

## Anlage

**B**

**Plankonzeption  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -Vorentwurf-**

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

## Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“

Plankonzeption

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

**-Vorentwurf-**  
(Stand August 2013)

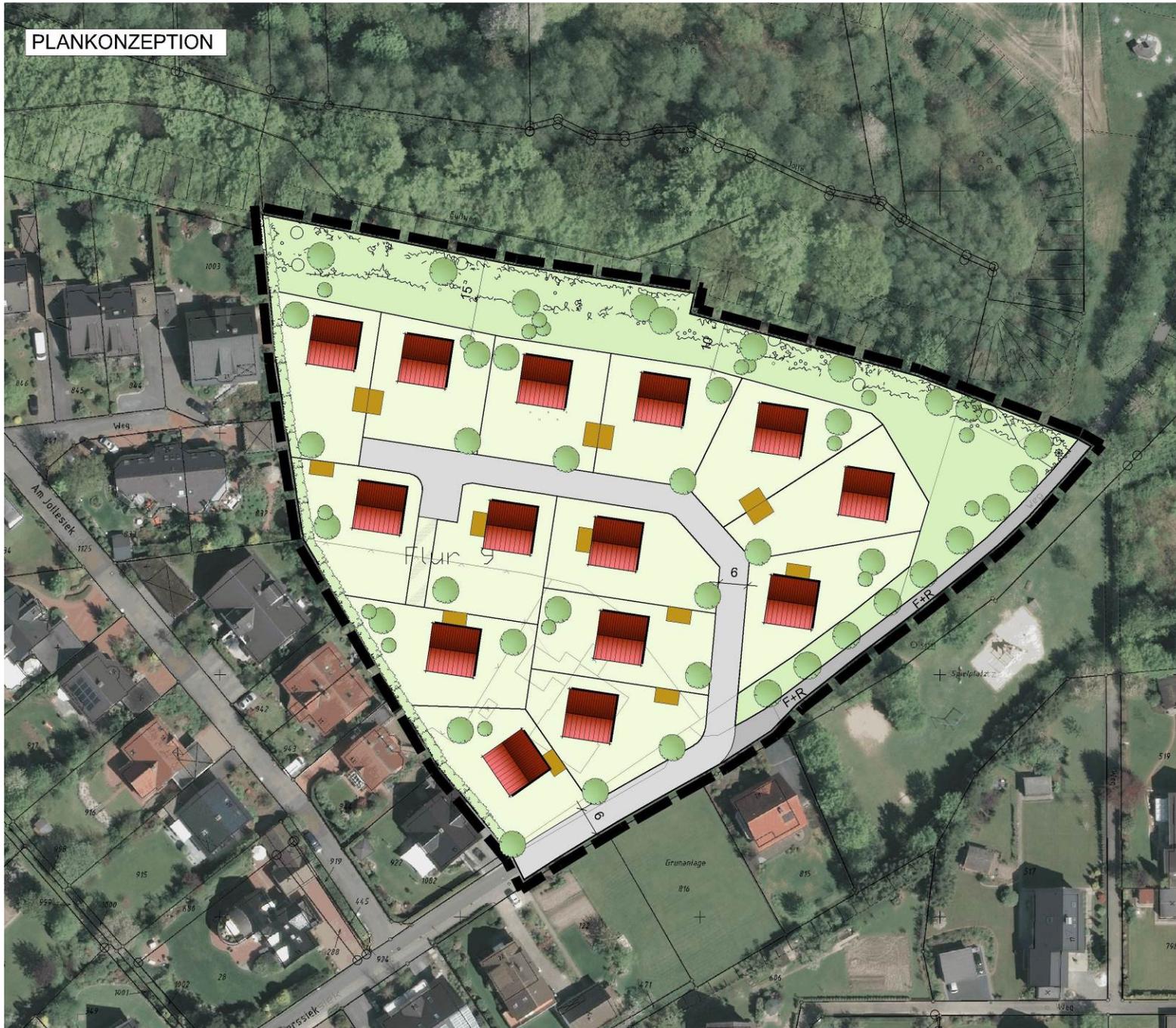
Übersichtsplan



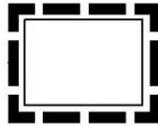
Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Plankonzeption - Vorentwurf (Verkleinerung)



## Plankonzeption - Vorentwurf Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung



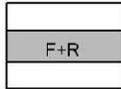
geplantes Gebäude



Verkehrsfläche



private Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



private Grundstücksfläche

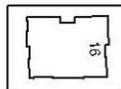


öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche

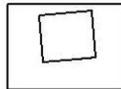


Baumstandort

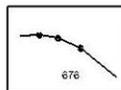
### Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

**Bebauungsplan-Vorentwurf**  
**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes  
Bestandsplan / Legende
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
  - 4.1 Belange des Wohnens
  - 4.2 Belange des Verkehrs
  - 4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport
  - 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
  - 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes
  - 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
  - 4.7 Belange des Umweltschutzes
  - 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege /  
Kompensationsmaßnahmen
5. Bodenordnung
6. Erschließungsanlagen
7. Flächenbilanz
8. Kostenschätzung
9. Auswirkungen auf die rechtsverbindliche Satzung
10. Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

**zum Bebauungsplan Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle gem. § 2 (1) BauGB**

**-Stadtbezirk Jöllenbeck-**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

### **1. Allgemeines**

Für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle soll zur Entwicklung von Wohnbebauung ein Bebauungsplan im Sinne des § 2 (1) BauGB aufgestellt 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 sowie die Artenschutzprüfung erfolgen gemäß dem ermittelten Umfang und Detaillierungsgrad dieser Vorlage und werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Das ca. 1,32 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck, Stadtteil Theesen.

Der Geltungsbereich selber umfasst eine ehemalige Hofstelle, die zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie angrenzende private Grün- und Freiflächen, die teilweise als Pferdekoppel und entlang des im Osten gelegenen Fuß- und Radweges als öffentliche Grün- und Rasenfläche genutzt werden. Die Plangebietsfläche weist, außer einer leichten Neigung in Richtung Süden, keine topographischen Besonderheiten auf.

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

Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Siekkante des Bachlaufes der Jölle, wobei diese bewaldete Siekkante den Siedlungsrand darstellt. Hier gibt es auch einen starken topographischen Unterschied zwischen der Plangebietsfläche und dem Bachlauf, der in einem Geländeeinschnitt verläuft.

Das Siek ist im Biotopkataster NRW als schutzwürdiges Biotop und als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan Bielefeld-West und der zentrale Teil mit der Jölle als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG geführt.

Die vorhandenen Wohnhäuser –freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften- im Umgebungsbereich sind überwiegend in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach (ausgebautem Dachgeschoss) 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. Danach knüpft in Richtung Norden ein Fuß- und Radweg an, der an dem Kinderspielplatz vorbei, durch einen Grünstreifen und über den verrohrten Bachlauf der Jölle führt und im weiteren Verlauf wieder in die Straße Peppmeierssiek mündet und den Geltungsbereich mit der dort vorhandenen Wohnbebauung verbindet.

Durch den Siekbereich selber führt ein Fußweg, der regelmäßig durch erholungssuchende Spaziergänger frequentiert wird.

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

Die beschriebene Situation wird auch im Bestandsplan dargestellt.

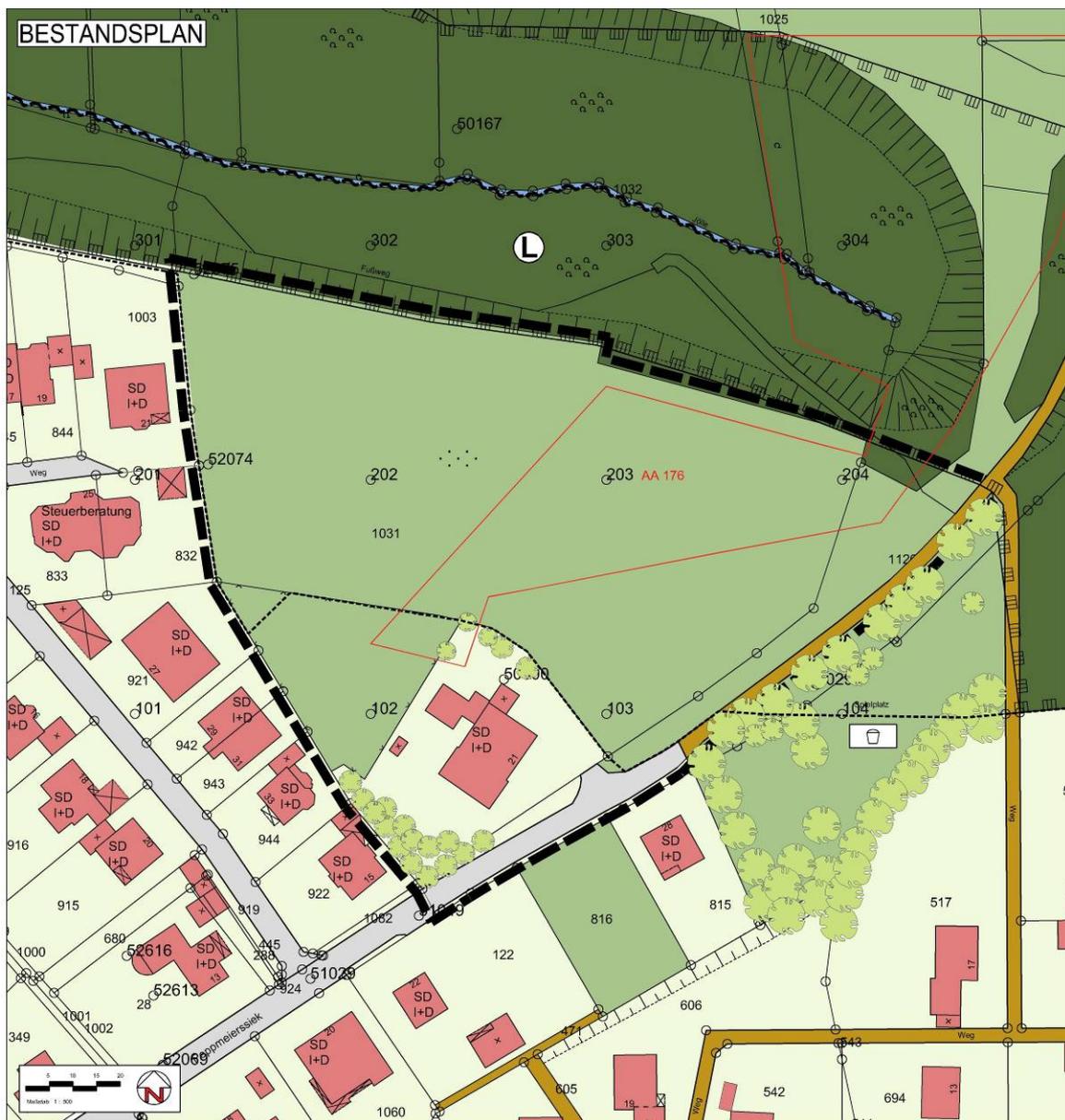


Abbildung 1: Bestandsplan

Abbildung 2: Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Hauptnutzung</b>	
	allgemeines Wohnen
II	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
SD	Dachform, z.B. Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Weg
	Grundstücksfläche
	Grünfläche
	Laubwald
	vorhandener Baum
	vorhandenes Gewässer (Jölle)
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Natur- und Landschaftsschutzes
	Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet
	Grenze des Landschaftsplanes Bielefeld-West
	Altablagerung mit Nummer
<b>Signaturen der Katastergrundlage</b>	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Flächennutzungsplan

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

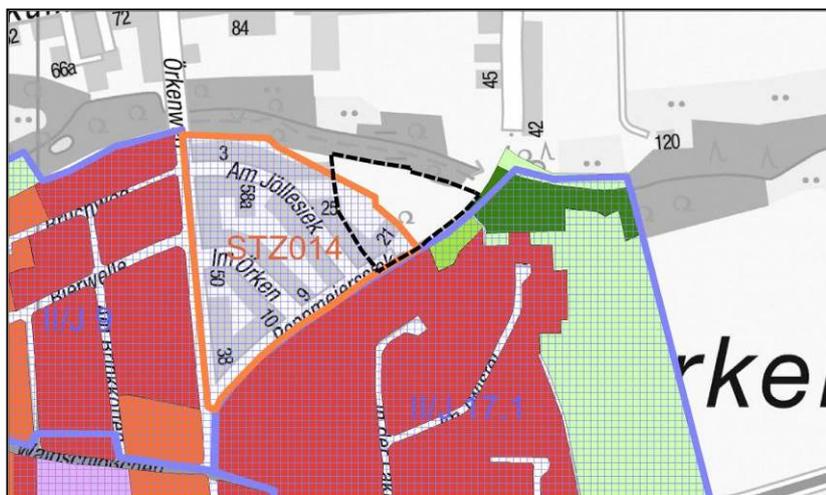
Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes angestrebt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (227. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“).



**Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan**

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

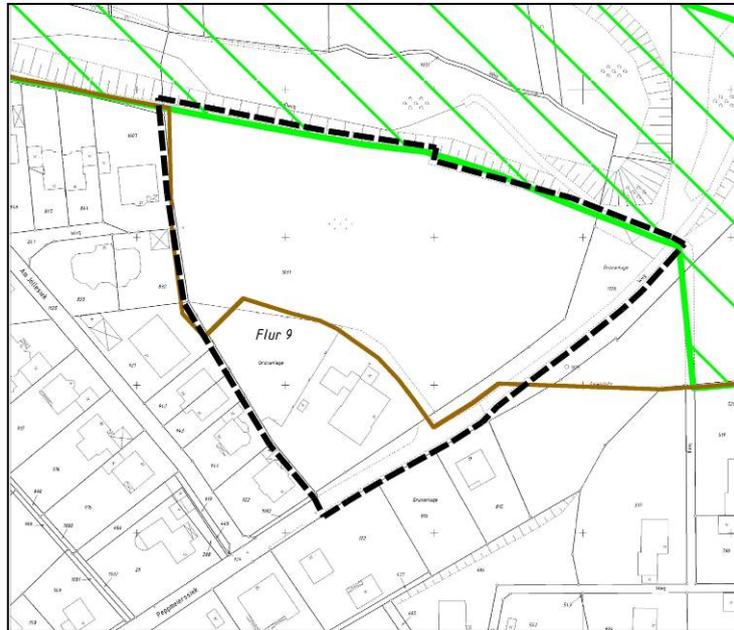
Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes setzen sowohl der südlich des Plangebietes gelegene B-Plan Nr. II/J 17.1 sowie der westlich des Plangebietes rechtsverbindliche B-Plan Nr. II/ J 9 überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für dessen Geltungsbereiche fest.



**Abbildung 4: B-Plan-Übersicht**

### Landschaftsplan

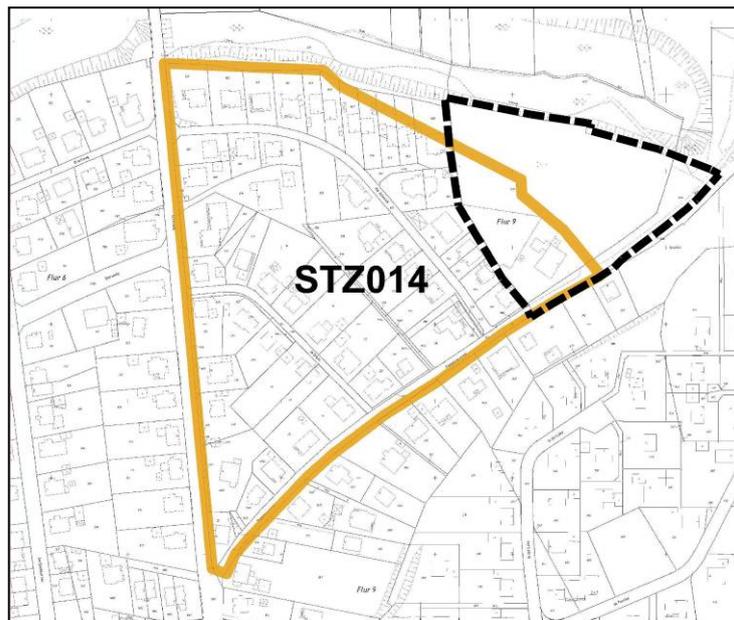
Die baulich ungenutzte Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Demnach ist für die Freifläche des Plangebietes das Entwicklungsziel „Erhaltung der Grünräume“ festgesetzt. Außerhalb des Plangebietes, entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, grenzt der als Landschaftsschutzgebiet und schutzwürdiges Biotop ausgewiesene Siekbereich der Jölle an.



**Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan Bielefeld-West**

### Rechtsverbindliche Satzung

Die süd-westlich gelegenen bebauten Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit im Geltungsbereich der seit 1981 rechtsverbindlichen Satzung Nr. 014 „Örken“. Diese weist für den betreffenden Bereich des Plangebietes Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus.



**Abbildung 6: Übersicht Satzung Nr. 014 „Örken“**

## **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu Wohnbauzwecken zu schaffen und damit eine Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu erzielen.

### **4.1 Belange der Wohnens**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst derzeit eine zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle sowie angrenzende Grün- und Freiflächen. An den Geltungsbereich des Plangebietes grenzen vorhandene Wohngebiete sowie im Norden Grünstrukturen und der Bachlauf der Jölle an. In diesem städtebaulichen Gefüge bildet die Plangebietsfläche derzeit eine Lücke im Siedlungsbereich die sehr gut zur Arrondierung geeignet ist und einen Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle schaffen soll.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauzwecke. Diese Maßnahme ist aufgrund der siedlungs- und infrastrukturellen Bestandssituation städtebaulich sinnvoll und es lässt sich aufgrund der umgebenden Grün- und Freiflächenstruktur eine hohe Wohnqualität erzielen.

Die Bestandsbebauung soll zugunsten von mehreren Einfamilienhaus-Neubauten überplant werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen der umliegenden Bestandsbebauung angepasst werden. Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern in zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden soll.

Das Ziel der Planung die Entwicklung der Flächen zu Wohnbauzwecken, voraussichtlich soll hier Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

### **4.2 Belange des Verkehrs**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt u. a. über die angrenzende öffentliche Straße Peppmeierssiek, die an den Örkenweg angebunden ist. Es wird davon ausgegangen, dass der zu erwartende Verkehr von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann. Die vorhandene Straße Peppmeierssiek wird deshalb baulich nicht verändert.

Ein Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist daher nur im Plangebiet erforderlich.

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.

#### **Ruhender Verkehr**

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs werden zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese sollen in ausreichender Anzahl, wie in anderen Wohngebieten auch, auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

### Fußgänger und Radfahrer

An den bislang ausgebauten Teil der Straße Peppmeierssiek knüpft ein Fuß- und Radweg in nördliche Richtung an. Darüber hinaus wird das Siek durch einen Fußweg erschlossen, der regelmäßig von Erholungssuchenden genutzt wird.

Diese Wege werden durch die Planung unverändert erhalten.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestellen „Detmers“, „Oerkenkrug“, „Oberlohmannshof“ und „Antaresstraße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen und werden durch die Linien 54, 55 und 155 bedient. Diese verkehren stadteinwärts Richtung Babenhausen und Schildesche, sowie stadtauswärts Richtung Enger und Jöllenbeck.

An der Endhaltestelle Babenhausen Süd besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Stieghorst Zentrum. Auf den Linien 54, 55 werden von Montags bis Freitags mehrmals stündlich Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. An Samstagen verkehren die Busse halbstündlich bis stündlich. An Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit stündlich bis zweistündlich zu fahren.

Somit ist die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gegeben.

### **4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der Siekbereich der Jölle an, der insgesamt als Landschaftsschutzgebiet und der Bachlauf selber als Biotop geführt werden. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Kinderspielplatz mit angrenzendem Bolzplatz.

Die Einbettung des Sieks in die Landschaft ist im Bereich der Plangebietsfläche besonders gut erlebbar und wird von der Bevölkerung zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt.

Beide städtebauliche Situationen werden von dem Vorhaben nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten.

### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

#### Entwässerungssystem

Die Entwässerung im Umgebungsbereich des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden in ein Vorklärbecken geleitet. Vorgesäubertes Wasser wird in die Jölle eingeleitet, verbleibendes Schmutzwasser wird zunächst in ein Regenüberlaufbecken und anschließend über eine Druckrohrleitung einer Kläranlage zugeführt.

Es wird beabsichtigt, das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

#### **4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Vorhaben sieht eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs vor. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Ortsbild ergibt.

Das Siek wird durch die Schaffung einer großzügigen „Pufferzone“ nicht beeinträchtigt. Es ist eine begrünte Abgrenzung des Plangebietes an der nördlichen und süd-östlichen Plangebietsgrenze geplant, die auch zu einem verträglichen Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie zu dem Biotop beitragen soll.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

#### **4.7 Belange des Umweltschutzes**

##### Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im weiteren Verfahren, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

Dazu sollen alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung sowohl für den Geltungsbereich der 227. Flächennutzungsplanänderung als auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt werden, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

##### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Tabelle 1: Untersuchungsumfang Umweltprüfung

Schutzgut	Teilschutzgut	Untersuchungsumfang
Menschen	Immissionsschutz	Durch die geplante Wohnnutzung sind keine Auswirkungen durch Lärm oder Schadstoffe auf den Menschen zu erwarten.
	Erholung	<p>Lediglich ein kleiner Teil entlang des Fuß- und Radweges wird derzeit als öffentliche Grün- und Freifläche genutzt. Diese bleiben weitestgehend erhalten. Auch bleiben der Kinderspielplatz sowie die Fuß- und Radwegeverbindungen unverändert erhalten. Wirkungen auf die Nutzbarkeit des Sieks für Erholungssuchende sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen, Teilschutzgut Erholung zu erwarten.</p>
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Vorhandene Informationen zur Fauna werden ausgewertet. Für das Vorhaben wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung durchgeführt.
Boden	Altlasten	Durch den Geltungsbereich des B-Planes zieht sich die unter der Nr. AA 176 registrierte Altablagerung, von der keine Gefahr für die geplante Nutzung ausgeht. Im weiteren Verfahren sind in diesem Bereich die Anforderungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrunds sowie der abfalltechnischen Verwertung des Aushubs zu überprüfen.
	Bodenschutz	<p>Als Bodentyp sind im Bereich der Vorhabensfläche typische Pseudogleye, zum Teil Parabraunerde-Pseudogleye, verbreitet. Eine Schutzwürdigkeit wird diesen Böden nicht zugesprochen.</p> <p>Für den Eingriff und den Flächenverbrauch durch die Planung sind im weiteren Verfahren die erforderlichen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.</p>
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Grundwasser sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Teilschutzgut wird daher nicht vertiefend untersucht.
	Oberflächenwasser	<p>Im Zusammenhang mit dem Vorhaben könnte die südliche Siekkante und der dortige Waldrand durch eine Bebauung mit Nebengebäuden, die verstärkte Ablagerung von Grünabfällen sowie eine verstärkte Erosionsgefährdung durch benachbarte Nutzungen beeinträchtigt werden.</p> <p>Es soll als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme eine Pufferzone zwischen den zukünftigen, privaten Grundstücksflächen und der Siekkante umgesetzt werden. Weder indirekte noch direkte Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Oberflächengewässer werden damit durch die Planung erwartet. Das Teilschutzgut wird im Zuge der Umweltprüfung vertiefend untersucht.</p>

	Niederschlagswasser	Die Flächen sollen an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.
Klima		Die Karte der klimatischen Schutzzonen weist dem Plangebiet die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes zu. Da das Siek und der Bachlauf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, ist davon auszugehen, dass dieses weiterhin zur Kaltluftproduktion beitragen wird.  Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die klimatische Situation abzuschätzen.
Landschaft		Das Plangebiet umfasst Freiflächen südlich des Sieks, befindet sich jedoch innerhalb bereits bebauter Wohnbauflächen. Die derzeitige Einbettung des Sieks in die Landschaft wird durch die Umsetzung der Planung geringfügig beeinträchtigt.  Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten.
Kultur- und Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte.  Eine vertiefende Betrachtung des Schutzgutes erfolgt nicht.

#### **4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Durch die bauliche Nutzung von bislang unbebauten Grünflächen kommt es zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung von Grund und Boden (Flächenverbrauch) und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Im weiteren Planverfahren sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft zu quantifizieren und detailliert festzulegen, welche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu kompensieren.

Die öffentliche Grünfläche soll als Waldmantelbepflanzung angelegt werden und auf den Kompensationsbedarf angerechnet werden.

### **5. Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

## 6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Der vorhandene Teil der Straße Peppmeierssiek bleibt unverändert erhalten in seiner Breite. Die neu geplante öffentliche Straße soll auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut werden. Der nicht befahrbare Fuß- und Radweg soll unverändert erhalten bleiben.

## 7. Flächenbilanz

(gemäß städtebaulichem Konzept)

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereich) ca. 1,32 ha

### *Wohnen*

Planung	ca.	14 WE
Wohnbauflächen geplant	ca.	8.782 m <sup>2</sup>

### *Verkehrsfläche*

Bestand	ca.	570 m <sup>2</sup>
Planung	ca.	1.102 m <sup>2</sup>
Privat	ca.	74 m <sup>2</sup>
F+R (Bestand)	ca.	300 m <sup>2</sup>

### *Grünflächen*

Bestand/ Planung	ca.	2.935 m <sup>2</sup>
------------------	-----	----------------------

## 8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

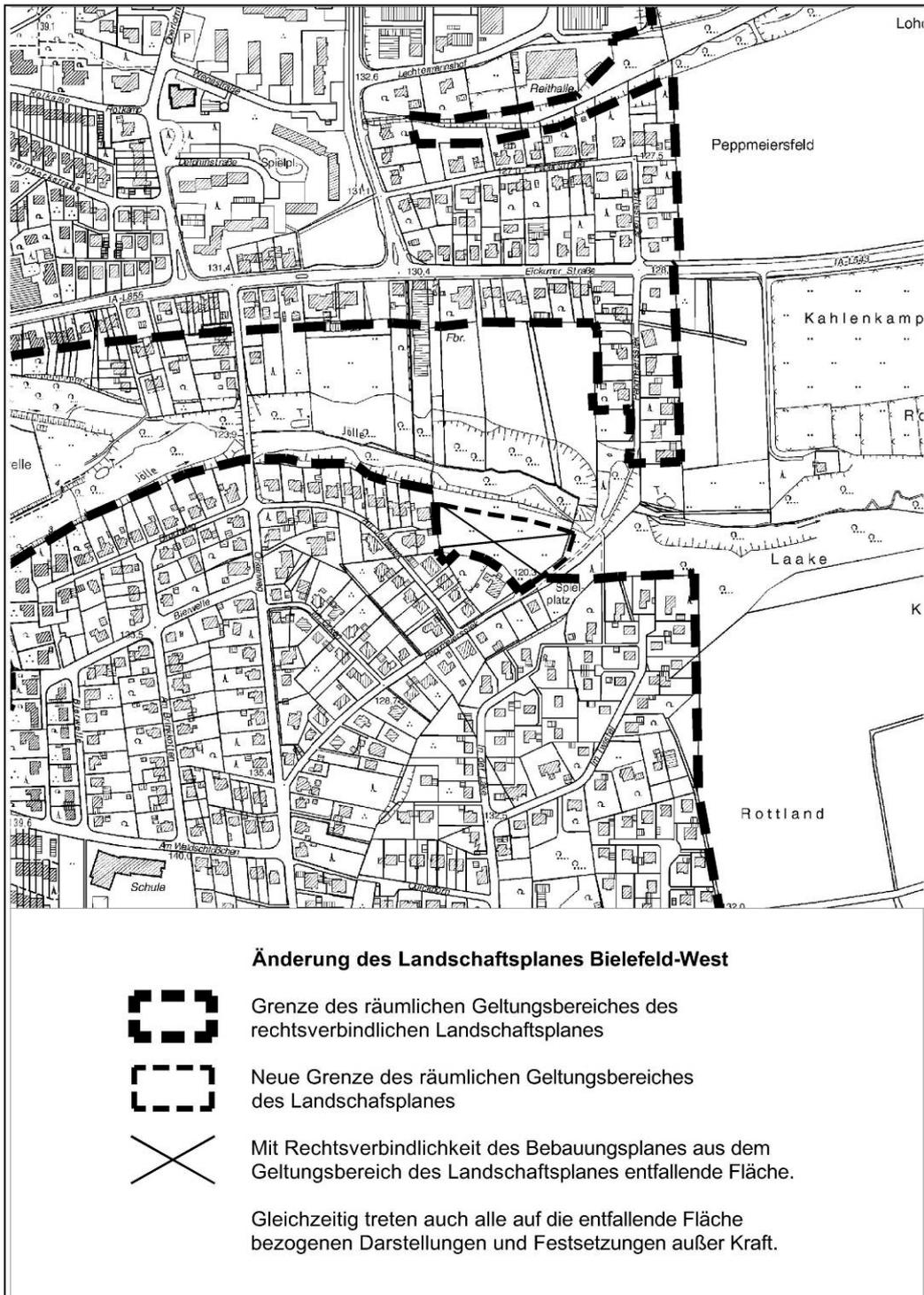
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

## 9. Auswirkungen auf die rechtsverbindliche Satzung

Durch den Bebauungsplan Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ sollen die Festsetzungen der Satzung Nr. 014 „Örken“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

## 10. Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Solche widersprechende Festsetzungen stellen die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie das Entwicklungsziel „Erhaltung der Grünräume“ für den Teilbereich des Bebauungsplanes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet des Siekbereichs und der geplanten Wohnbaufläche, entlang der nördlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung zurückgenommen werden.



**Abbildung 7: geplante Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West**