

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	19.03.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.04.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

- Stadtbezirk Mitte -

erneuter 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.)

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	16.02.2023	12	22.02.2023	18.1	5258/2020-2025
1. Entwurfsbeschluss:	31.10.2024	22	10.12.2024	5.22	8844/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße wird mit dem Text und der Begründung erneut als Entwurf beschlossen.
2. Der erneute 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 § 4a Absatz 3 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 § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

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

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

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

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Stadtheider Straße. Der vorhandene Lebensmitteleinzelhandel soll an veränderte Marktanforderungen und das Verbraucherverhalten angepasst sowie langfristig gesichert werden. Da die erforderliche Modernisierung im bestehenden Gebäude mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² nicht möglich ist, ist eine Erweiterung auf rund 1.810 m² vorgesehen.

Geplant ist der Abriss des ehemaligen Autohauses sowie des bestehenden Marktes und die anschließende Neuerrichtung eines zweigeschossigen Lebensmittelmarktes auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit einer Parkebene im Erdgeschoss. Das bisherige Marktgrundstück soll künftig überwiegend als Stellplatzfläche für den Einzelhandel und den Ringlokschuppen genutzt werden. Die Planung berücksichtigt die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld. Eine erstellte Verträglichkeitsanalyse bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Zudem sollen durch die Planung die Sichtbeziehungen zum Baudenkmal Ringlokschuppen verbessert werden.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll im Bebauungsplan künftig als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ausschlussgründe liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergänzend liegt eine gutachterliche Stellungnahme vom 16. Januar 2026 vor, die bestätigt, dass trotz der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche aufgrund des Wegfalls bisheriger Nutzungen weder eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens noch relevante zusätzliche Lärm- oder Abgasimmissionen zu erwarten sind.

Aufgrund einer wesentlichen Überarbeitung der Vorhabenplanung und des damit verbundenen städtebaulichen Konzeptes nach dem Entwurfsbeschluss ist ein erneuter Entwurfsbeschluss erforderlich. In der anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange besteht die Möglichkeit, zu sämtlichen Inhalten der Planung Stellung zu nehmen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
4. Auswertung der Beteiligung zum Entwurf
5. Begründung
6. FNP-Berichtigung
7. Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerichteten Bauleitplanung

Beigeordnete

gez. Koch