

# Stadt Bielefeld

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

### Entwurfsbeschluss

(geänderte Planung nach der 1. Lesung vom 26.01.2017)

**Alexander Fritz, Alois Lompa**

Drees & Huesmann Planer  
Bielefeld - Sennestadt

**Nicole Mittmann**

Stadt Bielefeld - Bauamt, Team 600.41

## Neukonzeption des Bereiches südlich von Planstraße A

Entwurf, Stand: 1. Lesung, 01/2017



Entwurf, Stand: 04/2017



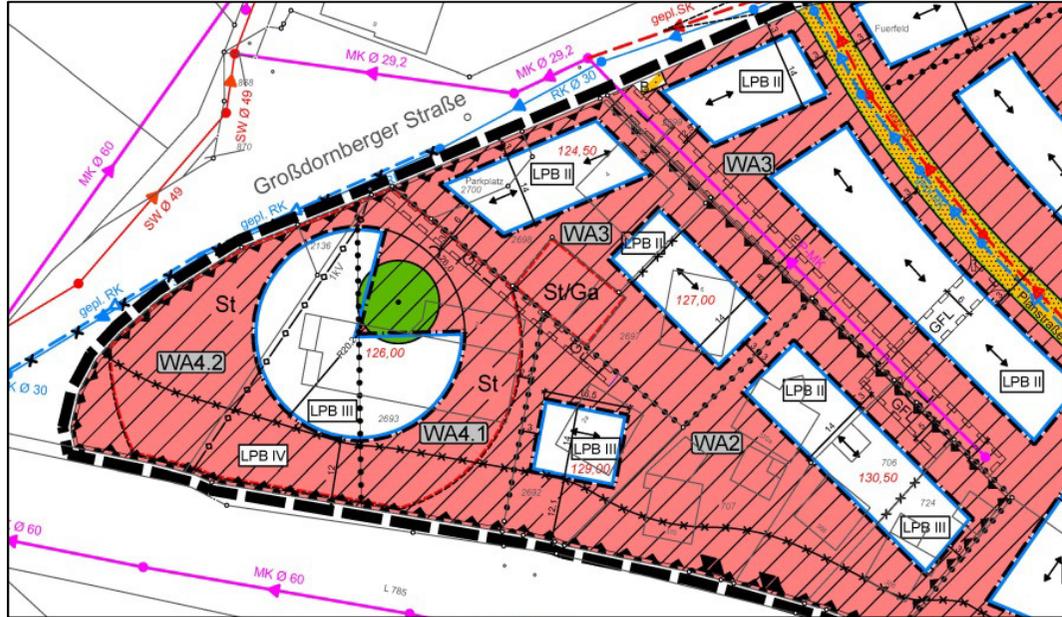
Abstand zur Wertherstraße: Rotunde = 12 m, übrige Bebauung = 18 m

Keine Stellplätze in dem 12 m-Bereich

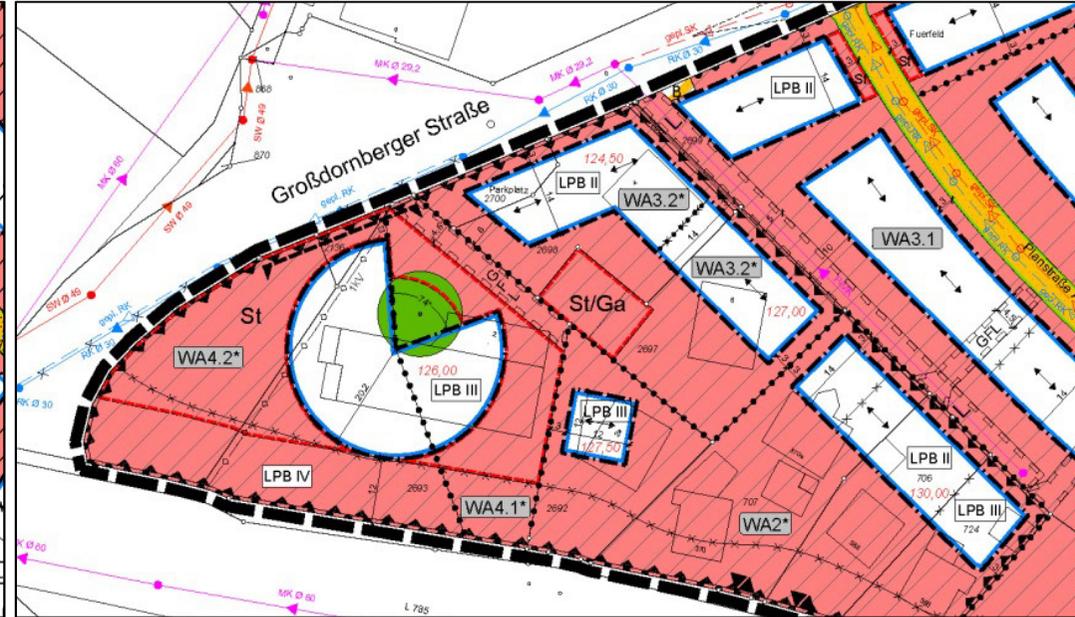
Erschließung der drei Bestandsgebäude an der Wertherstraße über zwei GFL-Stiche

## Konkretisierung der Festsetzungen zum Studentenwohnheim

Entwurf, Stand: 1. Lesung - 01/2017



Entwurf, Stand: 04/2017



Verschiebung und Drehung des Baufensters

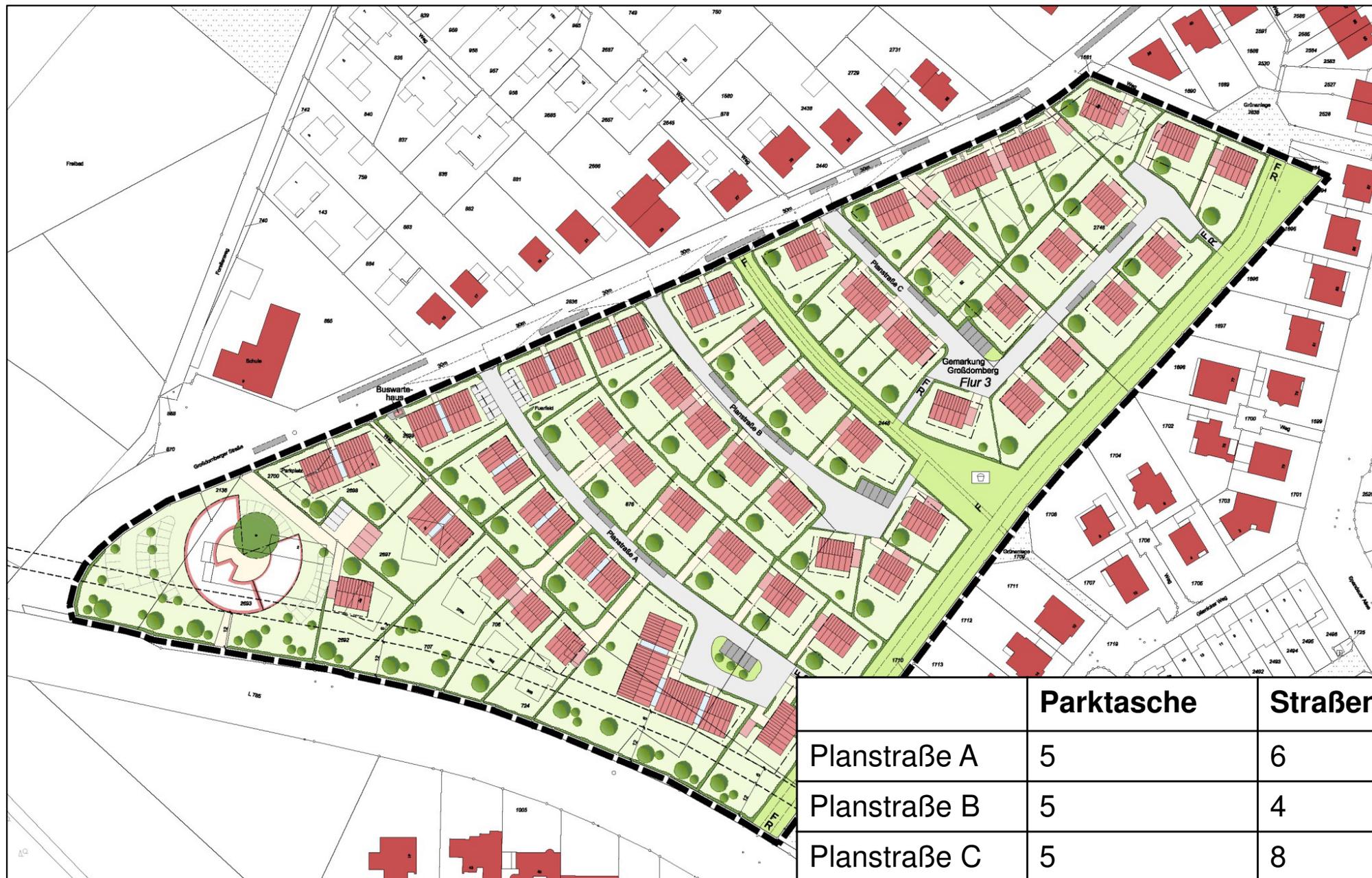
Fläche für Stellplätze ragt nicht in den 12 m - Bereich hinein

Ermöglichung einer GRZ-Überschreitung auf bis zu 0,7 (statt 0,6)

Festsetzung eines Einfahrtbereiches

offene Bauweise statt abweichender Bauweise

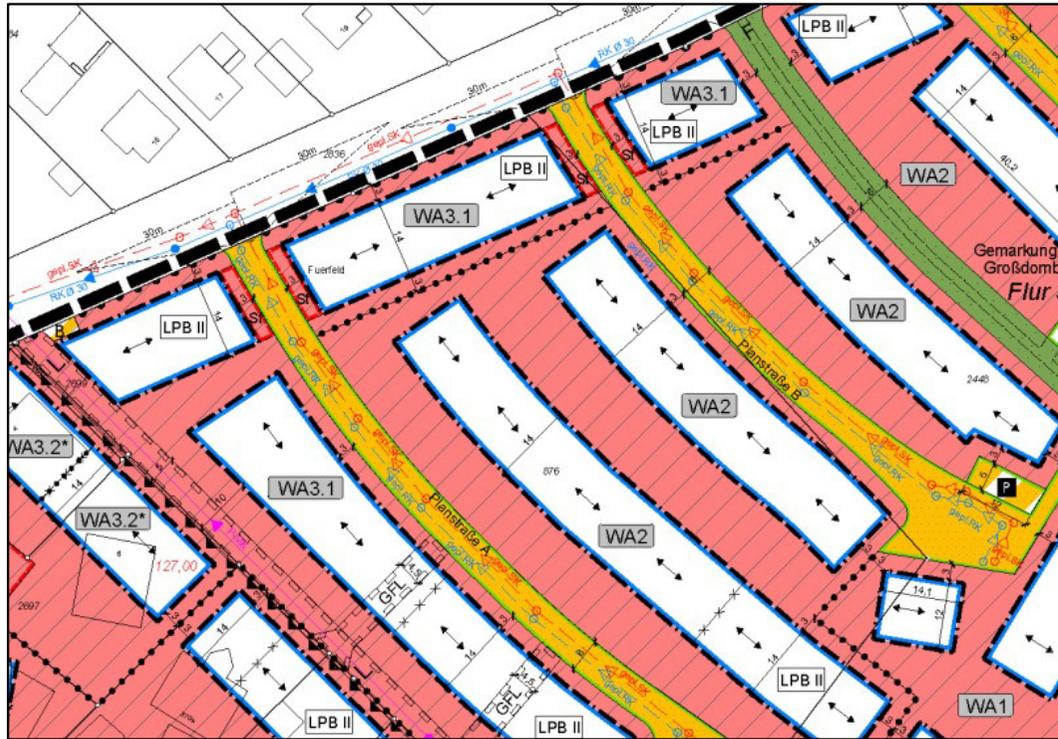
## Festsetzung bzw. Darstellung von Besucherparkplätzen



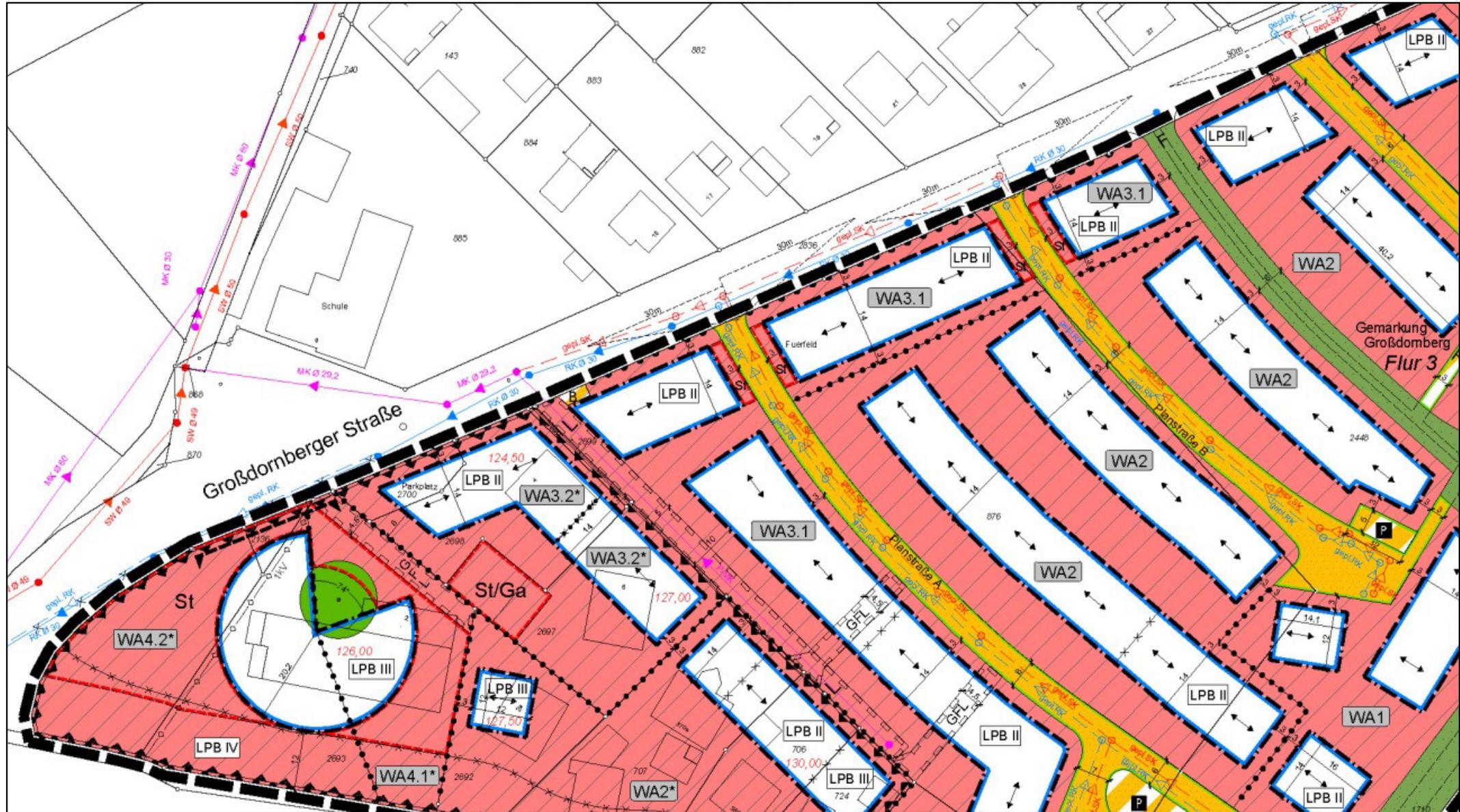
## Festsetzung bzw. Darstellung von Besucherparkplätzen



## Stellplatzflächen an Mehrfamilienhäusern an der Großdornberger Straße

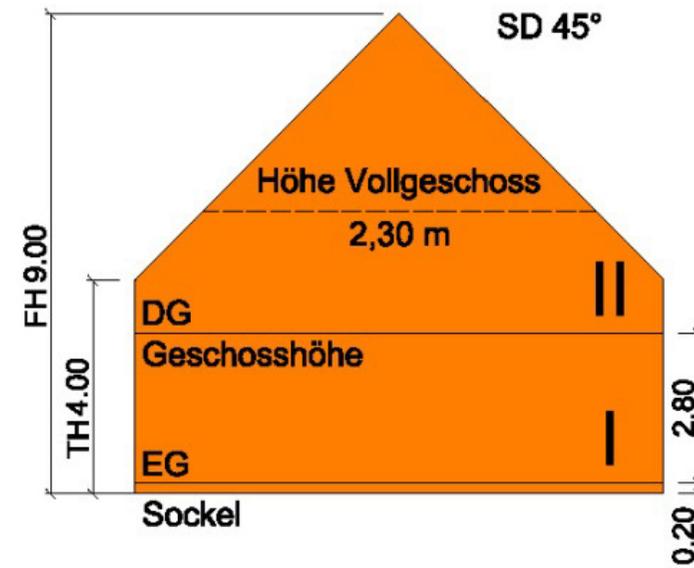


## Ausschluss direkter Grundstückerschließungen von der Großdornberger Str.



## Reduzierte Gebäudehöhen im WA1

WA1	II
o 	2Wo
0,4	0,8
SD DN 38-48°	
TH max. 4,00 m	
FH max. 9,00 m	



## Soziale Wohnraumförderung

7	<b>Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB</b>
	<p>Im WA3.1 sind mindestens 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3.1 vorgesehenen Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.</p> <p><i>Anmerkung: Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler (Investor).</i></p>

## Sonstige Festsetzungen

### Externe Kompensation

- Neuberechnung nach Neuordnung des südwestlichen Teilbereiches
- Festsetzung des Ausgleiches differenziert nach Eingriffsart (Baugrundstücke – Erschließungsflächen)

### Bedingte Festsetzung (erst Abbruch, dann Neubau)

- Deckt jetzt auch den Bestandsbereich im Südwesten ab
- Eine Errichtung neuer Baukörper ist erst dann zulässig, wenn die tlw. außerhalb der Baufenster gelegenen Bestandsgebäude abgerissen worden sind

### Baukörperbreiten und -längen

- Begrenzung für die Mehrfamilienhäuser: 14 x 25 m
- Begrenzung für die Rotunde: 40,40 m (Durchmesser geplanter Baukörper)

## Sonstige Festsetzungen

### Einfriedungen

- Maximale Höhe zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen: 1,80 m

### Vorgartenflächen

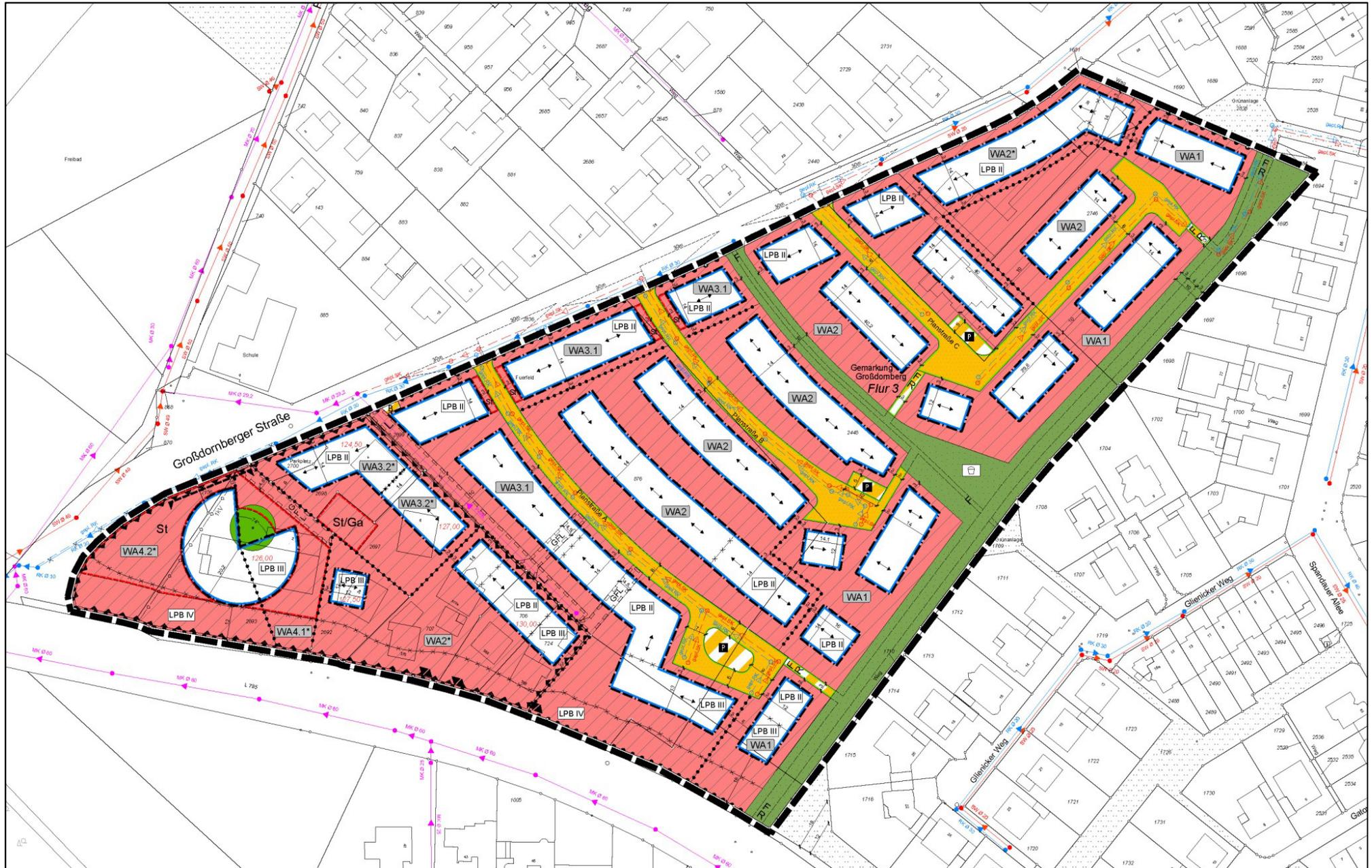
- Konkretisierung der Festsetzung: Ausnahmsweise in Vorgärten zulässige Stellplätze (bei Süderschließung im WA2) sind von der Vorgarteneingrünung ausgenommen

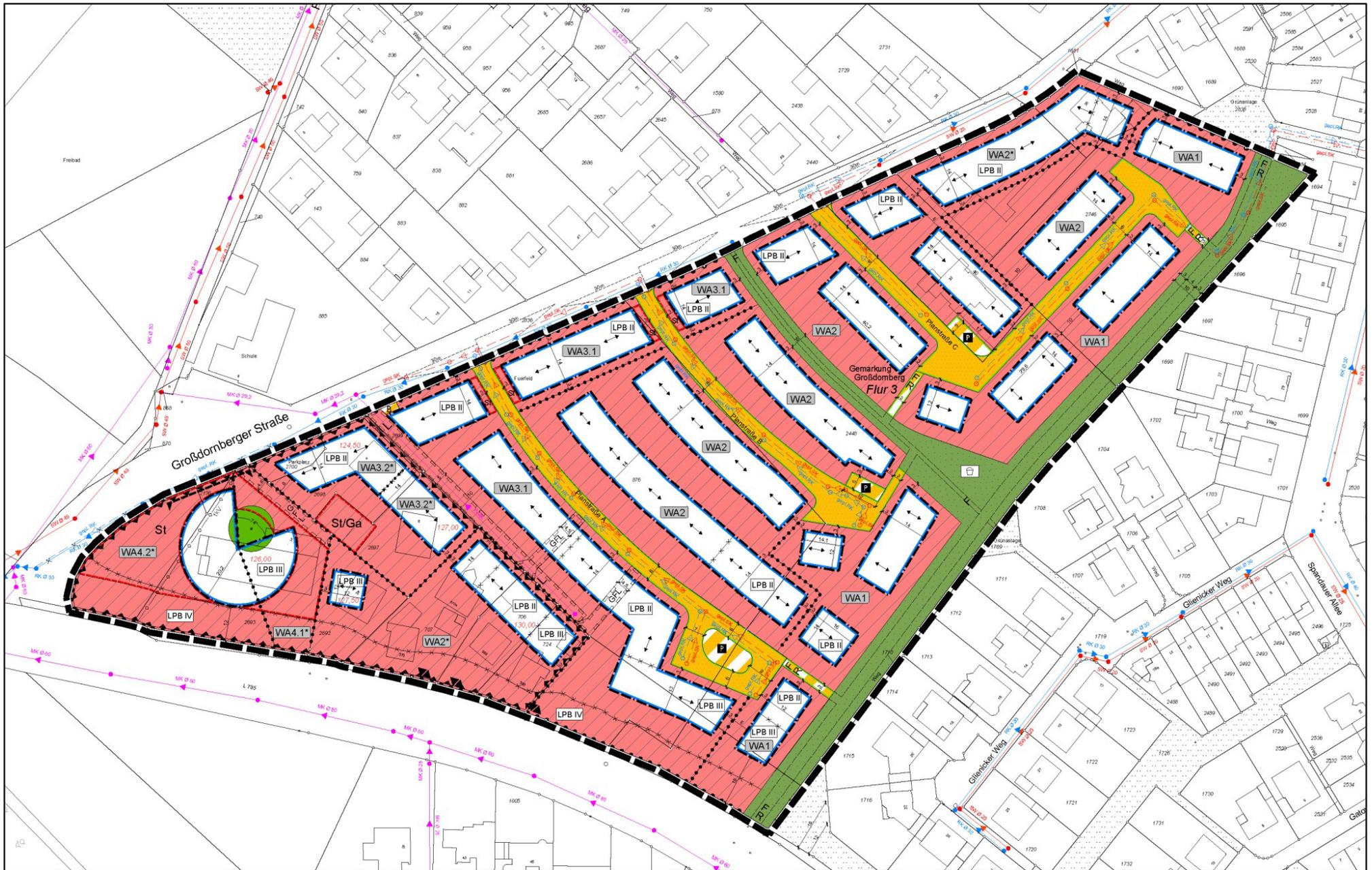


## Gestaltungsplan – aktueller Entwurf



## Nutzungsplan – aktueller Entwurf





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

