

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	15.10.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“**- Stadtbezirk Mitte -****Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	04.06.2020	14	09.06.2020	24.1	10578/2014-2020
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung:	27.08.2020	12	01.09.2020	24.1	11384/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

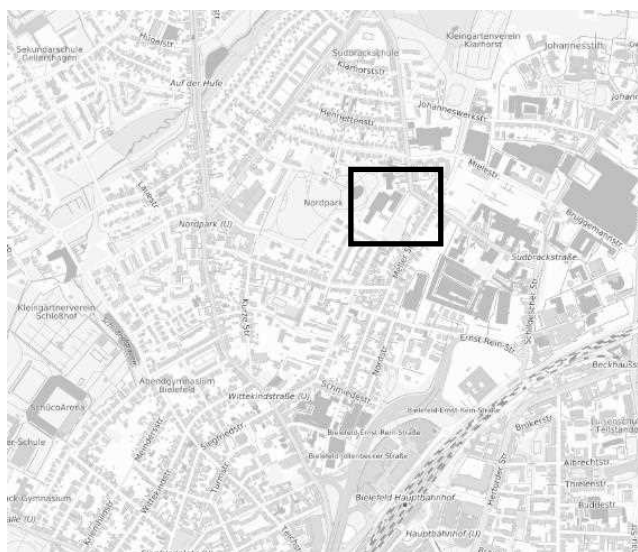
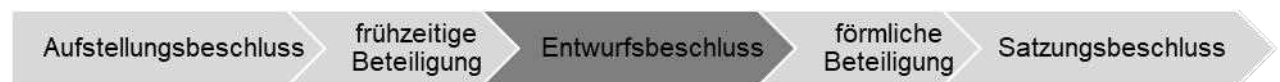
- 1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ wird nach Südosten um das Flurstück 447 (Gemarkung Bielefeld, Flur 79) erweitert. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die in der Planzeichnung eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.**
- 2. Der Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ für das Gebiet östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.**
- 3. Der 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 § 13a 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.

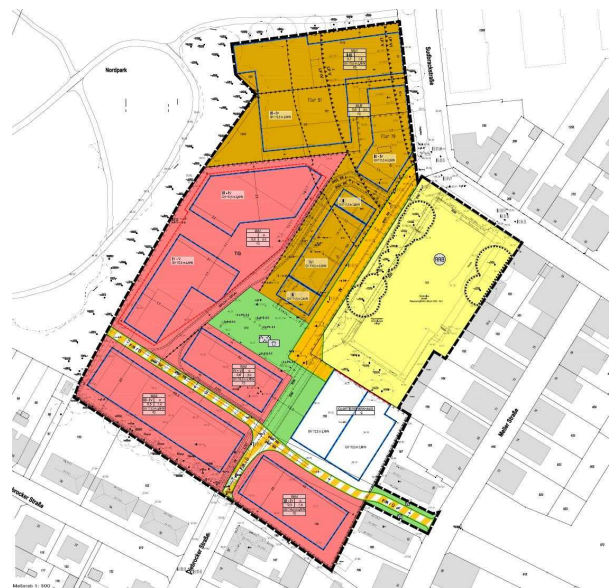
4. Parallel zur Veröffentlichung im Internet sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung:

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 69
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten (25 %)

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Anlass der Bauleitplanung ist die Verlagerung des seit Anfang des 20. Jahrhunderts ansässigen Unternehmens ALBA-Gewürze, wodurch eine mindergenutzte innerstädtische Gewerbefläche für eine neue Nutzung frei wird. Aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels, der Lage am Park und der zunehmend wohngeprägten Umgebung soll das bisherige Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich neu geordnet und insbesondere für Wohnnutzungen entwickelt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 sieht ein urbanes, überwiegend wohngeprägtes Quartier mit frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau sowie ergänzenden wohnverträglichen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freiberuflerangeboten vor. Die Planung greift frühere Konzepte aus den Jahren 2017 bis 2020 auf, wurde jedoch aufgrund zu klärender Fachthemen (u. a. Verkehr, Umwelt, Klima, Immissionen und Stadtentwässerung) sowie geänderter Rahmenbedingungen überarbeitet und nun von einer neuen Projektentwicklungsgesellschaft wieder aufgenommen.

Im Plangebiet befindet sich eine Kindertagesstätte, die im Eigentum der Investierenden steht und nach Kenntnis der Stadt grundsätzlich erhalten werden soll. Auf Ebene des Bebauungsplans sind hierzu keine Regelungen erforderlich, da Kindertagesstätten sowohl in urbanen Gebieten als auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Weiterhin wird der im Norden des Plangebiets ansässige Fliesenfachhandel in seinem Bestand gesichert.

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie. Es ist vorgesehen, 25 % der entstehenden Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen mit langfristiger Mietbindung zu errichten. Diese Quote berücksichtigt, dass das Bauleitplanverfahren bereits vor dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 zur Einführung einer Quote von 33 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau eingeleitet wurde.

Insgesamt soll die Nachnutzung zur Innenentwicklung, zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebiets beitragen und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Parallel wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
- Begründung
- FNP-Berichtigung
- Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerichteten Bauleitplanung

Beigeordnete

gez. Koch