Bielefeld

01.03.2018

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26

„Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“

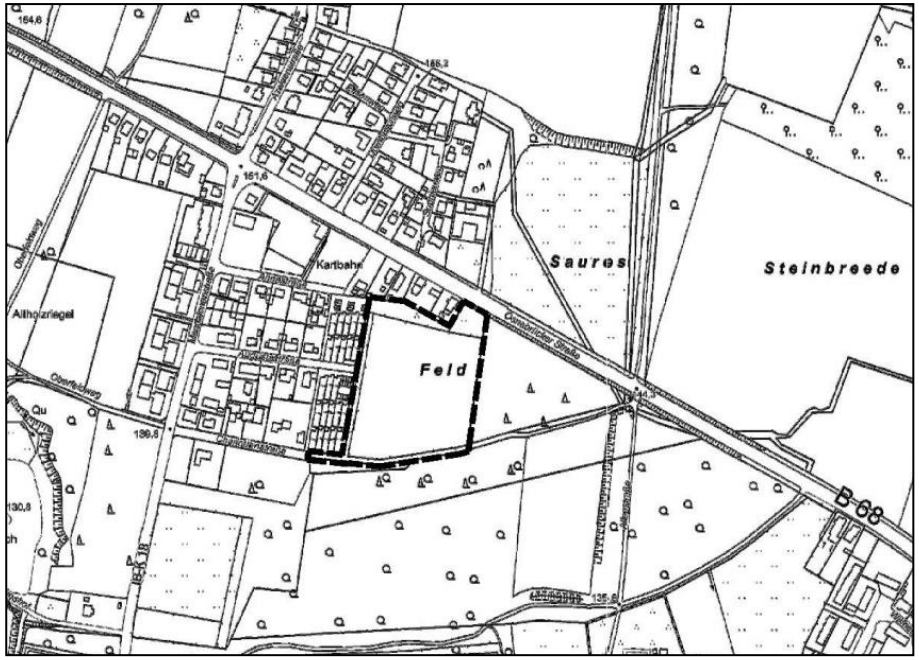
- Entwurf -

Stadt Bielefeld
Bauamt

Hempel + Tacke GmbH

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

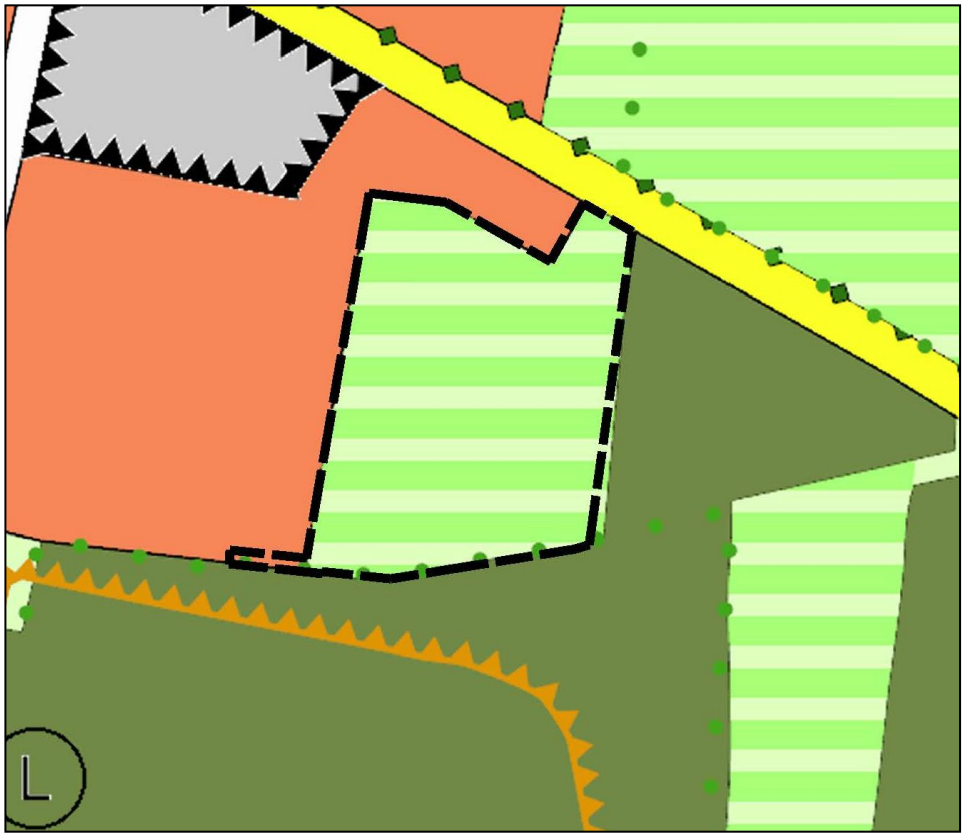
Übersichtsplan



Örtliche Gegebenheiten

- Plangebiet liegt südlich der Osnabrücker Straße, östlich des Wohngebiets an der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebiets
- Im Norden zweigeschossige Einfamilienhäuser
- Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich Waldgebiete
- Westlich besteht ein Wohngebiet, hauptsächlich mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung
- Wohngebiet erschlossen durch die Annastraße, die Augustastraße und die Charlottenstraße

Flächennutzungsplan



- Darstellung als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeigneter Erholungsraum“
- Änderung des FNP ist erforderlich, die eine Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat
- Die 245. FNP-Änderung erfolgt parallel zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes

Gestaltungsplan- Entwurf



- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Erweiterung der Siedlungsansätze mit Wohnbebauung
- Überwiegende Teil des Plangebietes soll mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäusern bebaut werden
- Im Süden drei Mehrfamilienhäuser geplant (u.a. Anwendung der 25 %-Regelung für den sozialen Mietwohnungsbau)
- Spielplatz im Nordosten des Plangebietes
- Aktive Lärmschutzmaßnahme im Nordosten / Osten

Nutzungsplan- Entwurf



Nutzungsplan- Entwurf

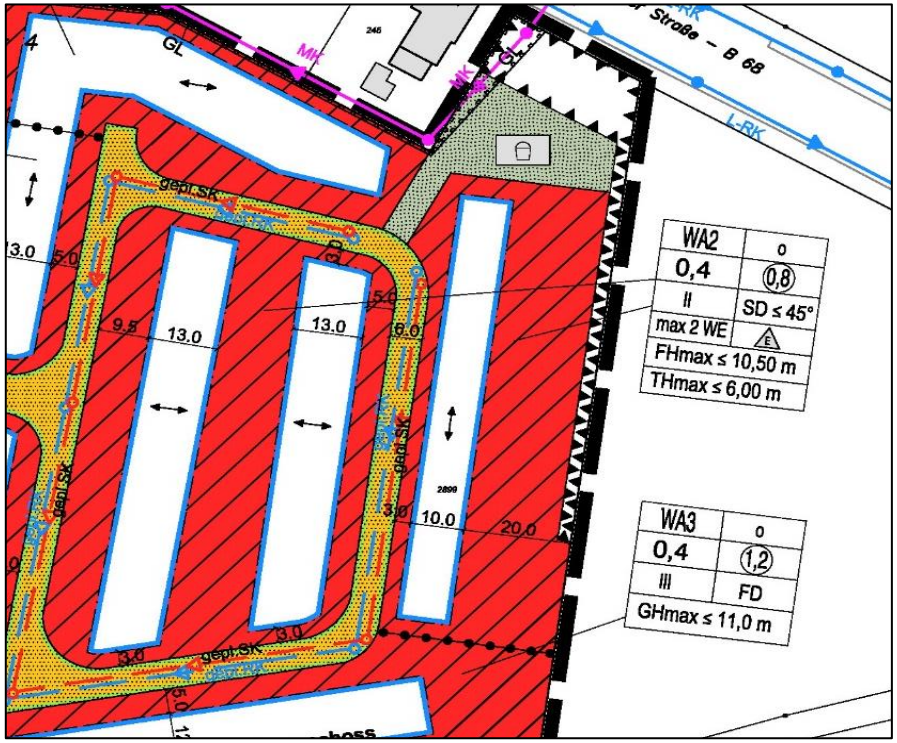


Festsetzungen im WA1:
Maximal 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser

Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung

→ Ziel: Neubebauung soll sich der kleinteiligen Bestandsbebauung anpassen

Nutzungsplan- Entwurf



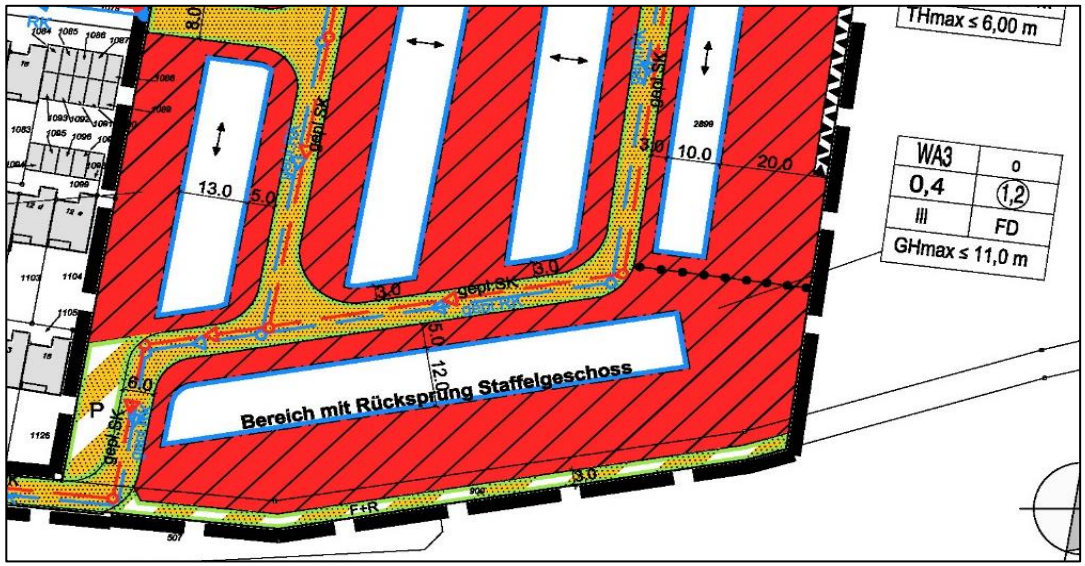
<u>Festsetzungen im WA2:</u>
Maximal 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung
→ Ziel: Neubebauung soll sich der kleinteiligen Bestandsbebauung anpassen

Nördlich angrenzend öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen

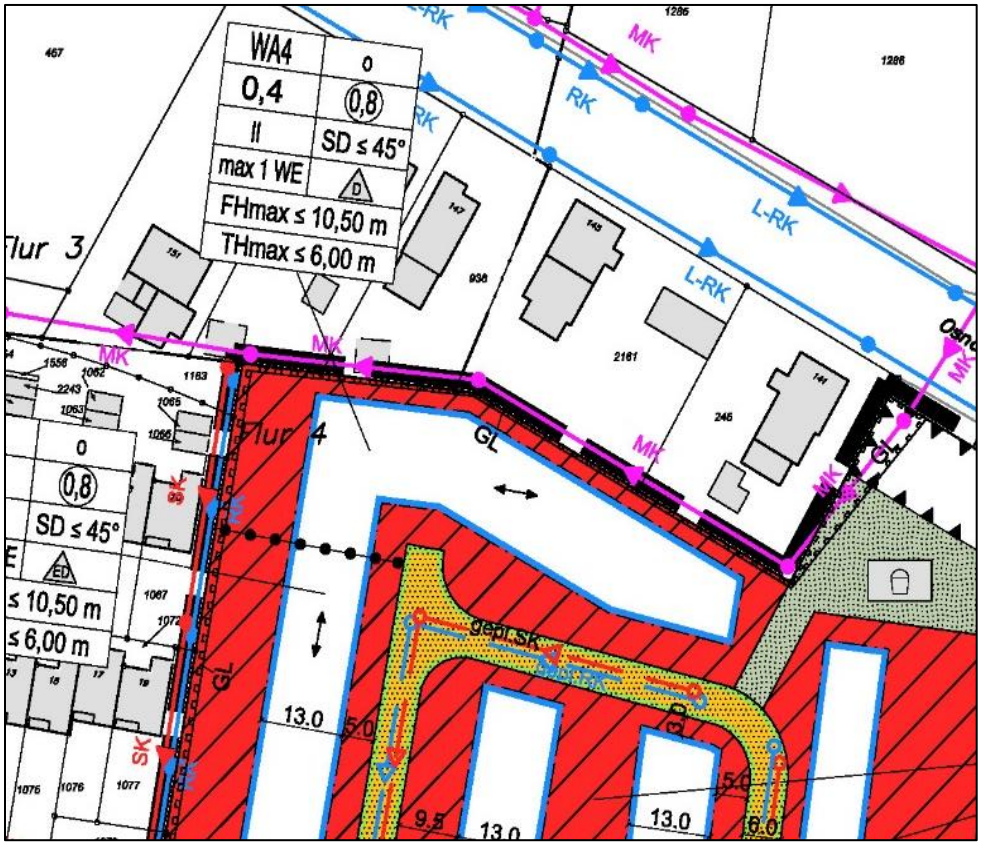
Nutzungsplan- Entwurf



Festsetzungen im WA3:
Maximal 3 Vollgeschosse, offene Bauweise

Mehrfamilienhäuser (u.a. für den sozialen Wohnungsbau)

Nutzungsplan- Entwurf



Festsetzungen im WA4:
Maximal 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Garagen und Carports müssen durchgängig zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücks-grenzen gebaut werden, da sie einen Immissionsschutz für die südlich gelegene Bebauung darstellen

Rückblick Nutzungsplan- Vorentwurf



Wesentliche Änderungen zum Entwurf

- Entfall des Regenrückhaltebeckens
- Festsetzung öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Entfall der Fuß- und Radwege im Norden sowie Osten des Plangebietes
- Aufnahme eines Geh- und Leitungsrechtes
- Änderungen Art der baulichen Nutzung
- Im WA3:
  Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe, Änderung der zulässigen Dachform sowie Bereich mit Rücksprung des Staffelgeschosses

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Geräuschimmissionen

Zu erwartende Geräuschimmissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen wurden ermittelt:

→ 3,75m hohe Lärmschutzanlage im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen
→ Doppelhausbebauung im WA4 (Carports / Garagen durchgängig zwischen den Gebäuden und seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten) hat ebenfalls eine schützende Wirkung auf den Rest des Plangebietes

Trotz vorgenannter Maßnahmen werden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags in Bereichen des Plangebietes überschritten
→ Aus städtebaulichen Gründen keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, steigenden Nachfrage nach Wohnraum soll dennoch Rechnung getragen werden
→ Ermittelte Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109 werden im B-Plan festgesetzt (Lärmpegelbereiche II bis IV). Entsprechende Schutzvorkehrungen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen