorhandenen baulichen Kontext und tragen somit zum Erhalt der städtebaulichen Qualität bei.

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Aufstellungsbeschluss durch den damaligen Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Infolge einer angespannten Haushaltslage ist das Verfahren zunächst nicht aktiv weitergeführt worden, bis die städtebaulichen Ziele schließlich neu definiert wurden und Anlass für eine Fortführung gaben. Demnach ist das Verfahren vom Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie (vgl. Drucksachen-Nr.: 8656/2014-2020) in Bezug auf den kommunalen Zwischenerwerb nicht betroffen. Im Übrigen finden auch die Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau keine Anwendung, da eine Überplanung

einer Bestandsbebauung mit zahlreichen Eigentumsrechten erfolgt.

Auf Grundlage der gewonnen Erkenntnisse aus den frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsschritten wurde der Bebauungsplan ausgearbeitet und ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich der Gerichtstraße in zwei Bautiefen als „Gemischte Baufläche“ und im Übrigen als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Anpassung ist die Darstellung der ersten Baureihe nördlich der Detmolder Straße als „Gemischte Baufläche“ und der zweiten Baureihe östlich der Gerichtstraße als „Wohnbaufläche“. Damit wird auch den Zielen der Regionalplanung entsprochen, die die Flächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ darstellt.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textblatt
3. Textliche Festsetzungen
4. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf
5. Auswertung der förmlichen Beteiligung zum 1. Entwurf
6. Auswertung der förmlichen Beteiligung zum 2. Entwurf
7. Auswertung der förmlichen Beteiligung zum 3. Entwurf
8. Begründung
9. FNP-Berichtigung
10. Artenschutzfachbeitrag
11. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete

Koch