



BEBAUUNGSPLAN NR. II/J 12 5. ÄNDERUNG

„Oberlohmanns Hof“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
- 3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
- 4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
- 5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
- 6. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**

1. ALLGEMEINES

Im Stadtteil Jöllenbeck liegt nördlich der Eickumer Straße mit den Hausnummern 59 und 61 ein Nahversorgungsstandort mit mehreren Einzelhandelsbetrieben. Hier sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche sowie mehrere kleinere Geschäfte vorhanden, die das Sortiment des Lebensmittelmarkts ergänzen. Der Standort dient insbesondere der Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Aktuell liegt eine Anfrage eines weiteren Lebensmitteleinzelhändlers vor, der hier an dem Standort einen weiteren Markt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² errichten möchte.

Im vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort ausschließlich der wohnungsnahen lokalen Grund- und Nahversorgung zugeordnet. Hier sollen keine zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstehen.

Der Standort wird von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J12 aus dem Jahr 1968 als Mischgebiet überplant. Somit gelten für diesen Bereich die Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Bebauungsplans von 1968 in Verbindung mit der zu dieser Zeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Diese sieht keine spezifischen Regelungen zur Zulässigkeit und Beschränkung großflächiger Einzelhandelsnutzungen vor. Vor dem Hintergrund der seither fortentwickelten rechtlichen und städtebaulichen Steuerungsinstrumente sowie der gewachsenen Bedeutung einer differenzierten Einzelhandelsentwicklung erweist sich diese Rechtslage als nicht mehr geeignet, die beabsichtigte städtebauliche Ordnung hinreichend zu steuern. Daher soll der vorliegende Bebauungsplan geändert werden.

Konkret ist es vorgesehen die BauNVO auf die aktuelle Fassung umzustellen sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Verkaufs- oder Geschossflächen nach Art und Umfang zu steuern. Somit sollen der bestehenden großflächige Lebensmittelmarkt planungsrechtlich abgesichert und mögliche Einzelhandelsansiedlungen standortverträglich gesteuert werden. 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.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS



Abb. 1: Luftbild mit ALKIS und Geltungsbereich – maßstabslos

Das vorliegende Plangebiet ist etwa 1,1 ha groß und befindet sich im Nordosten des Siedlungsbereiches im Stadtteil Jöllenbeck. Das Plangebiet liegt nördlich der Eickumer Straße sowie östlich der Antaresstraße. Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nordwesten nach Südosten gemäß Deutscher Grundkarte mit etwa 6 % stark ab.

Das Plangebiet stellt einen etablierten Nahversorgungsstandort in integrierter Lage dar. Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist im Wesentlichen durch zwei große Gebäude geprägt, die für Einzelhandel genutzt werden. Hier besteht mit der Eickumer Straße 59 im Nordwesten ein Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) mit Bäckerei (40 m² VK) und darübergelegene Räumen für eine Praxis (120 m² Grundfläche) sowie Krankengymnastik (180 m² GF). Zudem sind in den oberen Geschossen sieben Wohnungen vorhanden. Die gemeinsame Parkplatzfläche wird östlich von einem Gebäude an der Eickumer Straße 61 begrenzt. Hier sind ein Getränkemarkt (310 m² VK) mit angegliedertem Floristen (320 m² VK), eine Packstation (125 m² VK), ein Optiker (73 m² VK) und ein Imbiss (35 m² Nutzfläche) vorhanden. Außerdem befinden sich im Osten zwei Wohngebäude (Nr. 63, 63a) im Plangebiet.

Die städtebauliche Situation in der direkten Nachbarschaft ist von Wohngebäuden geprägt, die überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden. Im Süden der Eickumer Straße schließen hinter einer Wohnbaureihe ein kleines Wäldchen mit der Jölle als Fließgewässer sowie landwirtschaftliche Freiflächen an.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

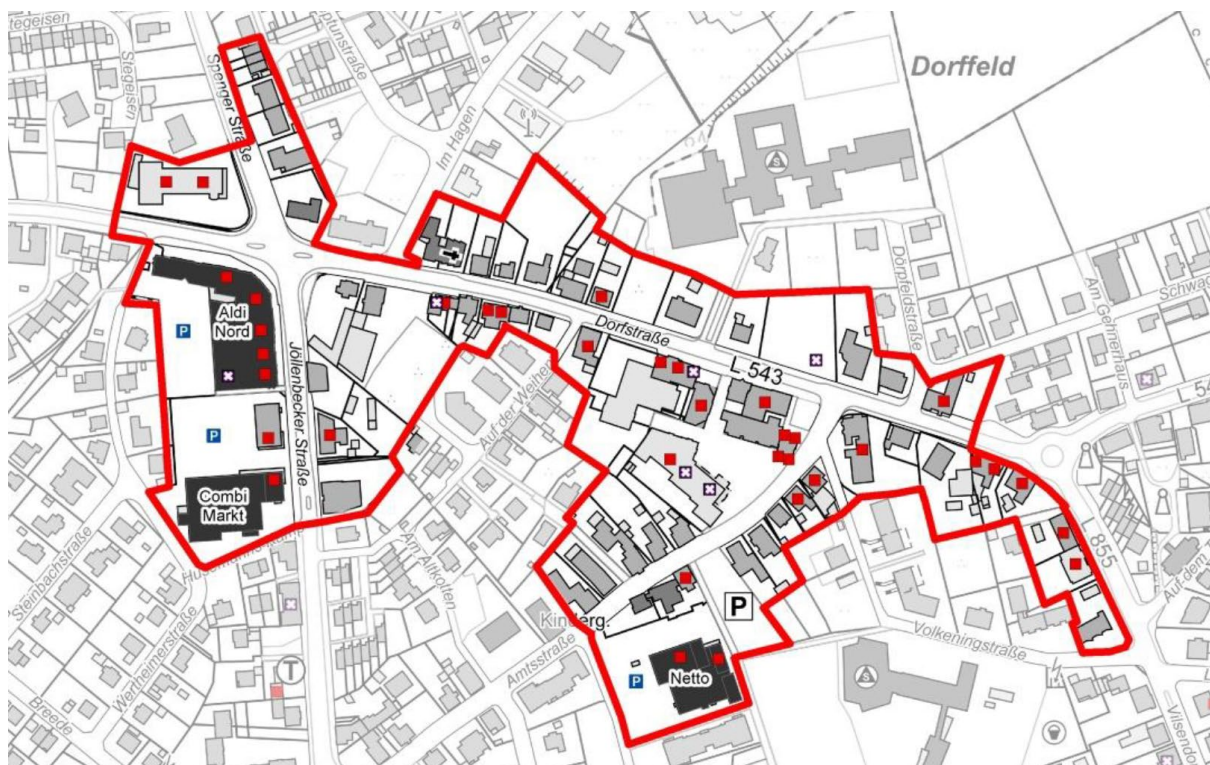


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich „Jöllenbeck“ (Typ C) – maßstabslos

Quelle: Stadt Bielefeld, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019

Übergeordnete Planungsgrundlage für die vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2019. Für den Stadtbezirk Jöllenbeck wird dort ausschließlich der Standort an der Dorfstraße zwischen der Jöllenbecker Straße im Westen und der Vilsendorfer Straße im Osten als Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB ausgewiesen (s. Stadt Bielefeld, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019, 2.4.4, S. 47). Die Verkaufsflächen der dort angesiedelten Nahversorgungsbetriebe werden darin ohnehin als „unterhalb

heutiger Marktzutrittsgrößen“ beschrieben. Eine Neuausrichtung „außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ist konsequent auszuschließen.“

Der vorgenannte zentrale Versorgungsbereich des Ortskerns Jöllenbeck liegt westlich in einer Entfernung von weniger als 700 m vom vorliegenden Plangebiet. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage eingeordnet. Demnach „dient dieser Standort der fußläufigen Nahversorgung der Bielefelder Bevölkerung und ergänzt diesbezüglich den zentralen Versorgungsbereich“ (s. Stadt Bielefeld, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019, 2.3, S. 20). Im Weiteren wird ausgeführt, dass solche Nahversorgungsstandorte aufgrund ihrer Ergänzung und fußläufigen Erreichbarkeit städtebaulich schützenswert sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trat im Jahr 1968 in Kraft. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die BauNVO von 1962 sowie das Bundesbaugesetz von 1960. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Änderungsbereich ein Mischgebiet fest. Weder die Rechtsgrundlagen der damaligen BauNVO noch die Festsetzungen auf Grundlage des Bundesbaugesetzes beachten hierbei die Auswirkungen des Standortes auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche.

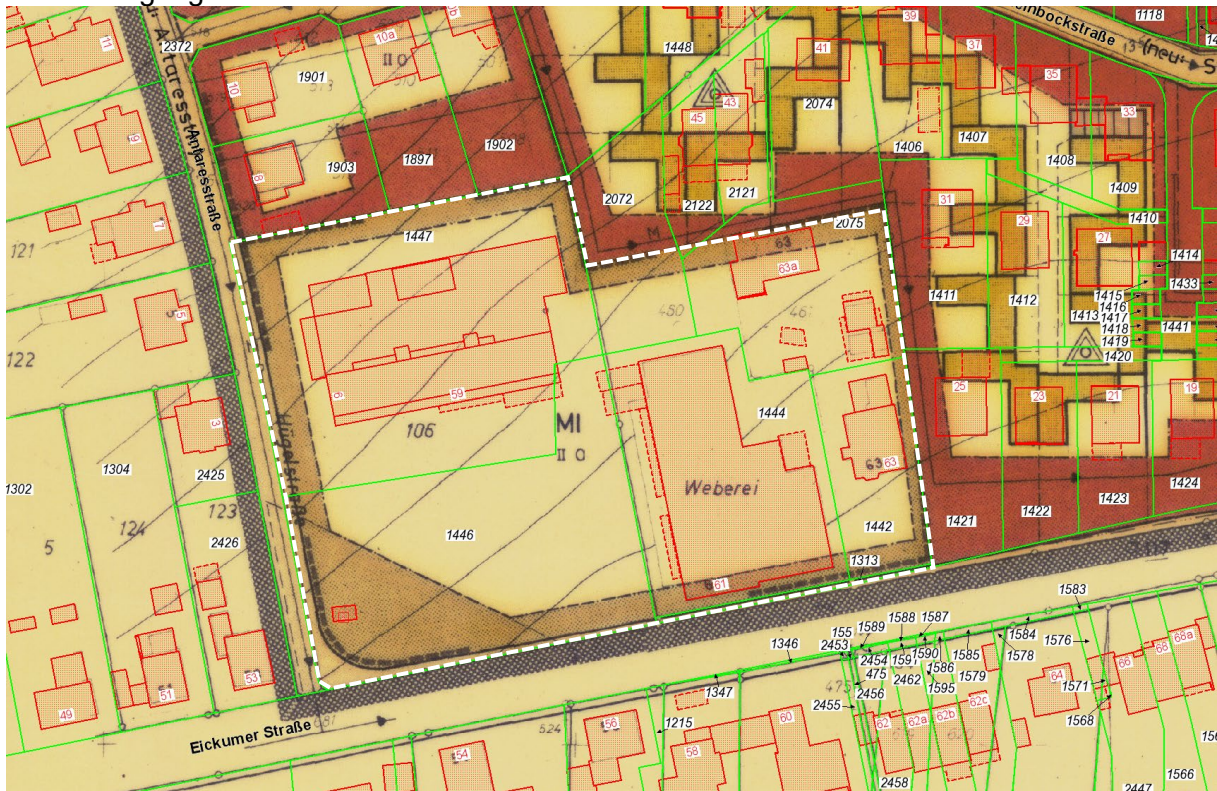


Abb. 3: Geltungsbereich der 5. Änderung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/J 12 – maßstabslos

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung des Nahversorgungsstandortes. Die bestehenden Betriebe sollen in ihrem Umfang gesichert werden und somit auch künftige Nutzungen in einem ähnlichen Umfang ermöglicht werden. Der Standort soll weiterhin die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung sicherstellen. Weiter ergibt sich aus den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Notwendigkeit den westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion zu erhalten. Der Einzelhandelsstandort an der Eickumer Straße darf hierbei keine Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich darstellen, sondern soll diesen lediglich funktional ergänzen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll daher die bislang maßgebliche planungsrechtliche Grundlage an die aktuellen Zielvorstellungen angepasst werden, indem die BauNVO auf die aktuelle Fassung umgestellt werden soll. Weiter ist zu prüfen, ob die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich ist, um die Planungsziele zu erreichen.

5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet zu erwarten. Stattdessen zielt die Planung auf die Sicherung der bestehenden Nutzungen ab. Von Beeinträchtigungen umweltrelevanter Belange ist daher nicht auszugehen.

6. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/J 12 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Demgemäß soll nach § 13a Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 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 abgesehen.

Bielefeld, im Januar 2026

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31