



# Bielefeld

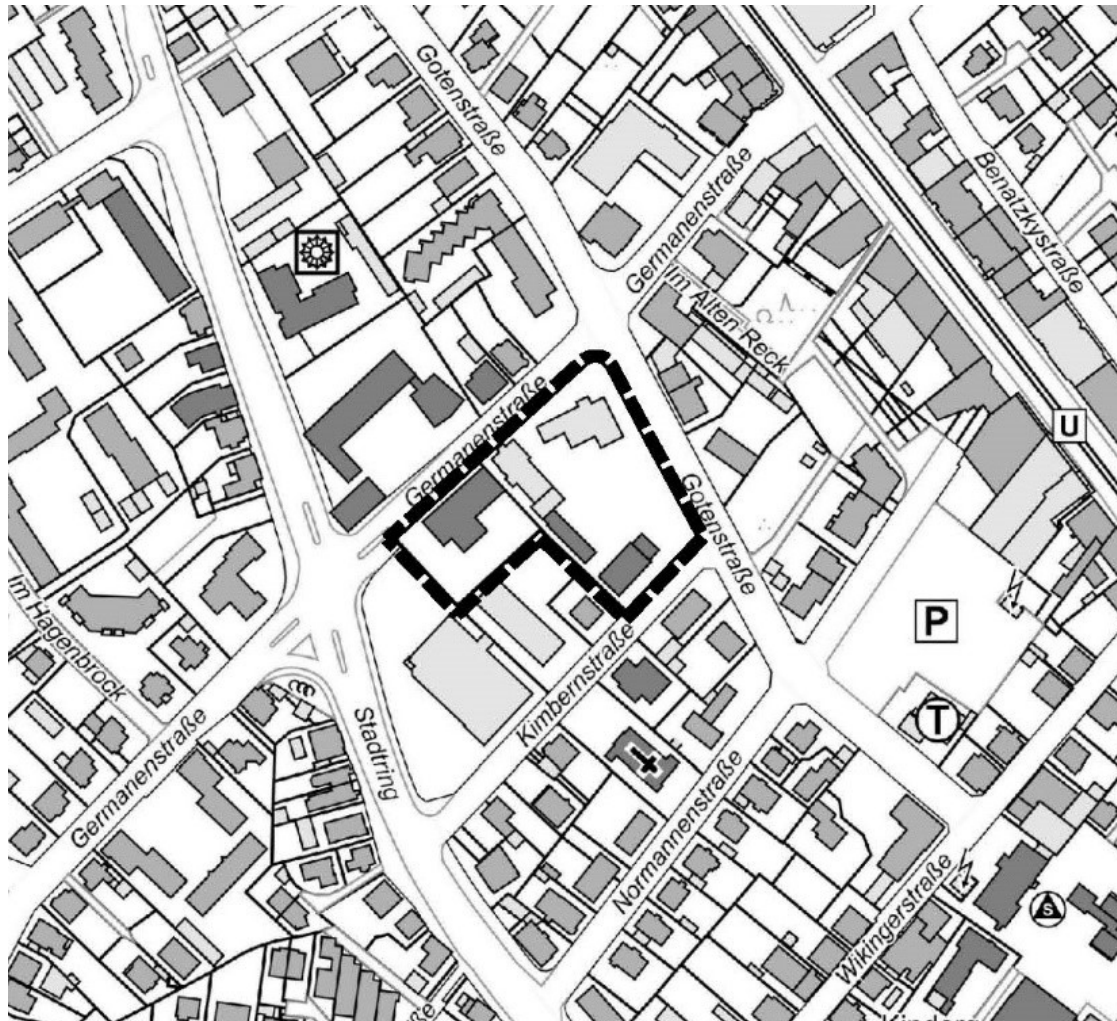
01.09.2022

## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“**

**- Satzung -**

**Stadt Bielefeld**  
Bauamt - Planen und Bauen West

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



### Übersichtsplan

#### Lage

- Stadtbezirk Brackwede
- ca. 150 m südwestlich des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtbezirks
- Ecke Germanen- / Golenstraße, gegenüber vom Bezirksamt Brackwede

#### Größe

- ca. 6.900 m<sup>2</sup>

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



### Bestand

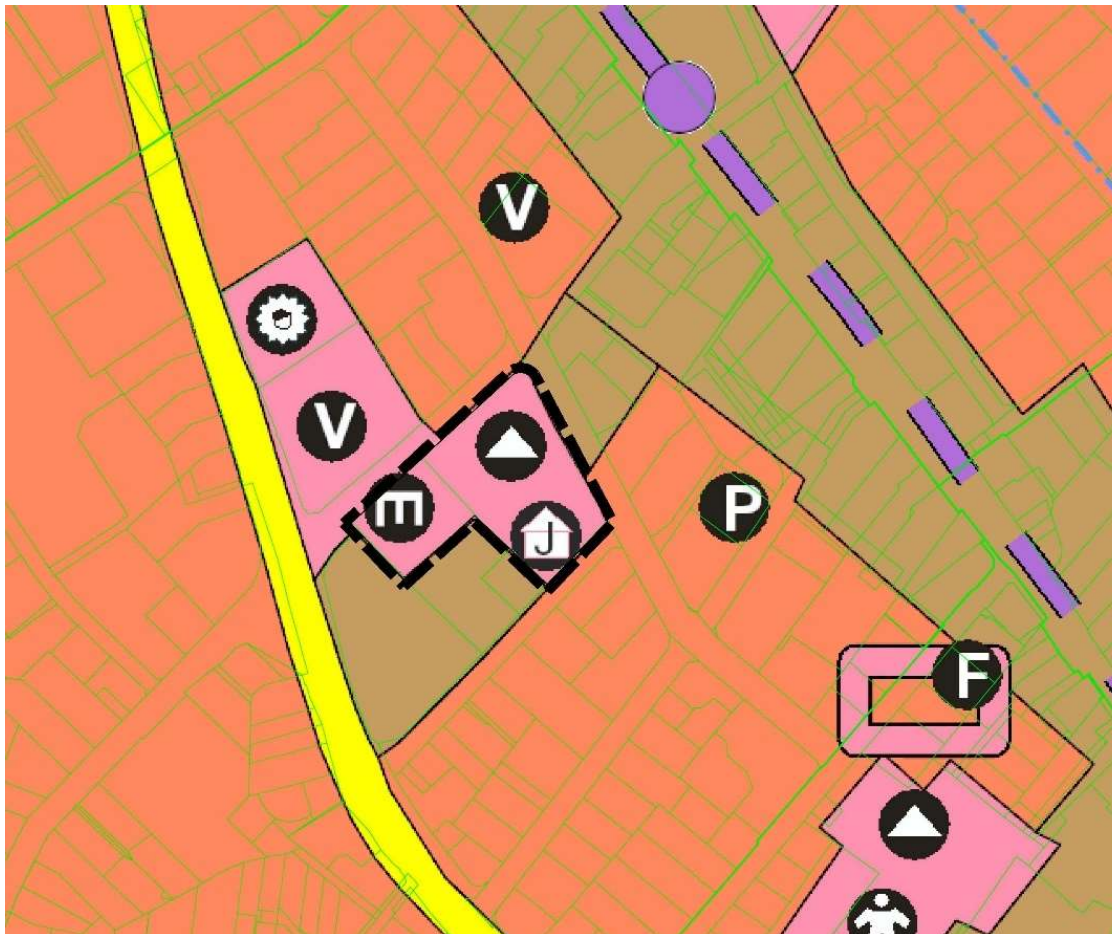
#### Plangebiet

- Stadtteilbibliothek
- Badehaus
- ehem. griechische Ergänzungsschule / Lyzeum
- Gemeinschaftshaus
- Schule und Badehaus stehen leer

#### Umgebung

- heterogene Mischung
  - Wohnbebauung
  - öffentliche Einrichtungen
  - Einzelhandel

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



### Flächen- nutzungsplan

#### Plangebiet

- Gemeinbedarfsflächen
  - Kulturelle Einrichtung
  - Schule
  - Jugendeinrichtung

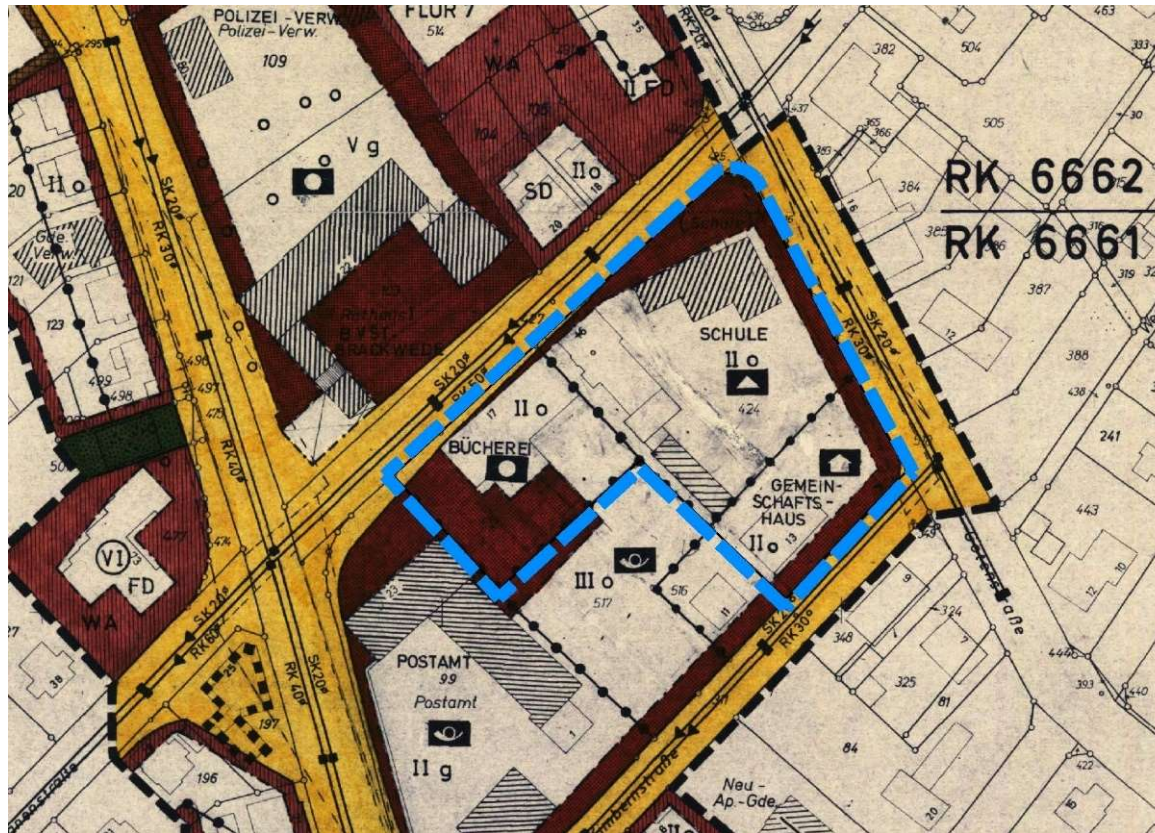
#### Umfeld

- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

#### FNP-Berichtigung erforderlich

- Gemischte Baufläche im Nordosten

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



## Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“

### Plangebiet

- Gemeinbedarfsflächen
  - Verwaltungsgebäude / Bücherei
  - Schule
  - Gemeinschaftshaus
- II Vollgeschosse
- offene Bauweise

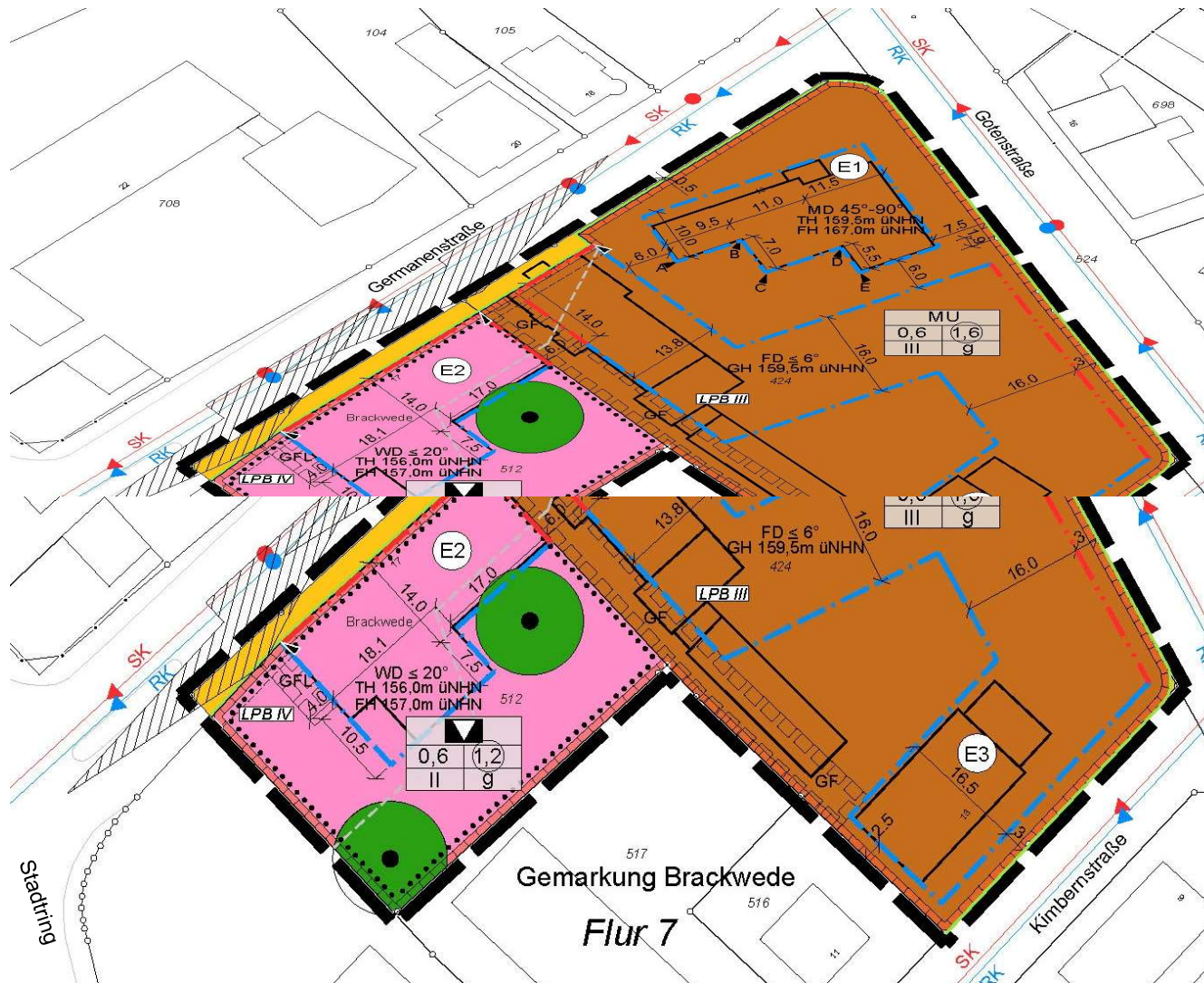
## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



### Planungsziele

- Sicherung der Bestandsgebäude im Plangebiet in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt (Ausnahme: Badehaus)
- Ansiedlung neuer Nutzungen an der Ecke Germanenstraße / Gotenstraße
  - Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes, insbes. zu Wohnzwecken
  - Neubebauung auf dem Areal des alten Badehauses und angrenzenden Freiflächen für gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen usw.) sowie Wohnen
- Ermöglichung ergänzender Nutzungen an den Standorten des Gemeinschaftshauses und der Stadtteilbibliothek
- insgesamt Ermöglichung von Nutzungen und einer baulichen Dichte, die der zentralen Lage des Gebietes im Stadtgefüge entsprechen

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



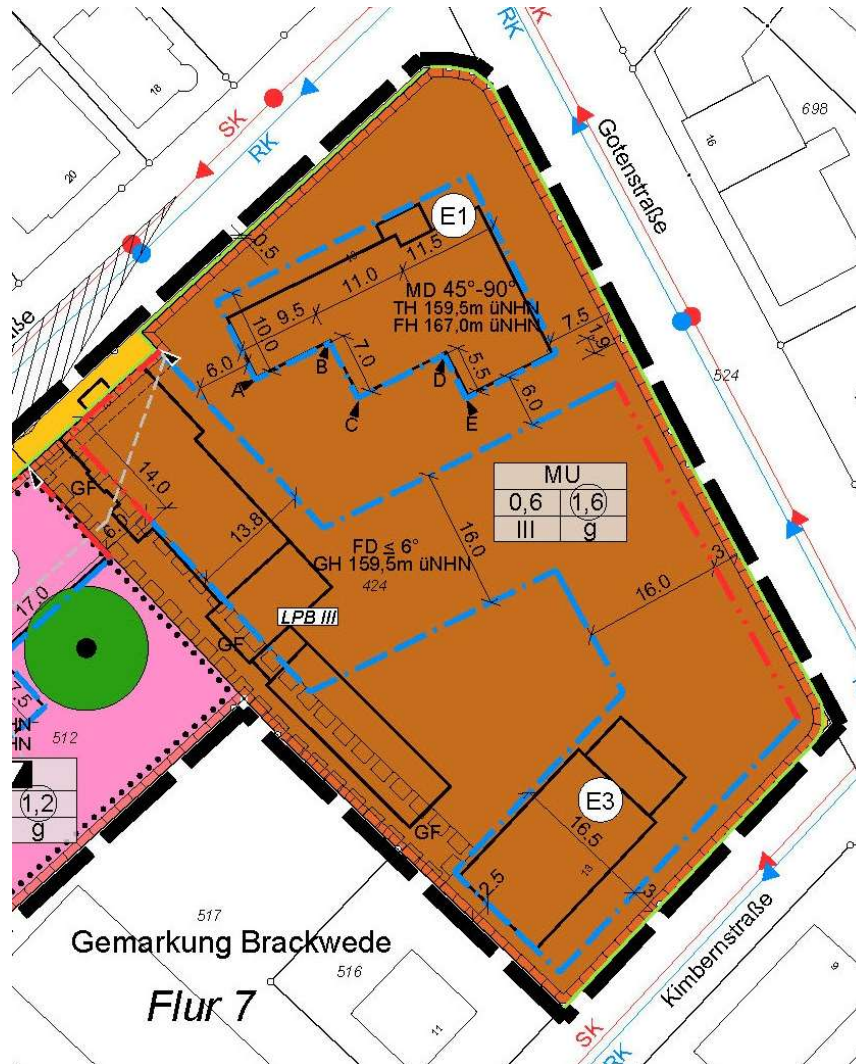
### Nutzungsplan Satzung

#### Erhaltungsbereich

#### Bestandsgebäude

- ehem. griechische Ergänzungsschule / Lyzeum (E1)
- Stadtteilbibliothek (E2)
- Gemeinschaftshaus (E3)

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



01.09.2022

## Nutzungsplan Satzung

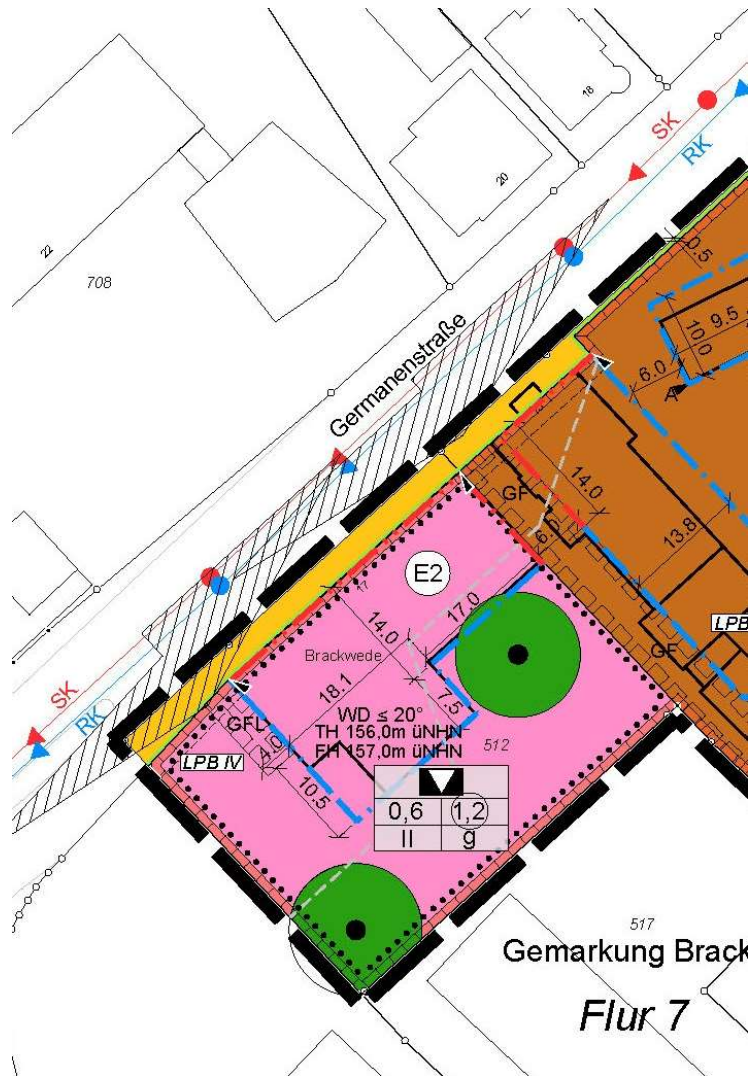
### Urbanes Gebiet

- Neubebauung
  - III Vollgeschosse + Nicht-Vollgeschoss im straßennahen Bereich
  - GRZ 0,6 / GFZ 1,6
  - geschlossene Bauweise
  - Flachdach mit Photovoltaik (75 % der Solarmindestfläche)
  - Außenlärm Lärmpegelbereich III
  - Geh-, Fahrrecht zugunsten Anlieger

### Abweichungen gegenüber Neubebauung

- Ehem. Schule
  - Baugrenzen eng am Bestand orientiert
  - Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Fahrstühle usw.
  - Mansarddach
- Gemeinschaftshaus
  - abweichende Dachform zur Anpassung an Bestandsbebauung möglich

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



### Nutzungsplan Satzung

#### Fläche für den Gemeinbedarf

- II Vollgeschosse
- GRZ 0,6 / GFZ 1,2
- geschlossene Bauweise
- Baugrenzen eng am Bestand orientiert
- Walmdach
- Außenlärm Lärmpegelbereich IV
- Erhaltung von zwei großen Bestandsbäumen

#### Verkehrsflächen

- Verbreiterung Germanenstraße
- Ein- u. Ausfahrtsbereiche nur an Germanenstr.
- Sichtdreiecke

# Übersicht der wesentlichen Änderungen

### Nutzungsplan

- Keine

### Textliche Festsetzungen

- Ergänzung Festsetzung zu Abbruchzeiten
- Änderung der Festsetzung zu Dachbegrünung
- Ergänzung Hinweis zu Fällzeiten
- Änderung zur Stellplatzbegrünung
- Änderung der Höhe der Einfriedung

### Begründung

- Anpassung der Angaben zur ÖPNV-Anbindung
- Ergänzung der Voraussetzungen für Wohnungsbauförderung

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



### Immissionsschutz

- Anordnung schutzbedürftiger Räume abgewandt von Germanen-, Gotenstraße sowie Stadtring  
Ist das nicht möglich, Schutz von Wohn- und Schlafräumen durch besondere Fensterkonstruktionen
- Schutz von zur Germanen- und Gotenstraße sowie Stadtring ausgerichteten Außenwohnbereichen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen
- passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109

### Artenschutz

- kein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, d. h. des Zeitraums für Abbruch- und Umbaumaßnahmen und die Entfernung von Gehölzen
- Aufnahme entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**