



Bielefeld

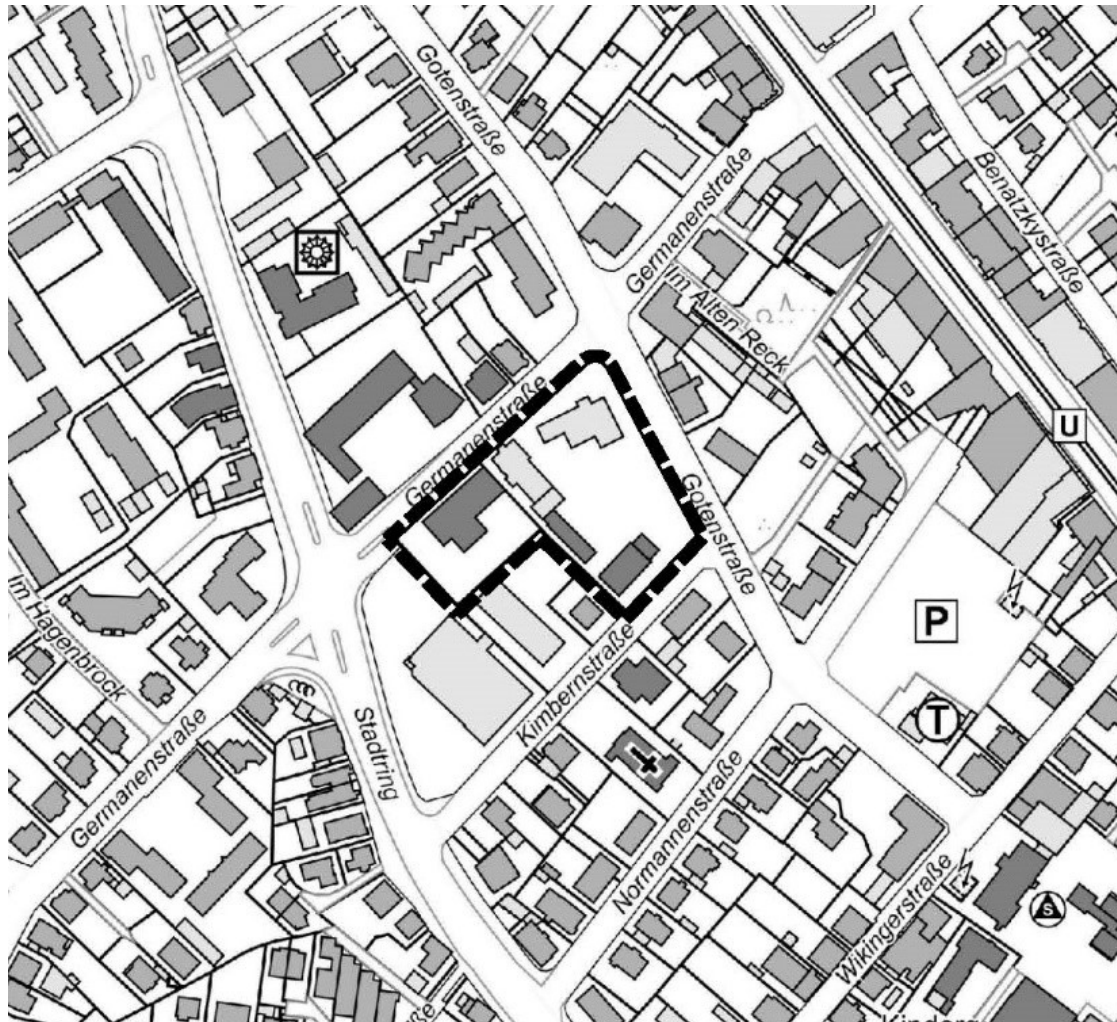
01.09.2022

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 m²

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



Bestand

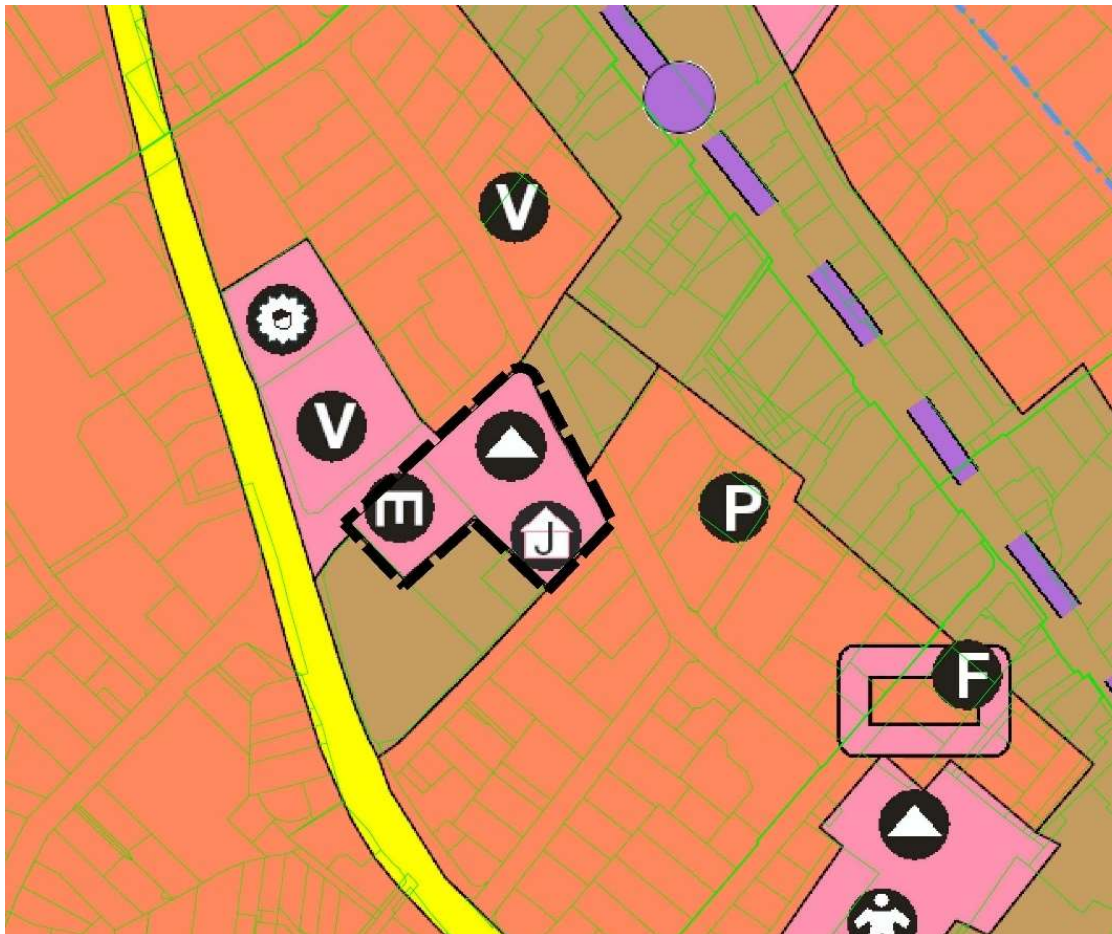
Plangebiet

- 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

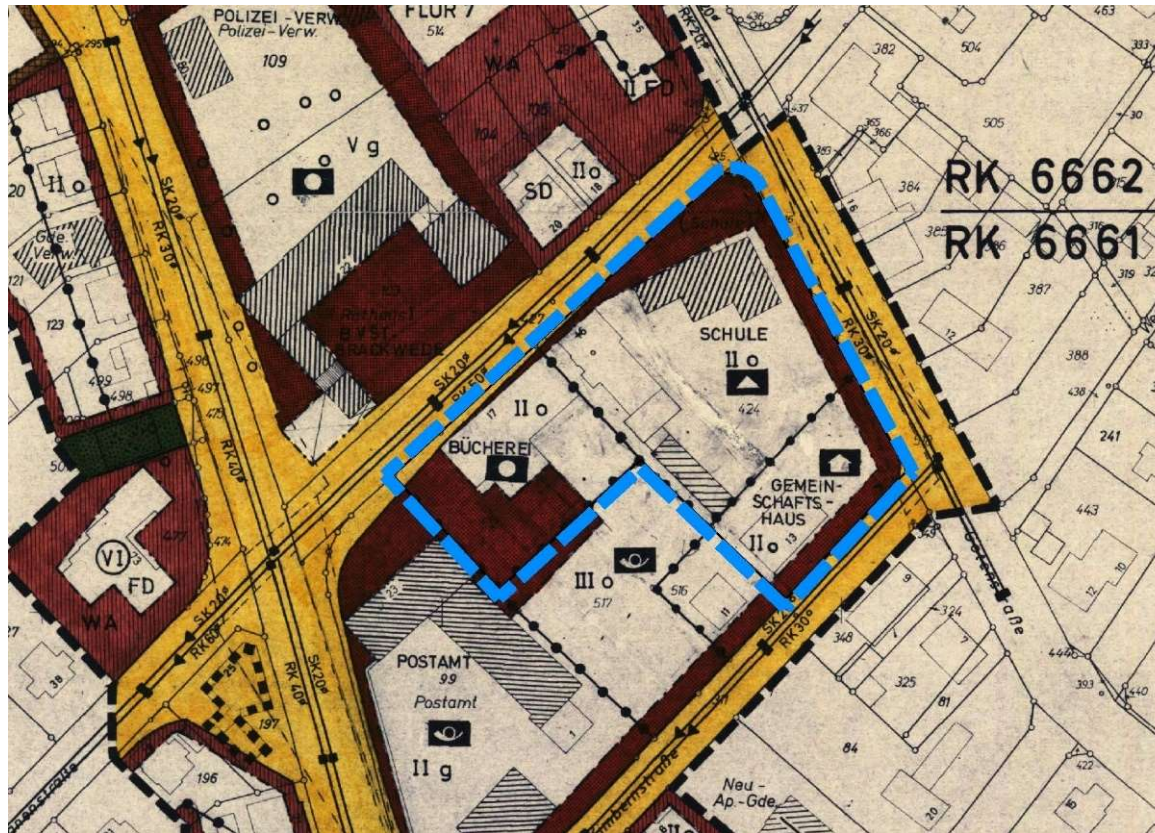
Umfeld

- 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

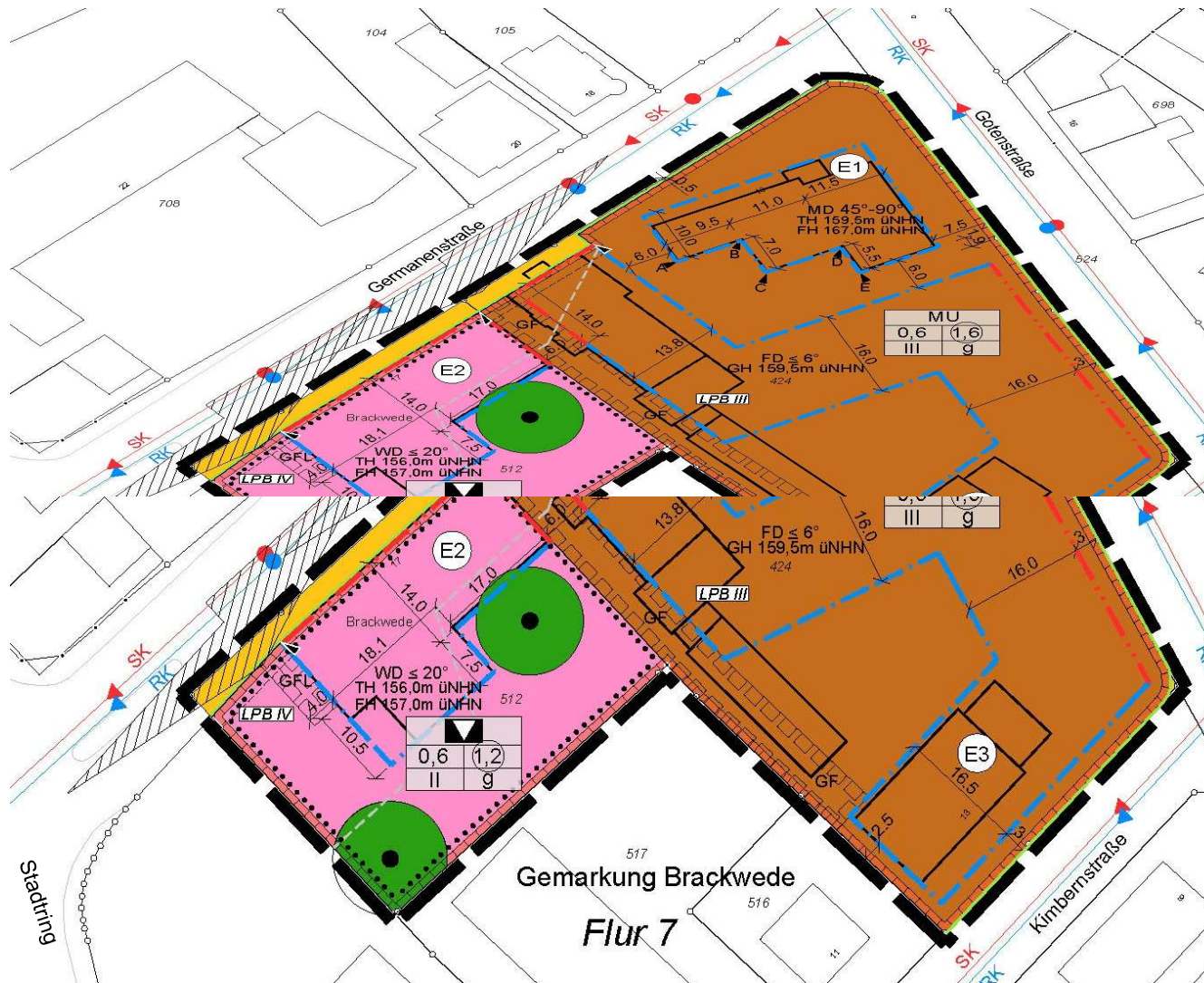
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“



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“



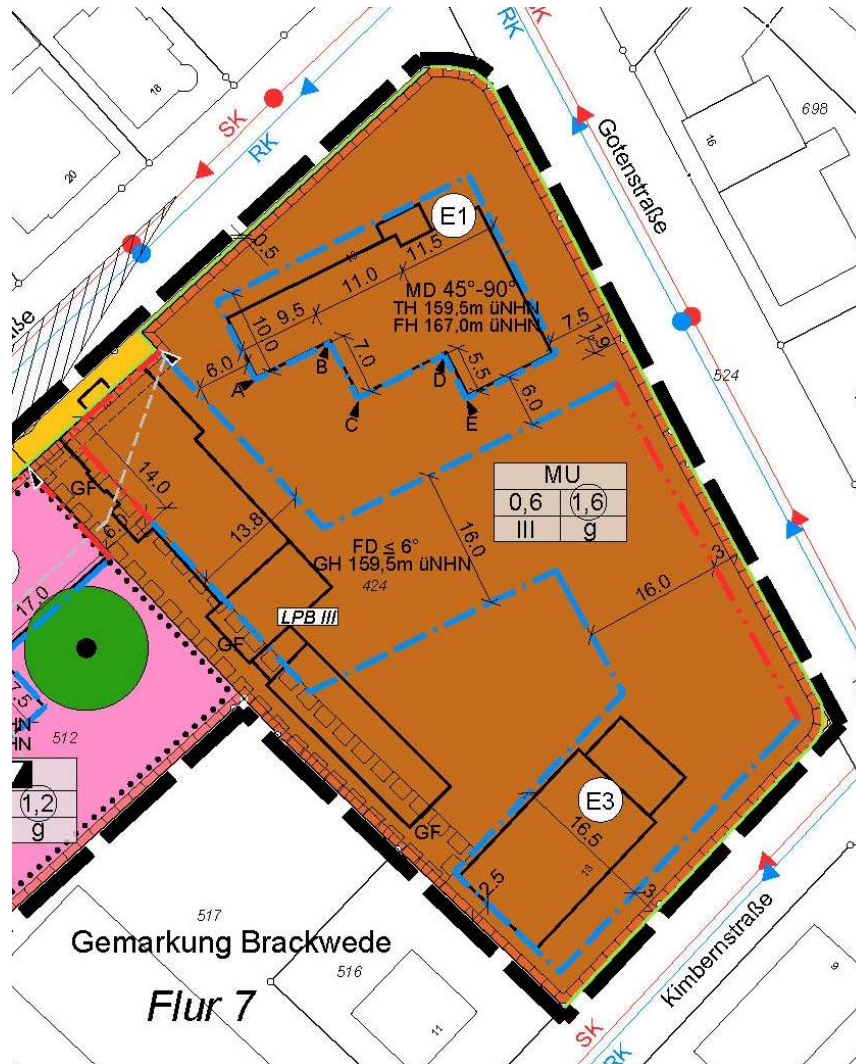
Nutzungsplan Satzung

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

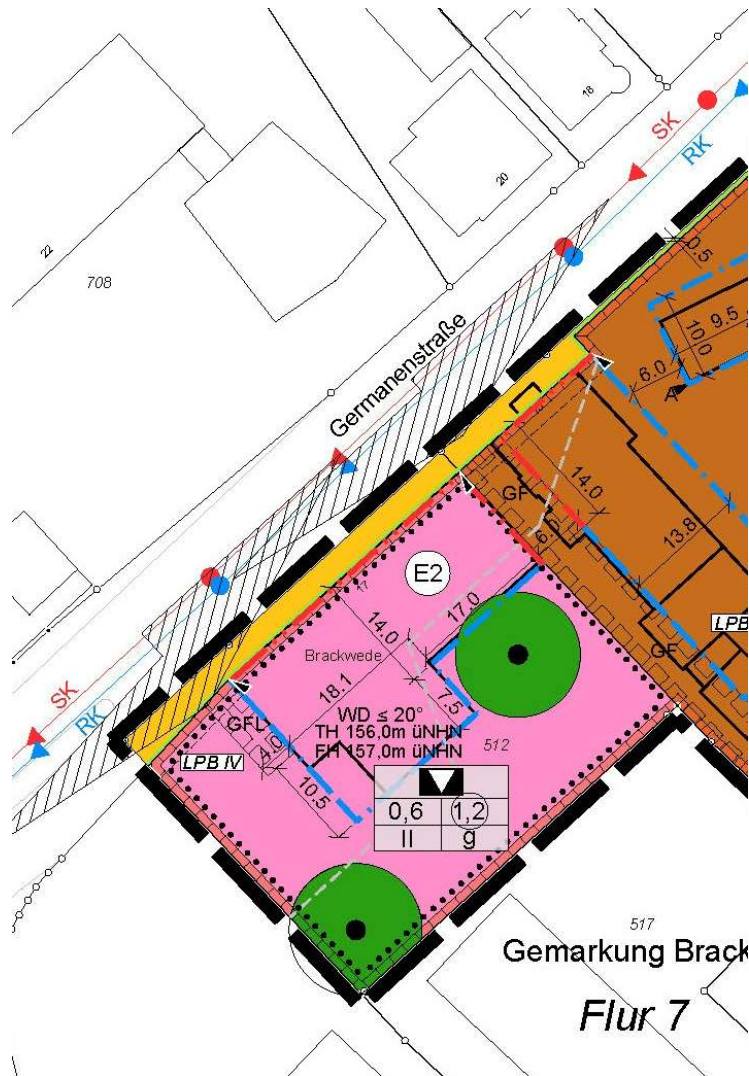
Urbanes Gebiet

- 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!**