# Konversionsstandort „Kölner Straße“: Städtebauliche Bestandsanalyse

## 1.1 LAGE UND GRÖSSENORDNUNG

Das im Bezirk Brackwede gelegene Plangebiet „Kölner Straße“ befindet sich etwa 4,5 km südlich des Bielefelder Zentrums. Das Plangebiet besteht aus zwei Flurstücken, die sich nördlich sowie südlich der Kölner Straße befinden. Der südliche Bereich weist eine Größe von 2.672 qm auf und ist mit 8 Reihenhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich gehören zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten auf 2.069 qm zum Planungsgebiet. Somit weist dieser Standort insgesamt 20 Wohneinheiten auf einer Fläche von 4.741 qm auf.

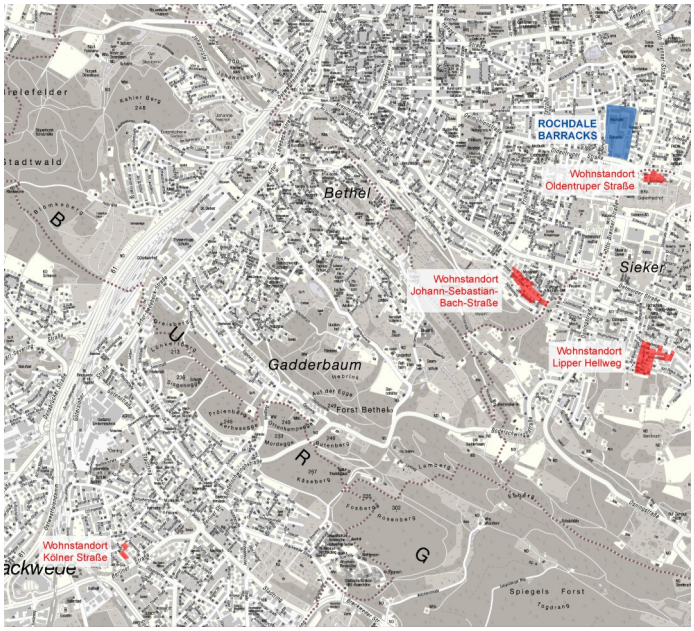


Abbildung 01: städtebauliche Einordnung des Konversionsstandortes Kölner Straße (Stadt Bielefeld)

## 1.2 RECHTLICHE EINORDNUNG

Für den nördlichen Bereich der Liegenschaft, auf dem sich die beiden Mehrfamilienhäuser befinden, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1968. Demnach sind an diesem Standort ein reines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen sowie Vorgärten (infolge einer Baulinie) festgesetzt. Für den Bereich der Reihenhäuser existiert kein Bebauungsplan. Somit wird die Zulässigkeit von Objekten gemäß § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt.

Abbildung 02: Luftbild des Konversionsstandort Kölner Straße (Stadt Bielefeld)

## 1.3 NUTZUNGEN

Die Bestände des Plangebietes wurden bislang zu reinen Wohnzwecken genutzt. Auch innerhalb des Untersuchungsgebietes findet überwiegend eine Wohnnutzung mit vereinzelten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten statt. Im südlichen Bereich befinden sich die Standorte der Brackweder Realschule und des Gymnasiums. Mit der katholischen Kindertagesstätte ist eine weitere Bildungseinrichtung in unmittelbarer Nähe des Konversionsstandortes Kölner Straße angesiedelt. Weiterhin befindet sich im Süden des Untersuchungsraums das Böllhoff Stadion, das hauptsächlich durch den SV Brackwede genutzt wird. Die übrigen angrenzenden Baublöcke entsprechen dem Nutzungsmix und dem Erscheinungsbild, das sich auch im übrigen Untersuchungsgebiet wiederfindet.

# Konversionsstandort „Kölner Straße“: Städtebauliche Bestandsanalyse

## 1.4 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließungs- und Anbindungsqualität des Untersuchungsgebietes lässt sich grundlegend positiv einstufen.

Insbesondere durch die unmittelbar angrenzende Berliner Straße verfügt die Liegenschaft über einen guten Anschluss an die Innenstadt und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (u.a. OWD, Autobahn 2). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere die Straße „Südring“, trotz der vorhandenen lichtsignalgesteuerten Querungsmöglichkeit, als Barriere zu den südlich gelegenen Grünflächen im Bereich des Grippenbaches wirkt.

Der ruhende Verkehr am Standort wird zum einen in den bestehenden Garagenanlagen der MFH (9 Stck.) und der Reihenhäuser (4 Stck.) abgewickelt. Darüberhinausgehender Stellplatzbedarf muss im öffentlichen Raum organisiert werden.

Mit den beiden nahe gelegenen Bushaltestellen „Beckumer Straße“ / „Kölner Straße“ besteht mit den Buslinien 36, 123, 128 ein attraktives ÖPNV-Angebot mit guter Anbindung an die Nahversorgung und die darübehinausgehenden Angebote des Stadtteilzentrums Brackwede sowie, mit Umstieg auf die Stadtbahnlinie 1, eine günstige Verbindung zur Innenstadt.

Abgesehen von den straßenbegleitenden Rad- und Fußwegeverbindungen sind keine weiteren Wegeangebote für den nichtmotorisierten Verkehr vorhanden.

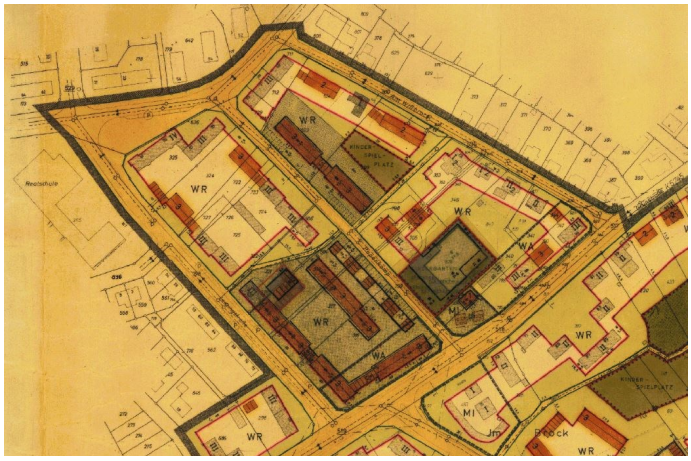


Abbildung 03: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (Stadt Bielefeld)

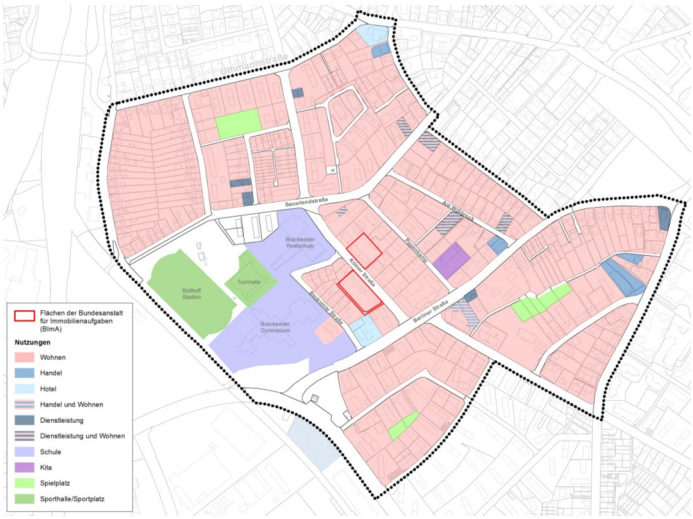


Abbildung 04: Nutzungen (Konversionsstandort—rot markiert) (Stadt Bielefeld)

## 1.5 LÄRMIMMISSION

Die Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes werden hauptsächlich durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen sowie der Bahntrasse verursacht. Dabei wurden 24h-Pegel von bis zu 70dB (Straßenverkehr) bzw. 60dB (Bahnverkehr) erreicht. Die Richtwerte liegen tagsüber bei 60 db(A) und nachts bei 45 db(A). Im Gegensatz zum Straßenverkehr wirkt sich der Bahnverkehr auf die südliche Fassade der Reihenhäuser aus. Dieser Umstand ist bei einer Sanierung oder Änderung der Bestände zu berücksichtigen und z.B. durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu begegnen. Passive Schallschutzmaßnahmen z.B. Schallschutzfenster oder die Grundrissanordnung der

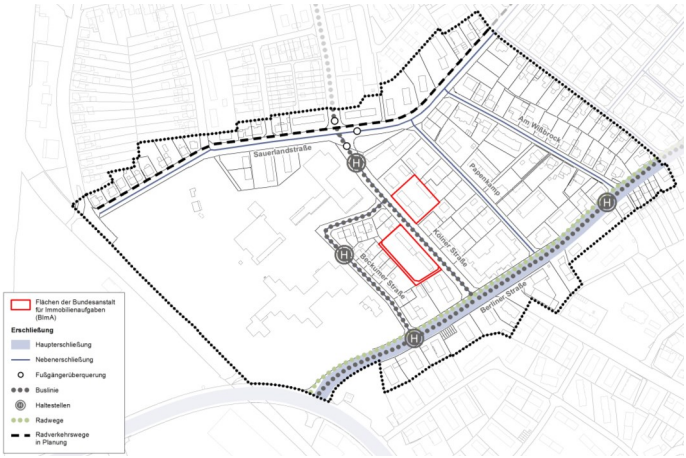


Abbildung 05: Erschließung (Stadt Bielefeld)

# Konversionsstandort „Kölner Straße“: Städtebauliche Bestandsanalyse

schützenswerten Räume zur schallabgewandten Seite bilden hier eine Möglichkeit.

Abbildung 06: Lärmkartierung (Stadt Bielefeld)

## 1.6 FREIRÄUME

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind kaum öffentlichen Freiräume mit Aufenthaltsqualität vorhanden. Einzige Ausnahme ist das Böllhoff Stadion, welches zu festgelegten Zeiten der Allgemeinheit zum Laufen zur Verfügung steht. Die im Süden befindlichen Grün- und Freiräume im Umfeld des Grippenbaches sind ca. 1 km entfernt und durch die Straße Südring bzw. den angrenzenden Gewerbeflächen in seiner Zugänglichkeit eingeschränkt. Im Norden des Untersuchungsgebietes befindet sich an der Straßenkreuzung „Stadtring / Berliner Straße“ eine Grünfläche die u.a. eine Rollschuhbahn und Spielplätze anbietet. Zudem sind die Angebote des Stadtteilzentrums Brackwede fußläufig gut zu erreichen.
Der Konversionsstandort verfügt ausschließlich über private Freiräume.

Abbildung 07: Geschossigkeit der Gebäude (Stadt Bielefeld)

## 1.7 GESCHOSSIGKEIT

Die Bestände der Konversionsflächen im Bereich Kölner Straße sind im südlichen Bereich der Reihenhäuser zweigeschossig. Die nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser sind dreigeschossig. Die nähere Umgebung weist überwiegend eine drei- bis viergeschossige Bebauung auf. Dies hat zur Folge, dass die Mehrfamilienhäuser bestens integriert sind. Im Gegensatz dazu weichen die bestehenden Reihenhäuser von den benachbarten Beständen ab.

Abbildung 08: Gebäudetypologien

## 1.8 WOHNTYPOLOGIEN

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Formen geprägt. Vereinzelt wird der Bestand durch Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser aufgelockert.

## 1.9 SCHLUSSFOLGERUNG

Im Gegensatz zu anderen Konversionsstandorten ist die räumliche Dimension, Struktur und Anordnung der

# Konversionsstandort „Kölner Straße“: Städtebauliche Bestandsanalyse

Bebauung im Bereich Kölner Straße, die zudem in ihren Grundzügen rechtlich gesichert ist, für das Quartier nicht von übergeordneter Bedeutung. Vielmehr fügen sich die Bestände in Ihrer aktuellen Form und Nutzung überwiegend „geräuschlos“ in die Umgebung ein. Aus diesem Grund wird die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung in diesem Bereich als gering eingeschätzt.

Abbildung 09: östliche Reihenhausbebauung (eigene Aufnahme)

Abbildung 10: mittlere Reihenhausbebauung (eigene Aufnahme)

Abbildung 11: westliche Reihenhausbebauung und Mehrfamilienhäuser (eigene Aufnahme)