

Stadt Bielefeld

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

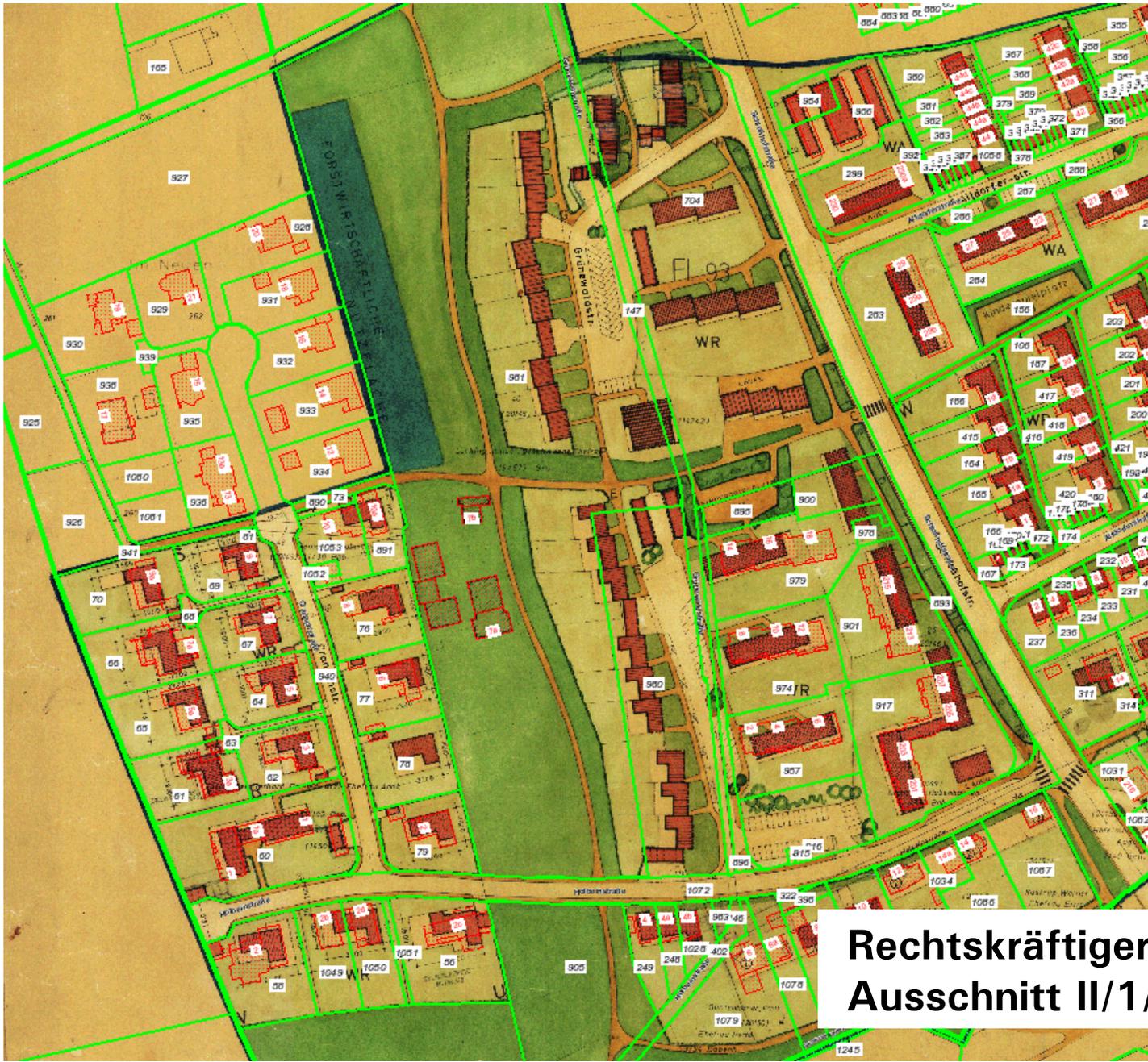


Bezirkvertretung Dornberg
30. November 2017

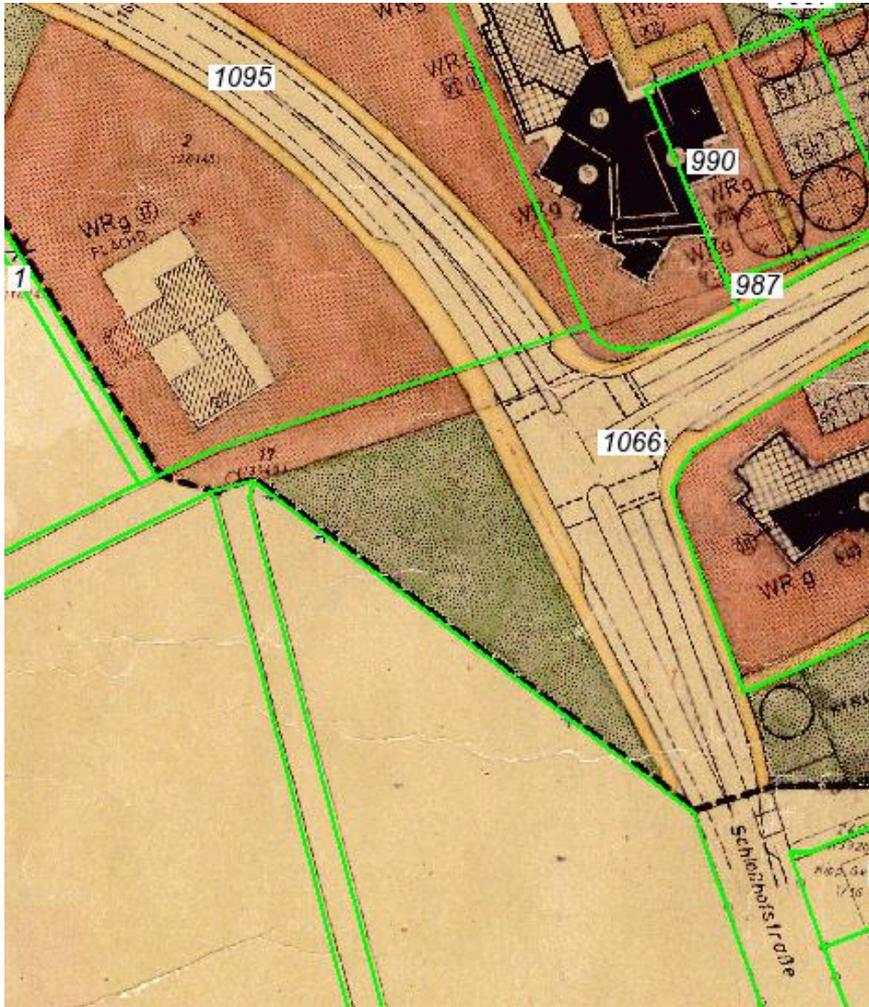
Stadt Bielefeld
Bauamt 600.41

Plankonzept + Architektur
Investorenpartnerschaft Borchard Group &
Bautra Immobilien, Bielefeld
Stopfel Architekten BDA, Bielefeld

Städtebau / Bauleitplanung
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Rheda-Wiedenbrück



**Rechtskräftiger Bebauungsplan
Ausschnitt II/1/24.00 (1963)**

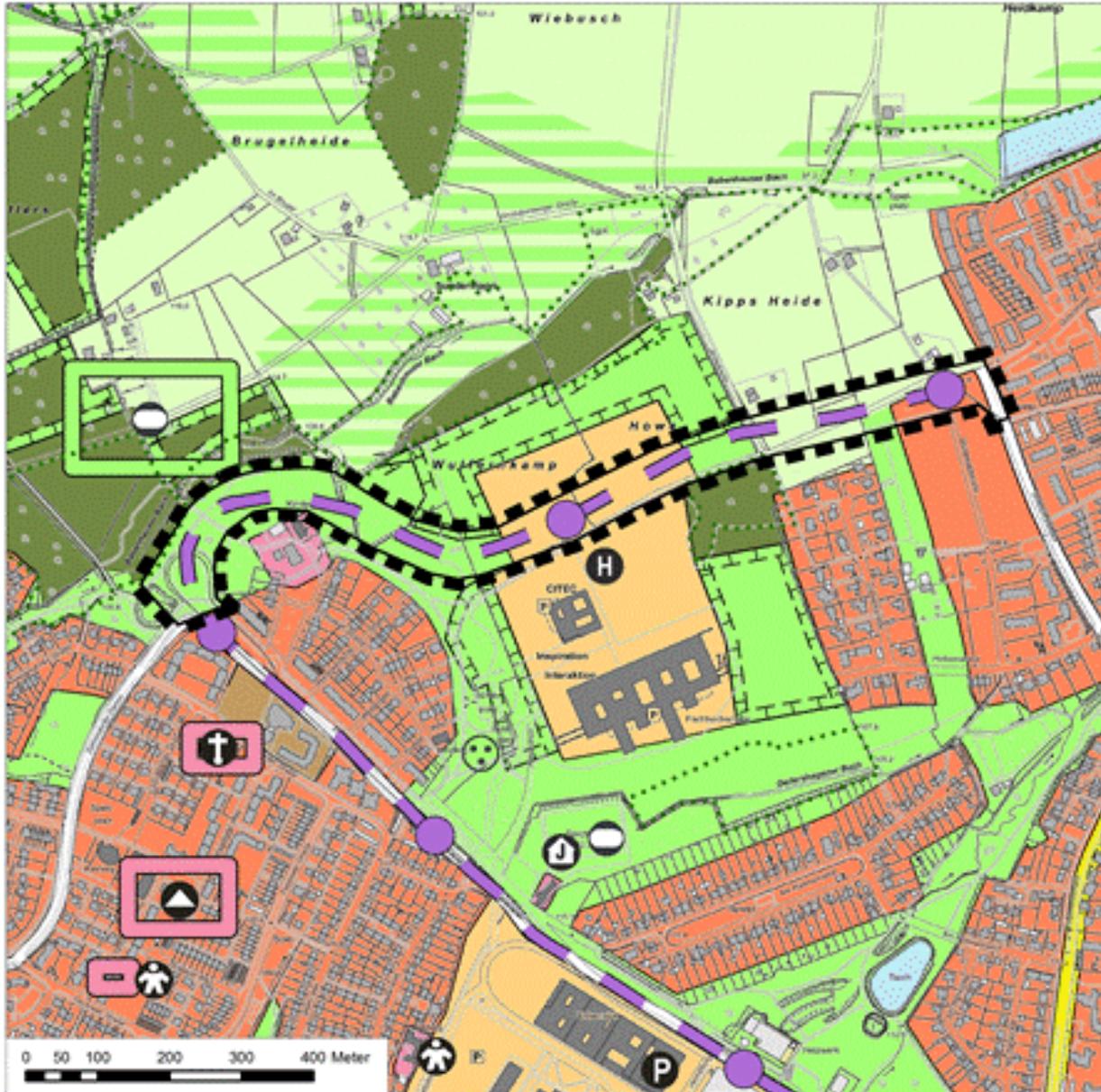


Ausschnitt II/1/34.00 (1972)



Ausschnitt II/1/37.00 (1978)

Rechtskräftige Bebauungspläne



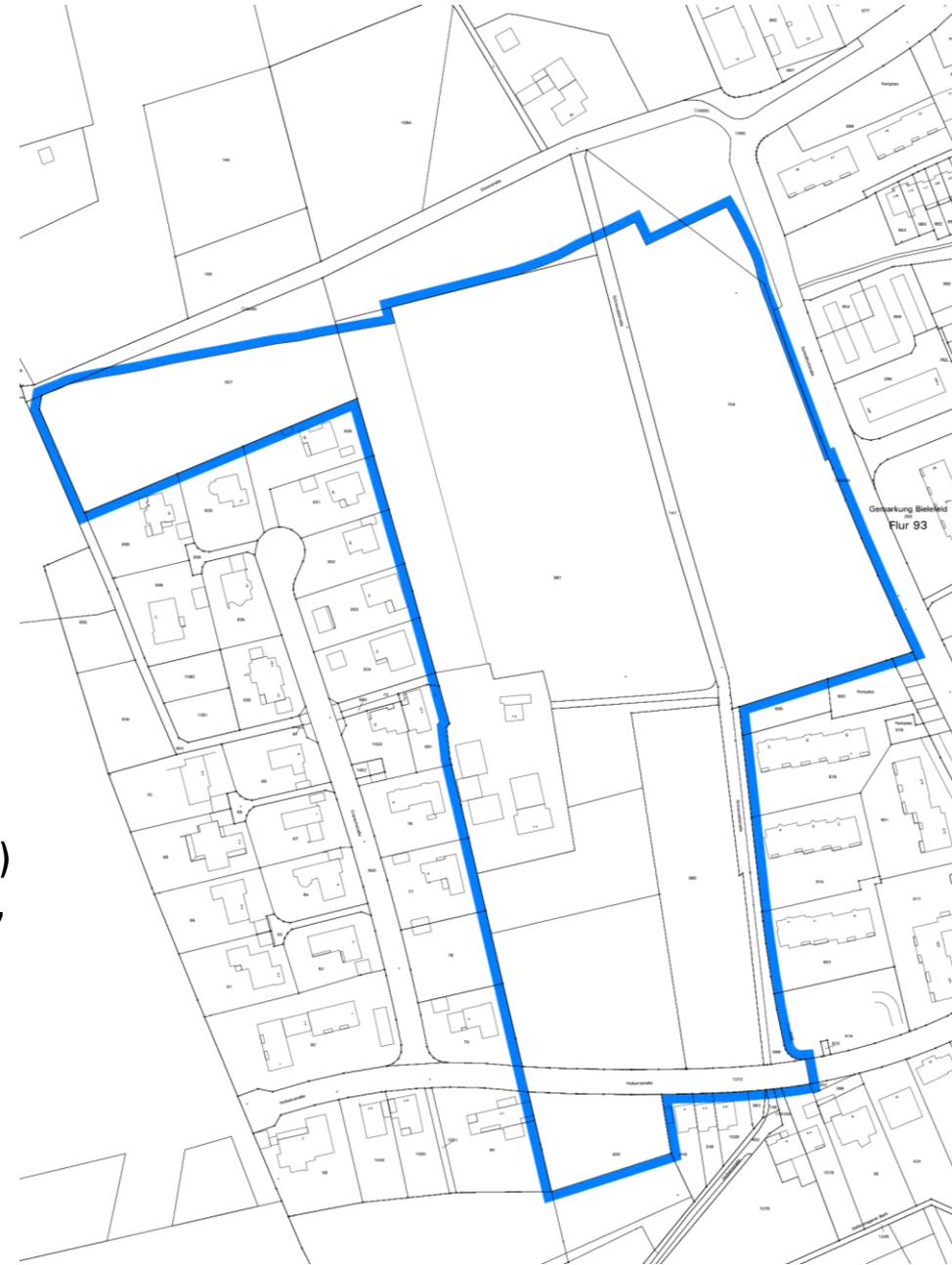
Flächennutzungsplan

Geltungsbereich der
215. Änderung des
Flächennutzungsplans
der Stadt Bielefeld
„Stadtbahntrasse
Lohmannshof bis
Dürerstraße“

(Verfahrensstand:
Entwurf)

Bisherger Verlauf

- 2000
Neuaufstellung des B-Plans Nr. II/1/24.00 im Bereich der Grünewaldstraße durch B-Plan Nr. II/1/36.00
- 2001
Abbruch wegen fehlender Flächenverfügbarkeit
- 2016 /2017
Verlängerung der Stadtbahn (215. FNP-Änderung und B-Plan Nr. II/G 21) abschließende Beschlüsse Ende 2017
- 2017
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“



Baumassen (Blick von Nordosten)





Luftbild



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
-  nicht eingemessenes Kataster mit Hausnummer
-  Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
-  Allgemeines Wohnen
-  Walmdach (WD)
-  Krüppelwalmdach (KWD)
-  Satteldach (SD)
-  Flachdach (FD)
-  Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach
-  Hauptgebäude mit Dachfarbe (rot-dunkelbraun / anthrazit-schwarz)
-  Garagen, Nebengebäude
-  Öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit
-  Privater Erschließungsschicht
-  Private versiegelte Fläche (P = Parkplatz)
-  Fuß-/Radweg
-  Bushaltestelle
-  nicht bebaute Grundstücksfläche
-  Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche, Verkehrsgrün
-  Spielplatz
-  Grünlandfläche
-  Ackerfläche
-  Wald
-  Gehölz- und Baumbestand (zweifelsohne erfolgt eine Einmessung plangender Einzelbäume in weiteren Planverfahren)

Bestandsplan



Allgemein zum Bebauungsplan Nr. II/1/36.00



- **Angebotsplanung**
mit Vorhabenbezug
- **Plangebiet ca. 67.460 m²**
davon
WA-Flächen ca. 45.300 m²
öff. Straßen ca. 6.310 m²
öff. Grünfläche ca. 15.850 m²
- **Planverfahren: 13a-Verfahren**
Innenentwicklung
Grundfläche WA bei GRZ 0,4
= rd. 18.120 m², d.h. kleiner
20.000 m²
keine relevanten Umwelt-
belange erkennbar berührt

Stand Vorentwurf

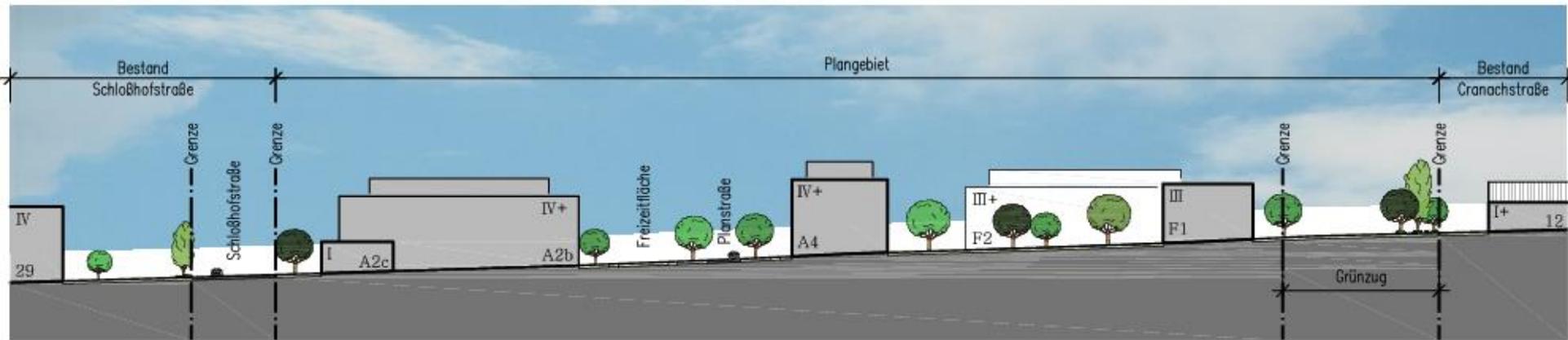
Grünzug



- Ausbildung eines öffentlichen Grünzugs in Nord-Südrichtung mit Fuß- und Radweg
- Raum für Spielgeräte (10-12-jährige)
- Einbindung der bestehenden Hofstelle
- Grünzug als Puffer zwischen Grundstücksbestand Cranachstraße und neuen Baugrundstücken
- Eingrünung der Bebauung Cranachstraße
- Abstufung baulicher Höhen

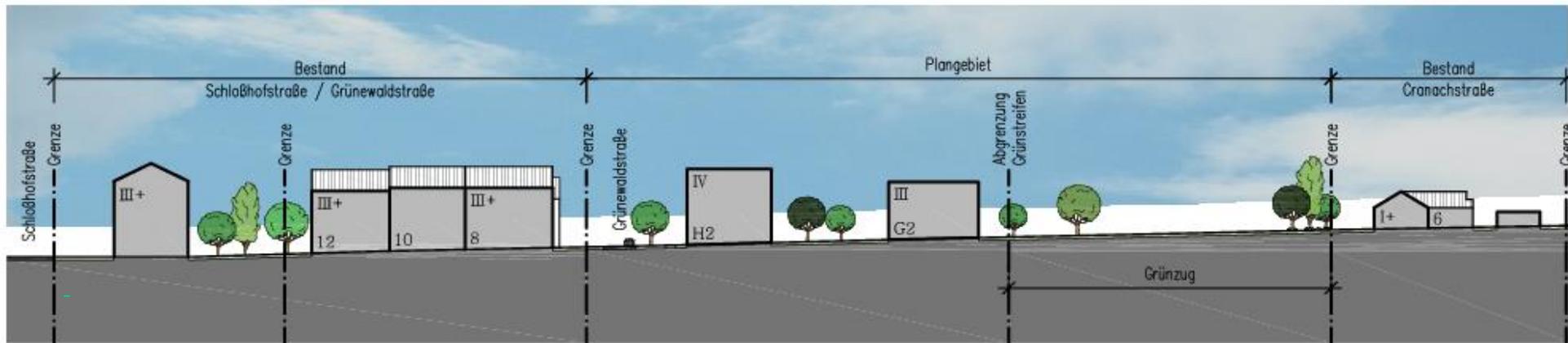
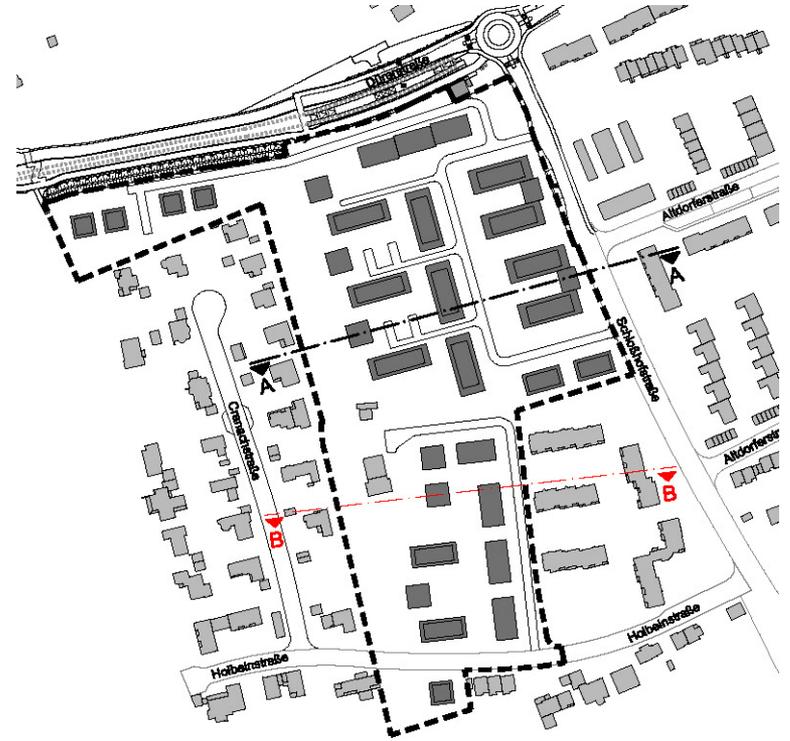
Stand Vorentwurf

Baumassen (Geländeschnitt A - A)



Stand Vorentwurf

Baumassen (Geländeschnitt B - B)



Stand Vorentwurf

Wohnungsbau



- **Art des Wohnungsbaus:**
 - studentisches Wohnen (Fläche A)
 - sozial geförderter Wohnungsbau
 - klassischer Wohnungsbau
- **Wohnraumausrichtung:**
 - Studenten
 - ältere Menschen
 - Menschen mit Handicap
 - Mehrgenerationenwohnen
 - allgemeine Wohnnutzungen (z.B. für Hochschulbedienstete)
- **Wohneinheiten/Wohnplätze ca. 700**
- **ca. 25 % öffentlich geförderter Wohnungsbau in Flächen B**

Übergang – Stadtbahntrasse / Schloßhofstraße



- Gebäudekomplex mit Infrastruktur und Wohnen
- Stellplatzangebote (PKW, Motorräder, Fahrräder)
- Klärung des Lärmschutzes
- Klärung der Übergänge zur Stadtbahn erforderlich (Nebengebäude ggf. integrieren, Flächennutzung und -gestaltung, Wegeführung)
- Klärung Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet

Erschließung



- neues Plangebiet mit Straßenanbindungen an Holbeinstraße (Stichstraße) und Schlosshofstraße (Ringerschließung)
- Begrenzung der Fahrbewegungen durch Teilbereiche / Verbindung der inneren Straßen z.B. für Rettungsfahrzeuge optional zu öffnen
d.h. Straßenführung ohne „optischen Durchschuss“ von Nord nach Süd
- direkte Anbindung der wichtigen überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung im Nordosten

Stand Vorentwurf

Stellplatzkonzept



- wohnungsnah + zugeordnet
- entlang der öffentlichen Straßen, entlang gesonderter Fahrbereiche, Tiefgaragen
- üblicher Stellplatzschlüssel entsprechend Nutzung
- Studentische Wohnplätze: wohnplatz-zugeordnete, abschließbare + geschlossene Fahrradboxen (dadurch Faktor: 4-5 Wohnplätze/1 PKW-Stellplatz)
- Anbindungen an Bus + Stadtbahn
- Anbindungen an überörtliches Fuß- und Radwegenetz

Stand Vorentwurf

Aufenthalts- und Begegnungsräume



- Infrastruktureinrichtungen südlich Stadtbahnendhaltestelle
- Freifläche im Bereich des studentischen Wohnens
- wohnungsnaher Einrichtungen (u.a. Treffpunkte, Kleinkinderspielplätze)
- Spielgeräte für die 10-12-jährigen im öffentlichen Grünzug
- Bewegungsangebote für Jugendliche in Uni-/FH-Nähe in der Umsetzung (B-Plan II/G 20)
- Angebote für ältere Menschen (südlich Stadtbahnendhaltestelle, dazu ggf. Bewegungsgeräte im Grünzug + Treff z.B. in Hofstelle)

Stand Vorentwurf

Baumassen (Blick von Nordwesten)



Ansätze zur städtebaulichen Weiterentwicklung zum Entwurf

- Betonung durch mehrgeschossiges Gebäude südwestlich des Kreisels, Ausbildung der Übergänge zu Haltepunkt und Straßenraum (u.a. Lärm, Stadtbild, Funktionen)
- Bereich ehemalige Hofstelle
- Abstimmung Amt für Verkehr (u.a. zur Flächenklärung)
- Ergebnisse frühzeitige Beteiligungen
- ...
(d.h. nicht abschließend)



Stand Vorentwurf

BauGB-Regelverfahren (B-Plan) – hier auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB

