Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 13.11.2026, 51-38 20

Drucksachen-Nr.

1799/2025-2030/1

Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

☒ ersetzt die Ursprungsvorlage.

☐ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	26.11.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. II/J14 „Heidsieker Heide“

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufhebungsbeschluss
Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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.)

keine

Beschlussvorschlag:

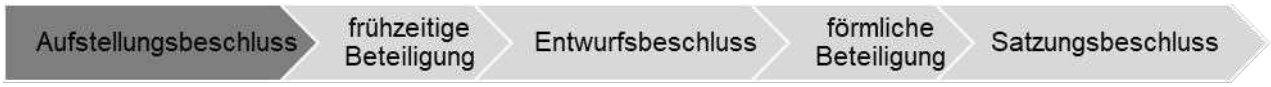
Die Bezirksvertretung Jöllenbeck empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

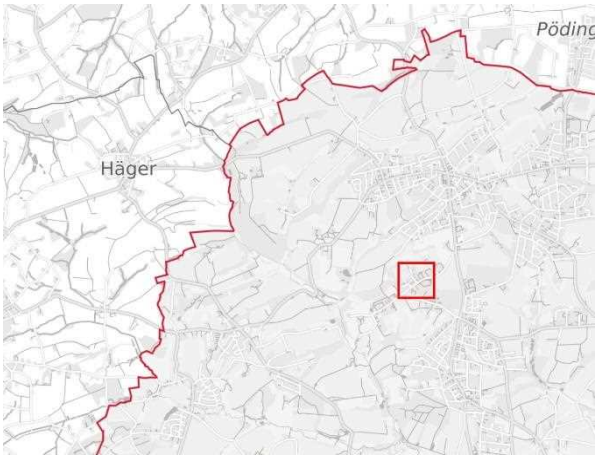
1. **Der Bebauungsplan Nr. II/J14 „Heidsieker Heide“ ist bis auf einen Bereich im Nordosten aufzuheben. Für die genauen Grenzen der Teilaufhebung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**
2. **Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige 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.**
3. **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage enthaltenen Ausführungen festgelegt.**

4. Die Teilaufhebung ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

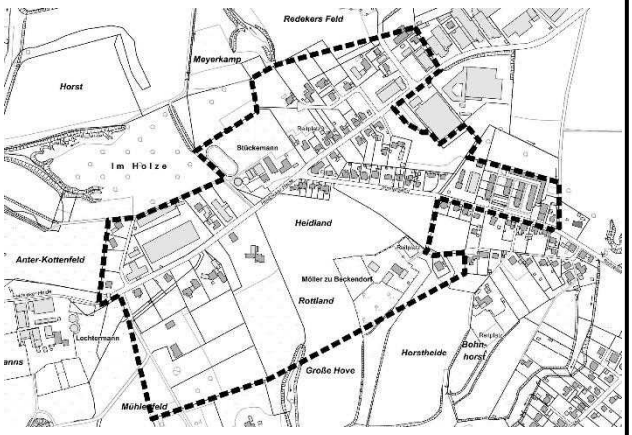
Begründung:

Kurzübersicht der Planung





Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

Begründung:

Im Unterschied zur Ursprungsvorlage wurden in der Nachtragsvorlage in der Anlage „Allgemeine Ziele und Zwecke“ redaktionelle Fehler behoben. Die Bezeichnung „Horstheider Weg“ wurde durch die korrekte Bezeichnung „Heidsieker Heide“ ersetzt.

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Bebauungsplan Nr. II/J14 in einem Teilbereich aufgehoben werden. Der Bebauungsplan Nr. II/J14 weist großflächig Gewerbegebiete aus. Die planungsrechtlichen und städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes aus den späten 1960er Jahren und insbesondere die großflächig vorgesehenen Gewerbegebiete konnten aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nur in Teilbereichen umgesetzt werden. Daher haben sich im zentralen und westlichen Teil des Bebauungsplans lediglich einzelne Betriebe entlang der Straße Heidsieker Heide angesiedelt. Weiter war hier in den vergangenen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen.

Das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) hat im Rahmen eines zurückliegenden Klageverfahrens die festgesetzte Art der Nutzung für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes inzident für unwirksam erklärt. Durch aktuell anhängige Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass hieraus hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung für alle Planungsbeteiligten die erforderliche Planungssicherheit und Rechtsklarheit nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann.

Eine Neuaufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zur Absicherung der in den 1960er Jahren ausgewiesenen – bislang unbebauten – Gewerbeflächen widerspräche der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere den Zielen des übergeordneten Regionalplans als Teil der überkommunalen Raumordnung und ist somit nicht möglich. Der Regionalplan weist die nicht bebauten Bereiche des Plangebietes als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche aus.

Der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplans ist von dem Urteil des OVG NRW nicht betroffen. Hier konnte die angestrebte gewerbliche Nutzung im Wesentlichen umgesetzt werden. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes soll daher weiterhin in Kraft bleiben.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der betreffende Bereich planungsrechtlich zukünftig innerhalb der bebauten Siedlungslage nach § 34 BauGB bzw. darüber hinausgehend als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt. Damit richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung künftig bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach der prägenden Umgebungsbebauung, wodurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der Bestandssituation ermöglicht wird. Soweit durch Anfragen oder Entwicklungen ein städtebauliches Steuerungserfordernis entsteht, können anlassbezogen entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Neue umsetzbare Gewerbeflächen im Stadtbezirk werden derzeit durch das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. **45.2 – „Gewerbegebiet zwischen der Heidsieker Heide und der Jöllenbecker Straße / Jöllenbeck“** vorbereitet.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan
2. Allgemeine Ziele und Zwecke
3. Aufhebungstext
4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Beigeordnete	
gez. Koch	