

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	21.06.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.07.2012	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ J 32 "Peppmeierssiek" für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle gem. § 2 (1) BauGB sowie 227. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Peppmeierssiek" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB  
- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

**Aufstellungsbeschluss  
Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan  
Beschluss zur Prüfungsdichte Umweltbericht  
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

./.

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

./.

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

./.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II / J 32 „Peppmeierssiek“ für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M. 1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (227. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.



3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 32 „Peppmeierssiek“ sowie die 227. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke (Anlage A und B) durchzuführen.
4. Umfang und Detaillierungsgrad werden gemäß den Ausführungen in Anlage B der Beschlussvorlage festgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand keine Kosten. Die Planungskosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur werden von einem Investor übernommen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Bereiches und wird neben einer zu Wohnzwecken dienenden ehemaligen Hofstelle überwiegend als Grünland bewirtschaftet und als Pferdekoppel genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg mit begleitenden öffentlichen Grünflächen. Das Plangebiet grenzt nach Norden an ein Siek an, in dem der Bachlauf der Jölle verläuft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 32 „Peppmeierssiek“ sollen im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung geschaffen werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Die Umweltprüfung soll auf der Grundlage des in der Anlage B ermittelten Umfangs und Detaillierungsgrades durchgeführt werden.

#### Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der süd-westliche Teil des Plangebietes - die zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle - ist Teil der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Nr. 014 „Örken“ von 1980. Demnach wurde der Bereich östlich der Straße „Örkenweg“, nördlich der Straßen „Im Örken“ und „Peppmeierssiek“ und südlich des Bachlaufes Jölle, in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen. Ziel

der Satzung war die Abgrenzung eines Gebietes zur Weiterentwicklung der dort bereits vorhandenen Wohn- und Siedlungsstruktur.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den süd-westlichen Bereich, in dem sich das Wohnhaus befindet, „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als für die Erholung geeignete landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich werden. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (227. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“).

Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplan-West, dessen Grenzen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 32 „Peppmeierssiek“ angepasst werden sollen. Im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an den Geltungsbereich, welches die umliegenden Frei- und Grünflächen sowie den Bachlauf der Jölle umfasst.

Der Umgebungsbereich des Standortes ist geprägt durch Wohnhausbebauung im Süden, Osten und Westen des Plangebietes sowie durch Grün- und Freiflächen im Norden. Im Osten befindet sich ein Kinderspielplatz mit angrenzendem Bolzplatz.

Die vorhandenen Wohnhäuser - freistehende sowie Doppelhaushälften - im Umgebungsbereich sind in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet.

Die Erschließung der umliegenden Wohngebiete erfolgt über den Örkenweg und dessen Nebenstraßen. Das Plangebiet wird bis in Höhe des Wohnhauses Nr. 28 durch die Straße Peppmeierssiek erschlossen. Daran knüpft in Richtung Norden ein öffentlicher Fuß- und Radweg an, der das Siek durchquert und im weiteren Verlauf wieder in die Straße Peppmeierssiek mündet.

Vom Plangebiet aus sind in fußläufiger Entfernung mehrere Haltestellen des ÖPNV vorhanden.

### Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 32 „Peppmeierssiek“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung zu schaffen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,32 ha.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und des Abschlusses der Siedlungsentwicklung gegenüber der Landschaft. Das Plangebiet bildet bislang eine Lücke innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Jöllenbeck. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen qualifizieren den Standort als zukünftiges Wohngebiet.

Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden soll. Diese geplante Bebauung soll sich in die vorhandene Umgebungsbebauung integrieren und ein möglichst attraktives Angebot hinsichtlich der Grundstücksgröße schaffen.

Das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht tangiert. Um indirekte Auswirkungen auf das Siek zu vermeiden soll durch Festsetzung einer Grünfläche nördlich an die Bebauung angrenzend ein Puffer zum Siek geschaffen werden.

Der vorhandene Fuß- und Radweg bleibt unverändert erhalten. Die vorhandene Straße Peppmeierssiek wird auf 6 m ausgebaut um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt durch eine 6 m breite Stichstraße, die mit einer Wendeanlage abgeschlossen wird. Stellplätze sollen in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken bereit gestellt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden.

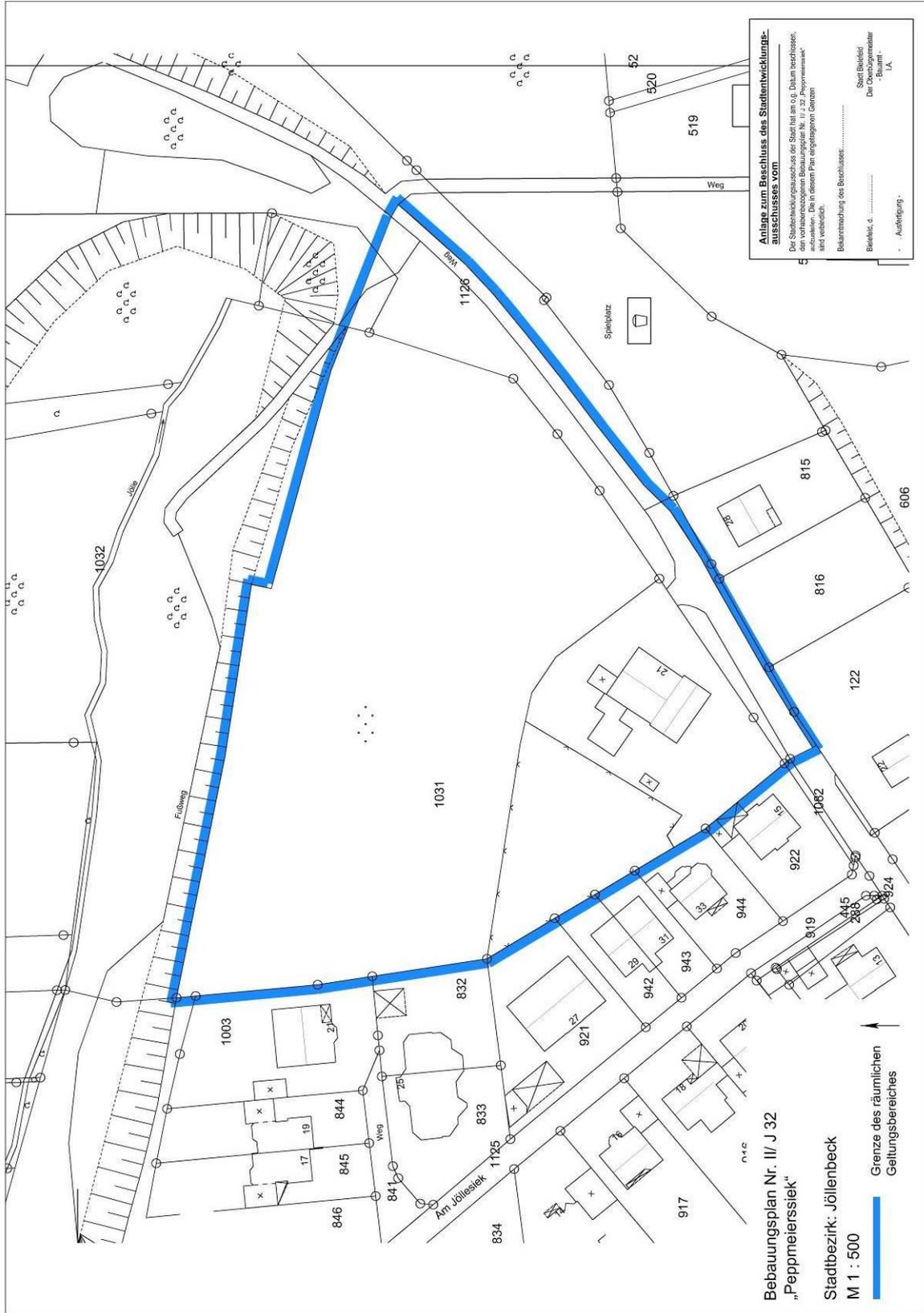
Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung orientieren.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

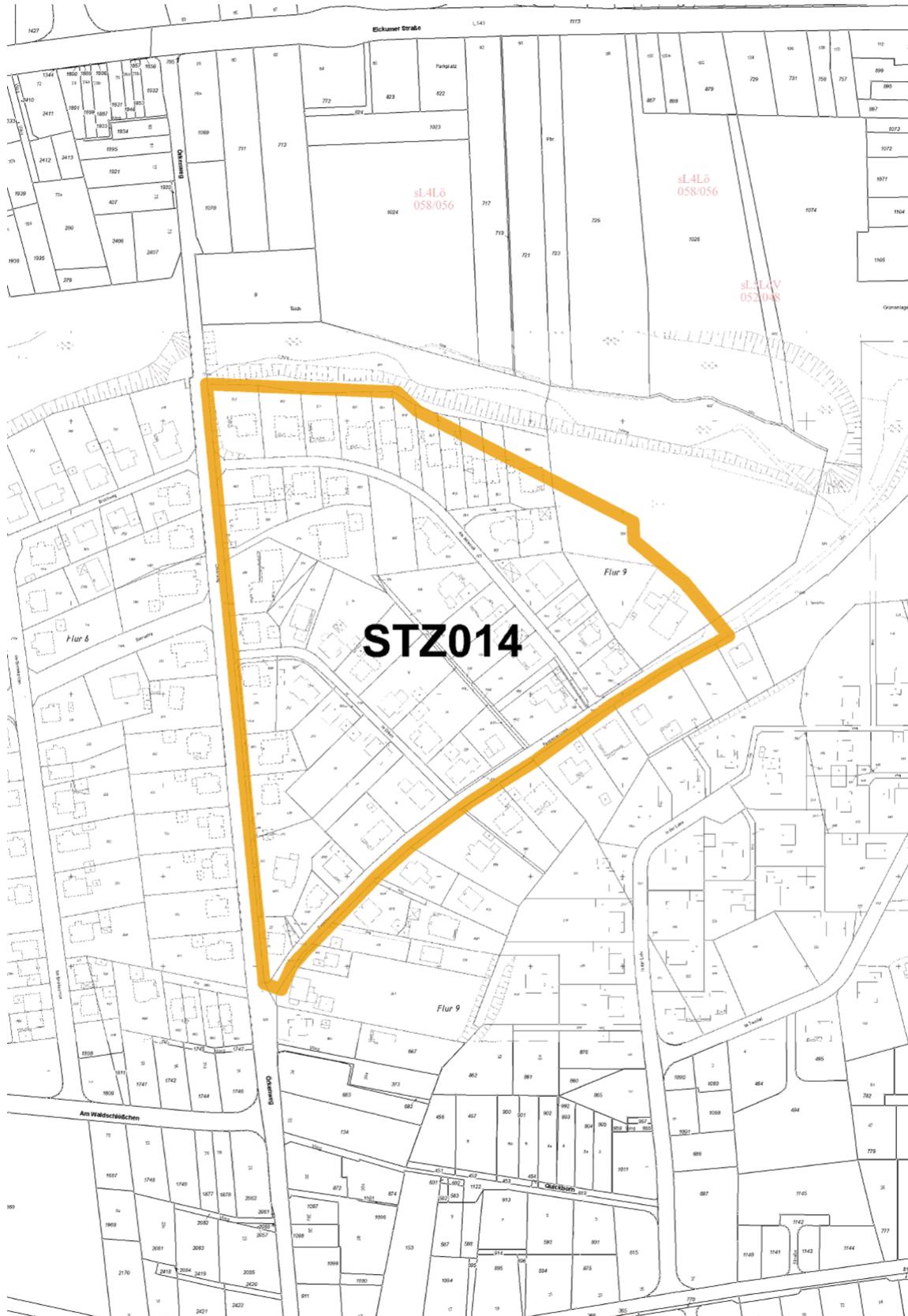
Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

# Lageplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



**Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches**  
(ohne Maßstab)



Abgrenzung des Bebauungsplanes