

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	29.04.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gestaltungssatzung gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 „Joseph-Haydn-Straße“, und Aufhebung der Gestaltungssatzung gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 „Joseph-Haydn-Straße“ vom 19.02.2024

- Stadtbezirk Mitte -

Satzungsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung; 11.10.03 Maßnahmen Denkmalschutz und Stadtgestaltung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

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

- 1. Die Gestaltungssatzung gemäß § 89 BauO NRW 2018 für die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ wird beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan in der Anlage der Satzung verbindlich.**
- 2. Die Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung für die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ vom 19.02.2024 wird beschlossen.**
- 3. Die Gestaltungssatzung und die Aufhebungssatzung sind öffentlich bekannt zu machen. Sie sind mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.**

Begründung:

Kurzübersicht der Planung

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Bielefeld im Jahr 2020 ist die ehemalige Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ freigezogen worden. Um das städtebauliche Gesamtbild



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

dieser Siedlung zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung des Quartiers zu steuern, wurden für den Bereich im Jahr 2024 eine Erhaltungssatzung sowie eine Gestaltungssatzung erlassen.

Nachdem der Rat der Stadt Bielefeld beschlossen hatte, auf einen Kauf der Siedlungsgrundstücke im Zuge des „kommunalen Erstzugriffs“ zu verzichten, ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Flächeneigentümerin dazu übergegangen, die Bestandsgebäude zum Kauf am freien Immobilienmarkt anzubieten. Bisher wurden 15 Grundstücke an verschiedene Interessenten veräußert.

Die neuen Eigentümer wurden im Hinblick auf ihre geplanten Sanierungsmaßnahmen zu den Inhalten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen beraten. Hierbei wurde deutlich, dass sich einzelne gestalterische Vorgaben der Gestaltungssatzung bei der Anpassung des Gebäudebestandes an moderne Standards für die Käufer als wirtschaftlich herausfordernd darstellen. Diese Erkenntnis deckt sich mit den Aussagen der BImA, die der Stadt mitgeteilt hat, dass bestimmte Inhalte der Gestaltungssatzung die Vermarktung der Grundstücke erschweren. In Abstimmung mit der BImA soll die Gestaltungssatzung deshalb wie folgt geändert und neu beschlossen werden:

- Flexibilisierung der zulässigen Sanierungstärken an der Fassade und bei Aufsparrendämmungen,
- Zulässigkeit von baulich untergeordneten Dachgauben auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude,
- Erleichterungen zur Änderung und Vergrößerung von vorhandenen, kleinen Fensterformaten auf der Gartenseite der Gebäude,
- Erleichterungen für Sonnenschutzanlagen,
- Lockerung der Farbtonvorgaben.

Darüber hinaus sollen geringfügige Anpassungen in Anlehnung an die bewährten Standardfestsetzungen für Baugebiete erfolgen. Diese umfassen beispielsweise die gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder die Ausgestaltung von Solaranlagen auf Dächern.

Insgesamt ergeben sich durch die dargestellten Anpassungen keine Änderungen an der ursprünglichen städtebaulichen Zielrichtung der Gestaltungssatzung. Der Erhalt des einheitlichen Siedlungscharakters bleibt auch mit den nachjustierten Festsetzungen gewährleistet. Im Ergebnis besteht ein ausgewogener Kompromiss zwischen den städtebaulichen Zielen und einer

bedarfsorientierten Ausgestaltung für die neuen Eigentümer.

Die Änderung erfolgt zur Klarstellung mittels Erlass einer neuen Gestaltungssatzung und Aufhebung der bisher geltenden Satzung. Beide Satzungen treten zeitgleich am Tage nach der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Inhalte der Erhaltungssatzung sind hiervon nicht betroffen und gelten in ihrer jetzigen Fassung unverändert fort.

Anlagen:

- Satzungstext
- Aufhebungssatzung
- Begründung
- Synopse

Beigeordnete

gez. Koch