



Bielefeld

27.06.2019

**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 8
„Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sowie
253. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“**

- Vorentwurf -

Stadt Bielefeld
Bauamt

Hempel + Tacke GmbH

h+t Hempel + Tacke GmbH
■ planen ■ beraten ■ bewerten

Bestandssituation



Plangebiet:

Leerstehender großflächiger Gewerbekomplex entlang der Straße Hasbachtal sowie im Kreuzungsbereich mit der Straße Hollensiek

Rückwärtiger Bereich durch Brachflächen geprägt

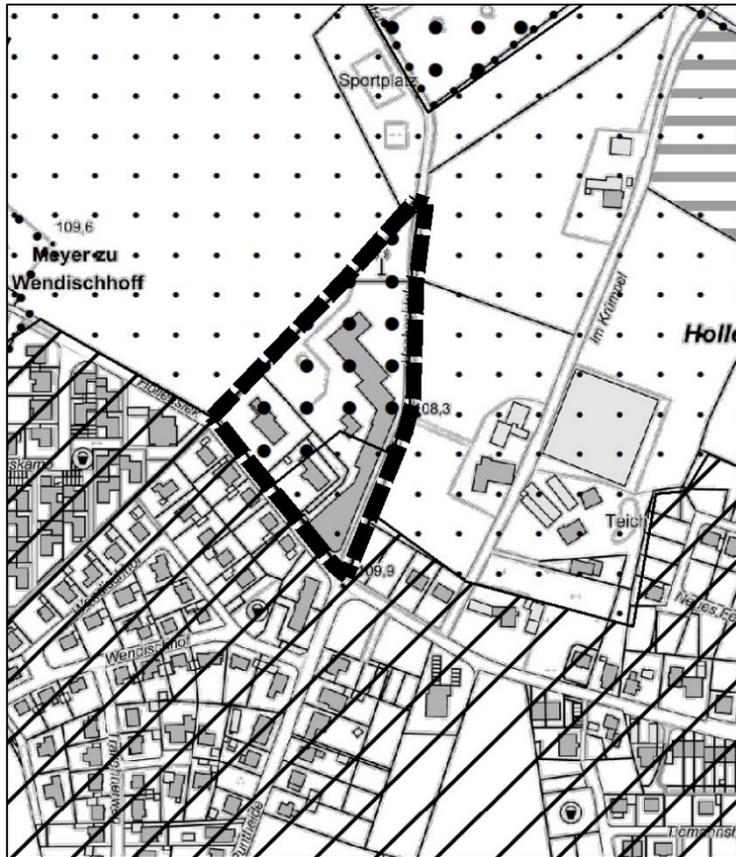
Im Südwesten befinden sich zwei Wohngebäude

Funkmast im Norden

Plangebietsgröße: ca. 1,78 ha

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP

Flächennutzungsplan



Flächen des Plangebietes überwiegend als „Flächen für Wald“ dargestellt, im südöstlichen Bereich ist eine „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt

Darstellungen bereits durch vorhandene Bebauung überholt

Um dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem FNP zu entsprechen, ist der FNP zu ändern (zukünftige Darstellung als „Wohnbaufläche“)

253. Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Planes

Landschaftsplan Bielefeld-West



Großteil des Plangebietes außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes, lediglich kleine Teilfläche im Norden des Plangebietes innerhalb der Grenzen (Entwicklungsziel „Erhaltung“ dargestellt)

Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden

Überwiegender Teil ist versiegelt und wurde als Lagerfläche benutzt, Gehölzstrukturen im Randbereich zur Straße Hasbachtal und freien Landschaft

Gem. § 20 (2) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines B-Planes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen / Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft

Gestaltungsplan- Vorentwurf



Schaffung von neuem Wohnraum, der sich in das südlich angrenzende Umfeld einfügt

Zweigeschossige MFH: straßenbegleitende Ausrichtung entlang der Straße Hasbachtal, rechteckige Anordnung für rückwärtige Bebauung um Entstehung eines Hofcharakters zu begünstigen

Errichtung einer vierzügigen Kita im Norden (Freiflächen im direkten Anschluss zum angrenzenden Grünbereich)

Bestehende Wohnbebauung wird planungsrechtlich gesichert

→ Insgesamt können im Plangebiet ca. 75-80 neue Wohneinheiten entwickelt werden, davon 25 % im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP

Nutzungsplan- Vorentwurf



Überwiegende Festsetzung von Reinen Wohngebieten

- zur Verwirklichung der Planungsziele
- entspricht der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ der südlich angrenzenden Bebauung

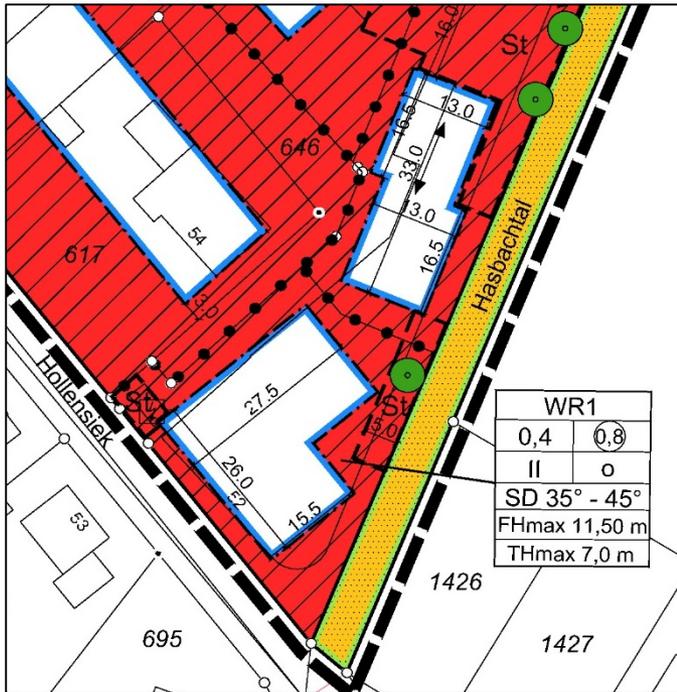
Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Norden

Äußere Erschließung über die vorhandenen Straßen (Hasbachtal / Hollensiek), innere Ringerschließung über einen privaten Anliegerweg im Nordosten

Ruhender Verkehr (tlw. in Form von Tiefgaragen) wird auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP

Nutzungsplan- Vorentwurf



WR1:

max. zwei Vollgeschosse zulässig, offene Bauweise
 → Festsetzungen orientieren sich an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung

im Vergleich zu den weiteren Baugebieten im Plangebiet leicht erhöhte Trauf- und Firsthöhe zur Betonung der Ecksituation festgesetzt

Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht (sowie vereinzelt straßenbegleitend)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP

Nutzungsplan- Vorentwurf



WR2, WR3, WR4:

max. zwei Vollgeschosse zulässig, offene Bauweise

im Vergleich zum WR1 geringere Trauf- und Firsthöhen festgesetzt

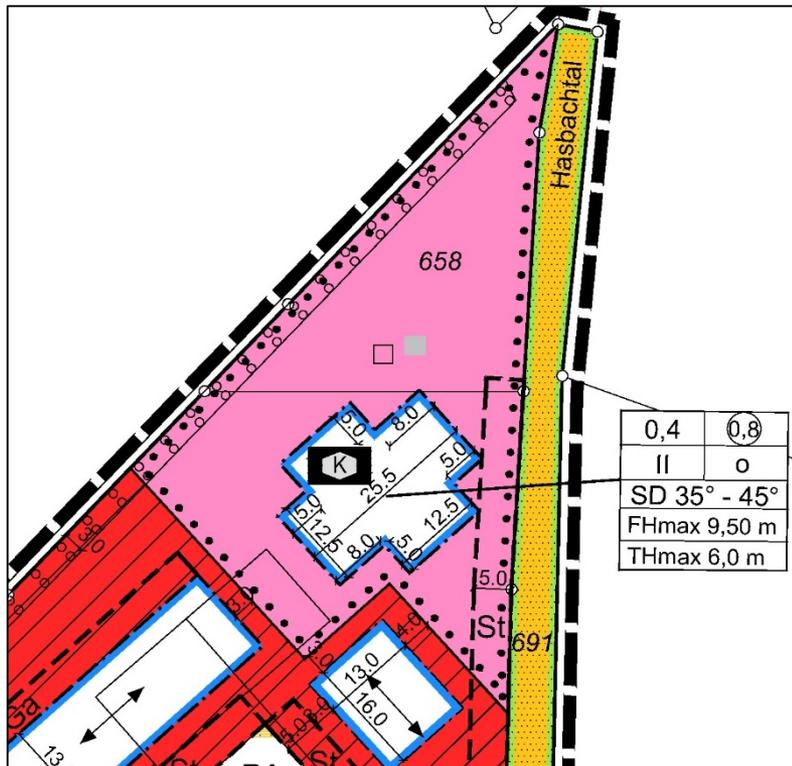
Stellplätze überwiegend straßenbegleitend bzw. entlang des privaten Anliegerweges, im WR3 ist darüber hinaus die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen

Festsetzung der Hauptfirstrichtung im WR2 / WR3 (straßenbegleitende Ausrichtung / Entstehung des Hofcharakters)

Anpflanzfestsetzungen

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP

Nutzungsplan- Vorentwurf



Fläche für den Gemeinbedarf
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung analog zu den Baugebieten WR2, WR3 und WR4

Errichtung einer vierzügigen Kita

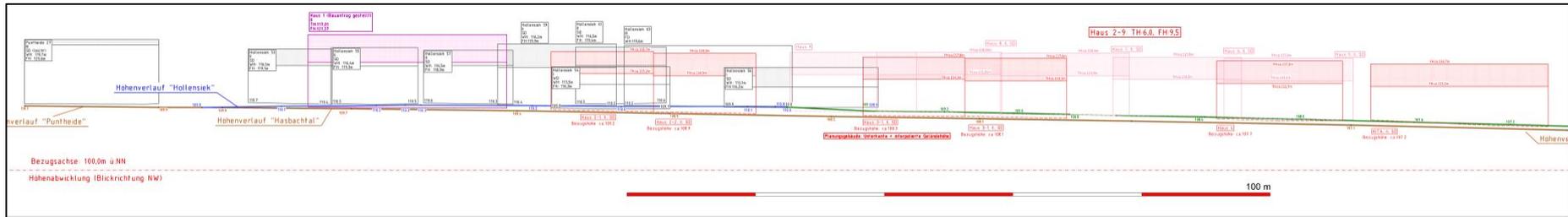
Anbindung für Kfz sowie auch fuß-/radläufig über die Straße Hasbachtal gegeben

Stellplätze straßenbegleitend vorgesehen

Anpflanzfestsetzungen

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP's

Geländeschnitt



Visualisierung (Südansicht)



Visualisierung (Nordansicht)



Visualisierung (Nordostansicht)



**W
BI**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

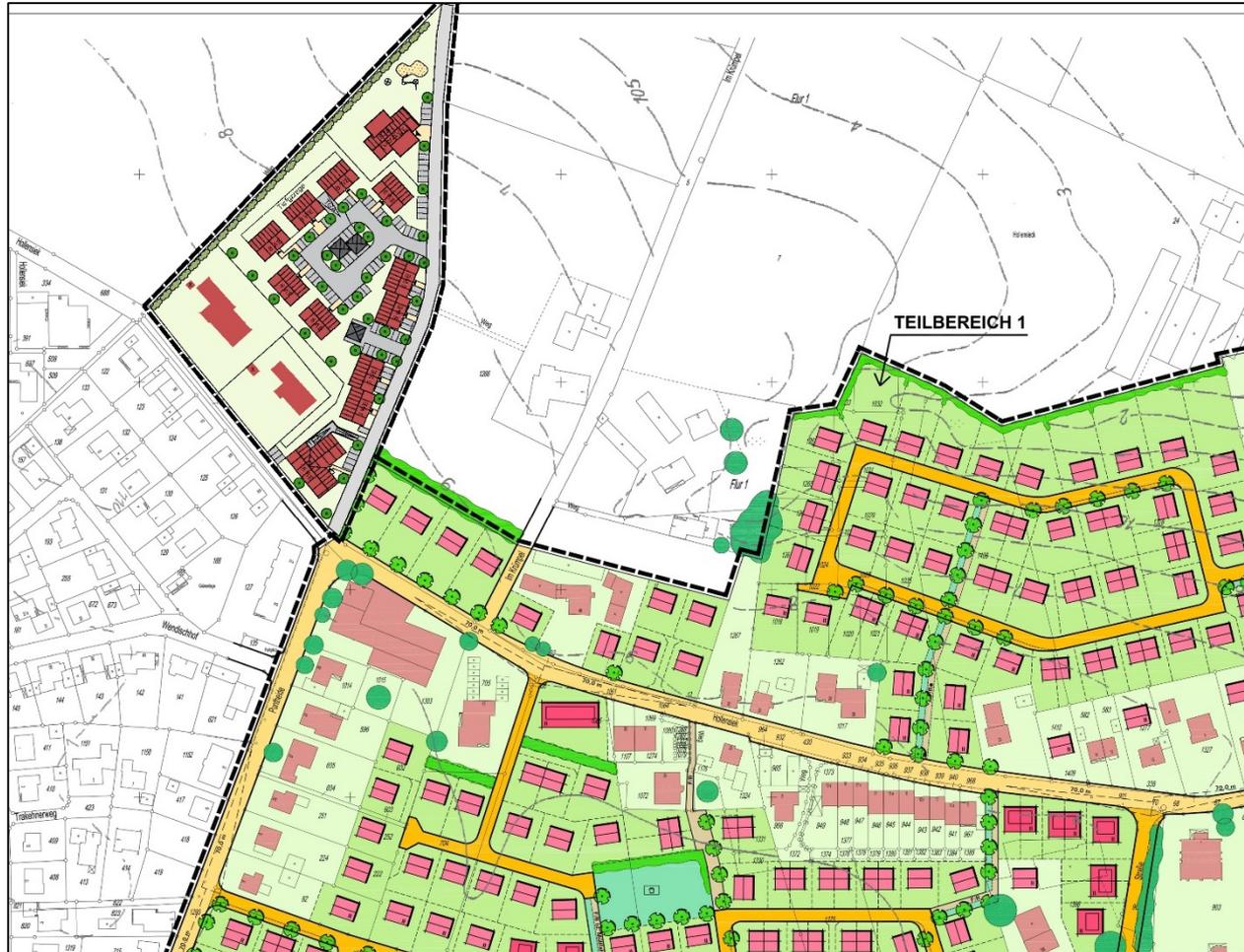
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNPs

Luftbild + Plankonzept



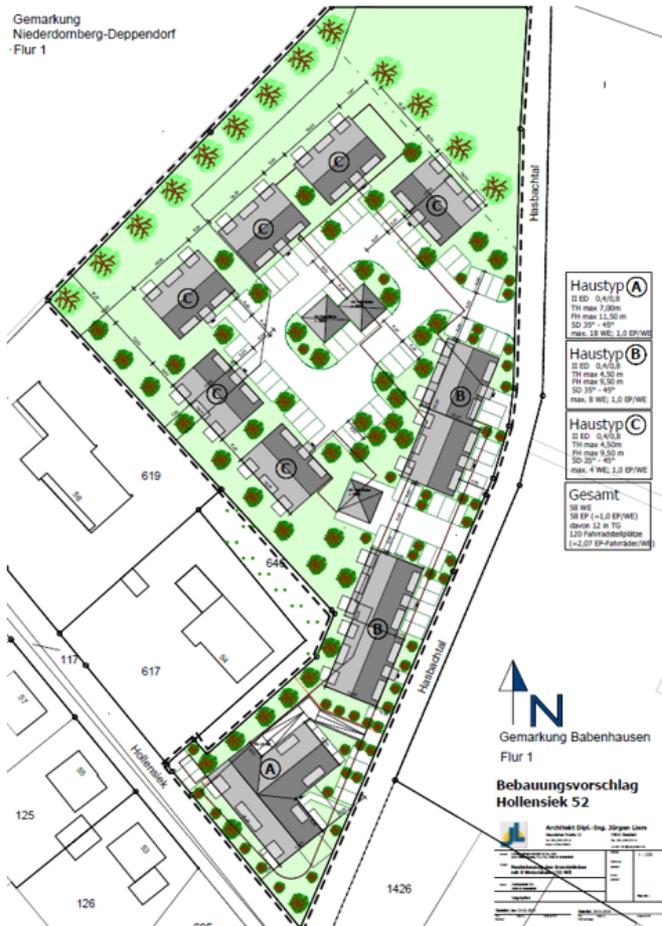
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP's

Gesamtentwicklung Hollensiek / Puntheide



Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP's

Info/ Übersicht VE Konzepte B-Plan Hollensiek-Hasbachtal



VE 5 Konzept 24.01.2019 / BV n° 28.02.19
für B-Plan VE / AB / an VE 2 orientiert

Gebäude A: TH= 7,00m / FH= 11,50m / SD 35-45° / 18 WE
Gebäude B: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 8 WE x2
Gebäude C: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 4 WE x6 / GL 16m
Summe: ca. **58 WE**



VE 6 Konzept 19.02.2019 / BV n° 28.02.19
mit KITA im nördlichen Bereich

Gebäude A: TH= 7,00m / FH= 11,50m / SD 35-45° / 18 WE
Gebäude B: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 8 WE x2
Gebäude C: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 4 WE x5 / GL 16m
Summe: ca. **54 WE**

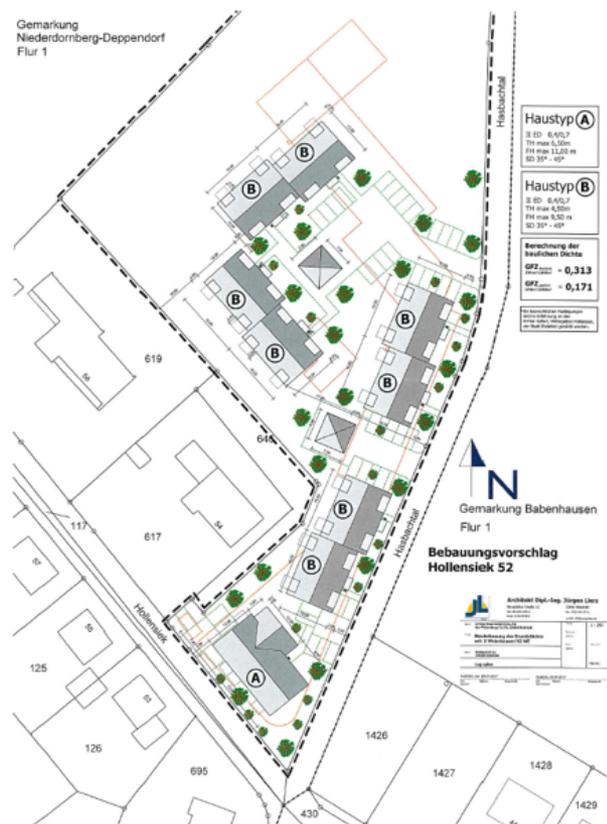


VE 7.1 Konzept AB-VE 15.05.2019 / BV 27.06.19
mit II+D u. TGA u. KITA
(Erhöhung Verdichtung II+D TH 6-7m Gesamtbereich, Grundl. AB-VE zur Diskussion)

Gebäude A: TH= 7,00m / FH= 11,50m / SD 35-45° / 18 WE
Gebäude B: TH= 6,00m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 12 WE x 2
Gebäude C: TH= 6,00m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 6 WE x 6 / GL 16m
Summe: ca. **78 WE**

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNPs

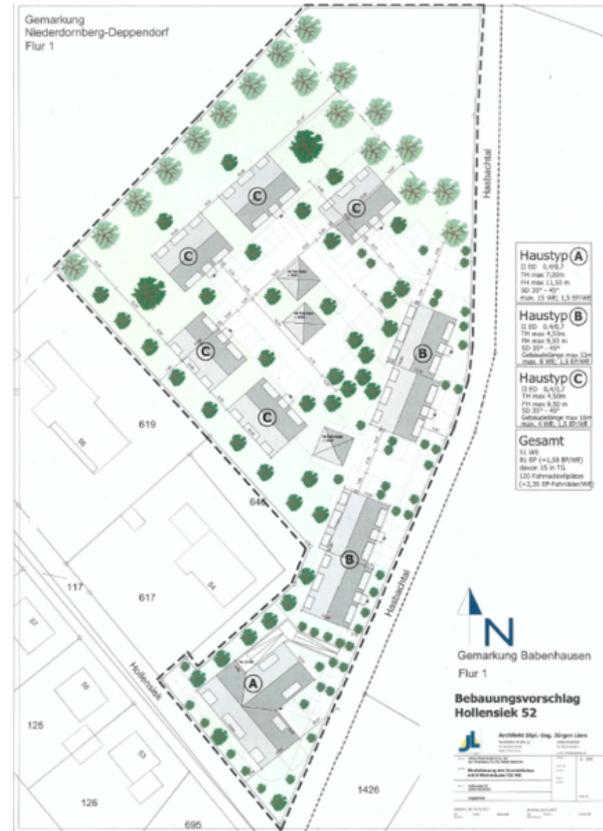
Info/ Übersicht VE Konzepte B-Plan Hollensiek-Hasbachtal



VE 1 Konzept April 2017 / BV 07.09.2017
 Positiv Votum BV für B-Plan VE / AB

4x DH keine echte Hofbildung, da nach Norden offen

Gebäude A: TH= 6,50m / FH= 11,00m / SD 35-45° / 10 WE
 Gebäude B: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / a 4 WE x2 DH x4
 Summe: 42 WE



VE 2 Konzept 26.09.2017 / BV 30.11.2017
 Änd.-Ergänz. positiv für B-Plan VE / AB

5x EH mit Hofbildung

Gebäude A: TH= 6,50m / FH= 11,50m / SD 35-45° / 15 WE
 Gebäude B: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / 8 WE x2
 Gebäude C: TH= 4,50m / FH= 9,50m / SD 35-45° / 4WE x5 / GL 16m
 Summe: 51 WE

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP

Info/ Übersicht VE Konzepte B-Plan Hollensiek-Hasbachtal



VE 1 rückwärtig optische Eingeschossigkeit I + DG



VE 7 rückwärtig optische Zweigeschossigkeit II + DG

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNPs

Info/ Übersicht VE Konzepte B-Plan Hollensiek-Hasbachtal



VE 1 rückwärtig optische Eingeschossigkeit I + DG



VE 7 rückwärtig optische Zweigeschossigkeit II + DG

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 sowie 253. Änderung des FNP's

Stand Plankonzept (April 2017)

ca. 42 WE

