

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/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

- 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.)

	Bezirksvertr etung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:	03.04.2014	Ö 13	29.04.2014	Ö24.1	7164/2009-2014
Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung:	27.04.2023	Ö 19	02.05.2023	Ö 23.2	5865/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	20.02.2025	Ö 15	25.02.2025	Ö 16.1	9483/2020-2025

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 des Baugesetzbuches (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß der Anlage "Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf" wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde (Ifd. Nr. 1.4), der Unteren Denkmalbehörde (Ifd. Nr. 1.17), der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 2.7 a), der Vodafone West GmbH (Ifd. Nr. 2.11), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 2.12) und der PLE doc GmbH (Ifd. Nr. 2.16) werden gemäß der Anlage

„Auswertung der förmlichen Beteiligung zum Entwurf“ zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH (Ifd. Nr. 2.10 a) und der moBiel GmbH (Ifd. Nr. 2.13) werden gemäß der vorgenannten Anlage teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4) wird gemäß der vorgenannten Anlage zurückgewiesen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden beschlossen.
4. 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 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

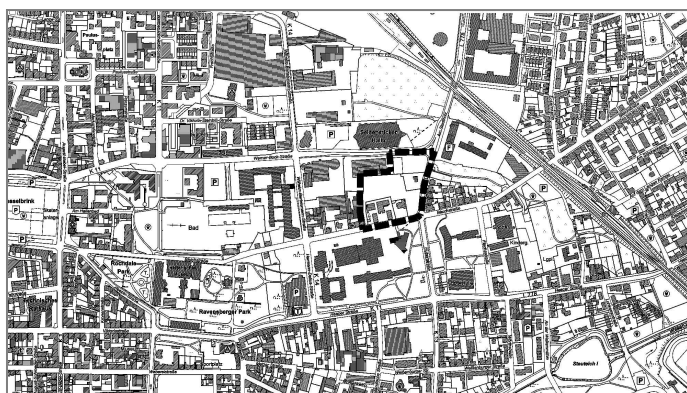
Aufstellungsbeschluss und Beschluss
zur frühzeitigen Beteiligung

Beschluss zur erneuten
frühzeitigen Beteiligung

Entwurfs-
beschluss

förmliche
Beteiligung

Satzungs-
beschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 70
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten: 24

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☐ Nein ☒ Angepasst über vertragliche Regelung

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 Beteiligungen sind in der Anlage "Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf" wiedergegeben.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Dabei wurden die eingeholten Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Schallschutz, Verkehr und Boden bzw. Altlasten in die Planung einbezogen (vgl. Anlagen). Schließlich hat der Stadtentwicklungsausschuss am 25.02.2025 – nach vorheriger positiver Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 20.02.2025 – den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Nach der inzwischen erfolgten förmlichen Beteiligung zu dem Entwurf, innerhalb dessen keine wesentlichen neuen Belange vorgetragen wurden, ist der Bebauungsplan nun als Satzung abschließend zu beschließen.

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 parallel eine Anpassung des wirksamen FNPs der Stadt Bielefeld erforderlich.

Von den zu erwartenden ca. 70 Neubauwohnungen sollen mindestens 24 Wohneinheiten (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 und der Bruttogeschossfläche wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf
4. Auswertung der förmlichen Beteiligung zum Entwurf
5. Begründung
6. FNP-Berichtigung
7. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
8. Artenschutzrechtliche Stellungnahme
9. Schalltechnische Untersuchung
10. Bodenmanagementkonzept
11. Verkehrsuntersuchung
12. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete

Koch