



Bielefeld

Bezirksvertretung Dornberg, 05.09.2019

**Neuaufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes Nr. II/G 23**

**„Wohnen Am Sportplatz /
Wertherstraße“**

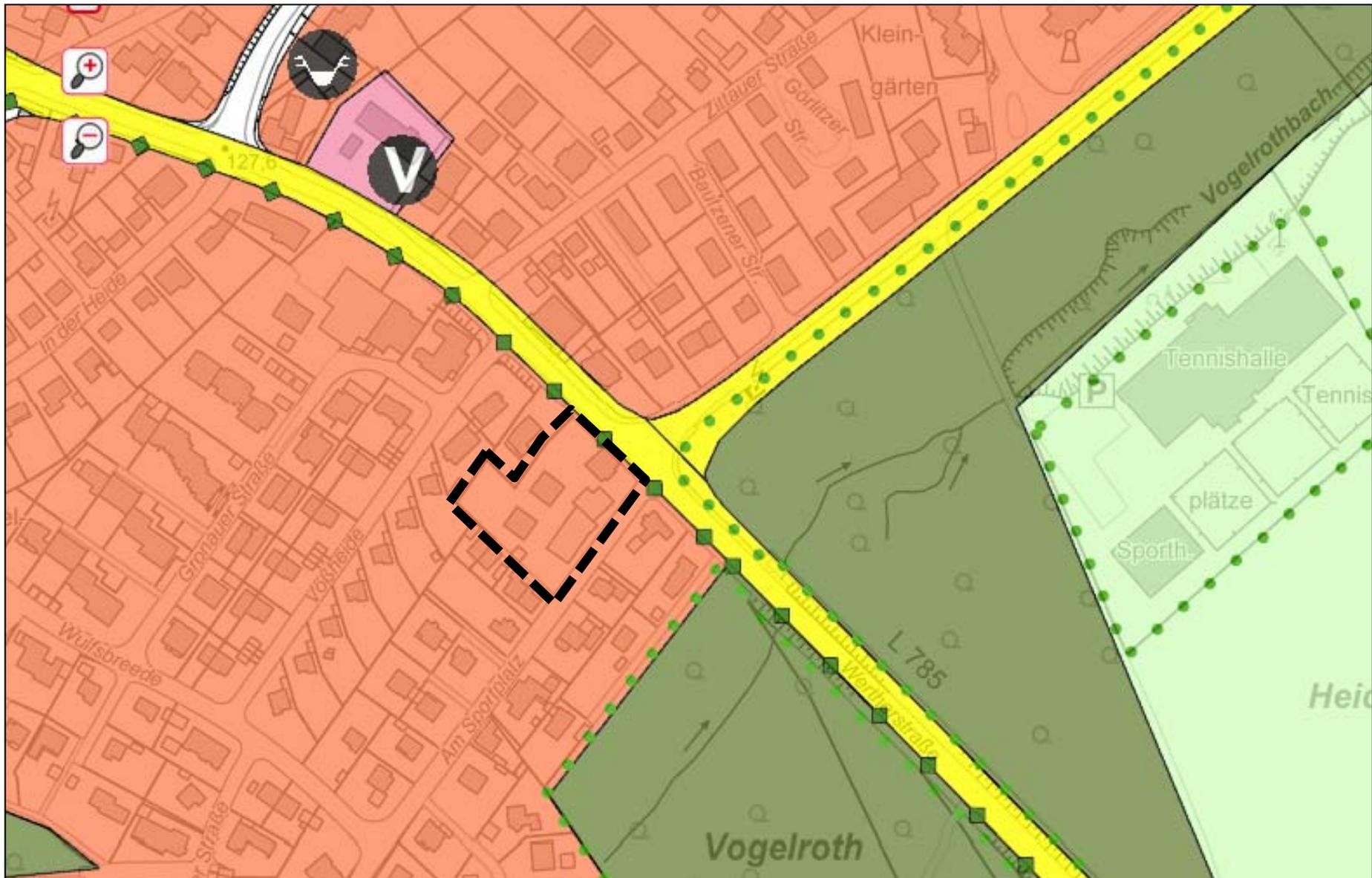
Stadt Bielefeld, Bauamt

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Geltungsbereich

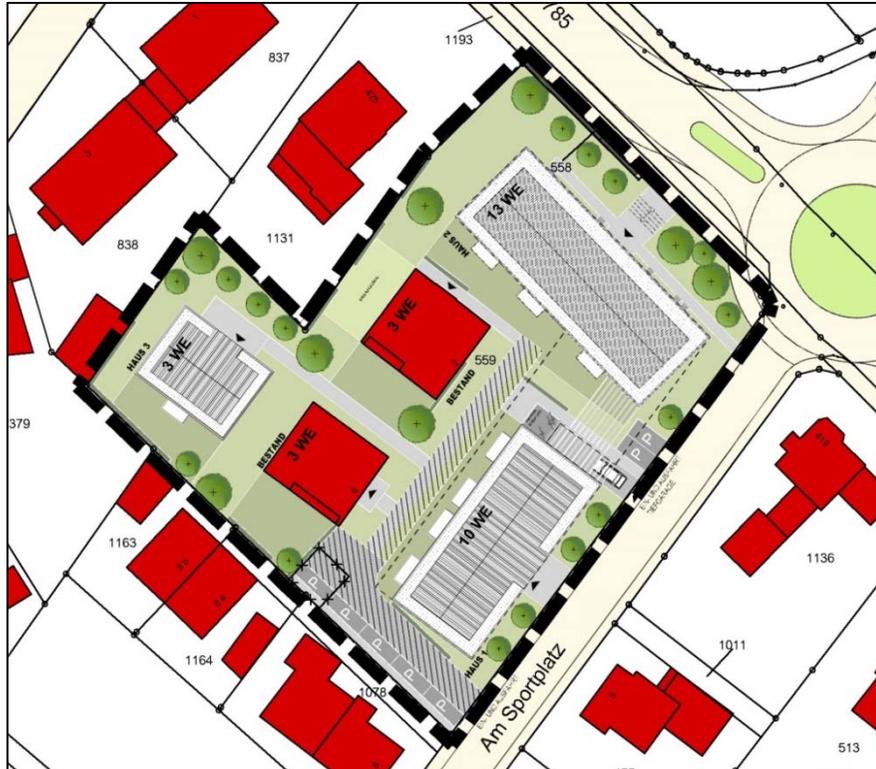


Flächennutzungsplan

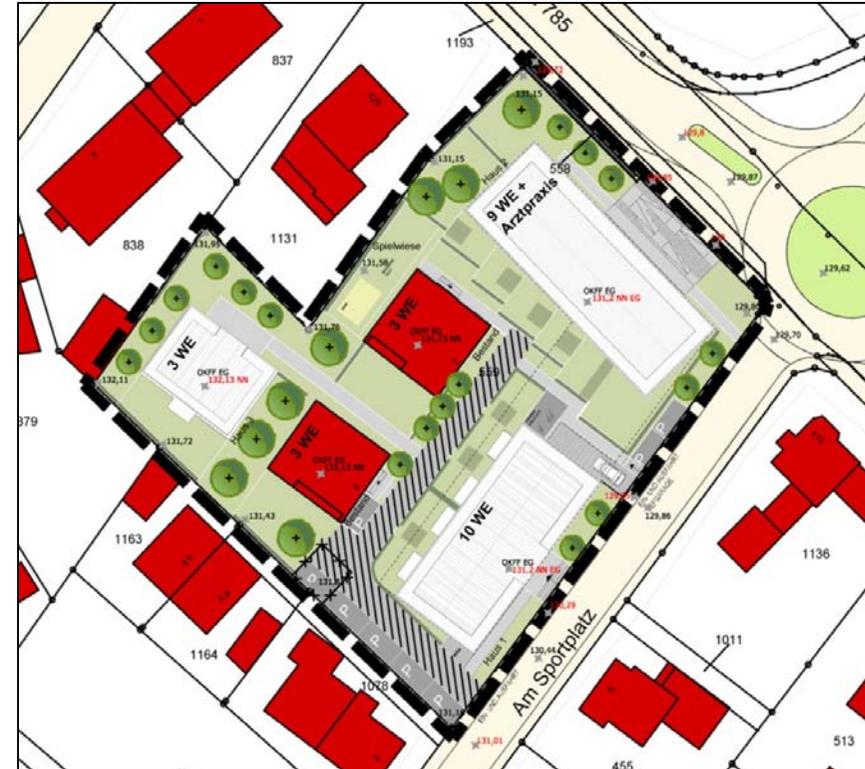


Bau- und Nutzungskonzept

Vorentwurf



Entwurf



Wesentliche Änderungen der Vorhabenplanung:

- Reduzierung der Zahl der Wohnungen in Haus 2 (vorher 13, jetzt 9); dafür Aufnahme einer Arztpraxis im Erdgeschoss
- Neuordnung der oberirdisch angeordneten Stellplätze
- Barrierefreie Zugangstreppe zu Haus 2

Bau- und Nutzungskonzept



Bau- und Nutzungskonzept



Bau- und Nutzungskonzept



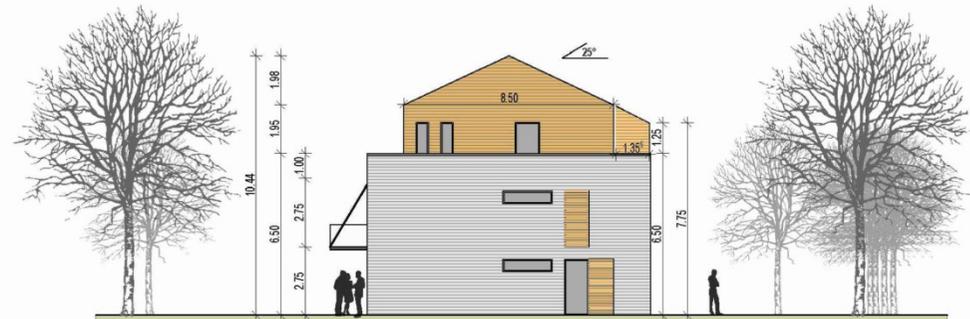
ANSICHT HAUS 3



NORDOSTEN
MaßSTAB 1:250



SÜDWESTEN
MaßSTAB 1:250



SÜDOSTEN
MaßSTAB 1:250



NORDWESTEN
MaßSTAB 1:250

STRASSENABWICKLUNG



Bau- und Nutzungskonzept



Perspektive

Vorentwurf

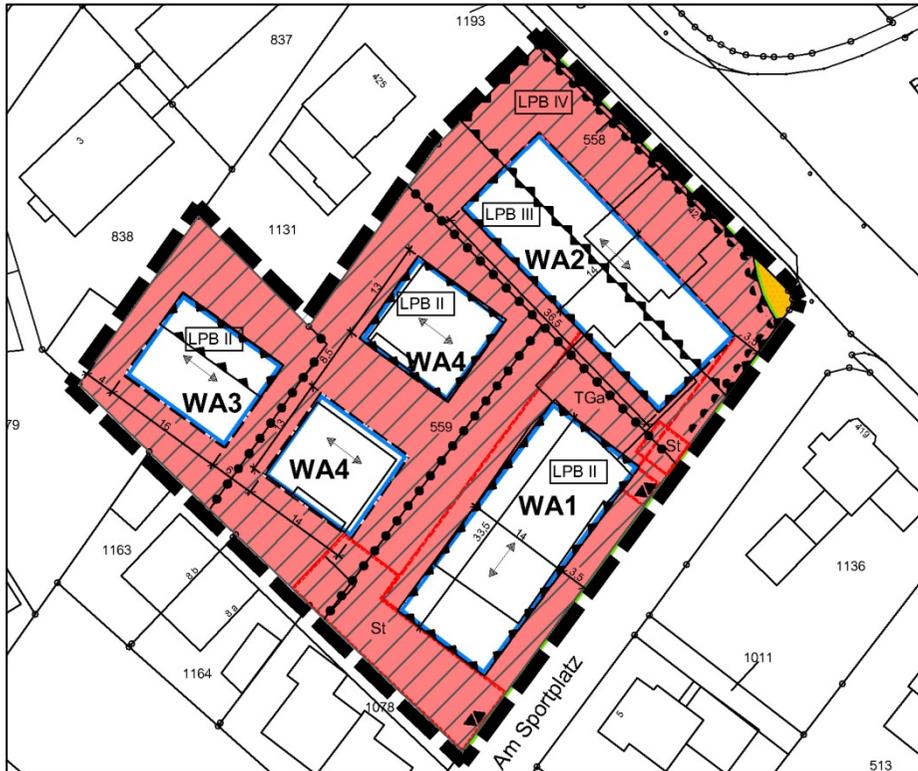


Entwurf

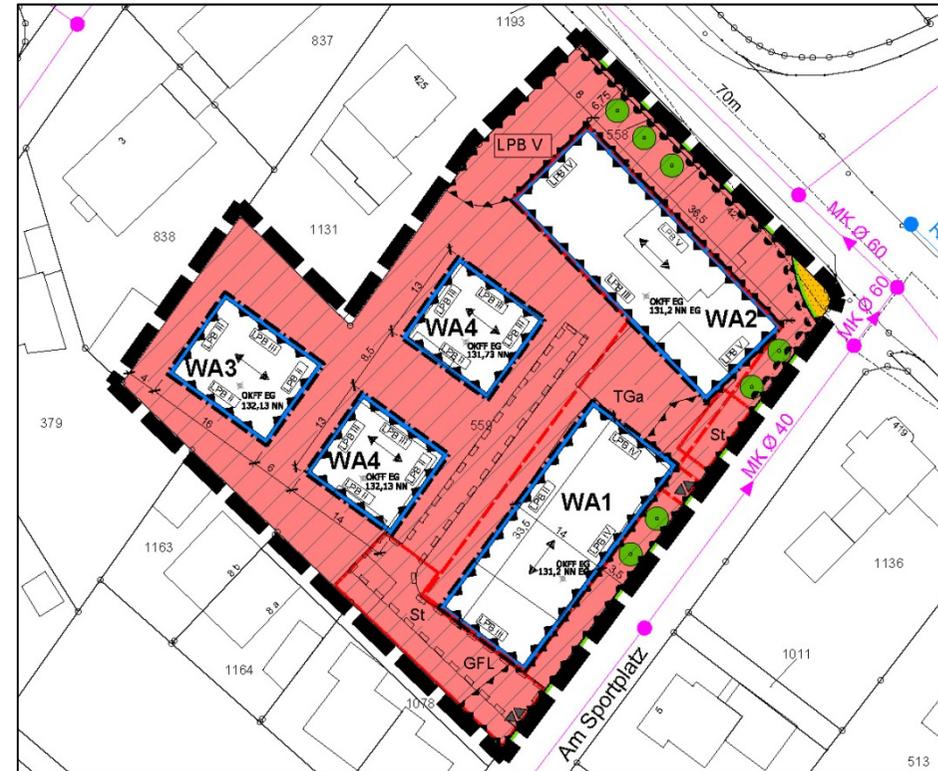


Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nutzungsplan

Vorentwurf



Entwurf



Wesentliche Änderungen im Nutzungsplan

- Änderung der Lärmpegelbereiche nach Vorliegen des Fachgutachtens
- Ergänzung unterer Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
- Aufnahme einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Festsetzung eines Pflanzgebotes für kleinkronige Laubbäume in den Vorgärten

5	Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB
	<p>Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind mindestens 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 geplanten Wohnungen so zu errichten, dass sie mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.</p> <p><i>Anmerkungen: Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die im WA4 im baulichen Bestand vorhandenen Wohnungen sind nicht auf die 25%-Quote anzurechnen.</i></p>

Vorhabenplanung:

- Geförderter Wohnungsbau in Haus 2 an der Wertherstraße (9 Wohnungen)
- 9 von 22 Wohnungen \approx 40 %

Wesentliche Änderungen zum Entwurf

Textliche Festsetzungen

- Änderung der Traufhöhe des 2. OG auf 8,75 m (vorher: 8,50 m)
- Konkretisierung der Festsetzungen zum Artenschutz nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse
- Konkretisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens
- Festsetzung eines Pflanzgebotes für kleinkronige Laubbäume in den Vorgärten

Wesentliche Abwägungsinhalte

Vorhabenplanung

- **Maß der baulichen Nutzung / Dichte**
 - Vorhabenplanung weist verträgliche Dichte auf
 - Für Wohngebiete typische Grundflächenzahl 0,4 wird eingehalten
 - Abstandsflächen werden sicher eingehalten
 - Gebäudehöhen nicht unmaßstäblich im Vergleich zum baulichen Umfeld
- **Gestaltung**
 - Einheitliche Form- und Materialsprache der drei geplanten Gebäude
 - Geplante Satteldächer entsprechen dem Umfeld = ruhige Dachlandschaft
 - Baukörper werden nicht als Fremdkörper wirken
- **Stellplätze**
 - Tiefgarage = 32 Plätze, oberirdisch = 8 Plätze
 - Stellplatznachweis kann auch ohne Berücksichtigung der neuen Stellplatzsatzung erfüllt werden

Wesentliche Abwägungsinhalte

Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld

- **Verschattung**
 - Verschattungswirkung wurde simuliert und ist im Ergebnis unkritisch

21. Dezember 12 Uhr



21. Dezember 14 Uhr



- **Verkehrliche Belastung und Parkdruck in der Straße Am Sportplatz**
 - Für Wohngebiete mit mehreren Erschließungsstraßen liegt eine normale Verkehrsbelastung vor (2.440 Kfz / 24h)
 - Keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation zu erwarten
 - Keine Erkenntnisse zu kritischem Rückstau oder Unfallschwerpunkt

Perspektive Entwurf





Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ Stand: Entwurf, Juli 2019

