

ENTWURF

KONVERSION BIELEFELD



DREES &
SOMMER

Entwicklung der Wohnstandorte – Entwurf
Positionspapier (komprimierte Version)

Stand: 26.05.2020

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

AGENDA

AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist u.a. Eigentümerin von sieben Wohnstandorten in der Stadt Bielefeld. Bis auf den Wohnstandort Sperberstraße und den Wohnstandort Kölner Straße, die durch die Wohnungsbaugesellschaft BGW (Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH) erworben und entwickelt werden, sollen die anderen Wohnstandorte voraussichtlich im Eigentum der BImA verbleiben und anhand einer strukturierten Vorgehensweise in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld sukzessive vermietet werden. Lediglich beim Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße hat die BImA bereits signalisiert, dass hier ein Einzelverkauf der Gebäude und Grundstücke geplant ist.

Das vorliegende Positionspapier der Stadt Bielefeld, welches in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bielefeld und dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer erarbeitet wurde, hat das Ziel die wesentlichen städtebaulichen, ökologischen, sozialen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnstandorte zusammenzuführen und zu bewerten. Zudem definiert das Positionspapier klare Vorstellungen der Stadt Bielefeld an die weitere Entwicklung der fünf Wohnstandorte. Dabei geht es vor allem um den Erwerb vorhandener Grün-, Sport- und Spielflächen und Einzelgebäude für soziale Nutzungen durch die Stadt, den Umgang mit denkmalschutzrechtlichen Belangen, die Notwendigkeit zur Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen und um die Bewertung von Nachverdichtungspotenzialen.

Das Positionspapier soll eine Grundlage für die weiteren Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) darstellen.

AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Vorgehensweise



Bestandsaufnahme



Ersteinschätzung



Bebauungsstudie

Positionspapier der Stadt Bielefeld

AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

- 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen
- 2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld
- 2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße
- 2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg
- 2.5 Wohnstandort Königsberger Straße
- 2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

LAGE UND ABGRENZUNG DER WOHNSTANDORTE

Übersicht der sieben Wohnstandorte



AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld

2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße

2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg

2.5 Wohnstandort Königsberger Straße

2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die sieben ehemaligen Wohnstandorte der britischen Streitkräfte haben sich seit ihrem Bau und Bezug in den späten 50er- bis 60er-Jahren als eigenständige, zumeist in sich homogene Wohnquartiere mit einem individuellen und besonderen Charakter entwickelt. Die Standorte wurden ganzheitlich durch die britischen Streitkräfte bewirtschaftet - ohne innere Grenzziehung oder Parzellenbildung.

Somit sind die Gebäude in den Quartieren durchgängig einheitlich gestaltet, zumeist schlicht und ohne individuelles, schmückendes „Beiwerk“. Das insgesamt harmonische Bild der Gebäudeaufmachung (Fassade, Gebäudeform, Dachform, Farbgebung) ist zusätzlich geprägt durch die einheitliche Gestaltung der Eingangsbereiche (z.B. Postkästen, Hausnummern, keine individuellen Vordächer oder Einbauten).

Die durchgängige Gestaltung setzt sich in zumeist großzügigen, schlicht bis wenig gestalteten Vorgärten bzw. Rasenflächen mit fehlender Abgrenzung zum Straßenraum fort. Auch die Gebäuderückseiten verfügen selten über individuelle Gartenbereiche. Hier sind die Freibereiche unabhängig von den einzelnen Wohneinheiten zumeist schlicht gestaltet, individuelle Einfriedungen sind ebenso wenig vorzufinden, wie in den Vorgärten.

Bedingt durch die fehlenden Grundstücksparzellierungen als auch durch eine ganzheitliche Bewirtschaftung konnten sich in den Quartieren an zahlreichen Stellen großkronige Baumbestände entwickeln, die punktuell einen starken ortsprägenden Charakter mit sich bringen.

Über die Qualität und den entsprechenden Erhaltungswert der Quartiere inkl. seines Baum- und Gebäudebestandes ist standortspezifisch und individuell unter Auseinandersetzung mit der ortsspezifischen Situation zu entscheiden.

AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld

2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße

2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg

2.5 Wohnstandort Königsberger Straße

2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Dreierfeld – Lage und Abgrenzung

1

Luftbild mit Abgrenzung und Katasterplan



● Bolzplatz ● Spielplatz

Eckdaten zum Wohnstandort

Lage im Stadtgebiet	Bielefeld-Heepen
Größe des Plangebietes	ca. 78.000 m ² (7,8 ha)
Anzahl Flurstücke	7 Flurstücke (ohne öffentliche Verkehrsflächen)
Anzahl Wohneinheiten	146 Wohneinheiten (68 Reihenhäuser, 54 Doppelhaushälften, 6 Einfamilienhäuser)
Nutzung und Geschossigkeit	Reine Wohnnutzung, 1x Bolzplatz + 2x Spielplatz, 2 Vollgeschosse
Sonstiges	Einzelne Gebäude noch vermietet / bewohnt, im Umfeld auch EFH, RH

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Dreierfeld – Beschreibung des Wohnstandorts

1

Luftbild mit Gebäudetypologien



Charakterisierung

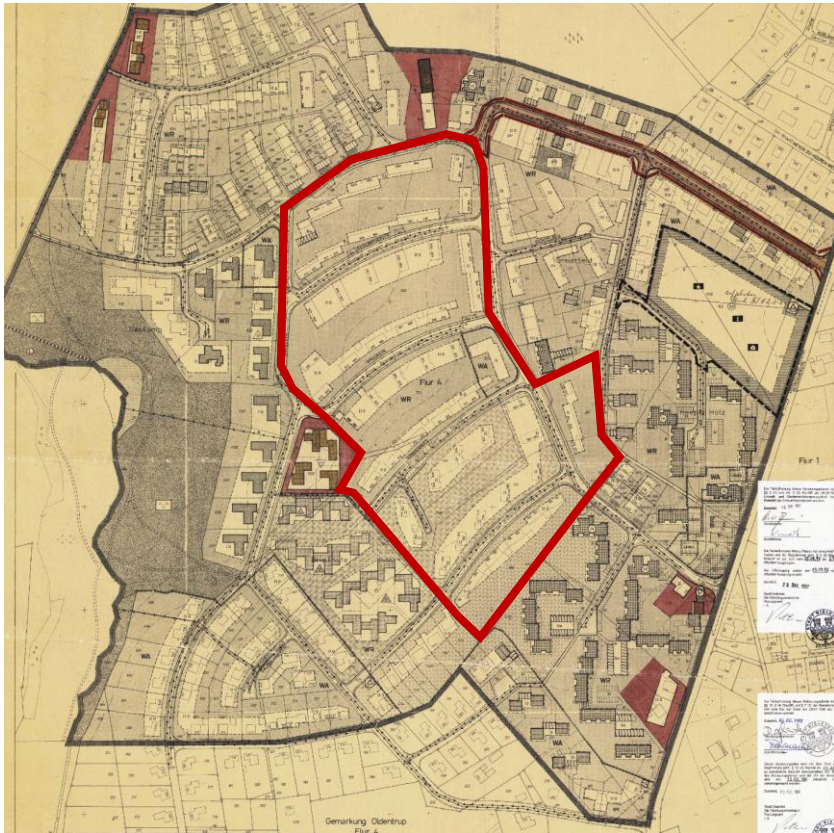
- Differenzierte Gebäudetypologien
- Charakteristische Grünzüge geprägt durch großkronige Baumbestände, insbesondere im Bereich der Gärten
- Leicht abfallendes Gelände von Nord nach Süd
- Breite Straßenräume aufgrund rückspringender Gebäude und großzügiger Vorgartenzonen
- Keine oder nur bedingt vorhandene Einfriedungen der Vorgärten
- Innenliegend integrierte Spiel- und Sportflächen
- Ehemaliges Offizierskasino in zentraler Quartierslage

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Dreierfeld – Bauplanungsrecht

1

Ausschnitt Bebauungsplan



Rahmendaten Bebauungsplan (1998)

- Keine Parzellierung
- Gebietstyp überwiegend WR / kleiner Teil WA
- Festlegung von Baugrenzen und Wohngebäuden
- Höchstgrenze II VG
- Keine Flächen für Spiel- und Parkanlagen festgelegt

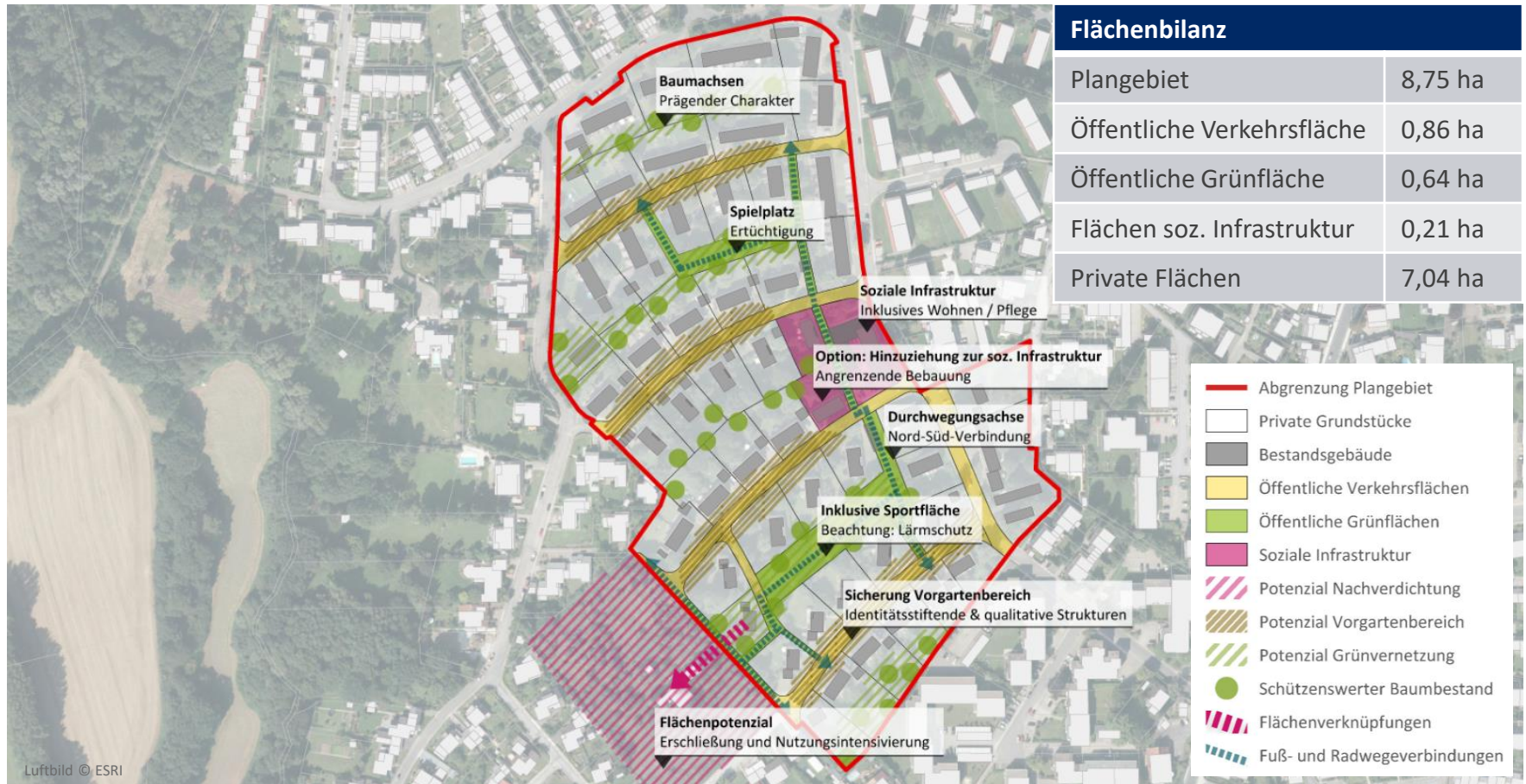
Wesentliche textliche Festsetzungen

- Festgelegte Bereiche für Errichtung von Anbauten (< 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes)
- Vorgartenflächen: Als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung
- Stellplätze sind auf Grundstück unterzubringen
- Anzahl der Hauseinheiten bei Gebäudegruppen darf abweichen

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Dreierfeld – Nutzungs-/Parzellierungskonzept

1



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Dreierfeld – Bebauungskonzept

1



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Dreierfeld – Zusammenfassende Bewertung

1

Nachverdichtungspotenzial

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Grundsätzlich kein Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Plangebietes vorhanden, ggf. in Teilbereichen Gebäudeerweiterungen im EG innerhalb des Plangebietes denkbar. Nachverdichtungspotenzial nur außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Ankauf Flächen / Gebäude

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Ankauf der vorhandenen Spiel- und Sportflächen zur Überführung in eine öffentliche Nutzung. Ankauf des ehemaligen Offizierskasinos und ggf. angrenzender Flächen / Gebäude zur Realisierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Prüfung Art und Umfang der sozialen Infrastruktur notwendig.

Bebauungsplanänderung

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Bebauungsplanänderung zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sinnvoll. Prüfung Notwendigkeit und Umsetzbarkeit von energetischen Vorgaben.

Schützenswerter Baumbestand

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Schützenswerter Baumbestand in den Zwischenbereichen vorhanden. Sicherstellung Erhalt des Baumbestandes notwendig. Prüfung der Notwendigkeit weitergehender natur- und artenschutzrechtlicher Untersuchungen notwendig.

Belange Denkmalschutz

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Keine Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Notwendigkeit Geh-/Fahr-/ Leitungsrechte

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Flächenerwerb oder Gehrecht zur Sicherstellung der Wegeverbindung zwischen den Straßen Sommerhufe und Brinkhufe notwendig. Keine weitere Notwendigkeit der Sicherung von Geh-/Fahr- und Leitungsrechten vorhanden.

*Keine abschließende Aussage möglich.

AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld

2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße

2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg

2.5 Wohnstandort Königsberger Straße

2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Johann-Sebastian-Bach-Straße – Lage und Abgrenzung

3

Luftbild mit Abgrenzung und Katasterplan



Eckdaten zum Wohnstandort

Lage im Stadtgebiet	Bielefeld-Mitte
Größe des Plangebietes	28.700 m ² (2,9 ha)
Anzahl Flurstücke	6 Flurstücke (ohne öffentliche Verkehrsfläche)
Anzahl Wohneinheiten	38 Wohneinheiten (18 Doppelhaushälften, 20 Einfamilienhäuser)
Nutzung und Geschossigkeit	Reine Wohnnutzung 2 Vollgeschosse
Sonstiges	Einzelne Gebäude noch vermietet / bewohnt, Hanggrundstücke, hochwertige Wohnnutzung im Umfeld (EFH, DDH, RH, MFH), alter Baumbestand, Stellplätze auf dem Grundstück

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

3

Johann-Sebastian-Bach-Straße – Beschreibung des Wohnstandorts

Luftbild mit Gebäudetypologien



Charakterisierung

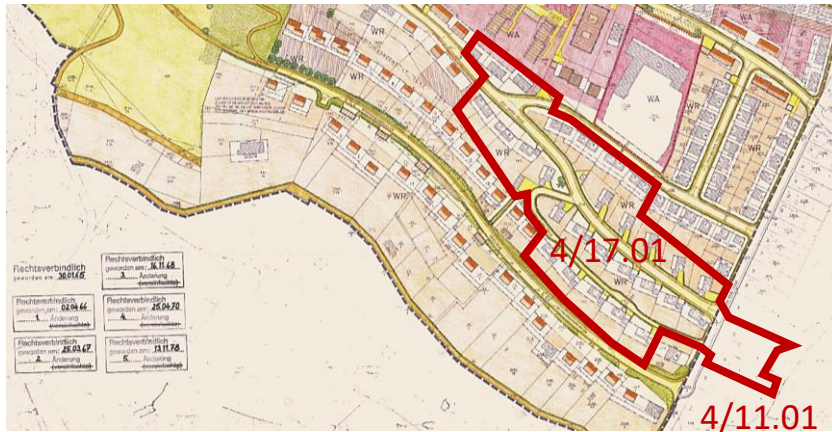
- Gebäudetypologien nach Wohnungsbautyp „Build VII“ entwickelt (Variierung zwischen Typ III, IV und V)
- Charakteristische Heckenstrukturen entlang der Straßenzüge in Verbindung mit angrenzenden Baumreihen
- Abfallendes Gelände von Nordwest nach Südost, teilweise mit deutlichen Höhenversprüngen zwischen Straßenraum und Gebäudeebene
- Teilweise fehlende Barrierefreiheit im Bereich der Gebäudezugänge durch Höhenüberwindung in Form von Treppenläufen
- Identitätsstiftende geschwungene Straßenverläufe
- Großzügige Straßenräume aufgrund rückspringender Gebäude

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Johann-Sebastian-Bach-Straße – Bauplanungsrecht

3

Ausschnitt Bebauungsplan



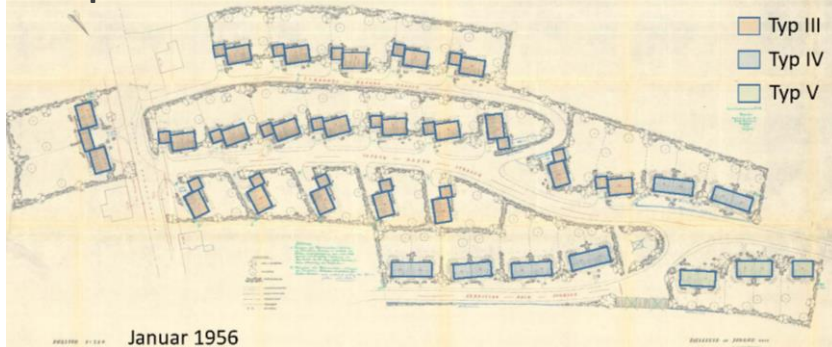
Rahmendaten Bebauungsplan (1965/1969)

- Vorhandene Parzellierung (nachträglich aufgehoben)
- Gebietstyp überwiegend WR / kleiner Teil WA
- Festlegung von Baulinien und Wohngebäuden
- Höchstgrenze II VG (4/17.01)
- Betroffene B-Pläne: 4/11.01 und 4/17.01

Wesentliche textliche Festsetzungen

- Festgelegte Bereiche für Errichtung von Anbauten (< 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes)
- Bei neuen Gebäuden (Einzelhäuser) entspricht Länge der Traufseite mindestens der 1,5-fachen Gebäudehöhe
- Vorgartenflächen: Als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten
- Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung
- Stellplätze sind auf Grundstücksflächen unterzubringen
- Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften (BauO NRW)

Grünplan mit Heckenstrukturen



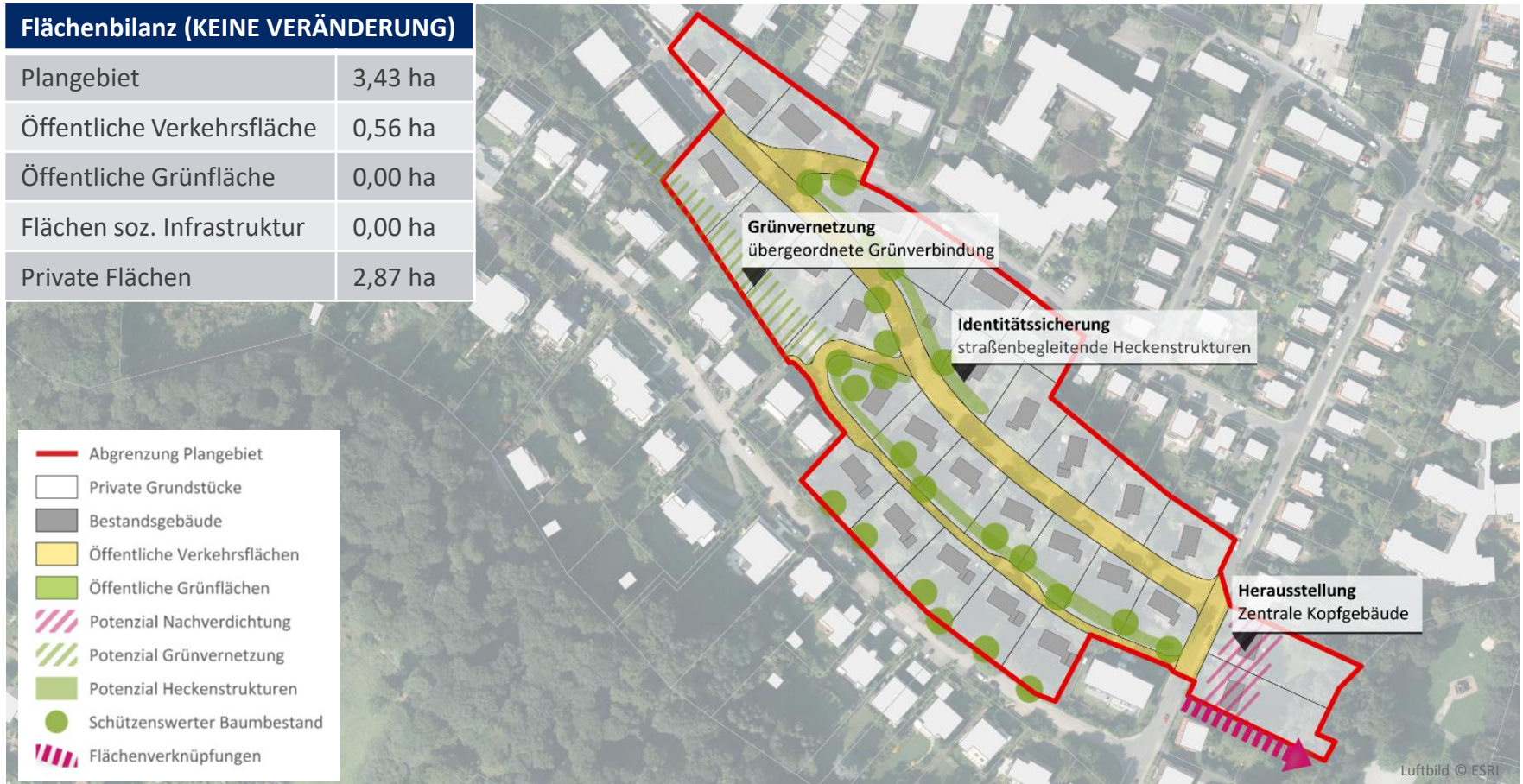
STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Johann-Sebastian-Bach-Straße – Nutzungs-/Parzellierungskonzept

3

Flächenbilanz (KEINE VERÄNDERUNG)

Plangebiet	3,43 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,56 ha
Öffentliche Grünfläche	0,00 ha
Flächen soz. Infrastruktur	0,00 ha
Private Flächen	2,87 ha



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Johann-Sebastian-Bach-Straße – Bebauungskonzept

3



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Johann-Sebastian-Bach-Straße – Zusammenfassende Bewertung

3

Nachverdichtungspotenzial

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Kein Nachverdichtungspotenzial vorhanden, ggf. im südöstlichen Teil des Plangebietes kleineres Nachverdichtungspotenzial bei Abriss und Neubau vorhanden. .

Ankauf Flächen / Gebäude

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Kein Ankauf von Flächen und / oder Gebäuden vorgesehen. Prüfung Notwendigkeit der Erarbeitung von Vorgaben für den weiteren Vermietungsprozess der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Bebauungsplanänderung

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Bebauungsplanänderung ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen (zur Zeit keine Änderung der Nutzungsart, Entwicklung im Bestand, Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht wesentlich berührt). Weitere Abstimmungen und Prüfung Notwendigkeit und Umsetzbarkeit von energetischen Vorgaben.

Schützenswerter Baumbestand

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Schützenswerter Baumbestand vorhanden. Sicherstellung Erhalt des Baumbestandes notwendig. Prüfung der Notwendigkeit weitergehender natur- und artenschutzrechtlicher Untersuchungen notwendig.

Belange Denkmalschutz

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Voraussichtlich Belange des Denkmalschutzes betroffen. Weitergehende stadtinterne Prüfung und Abstimmung erforderlich.

Notwendigkeit Geh-/Fahr-/ Leitungsrechte

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsrechten im Bereich zwischen Joseph-Haydn Nr. 17 und 19 vorhanden.

*Keine abschließende Aussage möglich.

AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld

2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße

2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg

2.5 Wohnstandort Königsberger Straße

2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Lipper Hellweg – Lage und Abgrenzung

4

Luftbild mit Abgrenzung und Katasterplan



● Spielplatz

Eckdaten zum Wohnstandort

Lage im Stadtgebiet	Bielefeld-Stieghorst
Größe des Plangebietes	37.800 m ² (3,8 ha)
Anzahl Flurstücke	8 Flurstücke (ohne öffentliche Verkehrsflächen)
Anzahl Wohneinheiten	110 Wohneinheiten (ausschließlich Reihenhäuser)
Nutzung und Geschossigkeit	Reine Wohnnutzung 2 Spielplätze im nördlichen und südlichen Teil, 2 Vollgeschosse
Sonstiges	Einzelne Gebäude noch vermietet / bewohnt, Hanglage / Hanggrundstücke, alter Baumbestand

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

4

Lipper Hellweg – Beschreibung des Wohnstandorts

Luftbild mit Gebäudetypologien



Charakterisierung

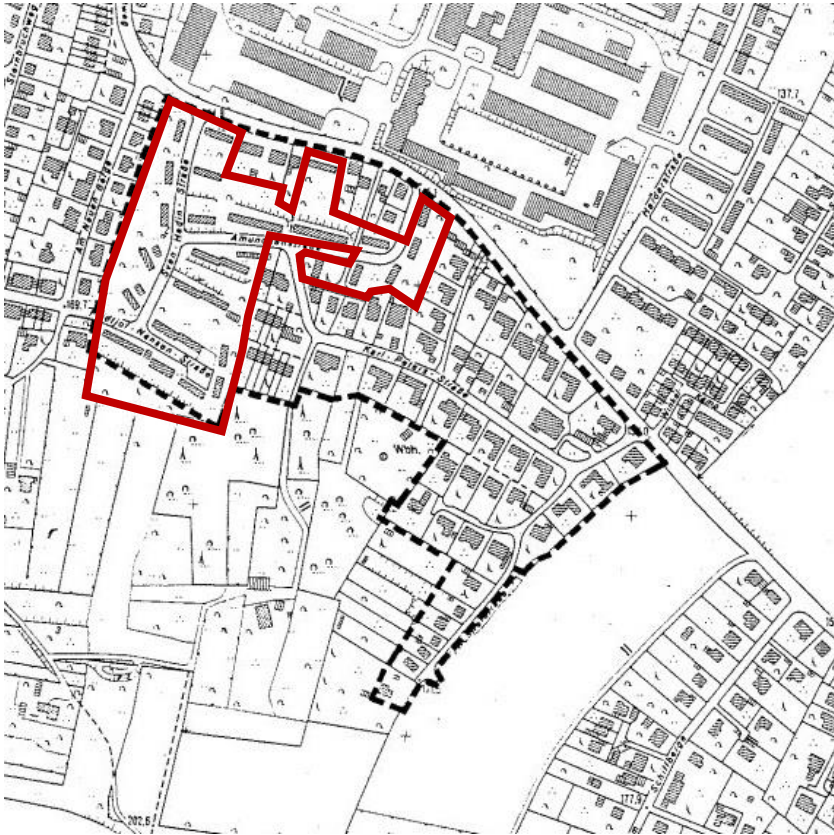
- Einheitliche Gebäudetypologie, differenzierte Farbgebung
- Innenliegend integrierte Spiel- und Sportflächen
- Stark abfallendes Gelände von Süd nach Nord
- Teilweise fehlende Barrierefreiheit im Bereich der Gebäudezugänge durch Höhenüberwindung in Form von Treppenläufen
- Punktuell großkronige straßenbegleitende Baumbestände mit ortsbildprägendem Charakter
- Breite Straßenräume aufgrund rückspringender Gebäude und großzügiger Vorgartenzonen
- Vorgartenzonen überwiegend ohne Einfriedungen der Vorgärten

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Lipper Hellweg – Bauplanungsrecht

4

Ausschnitt Bebauungsplan



Rahmendaten Bebauungsplan (2000)

- Rechtskräftiger B-Plan 4/21.00 durch Klarstellungssatzung aufgehoben.
- Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Wesentliche textliche Festsetzungen

- Nicht vorhanden, da Aufhebung Bebauungsplan erfolgt.

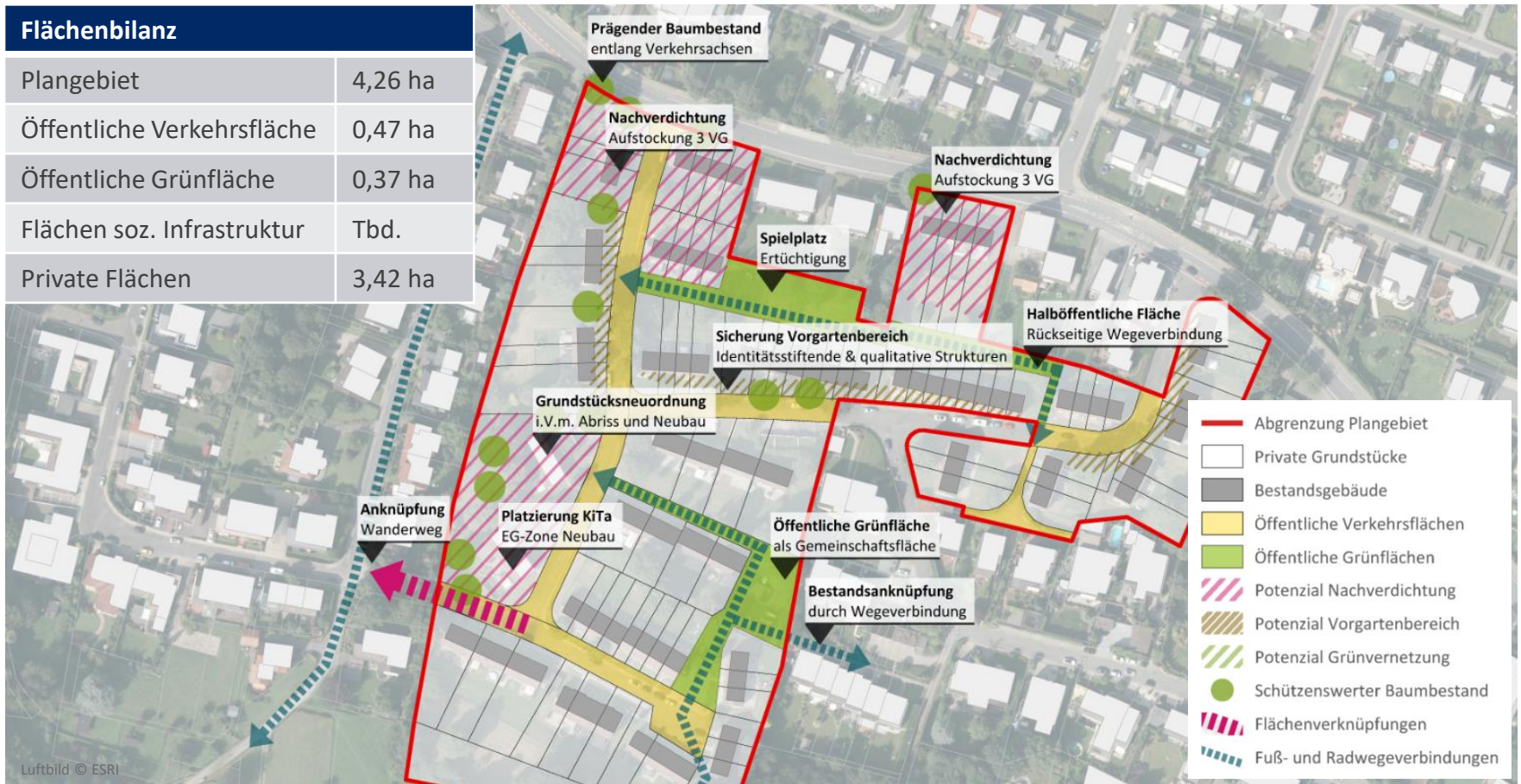
STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Lipper Hellweg – Nutzungs-/Parzellierungskonzept

4

Flächenbilanz

Plangebiet	4,26 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,47 ha
Öffentliche Grünfläche	0,37 ha
Flächen soz. Infrastruktur	Tbd.
Private Flächen	3,42 ha



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Lipper Hellweg – Bebauungskonzept

4



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Lipper Hellweg – Zusammenfassende Bewertung

4

Nachverdichtungspotenzial

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Nachverdichtungspotenzial entlang der Detmolder Straße sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhanden, ggf. in Teilbereichen Gebäudeerweiterungen im EG innerhalb des Plangebietes denkbar. Weitergehende Prüfung (auch im Zusammenhang mit Bebauungsplanänderung) notwendig.

Ankauf Flächen / Gebäude

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Ankauf der vorhandenen Spiel- und Sportflächen zur Überführung in eine öffentliche Nutzung. Prüfung Notwendigkeit der Erarbeitung von Vorgaben für den weiteren Vermietungsprozess der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Bebauungsplanänderung

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Neuaufstellung Bebauungsplan zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sinnvoll. Prüfung Notwendigkeit und Umsetzbarkeit von energetischen Vorgaben.

Schützenswerter Baumbestand

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Schützenswerter Baumbestand vorhanden. Sicherstellung Erhalt des Baumbestandes notwendig. Prüfung der Notwendigkeit weitergehender natur- und artenschutzrechtlicher Untersuchungen notwendig.

Belange Denkmalschutz

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Keine Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Notwendigkeit Geh-/Fahr-/ Leitungsrechte

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Keine Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsrechten vorhanden. Ggf. Prüfung der Sicherung von Gehrechten zur süd-östlichen Anknüpfung an Bestandsbebauung.

*Keine abschließende Aussage möglich.

AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld

2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße

2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg

2.5 Wohnstandort Königsberger Straße

2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Königsberger Straße – Lage und Abgrenzung

5

Luftbild mit Abgrenzung und Katasterplan



Eckdaten zum Wohnstandort

Lage im Stadtgebiet	Bielefeld-Stieghorst (Nahräumliche Umgebung von Catterick-Barracks)
Größe des Plangebietes	24.200 m ² (2,4 ha)
Anzahl Flurstücke	5 Flurstücke (ohne öffentliche Verkehrsfläche)
Anzahl Wohneinheiten	54 Wohneinheiten (ausschließlich Doppelhaushälften)
Nutzung und Geschossigkeit	Reine Wohnnutzung 2 Vollgeschosse
Sonstiges	Vereinzelt noch vermietet / bewohnt, im zentralen Bereich alter Baumbestand

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

5

Königsberger Straße – Beschreibung des Wohnstandorts

Luftbild mit Gebäudetypologien



Charakterisierung

- Einheitliche Gebäudetypologie mit einheitlicher Farbgebung
- Geringfügige Höhenentwicklung
- Charakteristische Quartiersstruktur durch ringartige Gebäudeanordnung mit Dorfanger ähnlicher Struktur
- Ortsbildprägender Baumbestand, insbesondere im Bereich der mittig liegenden Gärten
- Breite Straßenräume aufgrund rückspringender Gebäude und großzügiger Vorgartenzonen
- Keine oder nur bedingt vorhandene Einfriedungen der Vorgärten

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Königsberger Straße – Bauplanungsrecht

5

Ausschnitt Bebauungsplan



Rahmendaten Bebauungsplan (1960)

- Keine Parzellierung
- Gebietstyp WR
- Festlegung von Baulinien und Wohngebäuden
- Höchstgrenze II VG

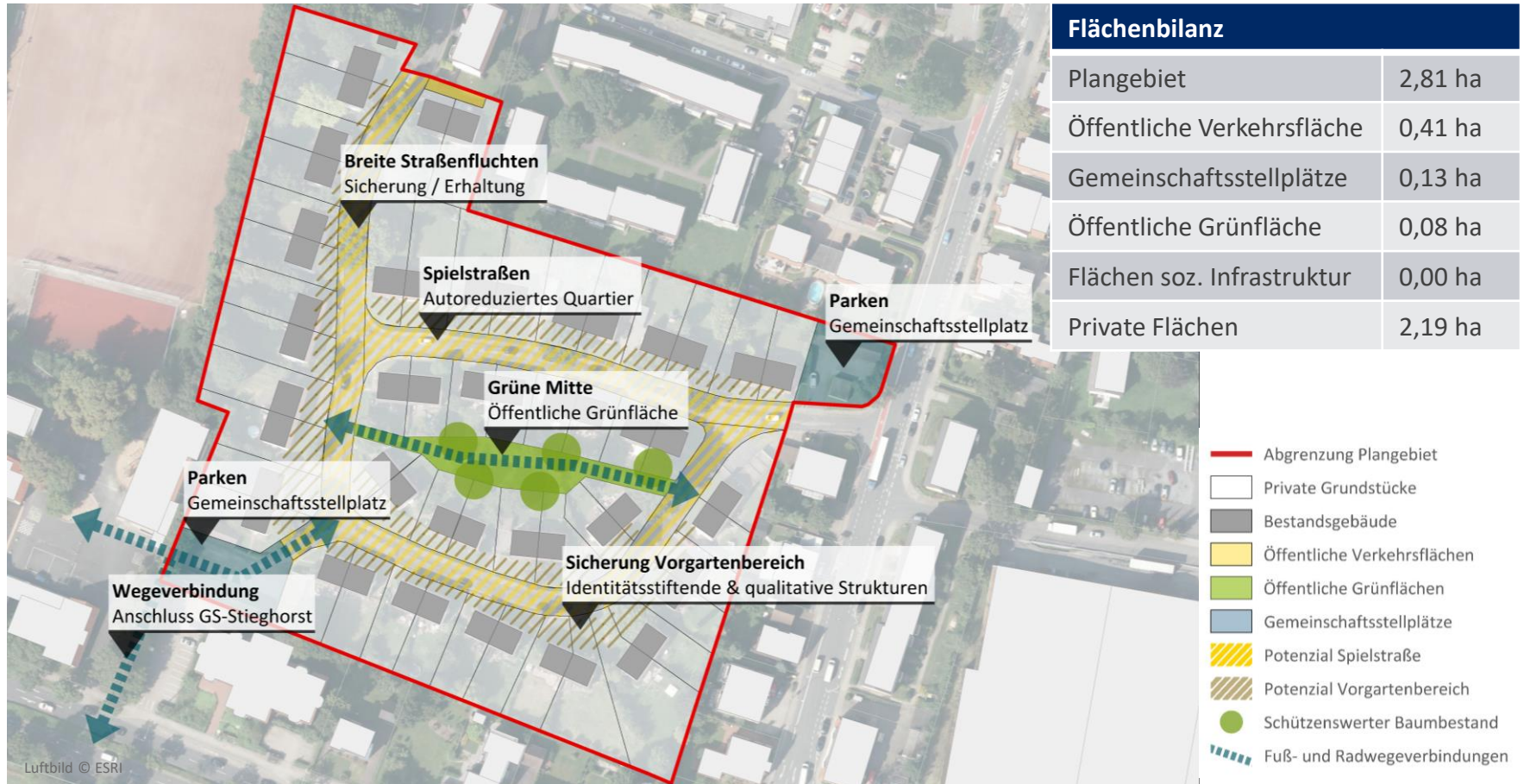
Wesentliche textliche Festsetzungen

- Keine relevanten Aussagen

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Königsberger Straße – Nutzungs-/Parzellierungskonzept

5



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Königsberger Straße – Bebauungskonzept

5



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Königsberger Straße – Zusammenfassende Bewertung

5

Nachverdichtungspotenzial

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Grundsätzlich kein Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Plangebietes vorhanden, ggf. in Teilbereichen Gebäudeerweiterungen im EG innerhalb des Plangebietes denkbar. Prüfung Zulässigkeit von bestandersetzenden Neubauten (im Rahmen Bebauungsplanänderung).

Ankauf Flächen / Gebäude

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Prüfung Ankauf vorhandener Grünfläche („Grüne Mitte“) zur Überführung in eine öffentliche Nutzung. Prüfung Notwendigkeit der Erarbeitung von Vorgaben für den weiteren Vermietungsprozess der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Bebauungsplanänderung

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Bebauungsplanänderung zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sinnvoll. Prüfung Notwendigkeit und Umsetzbarkeit von energetischen Vorgaben.

Schützenswerter Baumbestand

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Schützenswerter Baumbestand in den Zwischenbereichen vorhanden. Sicherstellung Erhalt des Baumbestandes notwendig. Prüfung der Notwendigkeit weitergehender natur- und artenschutzrechtlicher Untersuchungen notwendig.

Belange Denkmalschutz

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Keine Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Notwendigkeit Geh-/Fahr-/ Leitungsrechte

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Verhandlung Geh-/Fahrrechte mit BImA über süd-westliche Gemeinschaftsstellfläche. Keine Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsrechten vorhanden.

*Keine abschließende Aussage möglich.

AGENDA

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.2 Wohnstandort Am Dreierfeld

2.3 Wohnstandort Johann-Sebastian-Bach-Straße

2.4 Wohnstandort Lipper Hellweg

2.5 Wohnstandort Königsberger Straße

2.6 Wohnstandort Am Niederfeld

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Niederfeld – Lage und Abgrenzung

6

Luftbild mit Abgrenzung und Katasterplan



● Spielplatz

Eckdaten zum Wohnstandort

Lage im Stadtgebiet	Bielefeld-Stieghorst (Angrenzend an Catterick-Barracks)
Größe des Plangebietes	13.200 m ² (1,32 ha)
Anzahl Flurstücke	5 Flurstücke (ohne öffentliche Verkehrsfläche)
Anzahl Wohneinheiten	52 Wohneinheiten (46 Reihenhäuser, 6 Doppelhaushälften)
Nutzung und Geschossigkeit	Reine Wohnnutzung Spielplatz im nördlichen Teil 2 Vollgeschosse
Sonstiges	Vollständig leergezogen / Entmietet, Umgebung Wohnnutzung (DH, RH)

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Niederfeld – Beschreibung des Wohnstandorts

6

Luftbild mit Gebäudetypologien



Charakterisierung

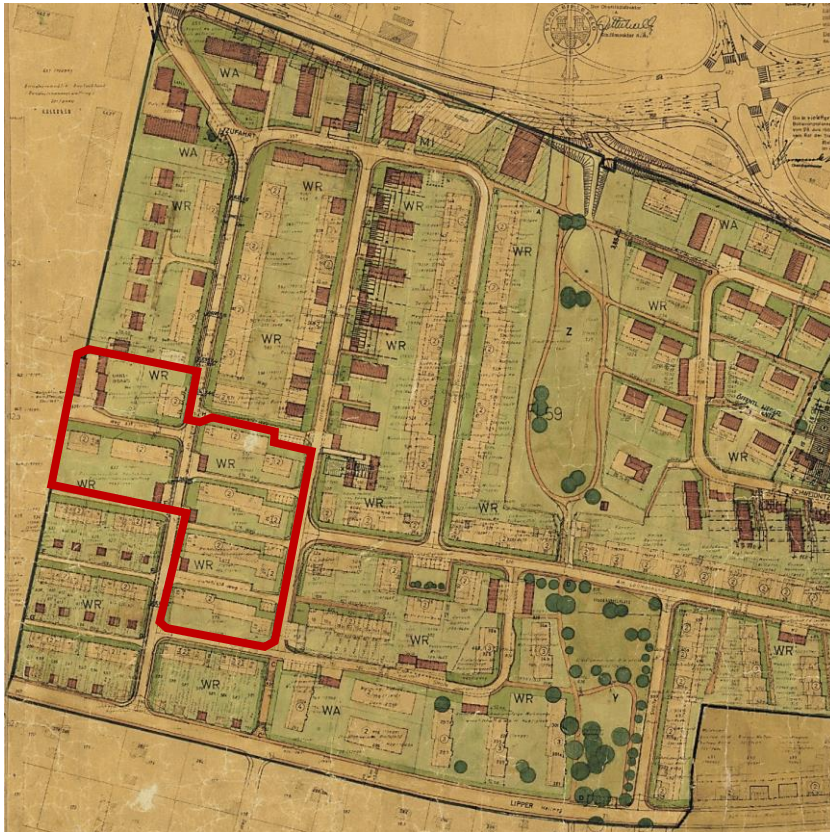
- Überwiegend einheitliche Gebäudetypologie mit differenzierter Fassadengestaltung
- Charakteristische Gebäudeanordnung in Reihenhäusern
- Abfallendes Gelände von Süd nach Nord
- Teilweise nicht vorhandene Vorgartenzone
- Rückwärtig schmal parzellierte private Gärten
- Visuelle Parzellierung durch Zäune und Hecken
- Schrebergarten-Anlage
- Unmittelbar angrenzend an Catterick-Barracks

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Niederfeld – Bauplanungsrecht

6

Ausschnitt Bebauungsplan



Rahmendaten Bebauungsplan (1964)

- Keine Parzellierung
- Gebietstyp WR
- Festlegung von Baulinien und Wohngebäuden (insb. Garagen)
- Höchstgrenze II VG

Wesentliche textliche Festsetzungen

- Festgelegte Bereiche für Errichtung von Anbauten ($< 1/3$ der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes)
- Bei neuen Gebäuden (Einzelhäuser) entspricht Länge der Traufseite mindestens der 1,5-fachen Gebäudehöhe
- Vorgartenflächen: Als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten
- Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung
- Stellplätze sind auf Grundstücksflächen unterzubringen

STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Niederfeld – Nutzungs-/Parzellierungskonzept

6



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Niederfeld – Bebauungskonzept

6



STECKBRIEFE DER WOHNSTANDORTE

Am Niederfeld – Zusammenfassende Bewertung

6

Nachverdichtungspotenzial

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Geringes, partielles Nachverdichtungspotenzial in Teilbereichen des Plangebietes vorhanden, ggf. in Teilbereichen Gebäudeerweiterungen im EG. Prüfung weiterer Umgang mitvorhandenen Schrebergärten.

Ankauf Flächen / Gebäude

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Ankauf der vorhandenen Spiel- und Sportflächen zur Überführung in eine öffentliche Nutzung. Ankauf von Gebäuden zur Realisierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Prüfung Art und Umfang der sozialen Infrastruktur notwendig. Prüfung Sicherstellung Zuwegung zu Catterick Barracks.

Bebauungsplanänderung

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Bebauungsplanänderung zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sinnvoll. Prüfung Notwendigkeit und Umsetzbarkeit von energetischen Vorgaben.

Schützenswerter Baumbestand

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Kein schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Belange Denkmalschutz

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Keine Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Notwendigkeit Geh-/Fahr-/ Leitungsrechte

Ja

Nein

?*

Erläuterung: Keine Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsrechten vorhanden.

*Keine abschließende Aussage möglich.

1

Ausgangslage und Ziele

2

2

Lage und Abgrenzung der Wohnstandorte

5

3

Zusammenfassende Bewertung der Wohnstandorte

44

AGENDA

ZUSAMMENFASSUNG UND WEITERES VORGEHEN

Zusammenfassung

	Am Dreierfeld	Johann-Sebastian-Bach-Straße	Lipper Hellweg	Königsberger Straße	An Niederfeld
Nachverdichtungspotenzial	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja
Bebauungsplanänderung	Ja	?*	Ja	Ja	Ja
Belange Denkmalschutz	Nein	?*	Nein	Nein	Nein
Ankauf Flächen / Gebäude	Ja	Nein	Ja	?*	Ja
Schützenswerter Baumbestand	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Notwendigkeit Geh-/Fahr-/Leistungsrechte	Ja	Ja	?*	Ja	Nein

*Keine abschließende Aussage möglich, weitere Prüfung notwendig.