

Stadt Bielefeld

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

Beratung Satzungsbeschluss



Bezirksvertretung Dornberg
28. März 2019

Stadt Bielefeld
Bauamt 600.42

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

Städtebau / Bauleitplanung
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Rheda-Wiedenbrück





Städtebauliches Konzept (Stand 11.09.2018)



Nutzungsplan (Stand 13.09.2018)

Wesentliche Themen aus den Beteiligungsverfahren

Dichte, Siedlungsstruktur, städtebauliche Qualität

Verkehr und Mobilität

Grünzug, Naherholung, Spielbereiche

Rückbau Hofstelle (Holbeinstraße 7a/7b)

Tiere/Artenschutz, Landschaftsschutz

Lärmbelastung

Entwässerung

Verfahren

Wertverlust

Investorengesteuerte Planung

Baufahrzeuge/Schäden

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

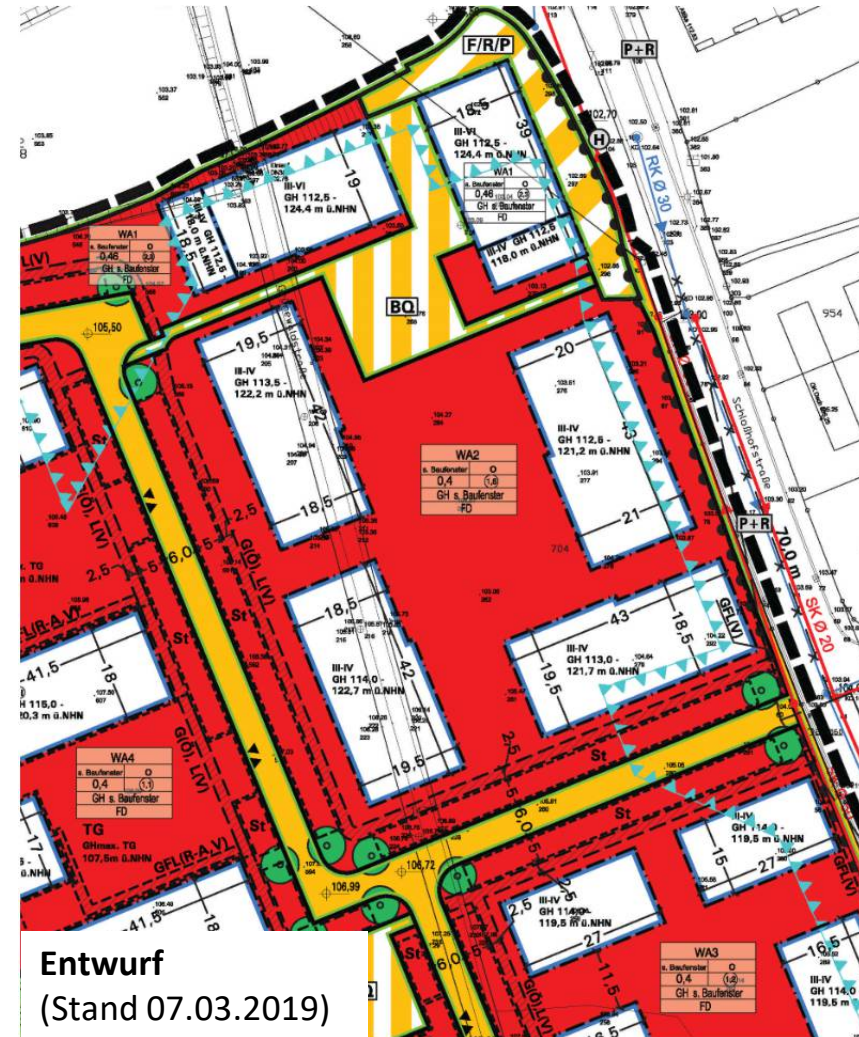
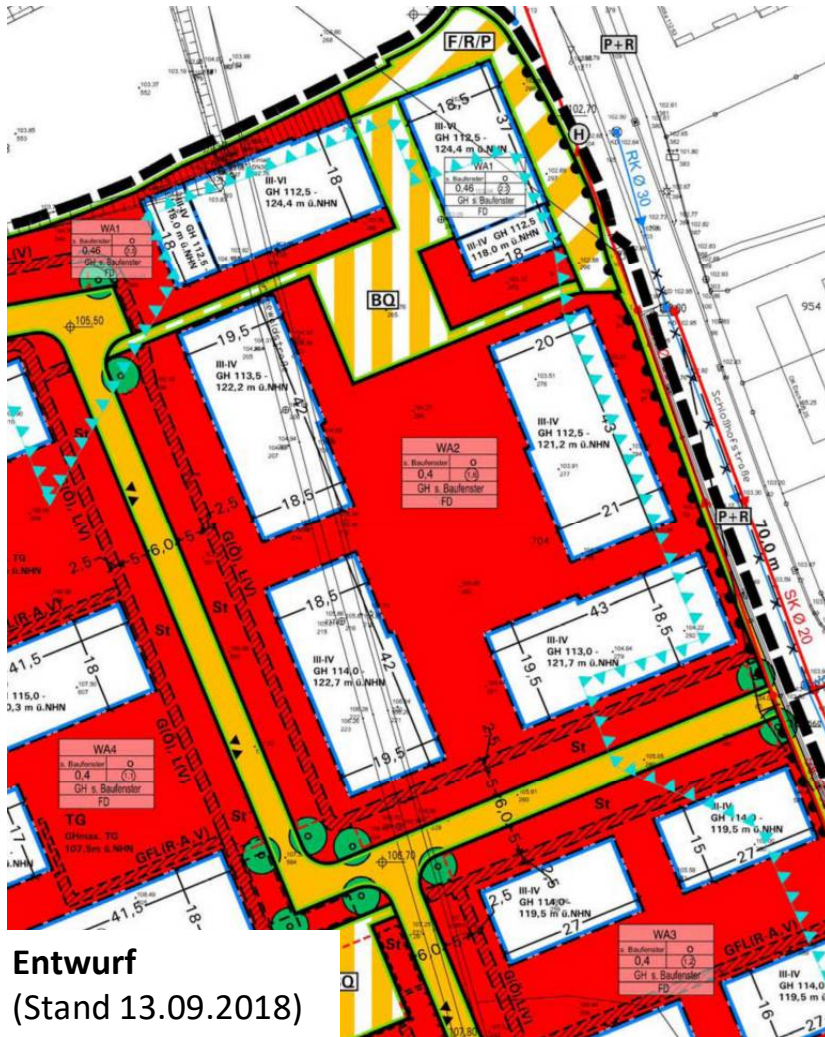
Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen



Nutzungsplan

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

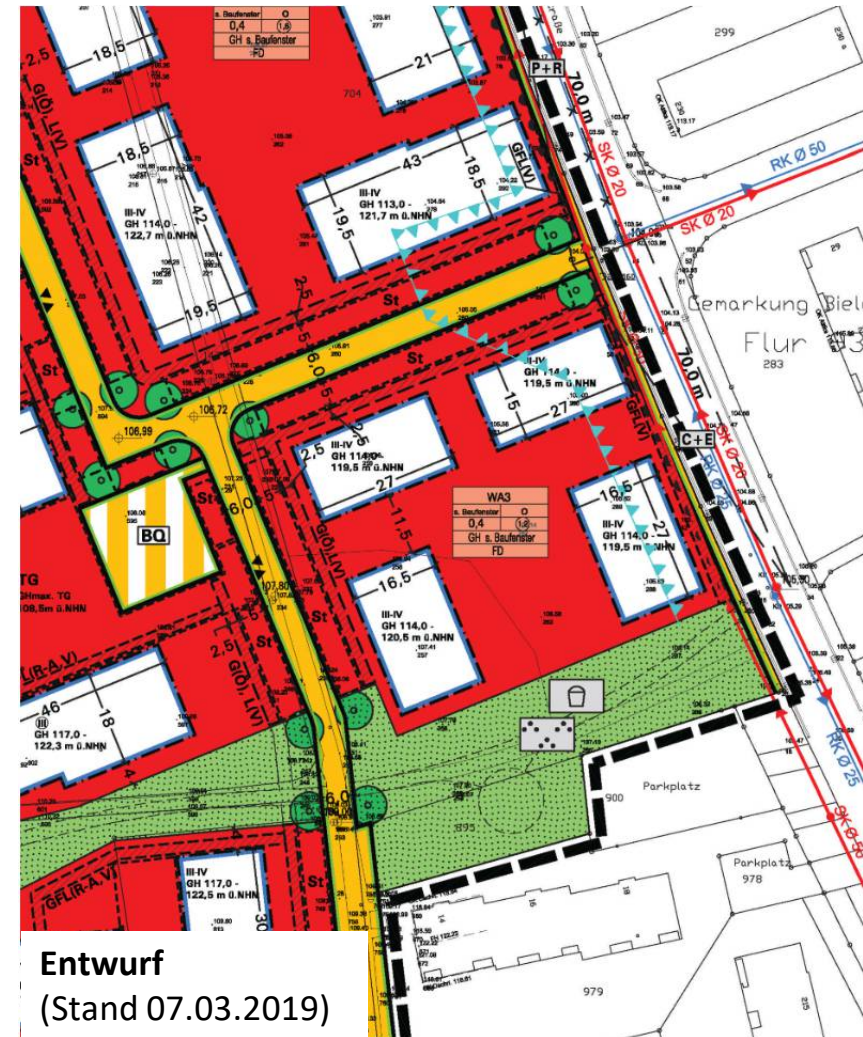
Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen



Nutzungsplan

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage
(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

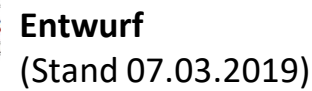
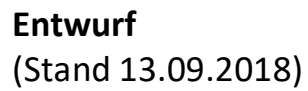
Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen



Nutzungsplan

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

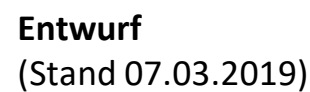
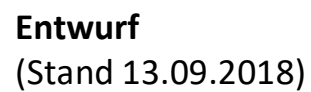
Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen



Nutzungsplan

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen



Entwurf
(Stand 13.09.2018)



Entwurf
(Stand 07.03.2019)

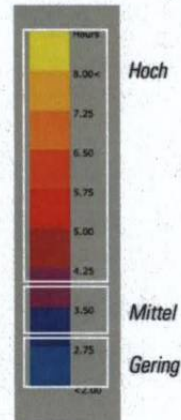
Nutzungsplan

Stichtag 17. Januar

Bild oben: Schrägluftperspektive aus süd-östlicher Richtung.

Bild unten: Schrägluftperspektive aus süd-westlicher Richtung.

Legende für den 17. Januar: Besonnungsstufen 1,5 h (Gering), 3,0 h (Mittel), 4,0 h (Hoch).



Verschattungsgutachten (licht | raum | stadtplanung gmbh 03/2019)

Stichtag 21. März



Bild oben: Schrägluftperspektive aus süd-östlicher Richtung.

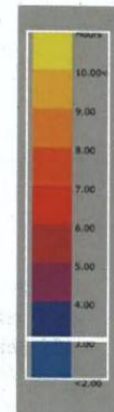
Bild unten: Schrägluftperspektive aus süd-westlicher Richtung.



Legende für den 21. März: Besonnungsstufen 1,5 h (Gering), 3,0 h (Mittel), 4,0 h (Hoch).

Hoch

Mittel



Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen

Wesentliche redaktionelle Ergänzungen, geringe Änderungen nach der Offenlage

(aufgrund Empfehlung Beirat für Stadtgestaltung sowie aktueller Erschließungsplanung und Projektplanungen)

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen:

Geringe Anpassungen Baufelder und Bewohnerquartiersplatz (Bereich WA1, WA2)

Anpassung der Baufelder im WA3 (verstärkte Hofbildung), gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im südwestlichsten Baufeld des WA3 um 1 m

Verschiebung der Baufelder zu den Baukörpern iX nach Norden

Erhöhung der zulässigen Bauhöhe im Baufeld zum Baukörper H3 sowie i1 und i3 im WA4 um jeweils 0,5 m.

Verlagerung und Erweiterung des Bereichs für eine Tiefgaragenzufahrt aus der Holbeinstraße bis etwa zur Mitte des straßennächsten Baufelds

Verschiebung der Baufelder für die Baukörper J3 und J1 im WA5 jeweils um 1 m nach außen

Erhöhung der maximalen Gesamthöhe für das Baufeld des Baukörpers J3 um 0,5 m

Anpassung der Flächen für Tiefgaragen im Bereich um die Baufelder zu den Baukörpern HX und iX im WA4 sowie JX, jeweils gleichzeitig Erhöhung der zulässigen Tiefgaragen-Höhen (0,7-1,2 m)

Anpassung der textlichen Festsetzungen 10.1.X zum Artenschutz

Ergänzung der textlichen Festsetzung 12.3.2 zu Laubheckenpflanzungen entlang öffentlicher Grünflächen



Städtebauliches Konzept (Stand 07.03.2019)



Nutzungsplan (Stand 07.03.2019)