

Stadt Bielefeld

Erst- und Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. II / G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Entwurfsbeschluss

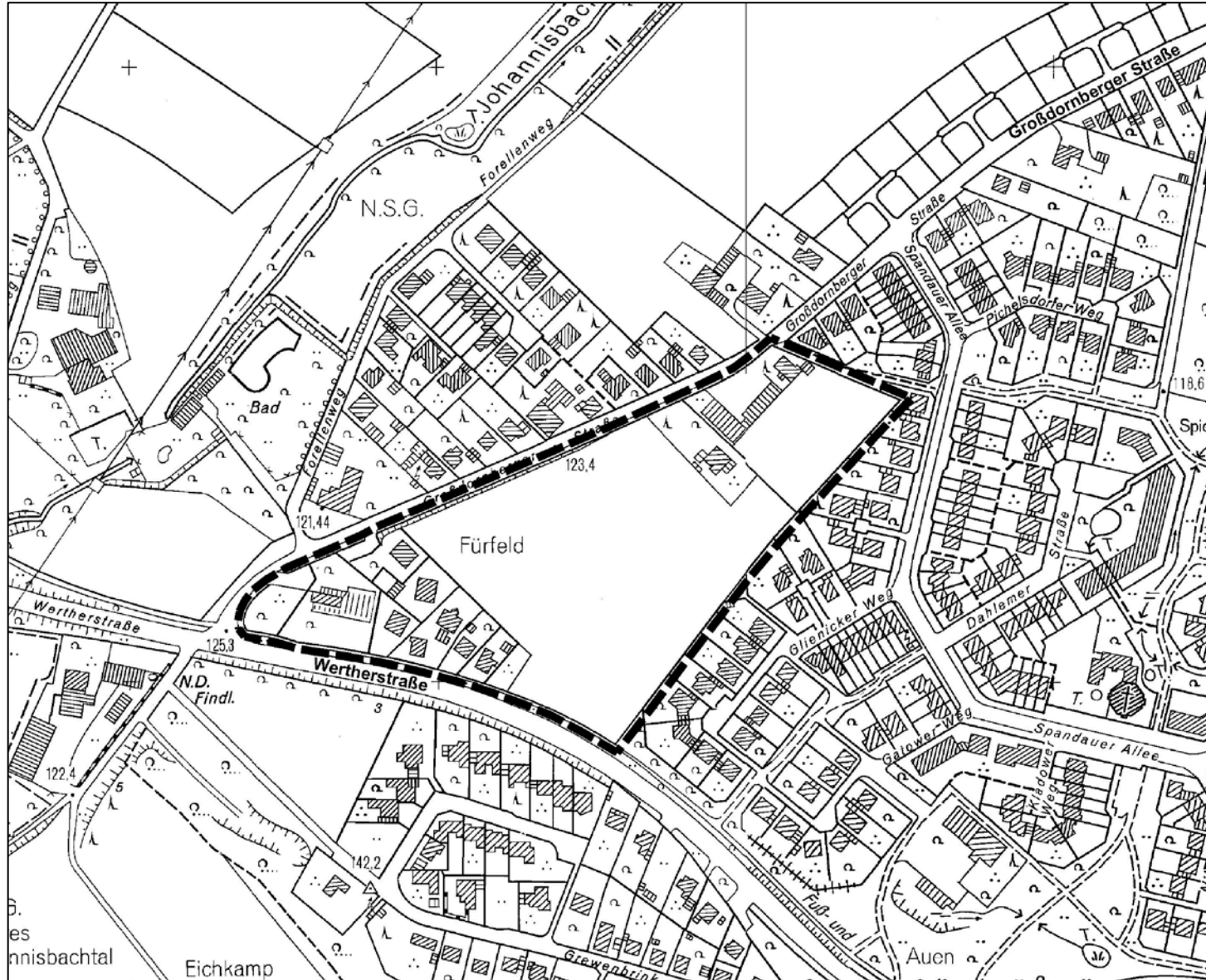
Alois Lompa, Alexander Fritz

Drees & Huesmann Planer
Bielefeld - Sennestadt

Nicole Mittmann

Stadt Bielefeld - Bauamt, Team 600.41

Geltungsbereich - Übersichtsplan



Anlass der Planung / Planungsziele

Anlass

- Anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Reserven an Baugrundstücken nicht ausreichend vorhanden
- Nachnutzung der Brache des Gärtnereibetriebes möglich
- Konkretes Projektinteresse zur Errichtung von Studentenwohnungen

Ziel

- Planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nachfrage-Segmente / eine breite Zielgruppe
- Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Studentenwohnungen

Flächennutzungsplan



Gestaltungsplan – Entwurf, Dezember 2016

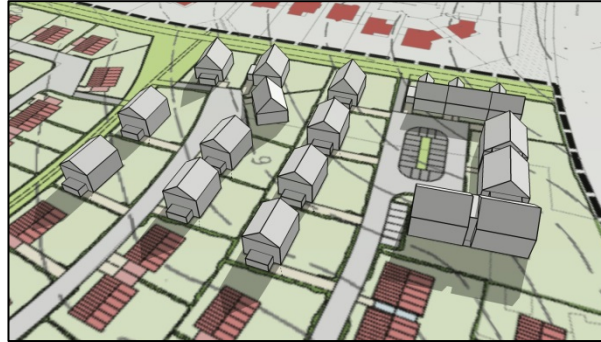


Gestaltungsplan – Prüfung der Verschattungswirkung

Verschattungssimulation für
den 21. März für den süd-
östlichen Bereich

→Einhaltung der Mindest-
besonnungsdauer einer
Wohnung (DIN 5034-1) ist
ohne Weiteres möglich

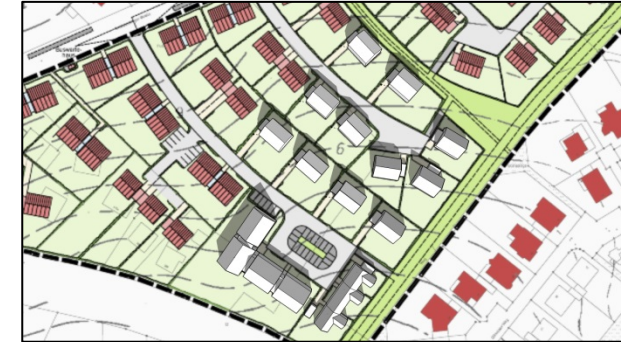
21. März – 10 Uhr



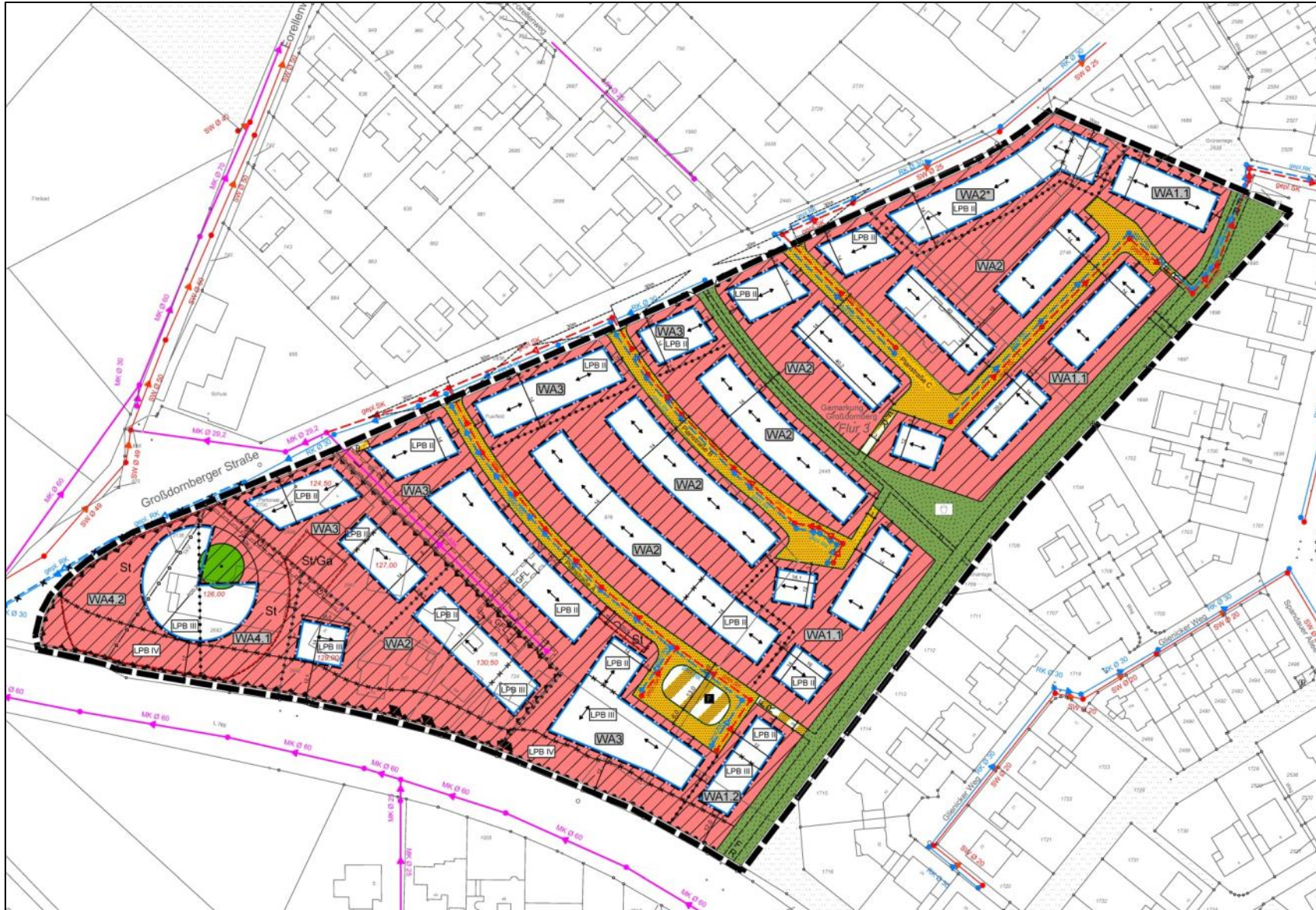
21. März – 12 Uhr



21. März – 16 Uhr



Nutzungsplan – Entwurf, Dezember 2016



Nutzungsplan – Entwurf, Dezember 2016

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Ausschluss kunden- und verkehrsintensiver Nutzungen

→ Begrenzung Ziel- und Quellverkehr

Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser:

Einzelhäuser: Mindestens 450 m²

Doppelhäuser: Mindestens 250 m² je DH-Hälfte

→ Kleinteilige und aufgelockerte Bebauung



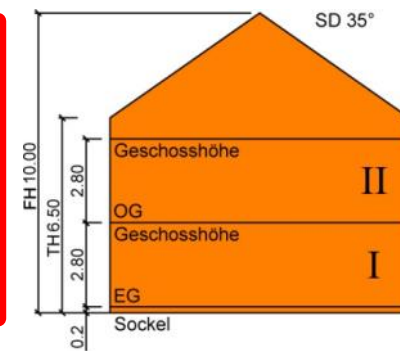
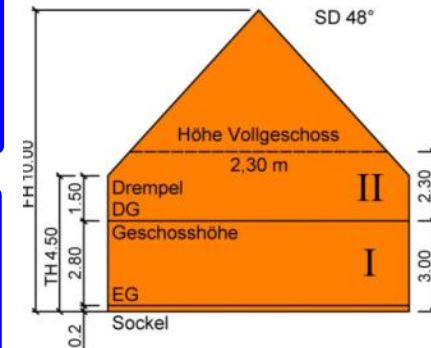
Nutzungsplan – Entwurf, Dezember 2016



WA1.1	II
	2Wo
0,4	0,8
SD DN 38-48°	
TH max. 4,50 m	
FH max. 10,00 m	

WA1.2	II
	2Wo
0,4	0,8
SD DN 38-48°	
TH max. 4,50 m	
FH max. 10,00 m	

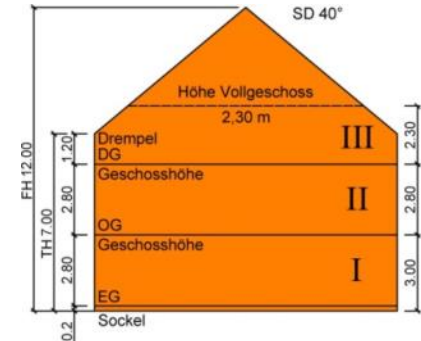
WA2(*)	II
	2Wo
0,4	0,8
SD I+DG 38-48° II+DG 25-38°	
TH max. 6,50 m	
FH max. 10,00 m	



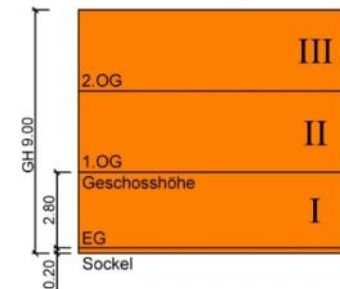
Nutzungsplan – Entwurf, Dezember 2016



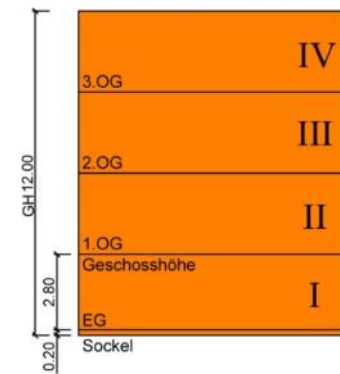
WA3	III
$\frac{0}{ED}$	
0,4	(1,2)
SD I+DG 38-48° II+DG 25-38°	
TH max. 7,00 m	
FH max. 12,00 m	



WA4.1	III
$\frac{a}{E}$	
0,4	(1,2)
FD	
GH max. 134,50 m ü NN	



WA4.2	IV
$\frac{a}{E}$	
0,4	(1,2)
FD	
GH max. 137,50 m ü NN	



Sozialer Wohnraum

- Ratsbeschluss vom 25.06.2015, ergänzt am 17.12.2016:
 - 25 % geplanter Wohnungen für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichten
- Konkrete Einschätzung des Umfangs Festsetzung im sog. Angebotsbebauungsplan nicht möglich
- Was ist im Angebotsbebauungsplan möglich?
 - Durch Festsetzungen Möglichkeiten zur Errichtung von Geschosswohnungsbau schaffen → Keine Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA3
- Sicherung der Quote gemäß Ratsbeschluss?
 - Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt BI und dem Projektentwickler

Verkehrliche Belange: Verkehrsqualität

Verkehrsgutachten (HSV Ingenieure, Bielefeld): Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf Knotenpunkt Wertherstraße / Großdornberger Straße?

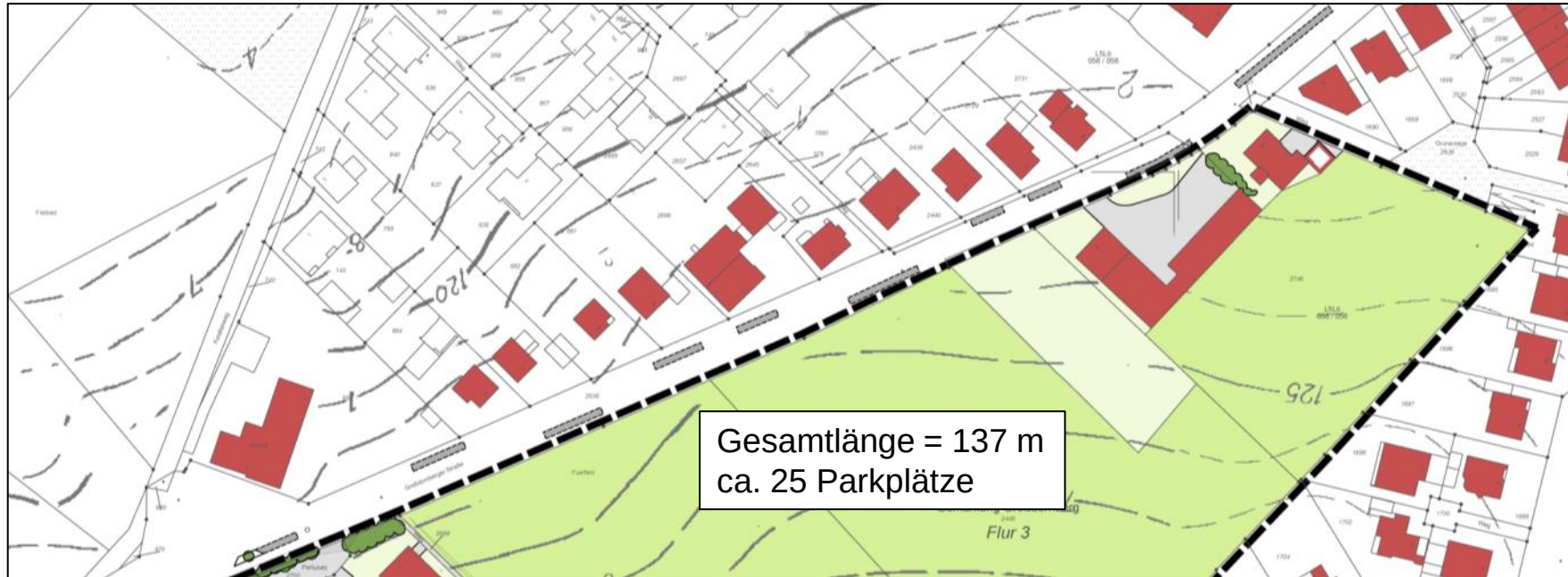
- Bestand: QSV D (Wartezeit: 40 Sek. in Spitzenstunde)
 - Planung: QSV E (Wartezeit: 46 Sek. in Spitzenstunde)
 - Ziel städtebaulicher Planungen: Einhaltung von QSV D (Max. 45 Sekunden)
 - Überschreitung von QSV D um 1 Sekunde wird als unproblematisch und verträglich erachtet
- Ausreichende Verkehrsqualität auch nach Umsetzung der Planung

Verkehrliche Belange: Stellplätze Großdornberger Straße

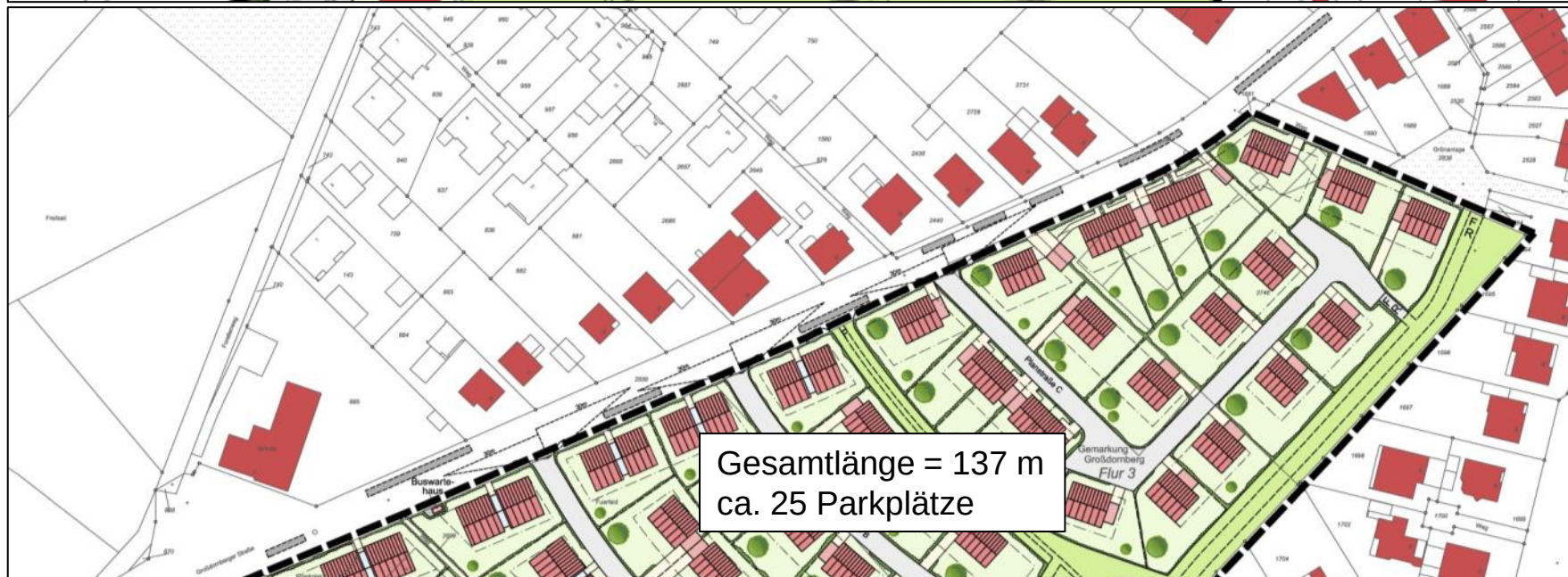
Abstimmung mit dem Amt für Verkehr: Verlegung von Parkplätzen im Straßenraum der Großdornberger Straße

- Zufahrten und Sichtdreiecke erfordern Wegfall von Parkplätzen
- Verlegung / Umkennzeichnung ist möglich → Anzahl der Parkplätze wird in Folge der Planung nicht verringert

Bestand



Planung



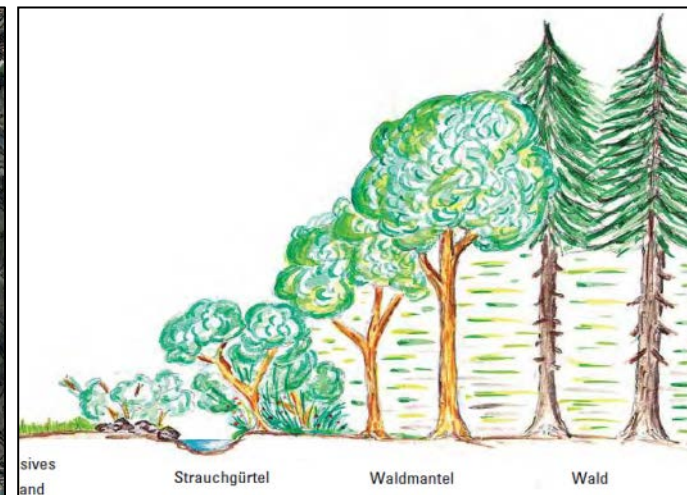
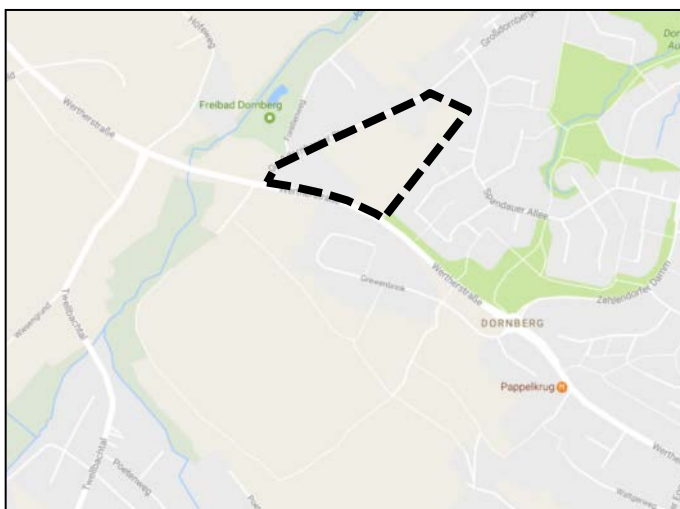
Ausgleichsmaßnahmen: Externe Kompensation südwestlich des Plangebietes

→ Waldmantel- und Strauchgürtelpflanzung mit vorgelagertem extensivem Grünland

Waldmantel: 6 m breit

Strauchgürtel: 3 m breit

Extensivgrünland: 10 m breit



Belange der Umwelt: Artenschutz

Vogelart Feldsperling: Montage von zwei Ersatznistkästen in Gebäuden / Bäumen des Freibades Dornberg

Fledermausarten: Montage von Ersatzquartieren

- Anzahl derzeit noch unklar, je nach Besatz zum Zeitpunkt der Fäll- oder Abbrucharbeiten
- Im Vorfeld von Fäll- oder Abbrucharbeiten ist eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermausarten durchzuführen

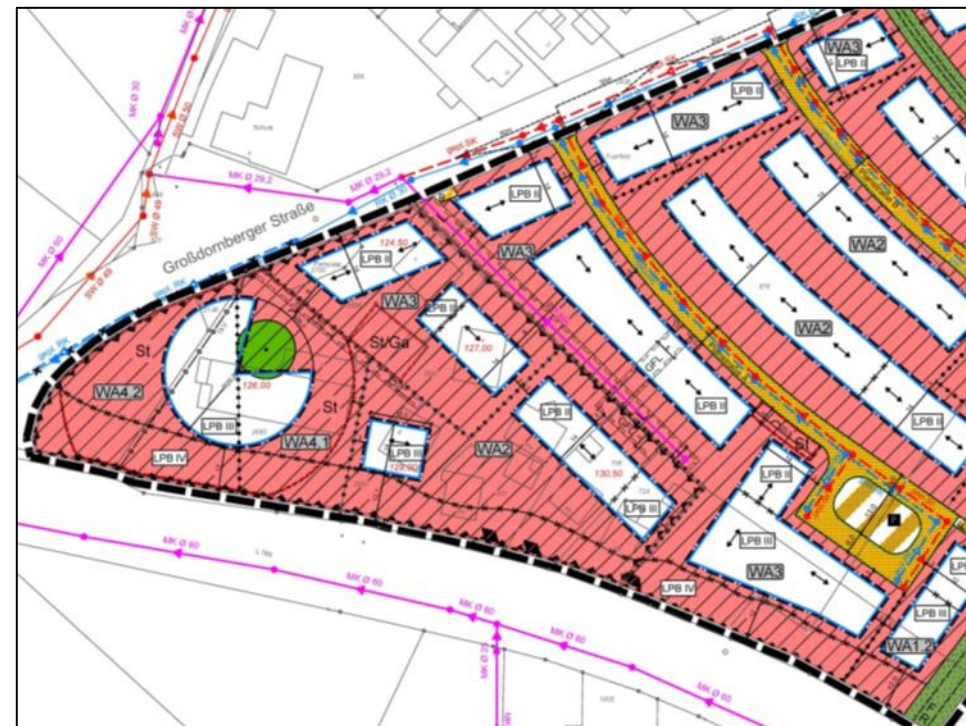
→ Kein Eintreten der Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz

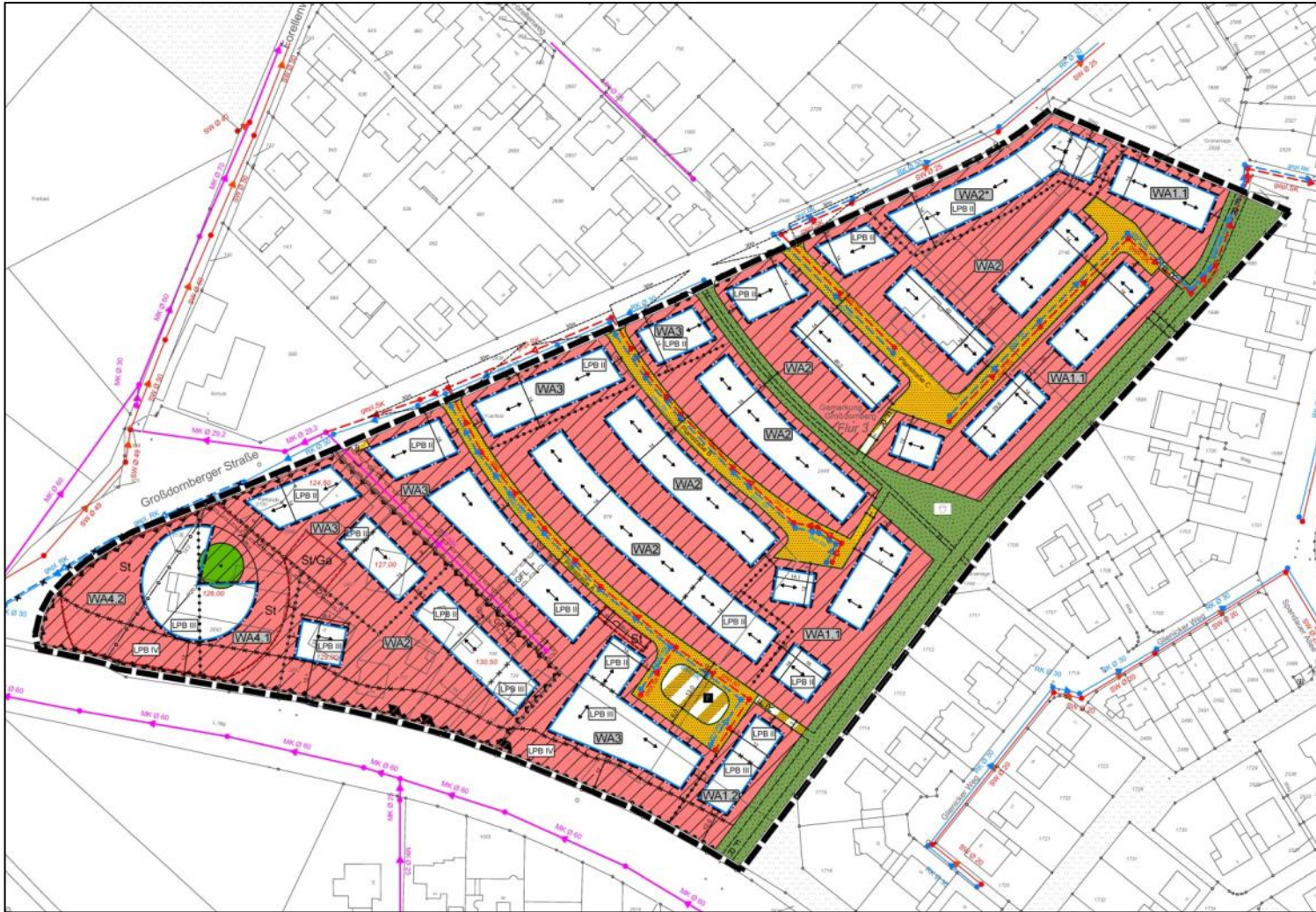
Belange der Umwelt: Immissionsschutz

Verkehrslärm der Wertherstraße und der Großdornberger Straße → Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen:

- Lärmpegelbereiche II und III: Soweit möglich lärmabgewandte Grundrissausrichtung
- Einhaltung von Innenschallpegeln nach VDI 2719 erforderlich
- Lärmpegelbereich IV: Keine Außenwohnbereiche wie Terrasse, Balkone





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!