

Beschlussvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

ersetzt die Ursprungsvorlage.

ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	05.09.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	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 Beteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Jöllenbeck, 21.06.2012, TOP 7, 4253 (1. Lesung)

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 Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (227. Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ sowie die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 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:

Allgemeines und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Bereiches und wird neben einer zu Wohnzwecken dienenden ehemaligen Hofstelle überwiegend als Grünland bewirtschaftet. 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. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,32 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ sollen 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.

Planungsrechtliche Situation und 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. Hier 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 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 soll die Festsetzung eines reinen Wohngebietes angestrebt werden. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (227. Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“).

Die unbebauten Flächen des Plangebietes 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 Kinderspielfeld 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.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und der 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll voraussichtlich ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden. Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern in zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden soll. Diese geplante Bebauung soll sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Grundstücksgrößen) in die vorhandene Umgebungsbauweise integrieren.

Das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht tangiert. Um indirekte Auswirkungen auf das Siek zu vermeiden soll durch Festsetzung einer Grünfläche, die

auch als Kompensationsmaßnahme dient, nördlich an die Bebauung angrenzend ein Puffer zum Siek geschaffen werden.

Der vorhandene Fuß- und Radweg bleibt unverändert erhalten. Die vorhandene Straße Peppmeierssiek wird nicht baulich verändert. Im Plangebiet wird die innere Erschließung des neuen Wohngebietes durch eine 6 m breite Stichstraße, die mit einer Wendeanlage abgeschlossen werden soll, vorgesehen, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

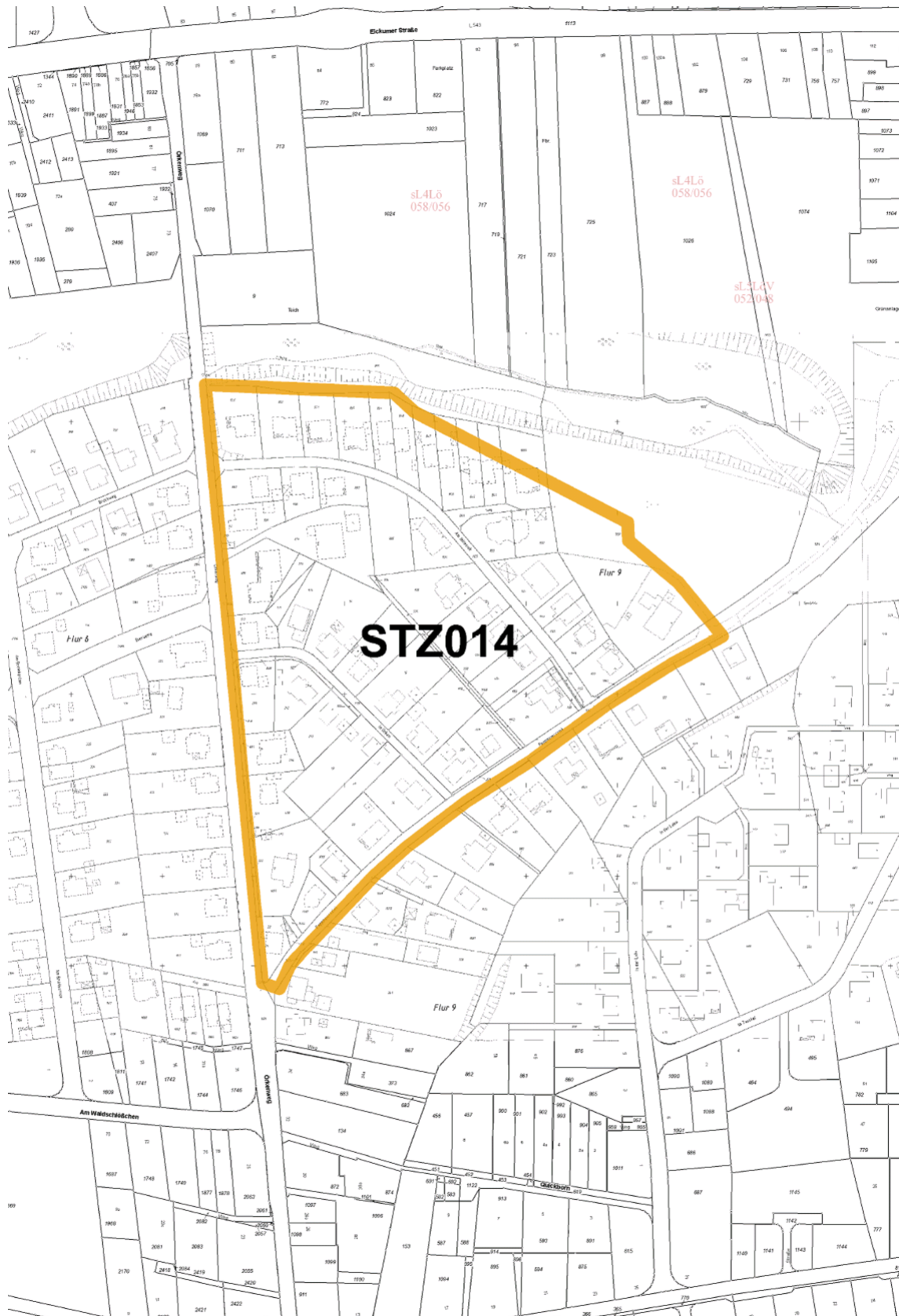
Stellplätze sollen in ausreichender Anzahl wie in anderen Wohngebieten auch, auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

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

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Abgrenzungsplan
(ohne Maßstab)



Abgrenzung des Bebauungsplanes