STADT BIELEFELD
- Stadtentwicklungsausschuss -

Sitzung
Nr. StEA/005/2026
(2025-2030)

Niederschrift

über die Gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses mit der Bezirksvertretung Mitte

am 30.06.2026

Tagungsort:	Ratssaal, Neues Rathaus
Beginn:	17:00 Uhr
Sitzungspause:	
Ende:	17:45 Uhr

Anwesend für den Stadtentwicklungsausschuss:

CDU
Herr Eker
Herr Dr. Lange
Herr Langeworth (Vorsitzender)
Herr Sprungmann
Frau Steinkröger

SPD
Herr Ciftci
Frau Körner
Herr Rörig
Frau Siekmann (stellvertretende Vorsitzende)

Bündnis 90/Die Grünen
Frau Gerdes
Herr Hallau
Herr Krause

AfD
Herr Menke
Frau Ostwald

Die Linke
Herr Mark Oliver Schäfers
Herr Bernd Vollmer

FDP
Herr Rainer Seifert

Volt
Herr Stefan Schraub

LiB
Herr Michael Gugat

Beratende Mitglieder
Herr Wandersleb
Herr Kefeli

Frau Schnelle

Schriftführung
Frau Kinder

Anwesend für die Bezirksvertretung Mitte

Vorsitz
Herr Suchla (Bezirksbürgermeister)

CDU
Frau Heckeroth
Herr Kasumovic
Herr Langeworth (2. stellvertretender Bezirksbürgermeister)
Frau Meyer

SPD
Herr Bevan
Frau Poly
Frau Richter

Bündnis90/Die Grünen
Frau Hennke (1. stellvertretende Bezirksbürgermeisterin)
Frau Jakupi
Herr Tiemeier

AfD
Herr Villwock

Die Linke
Herr Dr. Schmitz
Frau Mönter
Herr Stietsch

FDP
Herr Kasper

Schriftführung
Herr Gabriel

Von der Verwaltung

Herr Adamski	Beigeordneter Dezernat 3
Frau Koch	Beigeordnete Dezernat 4
Herr Lewald	Amt für Verkehr
Herr Bielefeld	Bauamt

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Der Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses, Herr Langeworth, teilt vor Eröffnung der Sitzung mit, dass die Mikrofonanlage nicht funktioniere. Es stünden daher vorne zwei Handmikrofone zur Verfügung, welche genutzt werden könnten.

Im Anschluss eröffnet Herr Langeworth die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses mit der Bezirksvertretung Mitte und begrüßt die Anwesenden. Er teilt mit, dass er in Abstimmung mit Bezirksbürgermeister Herrn Suchla die weitere Leitung der Sondersitzung übernehme.

Herr Langeworth schlägt vor, dass die Schriftführung von Frau Sabine Kinder übernommen werden solle.

Beschluss

Frau Sabine Kinder wird als Schriftführerin bestellt.

-von beiden Gremien einstimmig beschlossen-

Herr Langeworth stellt für den Stadtentwicklungsausschuss fest, dass Einladung und Tagesordnung termingerecht zugegangen seien und der Ausschuss beschlussfähig sei.

Auf seine Bitte hin stellt Herr Suchla fest, dass die Bezirksvertretung Mitte form- und fristgerecht eingeladen worden und heute beschlussfähig sei.

Herr Langeworth weist darauf hin, dass unter Tagesordnungspunkt (TOP) 1.1 ein Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu TOP 1 eingegangen sei.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung werden auf Nachfrage nicht benannt.

Die ergänzte Tagesordnung wird von beiden Gremien einstimmig beschlossen.

Öffentliche Sitzung:

Zu Punkt 1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.1 „City-Quartier Bahnhofstraße-Arndtstraße-Friedenstraße / Mitte“**

- Stadtbezirk Mitte -

Einleitungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beratungsgrundlage:
Drucksachennummer: 1344/2025-2030

Herr Bielefeld erläutert, dass die Vorlage durch die Verwaltung eingebracht worden sei, da ein Antrag eines Investors vorliege. Dieser benötige von der Stadt Bielefeld einen Bebauungsplan, um sein Projekt zu realisieren. Heute sei darüber abzustimmen, ob in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Träger öffentlicher Belange gegangen werde. Es handele sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und daher um den Einleitungsbeschluss. Der nächste Verfahrensschritt sei der Entwurf des Bebauungsplanes. Er erklärt, dass sich das Projekt im Laufe des Verfahrens vermutlich wenig ändern werde, da es bereits ziemlich weit durchgeplant sei. Dann werde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen werden müssen. Dieser werde unter anderem regeln, in welcher Geschwindigkeit dieser das Projekt realisieren werde und bis wann er es fertig gestellt haben müsse. Am Ende stehe der Satzungsbeschluss. Die Verwaltung hoffe, dass der Baubeginn möglichst zügig nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bevorstehe.

Im Anschluss schildert Herr Bielefeld ausführlich den Gewinnerentwurf des Kölner Architekturbüros Caspar.

Herr Vollmer bedankt sich für die Ausführungen. Er stellt fest, dass die Fraktion Die Linke es begrüße, dass man zu kleineren Baukörpern zurückkomme, was mehr dem Charakter der Stadt entspreche. Sie werde das Projekt daher unterstützen. Er merkt an, dass er es aufgrund der Wohnraumsituation in der Innenstadt für sinnvoll halte, beim Verfahren festzuschreiben, dass dort Wohnungen möglich seien. Außerdem begrüße die Fraktion Die Linke wegen der bestehenden Probleme mit der Hotelkapazität in Bielefeld auch ausdrücklich, dass der Investor in der Innenstadt ein Hotel realisieren wolle. Er halte es für sinnvoll, dies auch in den Durchführungsvertrag mit aufzunehmen.
In Bezugnahme auf den Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen teilt Herr Vollmer mit, dass er diesen nachvollziehen könne. Die Fraktion Die Linke werde den Ergänzungsantrag unterstützen.

Herr Ciftci erklärt, dass auch die SPD-Fraktion das Projekt begrüße. Das Neubauvorhaben stelle eine Wiederbelebung des Gewerbestandortes dar. Insbesondere die Kombination aus Gewerbe und Wohnen sei mitgedacht. Er regt an, neben Seniorenwohnen auch Wohnflächen für Studenten und im niedrigen Preissegment zur Verfügung zu stellen, da gerade auch im städtischen Raum Wohnen möglich sein solle.

Herr Seifert stellt fest, dass die FDP es begrüße, dass das Projekt jetzt auf den Weg komme. Mit der Firma Sahle Wohnen sei ein guter Investor gefunden worden. Der geschilderte Mix sei gut. Dieser solle festgeschrieben werden. Er warnt davor, den städtebaulichen Vertrag zu eng zu fassen und wirbt für Vertrauen in den Investor.
Das Thema der Weiterverwendung der Bausubstanz sei im Vorfeld ausführlich in den Gremien besprochen worden. Herr Seifert bitte darum, die dort getroffenen Feststellungen zu akzeptieren und eventuelle aus einer erneuten Diskussion entstehende Verzögerungen des Projekts zu vermeiden. Er wirbt dafür, dem Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht zustimmen.

Herr Dr. Lange bedankt sich für die Entwicklung des Projektes durch die Verwaltung. Er zeigt sich zuversichtlich, dass auch die weiteren Schritte zügig und positiv begleitet würden. Dies sei, wie sich die CDU-Fraktion Entwicklungs- und Wirtschaftsförderung gemeinsam mit Investoren in Bielefeld vorstelle. Der heute zu fassende Beschluss sei ein guter Beschluss. Das ehemalige Karstadt-Gelände könne als Schlüsselstandort eine Ausstrahlungswirkung auf weitere Bereiche der Bielefelder Innenstadt haben und als Einladung für weitere Akteure verstanden werden, sich an der Entwicklung der Innenstadt zu beteiligen.
Herr Krause stellt fest, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen das Projekt und insbesondere den Nutzungsmix als städtebaulich gut für Bielefeld ansehe. Sie würde dem Projekt daher ebenfalls zustimmen. Er begründet den von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellten Ergänzungsantrag und wirbt dafür, diesem zuzustimmen.

Frau Koch erläutert, dass es sich um keinen Angebotsplan, sondern um einen vorhabenbezogenen Plan handele. Dies bedeute, dass das Projekt sehr exakt beschrieben werden müsse. Die entsprechenden Festsetzungen der Beschreibung würden sowohl in den Plan als auch in den mit dem Investor zu schließenden Vertrag Eingang finden. Es werde sehr genau festgehalten werden, was genau dort zu bauen sei. Dies könne erst dann genau formuliert werden, wenn es auch exakt feststehe. Es müsse mit einem Hotelbetreiber die Anzahl und Ausrichtung der Zimmer besprochen werden. Hier stimme sie Herrn Seifert darin zu, dass sich dies natürlich nach der Marktsituation richten werde. Sie sei zuversichtlich, dass man von den zwei Wirtschaftsunternehmen eine vernünftige Aussage bekommen und diese dann festschreiben werde. Die Festschreibung sei im Anschluss nur in Abstimmung und mit Zustimmung veränderbar.
Sie verdeutlicht, dass es außergewöhnlich und selten sei, in der heutigen Zeit einen Investor gefunden zu haben, welcher bereit sei, in ein solches Großprojekt zu investieren. Dies sei ein großer Gewinn für die Stadt Bielefeld. Insofern sei das Interesse der Verwaltung, den Weg für ein solches Projekt bestmöglich zu bereiten. Durch den Investor sei ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden. Hierbei seien verschiedene Vorgaben gemacht worden, welche durch die Politik für gut befunden worden seien. Auf dieser Grundlage seien drei verschiedene Entwürfe erarbeitet worden, welche einen gewissen Projektstand hätten.
In diesem Zuge habe man sich intensiv damit auseinandergesetzt, welche und wieviel der vorhandenen Bausubstanz genutzt und nachgenutzt werden könne. Der im Bestand vorhandene Gebäudekomplex sei sehr groß und zusammenhängend, weise aber im Inneren eine statische Struktur auf, welche vergleichsweise zu dem, was man heute baue, kleinteilig sei. Das vorhandene Stützenraster und in der Folge auch die Fundamente und die Lastabtragung entsprächen daher in keiner Weise den Anforderungen an ein Gebäude der heutigen Zeit. Dies gelte auch für die Deckenhöhe. Abseits des Untergeschosses sei eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz daher geprüft, aber verworfen worden.

Die Beschlussvorlage wird zur Abstimmung gestellt.

Beschluss

1. **Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02.1 „City-Quartier Bahnhofstraße-Arndtstraße-Friedenstraße / Mitte“ eingeleitet.**

2. **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02.1 „City-Quartier Bahnhofstraße-Arndtstraße-Friedenstraße / Mitte“ für das Gebiet südlich der Arndtstraße, westlich der Bahnhofstraße sowie nördlich der Bebauung der Alfred-Bozi-Straße und östlich der Friedenstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**

3. **Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.**

4. **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage enthaltenen Ausführungen festgelegt.**

5. **Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.**

Bezirksvertretung Mitte:

- einstimmig beschlossen –

Stadtentwicklungsausschuss:

- einstimmig beschlossen –

-.-.-

Zu Punkt 1.1 Ergänzungsantrag der Fraktion Die Grünen zu TOP.1 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.1 „City-Quartier Bahnhofstraße-Arndtstraße-Friedenstraße / Mitte“

Beratungsgrundlage:
Drucksachennummer: 1682/2025-2030

*Drucksache **1682/2025-2030**, Ergänzungsantrag der Fraktion Die Grünen zu TOP 1 vom 29.06.2026*

Wir beantragen, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, eine vertiefte Prüfung zur Ausschöpfung der Potenziale zur zumindest teilweisen Nutzung vorhandener Bausubstanz zusätzlich vorzunehmen.

Stadtentwicklungsausschuss:

- mit großer Mehrheit abgelehnt -

-.-.-

Herr Langeworth bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme und beendet die Sitzung.

André Langeworth

Frederik Suchla

Sabine Kinder