

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	15.10.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	19.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

- Stadtbezirk Mitte -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennr.
Aufstellungsbeschluss:	16.02.2023	12	22.02.2023	18.1	5258/2020-2025
Entwurfsbeschluss:	31.10.2024	22	10.12.2024	5.22	8844/2020-2025
Erneuter Entwurfsbeschluss:	19.03.2026	9	14.04.2026	15.2	0148/2025-2030
	29.04.2026	7	19.05.2026	21.1	0148/2025-2030

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 Anlage „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen des Einwenders 1 sowie der Unteren Wasserbehörde in Bezug auf Oberflächengewässer (Ifd. Nr. 1.4) zum Entwurf werden nicht berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Deutschen Bahn (Ifd. Nr. 2.5a) und der Bezirksregierung (Ifd. Nr. 2.7a) zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde in Bezug auf Grundwasserschutz (Ifd. Nr. 1.4), der Stadtwerke Bielefeld (Ifd. Nr. 2.12), der Mobiel GmbH (Ifd. Nr. 2.13) zum Entwurf werden gemäß Anlage „Auswertung der Beteiligung zum Entwurf“ berücksichtigt.
3. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4), Unteren Wasserbehörde (Ifd. Nr. 1.4), Unteren Abfallbehörde (Ifd. Nr. 1.4), Unteren Bodenschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4), der Deutschen Bahn (Ifd. Nr. 2.5a), der Telekom (Ifd. Nr. 2.10a), der Pledoc GmbH (Ifd. Nr. 2.16), der Gasline GmbH (Ifd. Nr. 2.16) und der IHK

(lfd. Nr. 2.22) zum erneuten Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde in Bezug auf Oberflächengewässer (lfd. Nr. 1.4) zum erneuten Entwurf wird gemäß Anlage „Auswertung der Beteiligung zum erneuten Entwurf“ berücksichtigt.

4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage „Auswertung der Beteiligung zum erneuten Entwurf“ beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Beschluss des Bebauungsplans 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)

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 Lebensmittelmarktes und die anschließende Neuerrichtung eines modernisierten, zweigeschossigen Marktes auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Dabei werden die Stellplätze in einer ebenerdigen Parkebene im Erdgeschoss organisiert, während sich der eigentliche Markt im darüberliegenden Geschoss befindet. Das bisherige

Marktgrundstück soll künftig überwiegend als Stellplatzfläche für den Einzelhandel sowie für das Veranstaltungszentrum Ringlokschuppen genutzt werden. Durch die Neuordnung der Stellplatzflächen kann die derzeit angespannte Parksituation im Umfeld des Ringlokschuppens entzerrt und die Erschließungs- und Stellplatzsituation insgesamt städtebaulich geordnet werden. Gleichzeitig werden die Sichtbeziehungen zum Baudenkmal Ringlokschuppen verbessert. Die neu geordnete Stellplatzanlage soll zudem durch eine Begrünung sowie wasserdurchlässige Materialien gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Ergänzend trägt eine Grünfläche sowie die extensive Dachbegrünung des neuen Marktgebäudes zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. 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.

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 Neuauftellung 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 umfangreichen Konzeptänderung durch den Vorhabenträger war ein erneuter Entwurfsbeschluss erforderlich. Dieser wurde am 19.05.2026 gefasst. Im Rahmen der anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vom 09.07.2026 bis zum 10.08.2026 bestand daher erneut die Möglichkeit, zu sämtlichen Inhalten der Planung Stellung zu nehmen. Nach der inzwischen erfolgten Beteiligung zum erneuten Entwurf, innerhalb dessen keine wesentlichen neuen Belange vorgetragen wurden, ist der Bebauungsplan nun als Satzung abschließend zu beschließen.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
- Auswertung der Beteiligung zum Entwurf
- Auswertung der Beteiligung zum erneuten Entwurf
- Begründung
- FNP-Berichtigung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Auswirkungsanalyse
- Ergänzung zur Auswirkungsanalyse
- Schalltechnische Untersuchung
- Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung
- Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerichteten Bauleitplanung

Beigeordnete	
gez. Koch	