

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	19.02.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. II/J 12 "Oberlohmanns Hof" 5. Änderung

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. II/J 12 „Oberlohmanns Hof“ für das Gebiet nördlich der Eickumer Straße und östlich der Antaresstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (5. Änderung). Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**
- 2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.**
- 3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Absatz 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.**

Begründung:

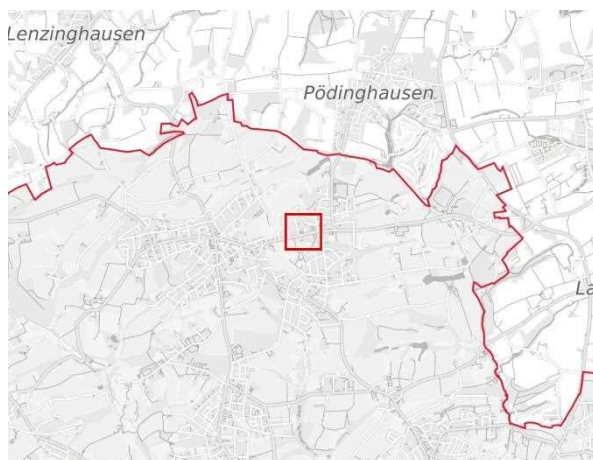
Kurzübersicht der Planung

Aufstellungsbeschluss

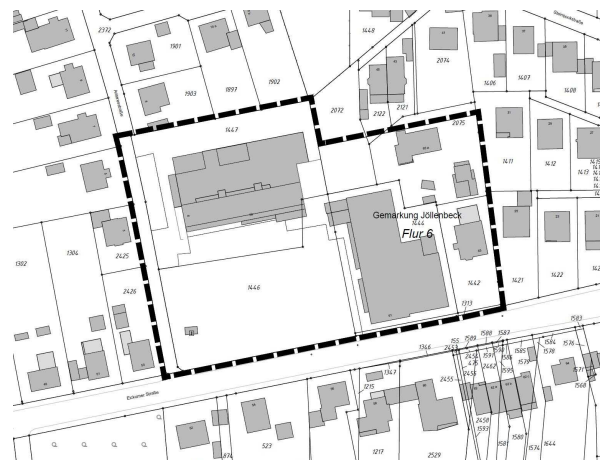
Entwurfsbeschluss

Beteiligung

Satzungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau Nicht betroffen

**Anwendung der
Baulandstrategie**

☐ Ja

☒ Nein

☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Das Planungsziel ist die Steuerung des großflächigen Einzelhandels am Standort, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Jöllenbeck zu vermeiden sowie die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen integrierten Nahversorgungsstandortes. Die geltenden Rechtsgrundlagen sowie die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 enthalten keine Begrenzung hinsichtlich der maximal zulässigen Grund- oder Verkaufsfläche im festgesetzten Mischgebiet. In der Folge ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stuft den Planstandort als „Nahversorgungsstandort in integrierter Lage“ ein, der ausschließlich der lokalen Nahversorgung dient und der funktionalen Ergänzung zentraler Versorgungsbereiche vorbehalten ist.

Im betreffenden Teilbereich des Bebauungsplans sind bereits ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb sowie mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Aktualisierung der BauNVO sowie die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. Verkaufsflächen nach Art und Umfang. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Betriebe und der standortverträglichen Steuerung weiterer Einzelhandelsansiedlungen. Die Steuerungsabsicht erfolgt in konsequenter Umsetzung der Ziele und Grundsätze des vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wonach der betreffende Standort ausschließlich der wohnungsnahen lokalen Grund- und Nahversorgung zugeordnet ist und keine zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsnutzungen aufnehmen soll. Hiermit wird der Forderung des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB entsprochen, beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Bestehende Genehmigungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Ein eingereichter Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs steht den mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Planungszielen entgegen. Zur Sicherung der mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten gemeindlichen Planungsabsicht und zur Vermeidung einer planerischen Vorfestlegung soll der Antrag daher auf Grundlage des wirksamen

Aufstellungsbeschlusses gemäß § 15 Absatz 1 BauGB für die gesetzlich zulässige Dauer zurückgestellt werden.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt und gemäß Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nummer 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan
2. Allgemeine Ziele und Zwecke

Beigeordnete

gez. Koch