

# Stadt Bielefeld

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

### Beratung Offenlagebeschluss



Bezirksvertretung Dornberg  
4. Oktober 2018

**Stadt Bielefeld**  
Bauamt 600.42

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

**Städtebau / Bauleitplanung**  
Tischmann Schrooten  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Rheda-Wiedenbrück



## Themen aus der weiteren Bearbeitung und Beratung seit 18.10.2018 (AG und BezV Dornberg, Beirat für Stadtgestaltung, StEA, Fachberatungen)

- Städtebauliche Dichte im Grundsatz beibehalten
- Städtebaulichen/freiraumplanerischen Wettbewerb durchführen
- Städtebauliche Leitidee darstellen
- Städtebauliche Dominante im Bereich Stadtbahnhaltestelle entwickeln
- Städtebauliche Qualität entwickeln
- Einbindung in die Nachbarschaft sichern (westlich Schwerpunkt EFH/östlich Schwerpunkt MFH/RH)
- Nahversorgung berücksichtigen



Stand 18.10.2017

## Themen aus der weiteren Bearbeitung und Beratung seit 18.10.2018 (AG und BezV Dornberg, Beirat für Stadtgestaltung, StEA, Fachberatungen)

- Bedeutung des Grünzugs stärken
- Identitätsstiftendes Grün entwickeln, Verzahnung Gebäude/Freiraum
- Kommunikationsorte entwickeln, Schwerpunkte zentral / Haltepunkt
- Stellplatzflächen minimieren/ Mobilitätskonzept entwickeln
- Angemessene verkehrliche Entwicklung sichern
- P + R-Parkflächen im Bereich Stadtbahnhaltestelle einbinden
- Prüfung und Verkehrskonzept für „Nordanbindung“



Stand 18.10.2017



**Städtebauliches Konzept (Stand 11.09.2018)**

# Überarbeitungsschwerpunkte



- Bildung überschaubarer Kleinquartiere verstärkt
- Hofbildende Bebauung verstärkt
- Gebäudeabstände in Nordsüdrichtung vergrößert
- Verzahnung Bebauung / Grünstrukturen weiterentwickelt
- Vielfältige Grünstrukturen weiterentwickelt
- Quartiersplätze weiterentwickelt

**Städtebauliches Konzept (Stand 11.09.2018)**



Attraktive Spiellandschaft



Artenreiche Dachbegrünung



Grünzug | Promenade



Innenhofsituation



Gehölzflanke mit Gewöhnlichem Schneeball



Artenreiche Tiefgaragenbegrünung

## Freiraumkonzept (Büro Ehrig, Stand 13.09.2018)



**Blick von Südosten (Weiterentwicklung 18.10.2017)**



**Blick von Südosten (Weiterentwicklung 19.06.2018)**



**Blick von Südosten (Weiterentwicklung 11.09.2018)**



**Blick von Nordwesten (Weiterentwicklung 18.10.2017)**

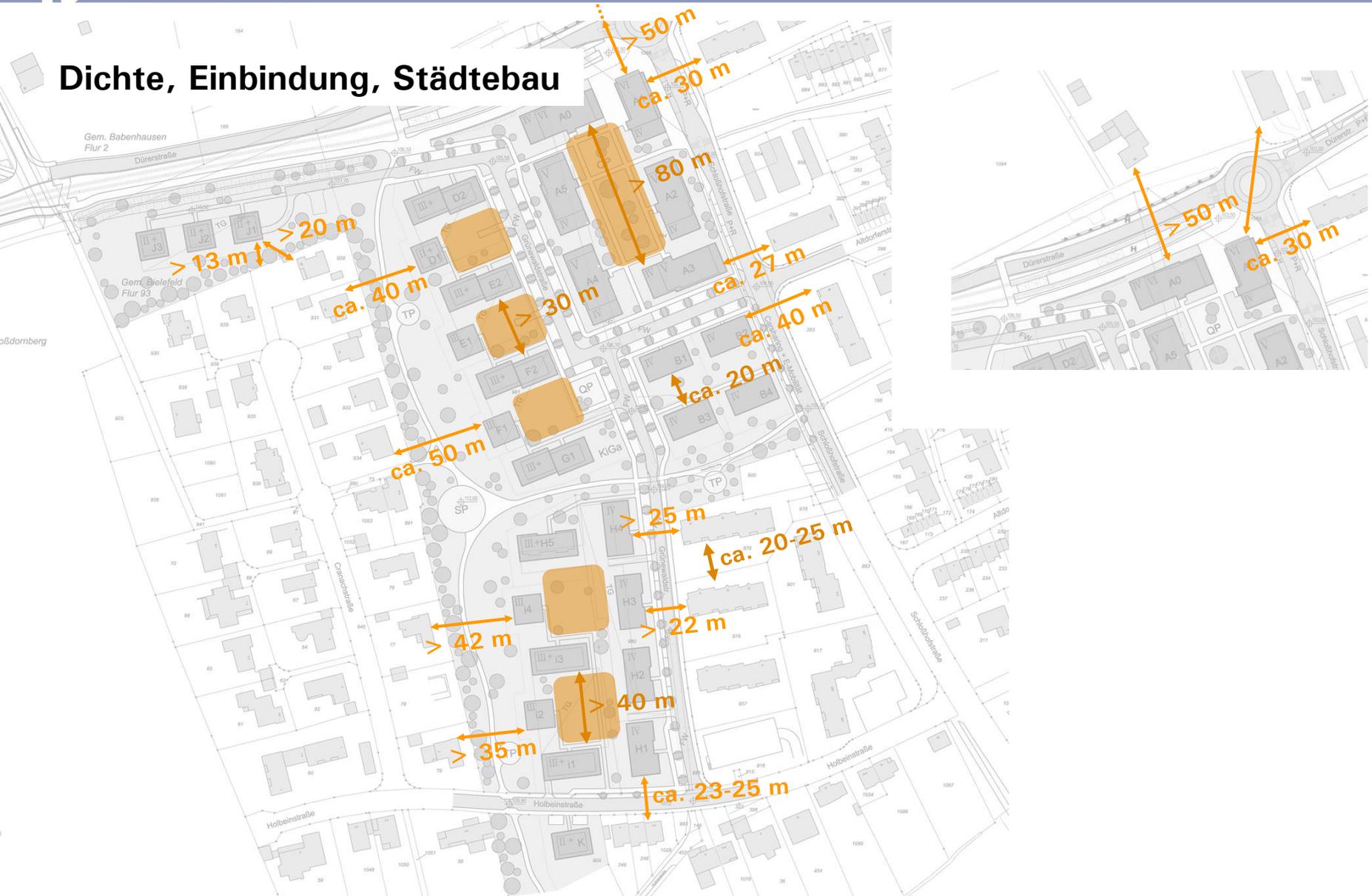


**Blick von Nordwesten (Weiterentwicklung 19.06.2018)**



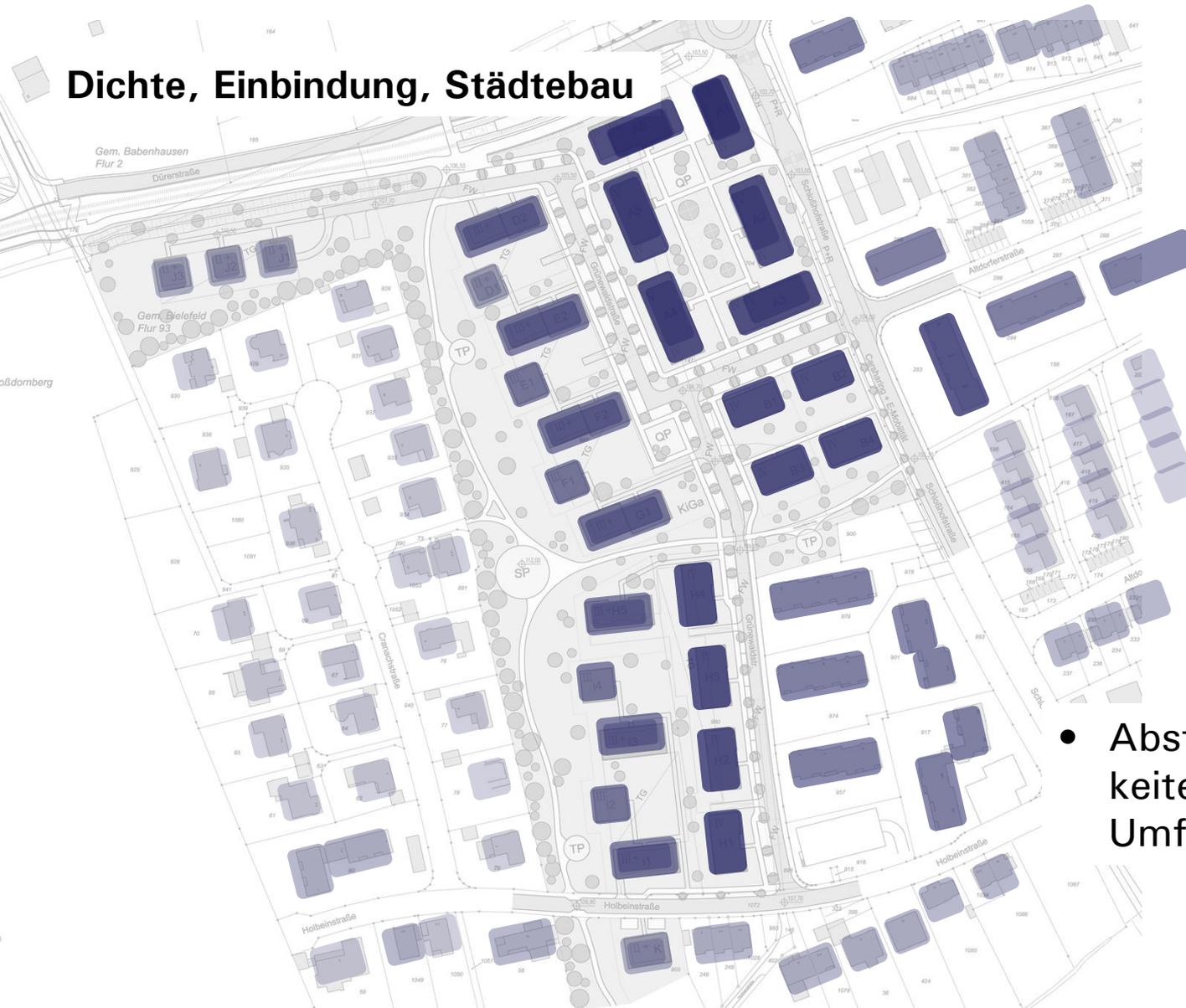
**Blick von Nordwesten (Weiterentwicklung 11.09.2018)**

# Dichte, Einbindung, Städtebau



**Städtebauliches Konzept (Stand 11.09.2018)**

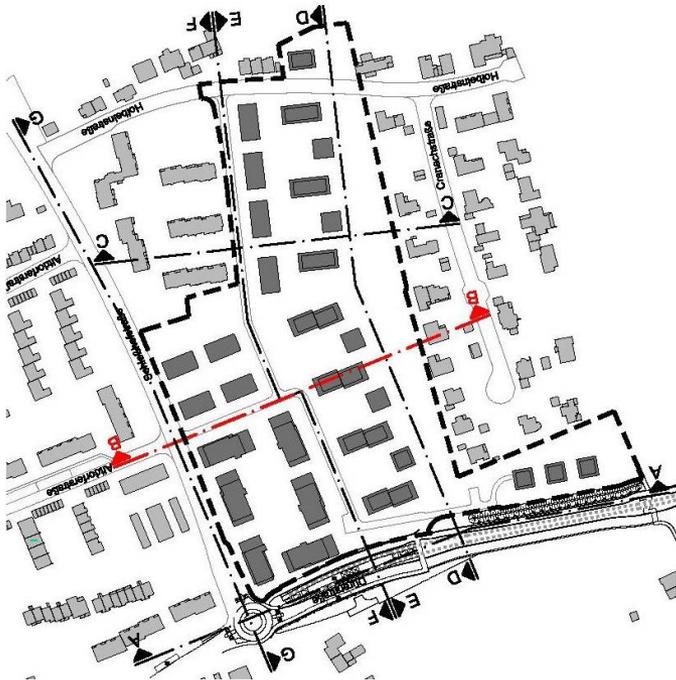
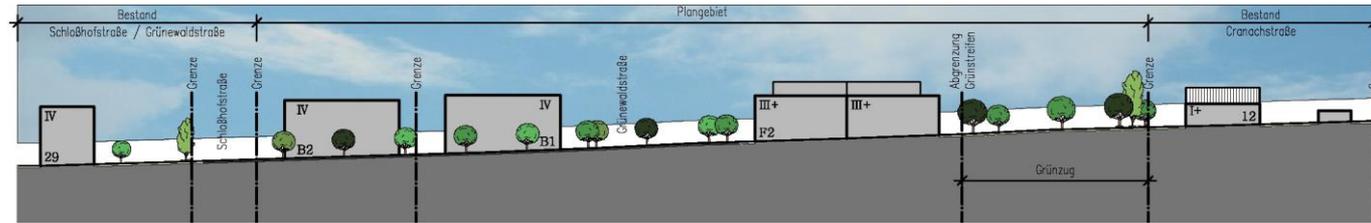
# Dichte, Einbindung, Städtebau



- Abstufung Geschossigkeiten zwischen Umfeld / neuem Quartier

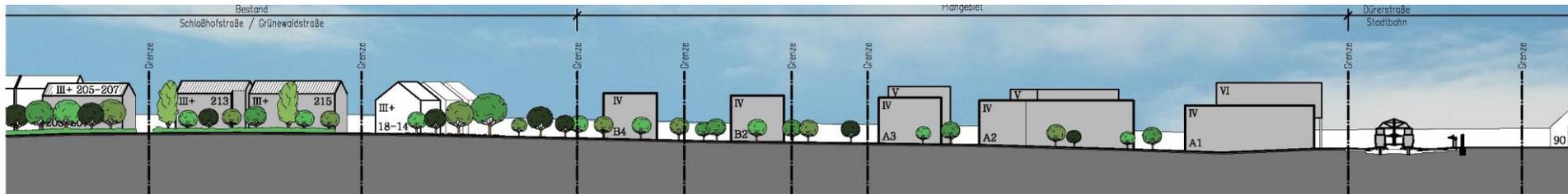
**Städtebauliches Konzept (Stand 11.09.2018)**

# Dichte, Einbindung, Städtebau



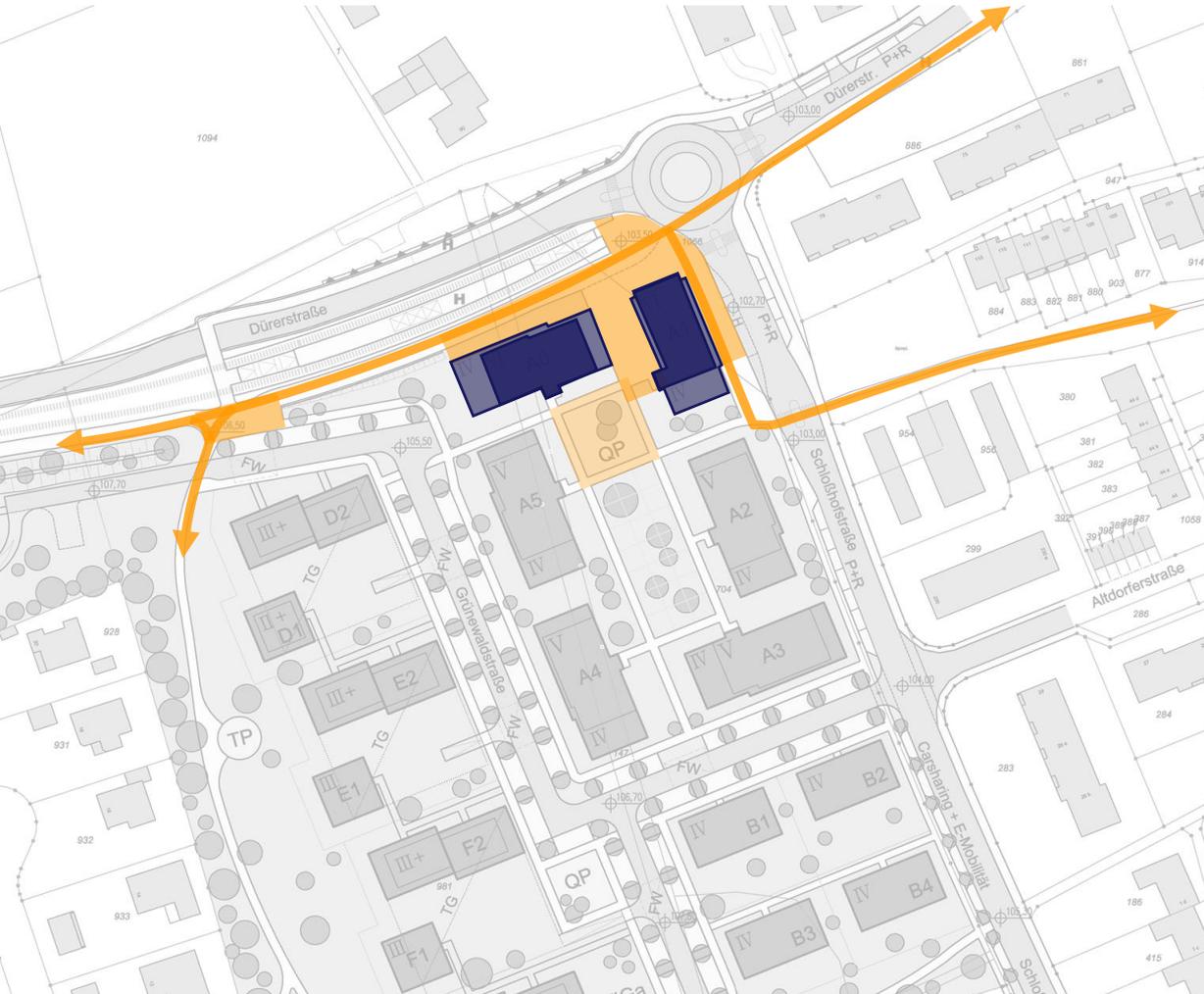
**Prinzipschnitt B – B (Ost-West)**

# Dichte, Einbindung, Städtebau



Prinzipschnitt G – G (Süd-Nord)

## Dichte, Einbindung, Städtebau



- Städtebauliche Dominante am Stadtbahnhaltepunkt
  - Platz am Stadtbahnhaltepunkt
- **Letzte Planungsschritte:**
- Ausarbeitung, zusammen mit Verbesserung der nördlichen Wegeverbindung
  - Dialog mit südlich anschließendem Bewohner-Quartiersplatz

**Städtebauliches Konzept (Stand 11.09.2018)**

# Nutzungen



**Städtebauliches Konzept (Stand 13.09.2018)**

# Nutzungen



Grundfläche (maximal) nach §17 BauNVO =

alle Baufelder x GRZ

$$45.405 \text{ m}^2 \times 0,40$$

= 18.162,00 m<sup>2</sup>

Geschossfläche (maximal) nach §17 BauNVO =

alle Baufelder x GFZ

$$45.405 \text{ m}^2 \times 1,20$$

= 54.486,00 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl der aktuell geplanten Bebauung =

geplante Bebauung / alle Baufelder

$$12.554 \text{ m}^2 / 45.405 \text{ m}^2$$

0,28

Geschossflächenzahl der aktuell geplanten Bebauung =

geplante Bebauung / alle Baufelder

$$49.549 \text{ m}^2 / 45.405 \text{ m}^2$$

1,09

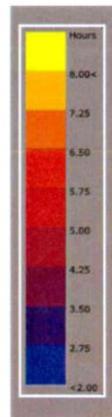
# Stichtag 17. Januar

Bild oben: Schrägluftperspektive aus süd-östlicher Richtung.

Bild unten: Schrägluftperspektive aus süd-westlicher Richtung.



Legende für den Stichtag am 17. Januar: Mindestens 1 Stunde Besonnungsdauer ist erwünscht.

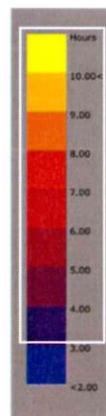


# Stichtag 21. März / 23. September

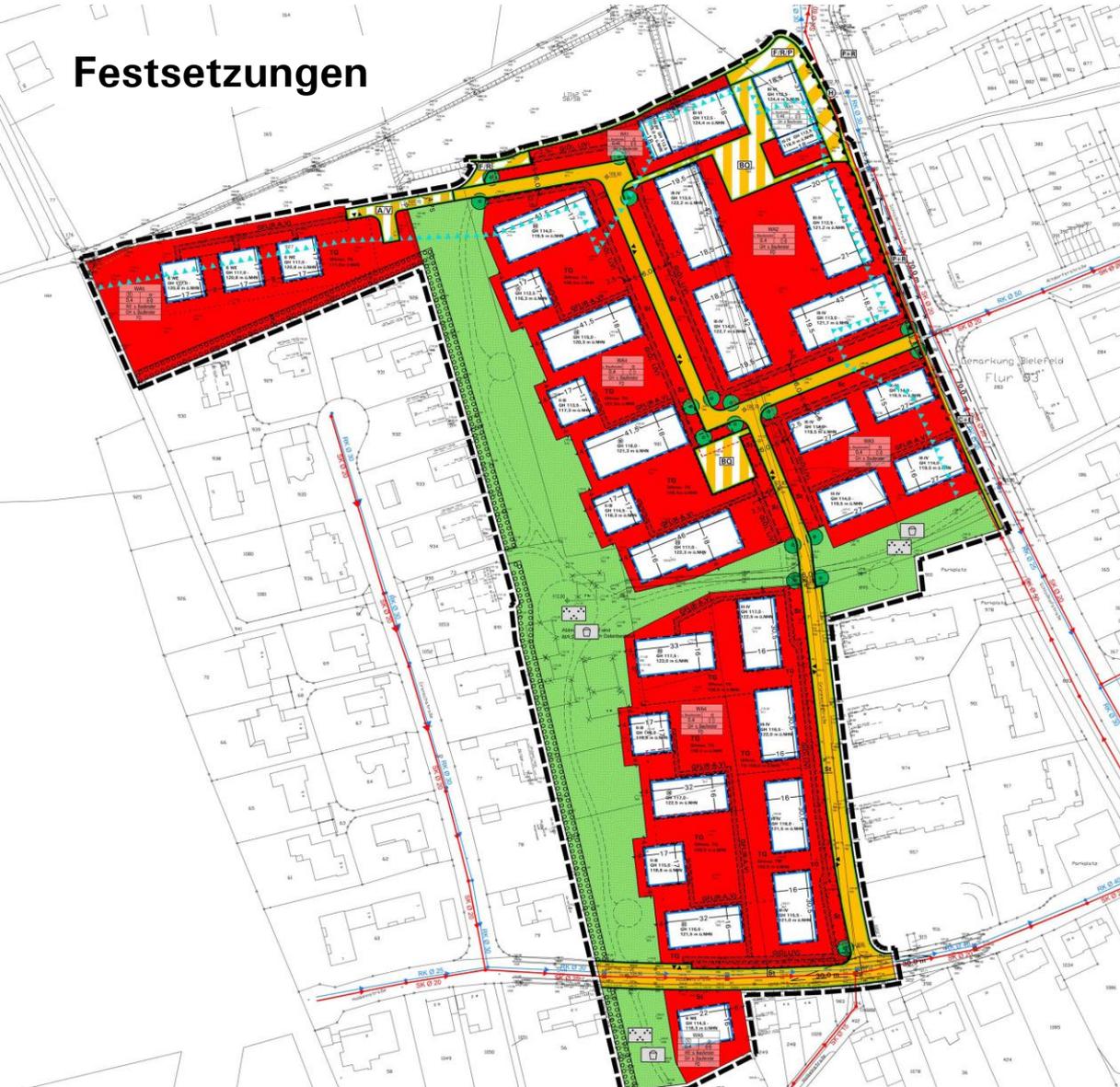
*Bild oben: Schrägluftperspektive aus süd-östlicher Richtung.*

*Bild unten: Schrägluftperspektive aus süd-westlicher Richtung.*

*Legende für den Stichtag am 21. März / 23. September: Mindestens 4 Stunden Besonnungsdauer sind erwünscht.*



## Festsetzungen



### wesentliche Inhalte

- WA1 bis WA5
- GRZ/GFZ differenziert
- Zahl der Vollgeschosse  
Mindest- / Höchstmaße  
bzw. zwingend
- Bauhöhen und Höhen der  
Tiefgaragen differenziert
- Überbaubare Flächen als  
„Baukörperfestsetzung“

Nutzungsplan (Stand 13.09.2018)

## Grünzug und Funktionen



*wie zuvor*

- Öffentlicher Grünzug mit Fuß-/Radweg, Nord-Süd
- Spielgeräte (10-12jährige)
- Grünzug auch als Puffer zur Cranachstraße
- Eingrünung der Bebauung Caranchstraße
- Abstufung Bauhöhen

**Freiraumkonzept (Büro Ehrig, Stand 13.09.2018)**

## Grünzug und Funktionen



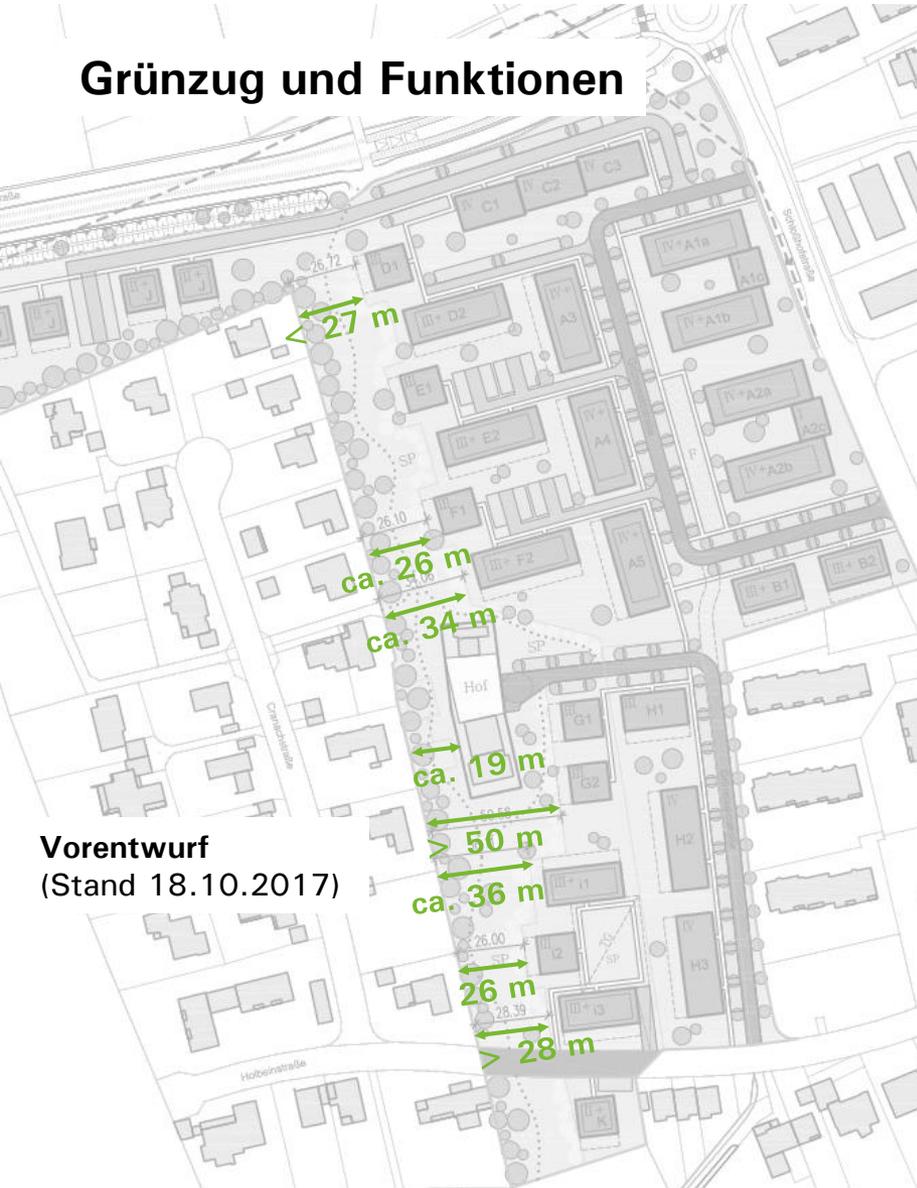
*neu*

- Öffentlicher Grünzug mit Fuß-/Radweg, Ost-West
  - Stellplätze für diverse Wohnformen i. W. in Tiefgaragen
  - Rückbau Hofstelle, Einbeziehung in Grünzug
- Grün / Bebauung stärker verzahnt

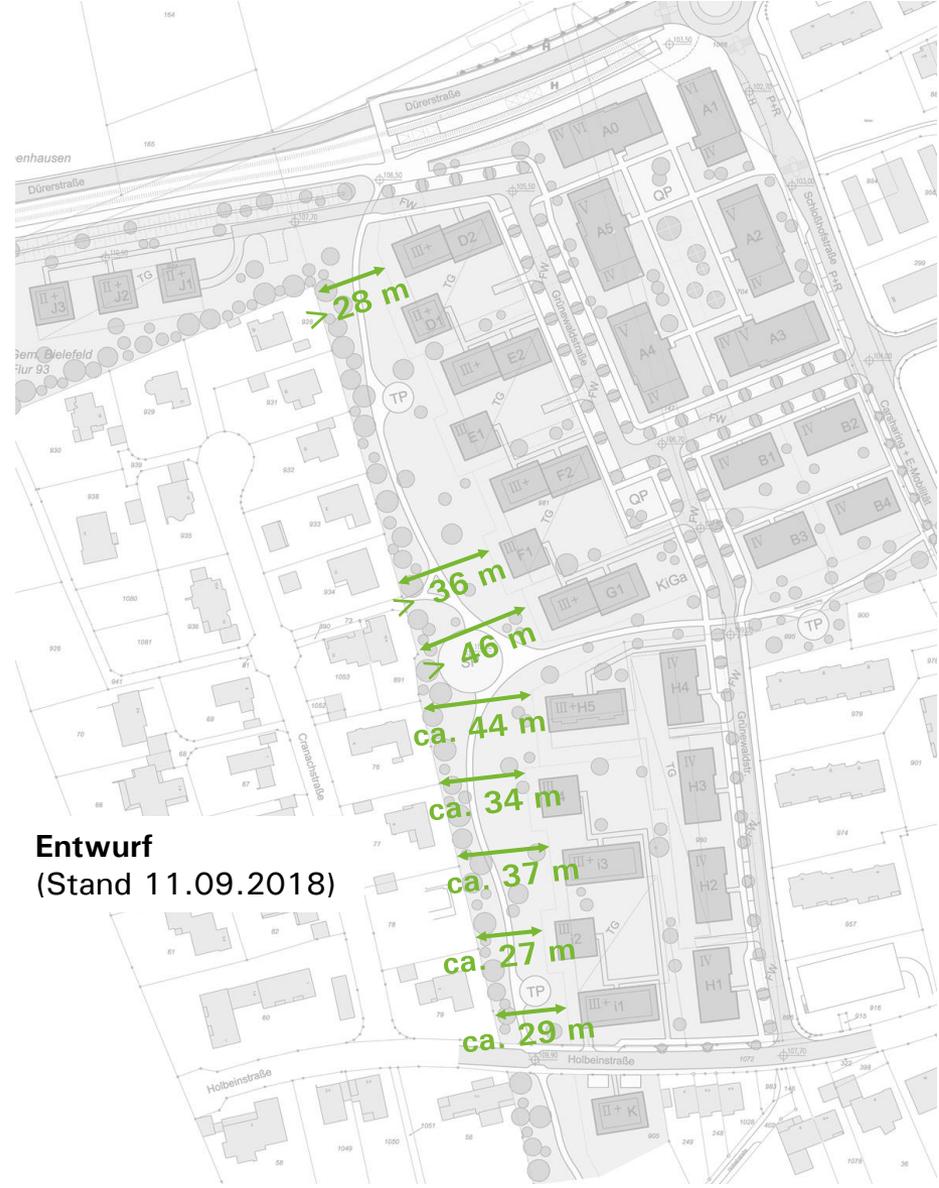
**Freiraumkonzept (Büro Ehrig, Stand 13.09.2018)**

# Grünzug und Funktionen

**Vorentwurf**  
(Stand 18.10.2017)



**Entwurf**  
(Stand 11.09.2018)



## Städtebauliche Konzept

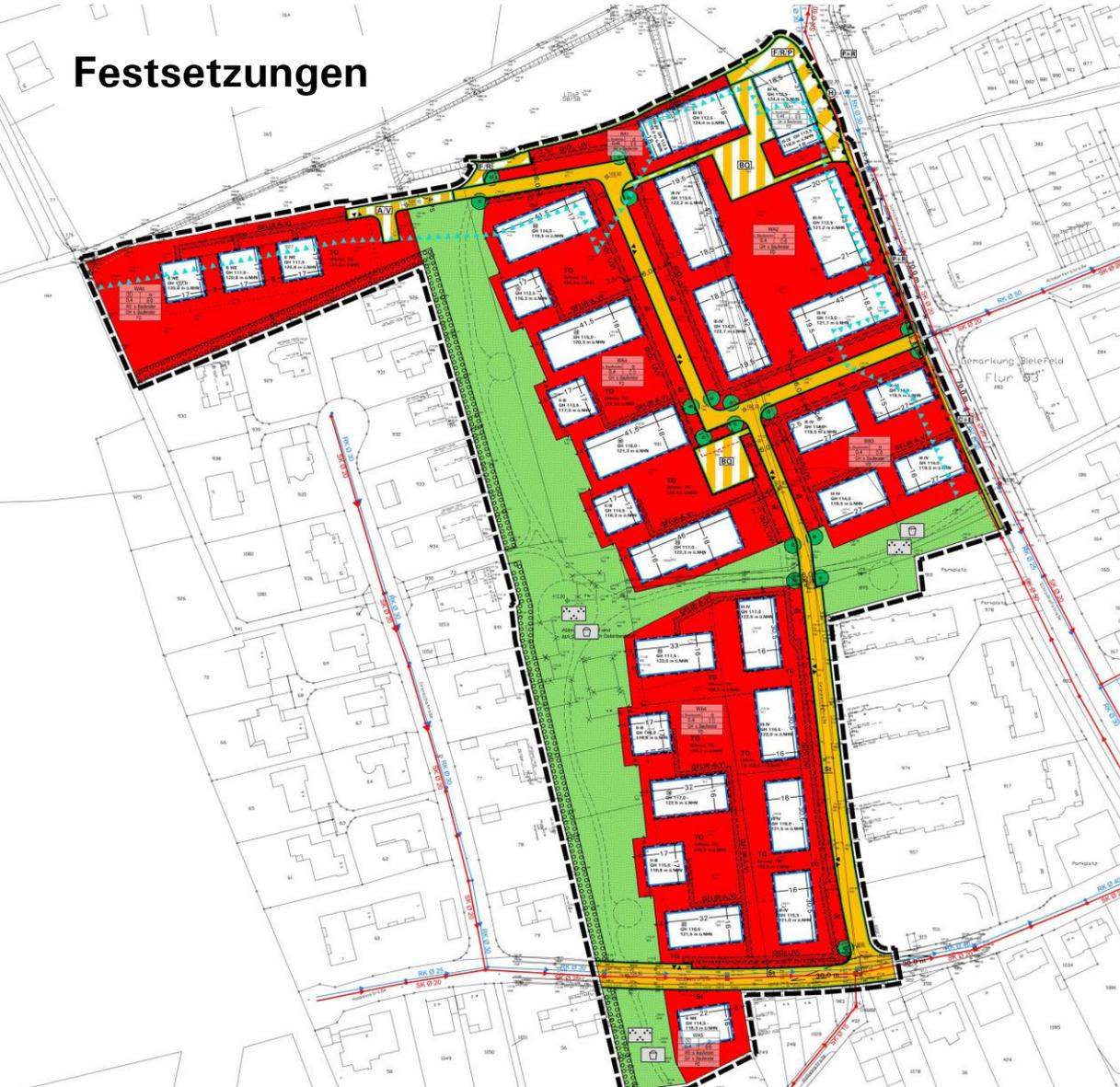
## Grünzug und Funktionen



- Spielbereiche für verschiedene Zielgruppen
- Quartiersplätze
- Aufenthaltsqualität
- Dichte Hecke zum Nachbarquartier Cranachstraße = Ergänzung der dortigen privaten Gartengehölze im Osten und Norden

Freiraumkonzept (Büro Ehrig, Stand 13.09.2018)

## Festsetzungen



### wesentliche Inhalte

- Öffentliche Grünfläche „Park einschließlich Spielflächen“
- Heckenpflanzung entlang Bestand Cranachstraße
- Einzelbäume an markanten Stellen
- Öffentlicher Quartiersplatz
- Bewohner-Quartiersplätze
- Dachbegrünung

Nutzungsplan (Stand 13.09.2018)

## Grünzug und Funktionen



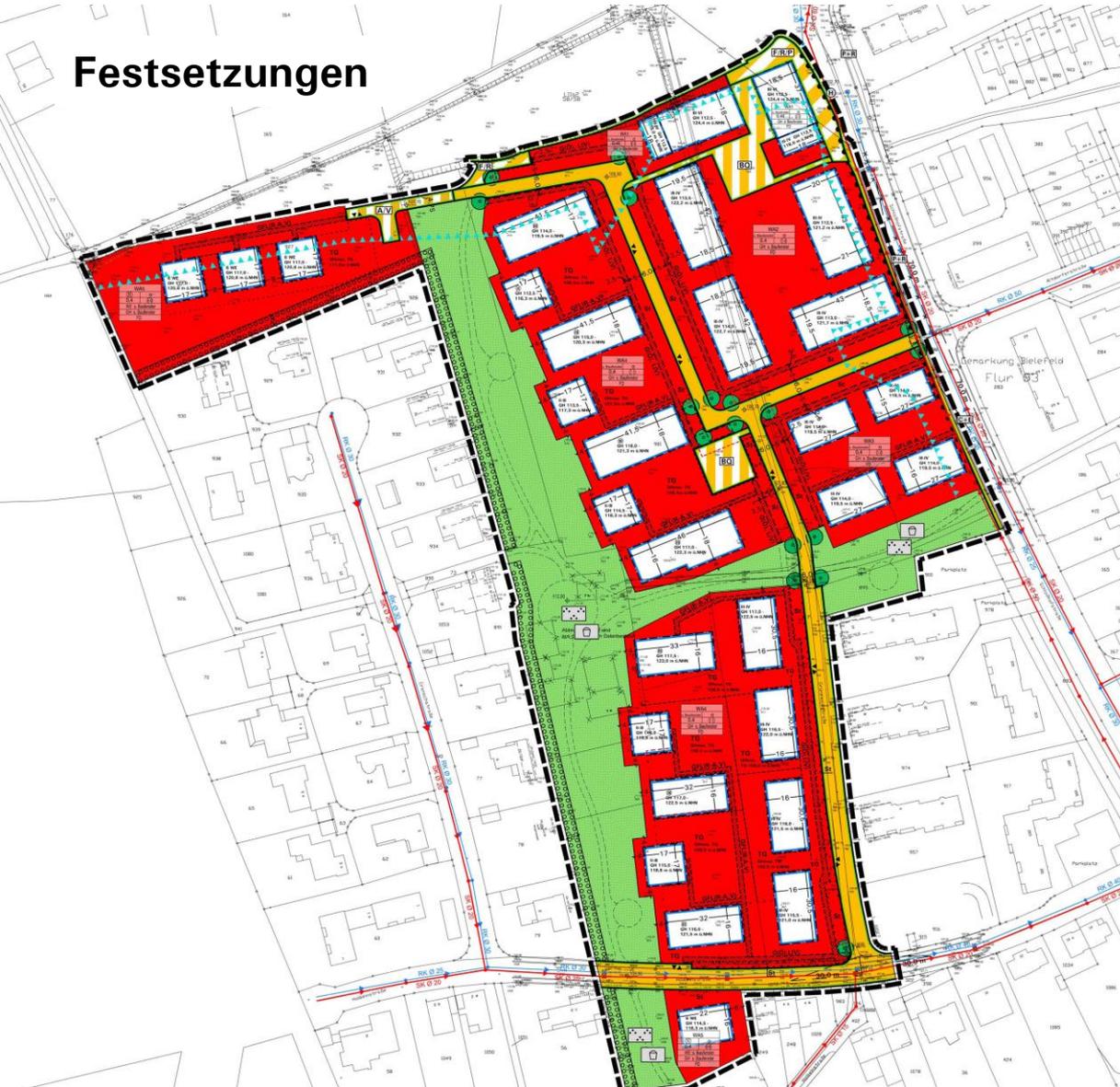
- Hauptwege Fußgänger/ Radfahrer durch Quartier
- Anbindungen an umgebendes Wegenetz

**Freiraumkonzept (Büro Ehrig, Stand 13.09.2018)**



**Blick von Südosten (Weiterentwicklung 11.09.2018)**

## Festsetzungen

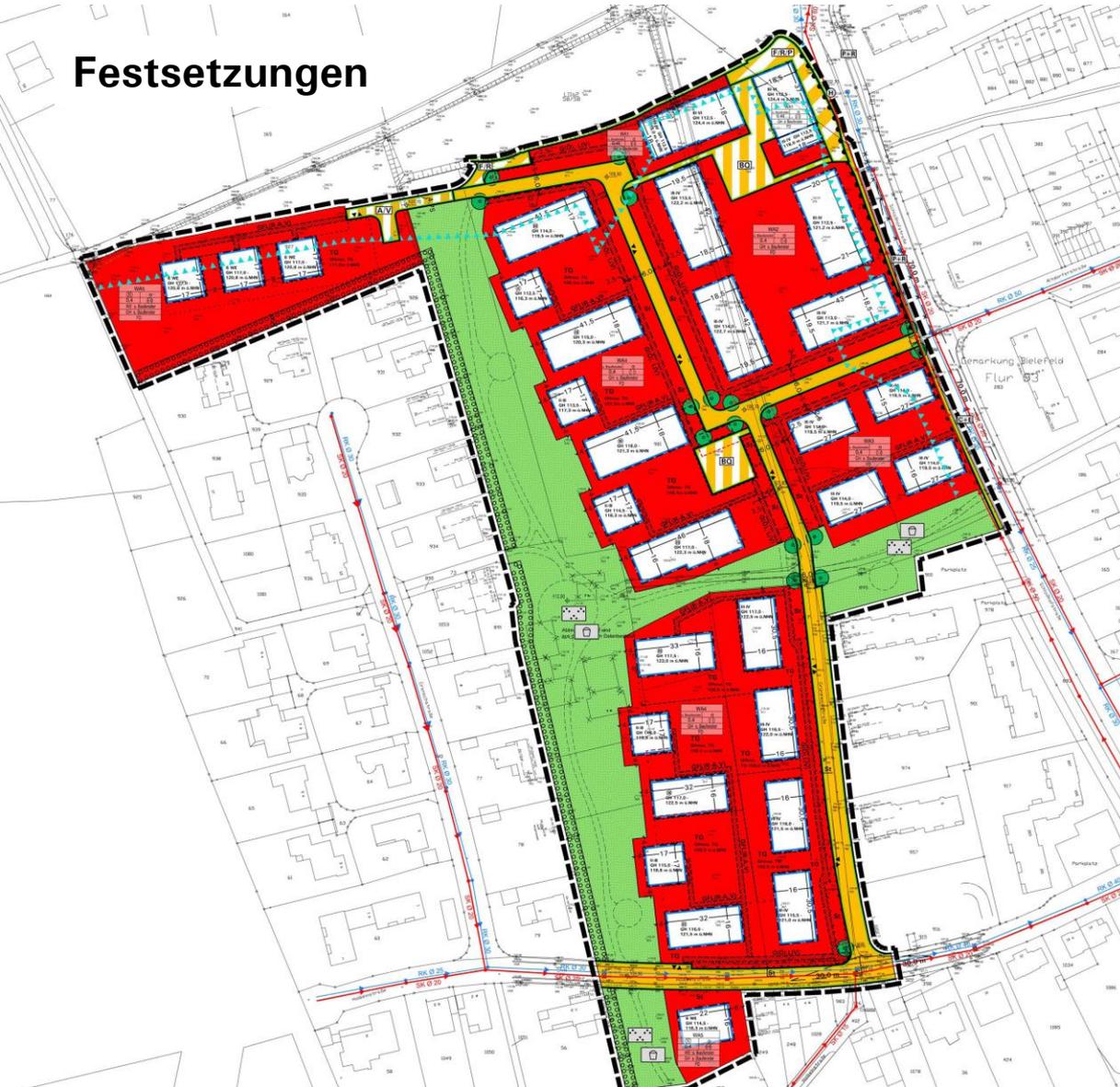


### wesentliche Inhalte

- Straßenflächen der inneren Erschließung
- Gehwege und Stellplatzflächen der inneren Erschließung
- Ergänzung Straßenfläche Schloßhofstraße (P + R etc.)
- Öffentlicher Quartiersplatz
- Bewohner-Quartiersplätze
- Fuß-/Radweg-Anschluss Grünzug / Stadtbahn

Nutzungsplan (Stand 13.09.2018)

## Festsetzungen



## *weitere wesentliche Inhalte*

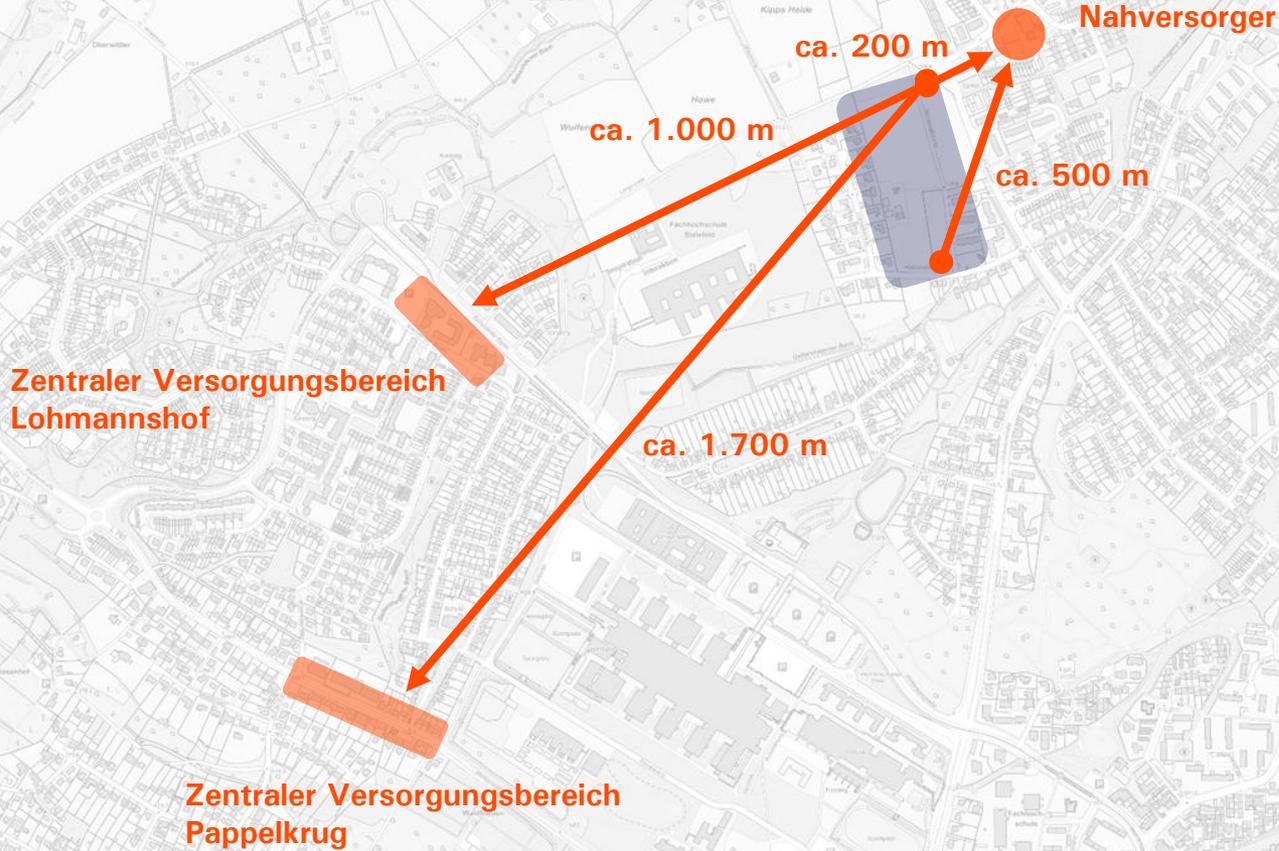
- Passiver Schallschutz einschließlich Freisitze
- Integration von Nisthilfen für Fledermäuse und Feldsperling im Plangebiet (Gebäude/Park)
- Baugestaltung
- Informationen zur Erschließungsaspekten
- Hinweise zur Umsetzung

**Nutzungsplan (Stand 13.09.2018)**



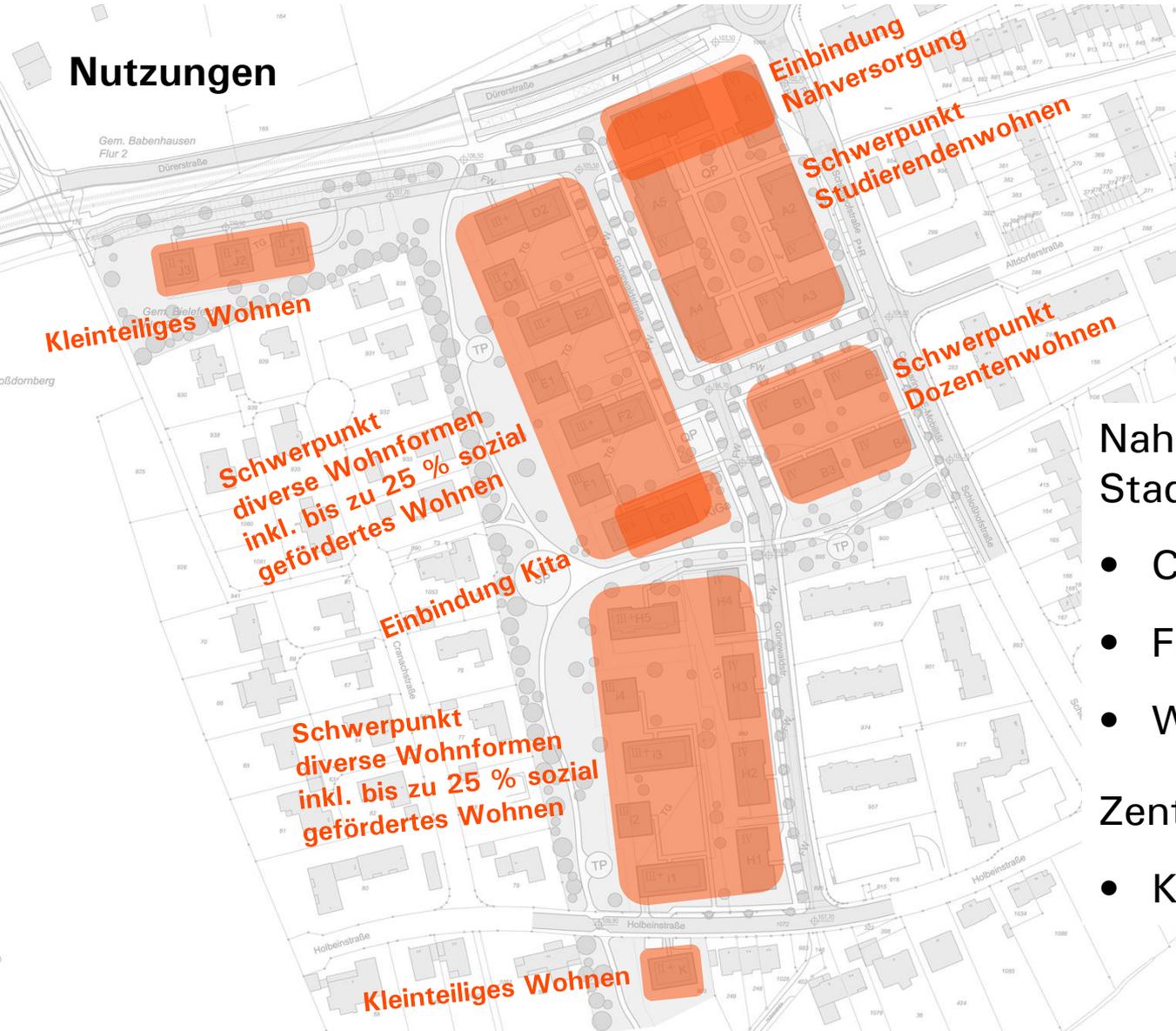
## Anhang

# Nutzungen



**Wesentliche Versorgungsstrukturen im Umfeld**

# Nutzungen



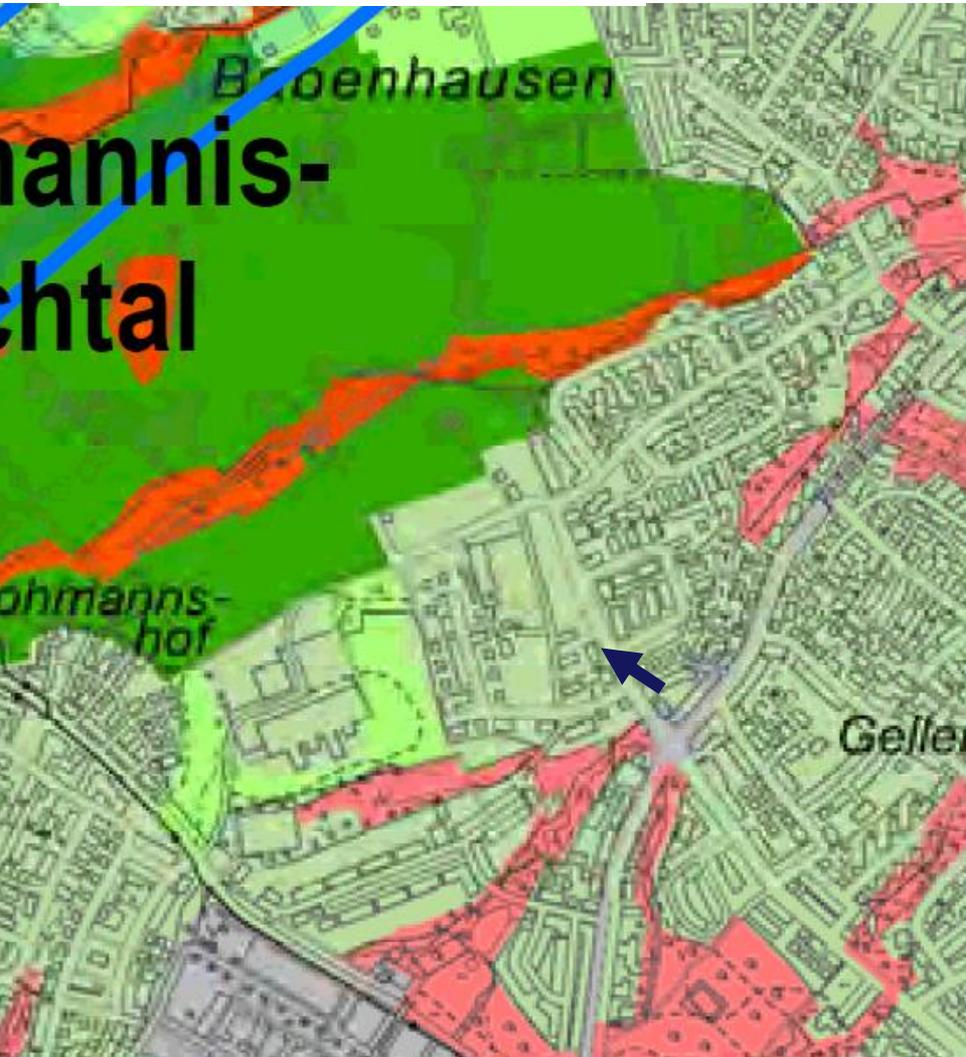
Nahversorgung am  
Stadtbahnhaltdepunkt, z. B.:

- Café/Bäcker/Kiosk
- Fahrradladen
- Waschbar

Zentral im Quartier:

- Kita

# Grünzug und Funktionen



**Bewertung der Landschaft**

- Naturschutzvorranggebiet**
  - Landschaftsräume, -teile mit einem hohen Anteil an höchstwertigen Biotoptypen
  - Obligatorische Bestandteile des Biotopverbundes
  - Höchstwertige Einzelbiotoptypen > 2 ha
- Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion**
  - Landschaftsräume, -teile mit einem hohen Anteil an hochwertigen Biotoptypen
  - Landschaftsräume mit einem unmittelbaren, funktionalen Zusammenhang mit Naturschutzvorranggebieten
  - Zusammenhängende Freiraumverbindungen
  - Unzerschnittene Freiräume > 200 ha
- Landschaftsräume mit mittlerer Naturschutzfunktion**
  - Bereiche mit einem geringen Anteil an hochwertigen Biotoptypen aber einem geringen Versiegelungsgrad

**Bewertung der Siedlungsbereiche**

- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Siedlungsbereich**
  - Grün- und Freiräume mit einem hohen Anteil an höchstwertigen Biotoptypen
  - Obligatorische Bestandteile des innerstädtischen Biotopverbundes
  - Sparrenburg
- Siedlungsbereiche mit hoher Naturschutzfunktion**
  - Nutzungstypen mit sehr hoher bis hoher Lebensraumfunktion
- Siedlungsbereiche mit mittlerer Naturschutzfunktion**
  - Zusammenhängende Bereiche der Nutzungstypen mit überwiegend mittlerer Lebensraumbedeutung
- Bereiche mit geringer oder ohne Naturschutzfunktion**
  - Versiegelte und dicht bebaute Flächen, Straßenverkehrsflächen

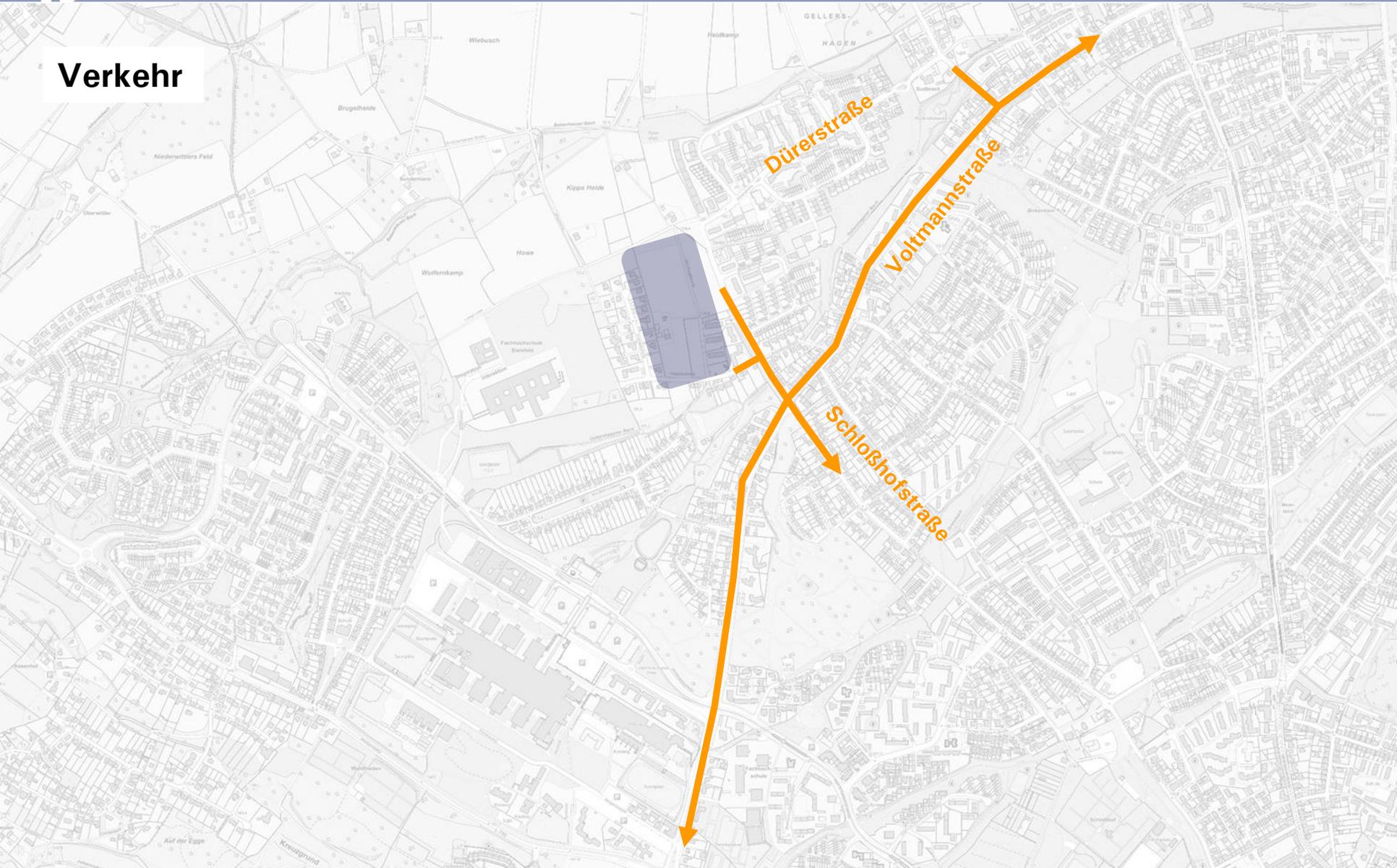
**Biotopverbund**

- Haupt-Biotopverbundkorridore, schematisch**
  - Teutoburger Wald
  - zusammenhängende Gewässersysteme
  - Freiraumverbindung mit naturnaher oder extensiver Nutzung
  - Sonstige Freiraumverbindungen

VVVV Korridorstörung

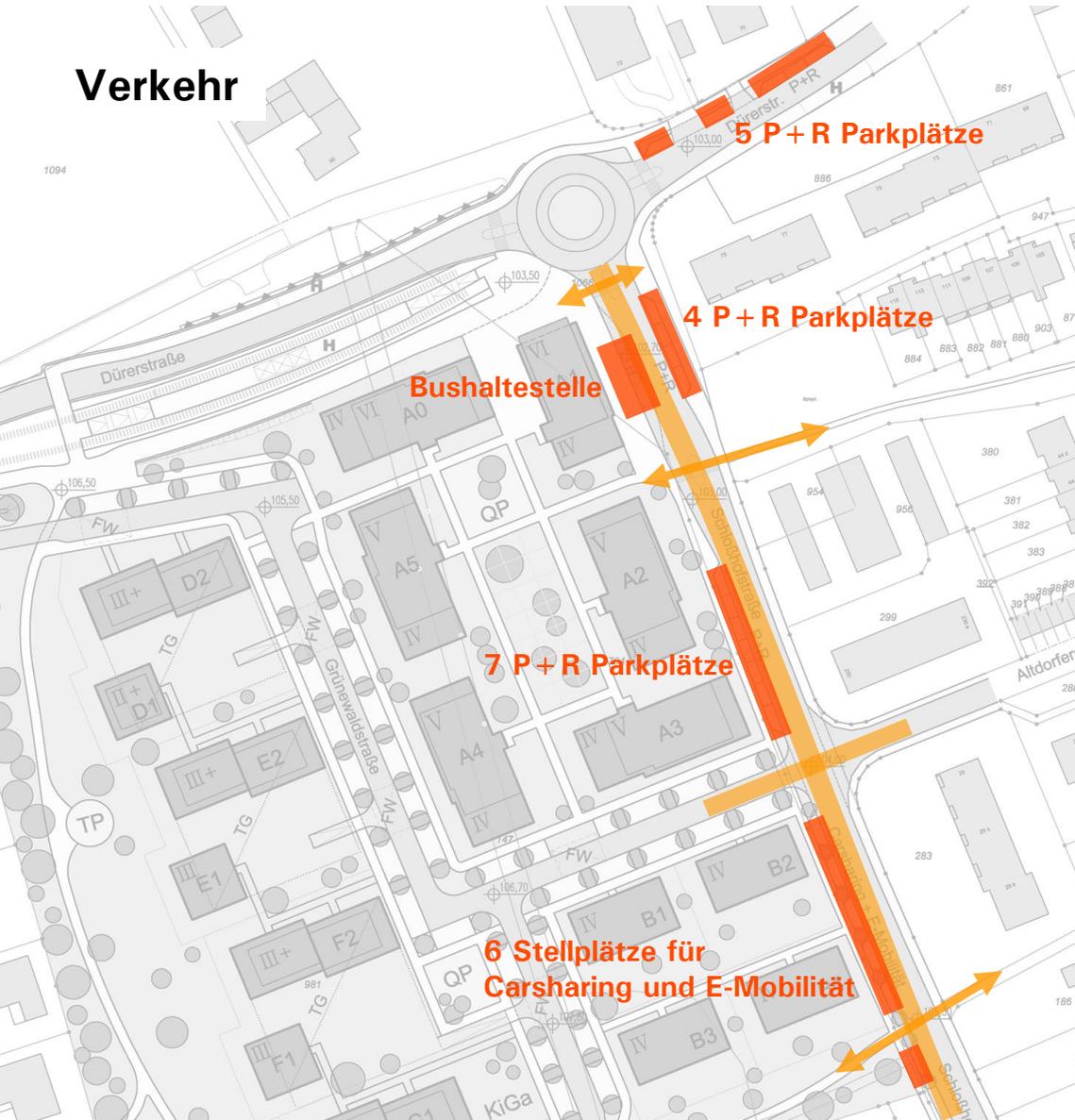
Stadt Bielefeld, Zielkonzept Naturschutz 2013, Auszug

# Verkehr



**Weiterführende Straßen im Umfeld**

# Verkehr



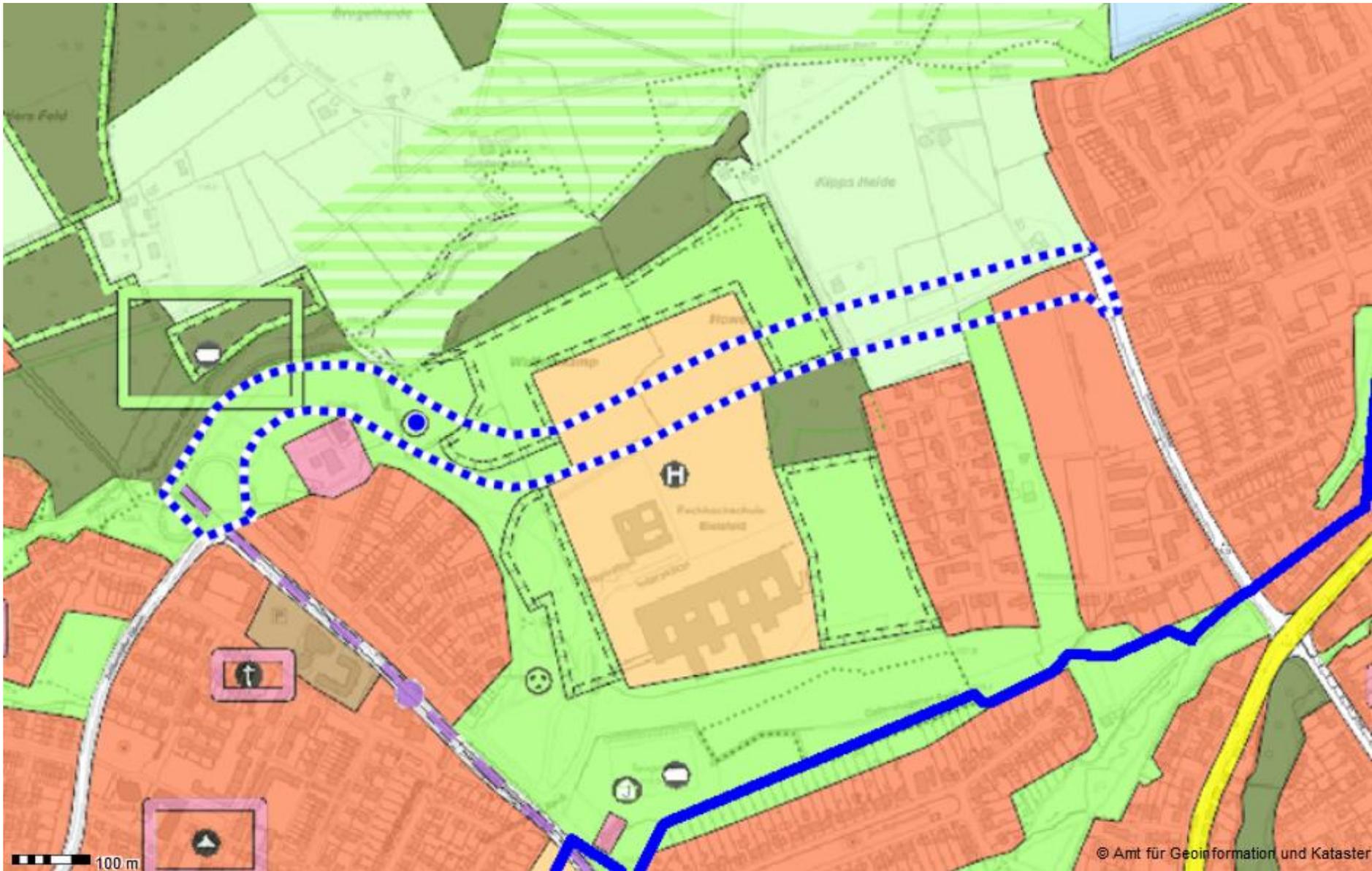
- Verlagerung Bushaltestelle zum Stadtbahnhaltepunkt
- P + R im Plangebiet
- P + R im weiteren Umfeld des neuen Kreisverkehrs
- Plätze für Carsharing und E-Mobilität südlich der Quartierszufahrt



**Blick von Südosten (Stand 07.09.2017)**



**Blick von Nordwesten (Stand 07.09.2017)**



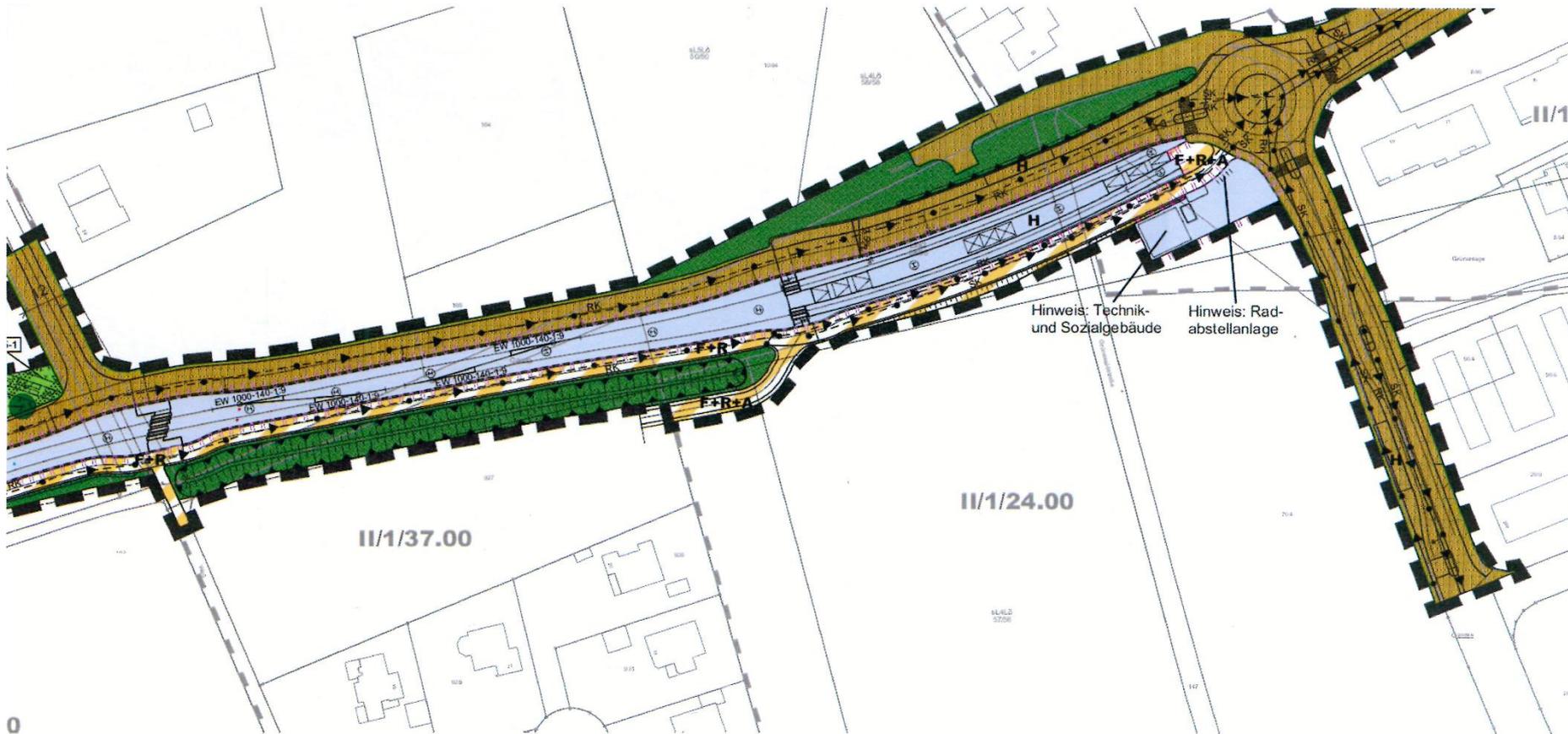
Flächennutzungsplan



siehe II/1/30  
von 1972

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

Die Änderung (groß)  
Dieser Plan ist gemäß §10 des Bundesgesetzes  
(1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein  
vom 09. Oktober 1965 (GS. NW. S. 107)  
vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen  
Bielefeld, den 3. JULI 1966 im Auftrag



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. II-G21 „**Stadtbahn zum Campus Nord**“  
(Ratsbeschluss Dezember 2017)