



Bielefeld

Sitzung 13.06.2024

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28
„Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke
Osnabrücker Straße“**

- Entwurf -

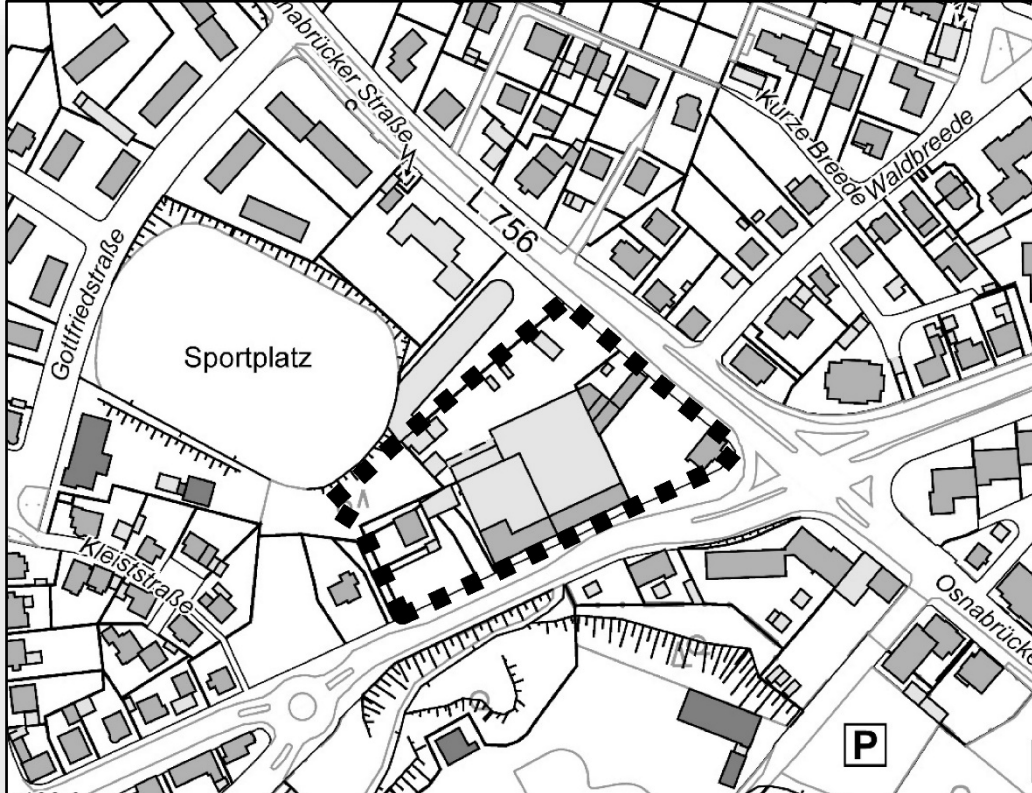
Stadt Bielefeld
Bauamt

Hempel + Tacke GmbH



Hempel + Tacke GmbH

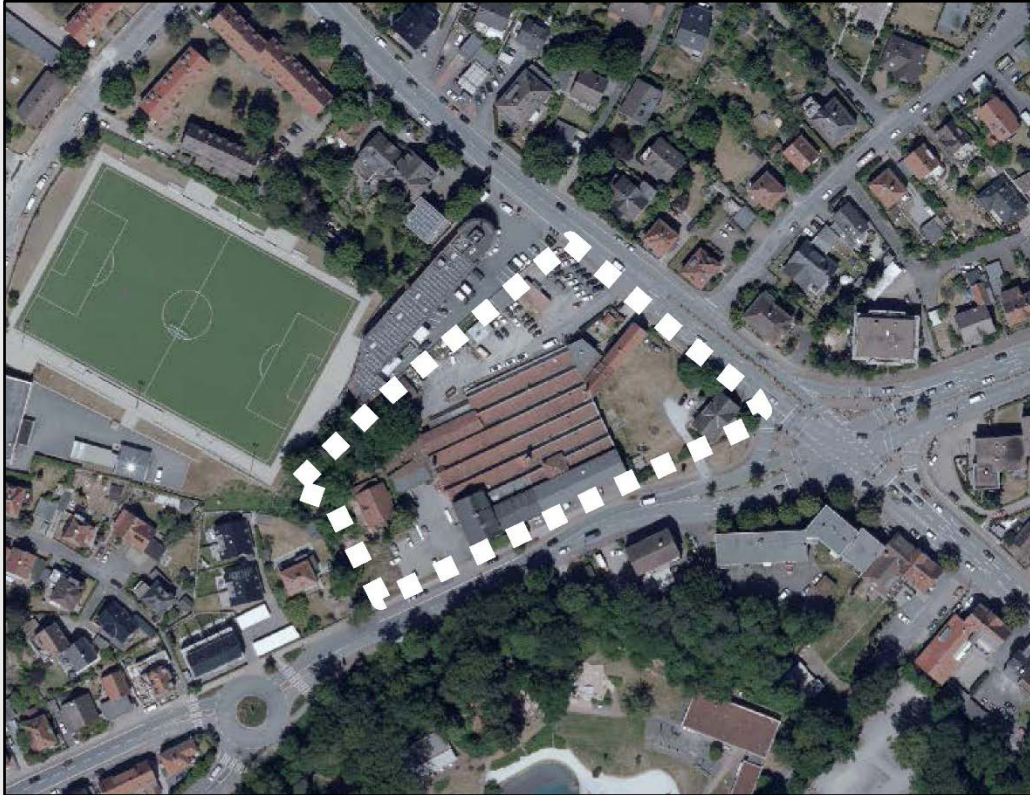
■ planen ■ beraten ■ bewerten



Örtliche Gegebenheiten

- Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle
- Westlich der Osnabrücker Straße
- Nördlich der Carl-Severing-Straße
- Plangebietsgröße: ca. 1,1 ha

Bestandssituation



Plangebiet

- Plangebiet überwiegend durch ehemalg gewerblich genutzte Hallen sowie Stellplatzflächen geprägt
- Umfeld des Plangebietes durch Erschließungsanlagen und Wohnbebauung geprägt
- Nördlich angrenzend ist eine Bäckerei mit Produktions-, Verkaufs- und Verwaltungsgebäude ansässig
- Südlich angrenzend befindet sich das Naturbad Brackwede
- Nordwestlich des Plangebietes liegt die Sportanlage des TuS Quelle e.V.

Bestandssituation



Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger FNP



Berichtigung Nr. 3/2024

Plangebiet

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar
 - FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (Bereich des Sondergebietes im B-Plan)
- Ziel der Änderung: Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Gestaltungsplan- Entwurf



- Konzept sieht einen Lebensmitteleinzelhandel mit Stellplatzanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Südwesten vor
- Wohn- und Geschäftshaus dient als Abgrenzung zur vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung
- Stellplätze der geplanten Nutzungen sollen auf einer Stellplatzanlage in der Mitte des Plangebietes errichtet werden
- Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Carl-Severing-Straße sowie als Einbahnstraße für Kunden aus Steinhagen kommend über die Osnabrücker Straße
- Anlieferung erfolgt im Norden des Gebäudes
- Grünflächen mit Bäumen sind im Nordwesten vorhanden, die Stellplatzanlage wird mit Stellplatzbäumen durchgrünt
- Östlich ist ein Boardinghaus geplant

Straßenplanung Carl-Severing-Straße

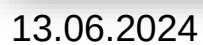


- Errichten einer Linksabbiegespur
- Aufweitung des Fuß- und Radweges
→ Velo-Route
- Verlegung der Bushaltestelle

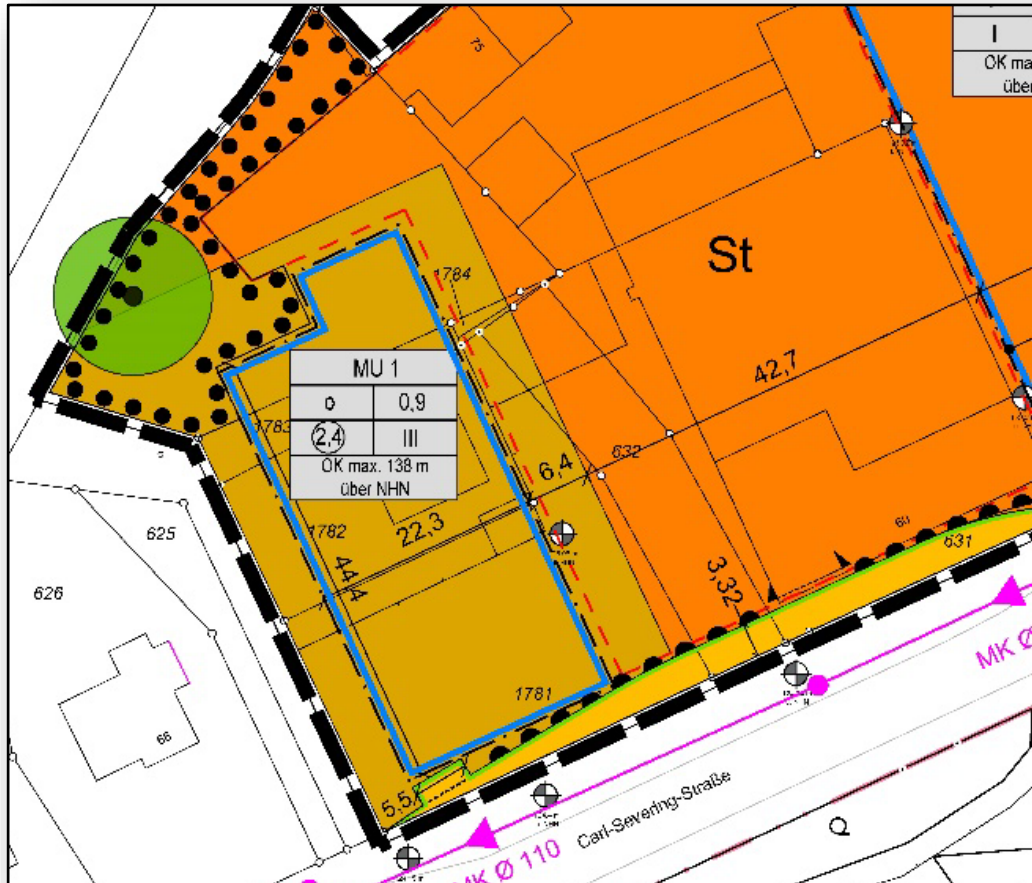
Leitlinien der Stadt Bielefeld für den großflächigen Einzelhandel



- Neben dem großflächigen Einzelhandel werden auf dem Grundstück **ergänzende Nutzungen** (mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus) untergebracht.
- Die geplanten Gebäude bilden eine städtebaulich wirksame **Raumkante** zur Carl-Severing-Straße. Stellplätze werden zwischen und hinter den Gebäuden angeordnet und entsprechend durchgrünt.
- Durch die unterschiedlichen Nutzungen erfolgen **Mehrfachnutzungen** der geplanten Stellplatzanlagen, wodurch eine Begrenzung der Gesamtanzahl möglich wird.
- **Fahrradabstellanlagen** und **E-Ladesäulen** werden in die Stellplatzanlage integriert.
- Das Konzept berücksichtigt die **fußläufige Anbindung** des Standortes aus verschiedenen Richtungen (Osnabrücker Straße , Carl-Severing-Straße). Durch den beabsichtigten Ausbau der Veloroute entlang der Carl-Severing-Straße wird der Standort sehr gut für den Radverkehr erschlossen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen sowohl eine **Dachbegrünung** wie auch eine Belegung der Gebäude mit **Photovoltaikanlagen** vor.
- Lieferzonen und Technische Anlagen sind vom öffentlichen Raum abgewandt vorgesehen.
- Die Fassaden der Ladenlokale orientieren sich zur öffentlichen Verkehrsfläche (teilweise durch Baulinie gesichert). Sie bilden auch durch die **gewählten Höhenfestsetzung** mit dem geplanten Boardinghaus eine stadtgestalterische wirksame **Raumkante**.
- Die Eingangsbereiche sind in Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.



Nutzungsplan- Entwurf

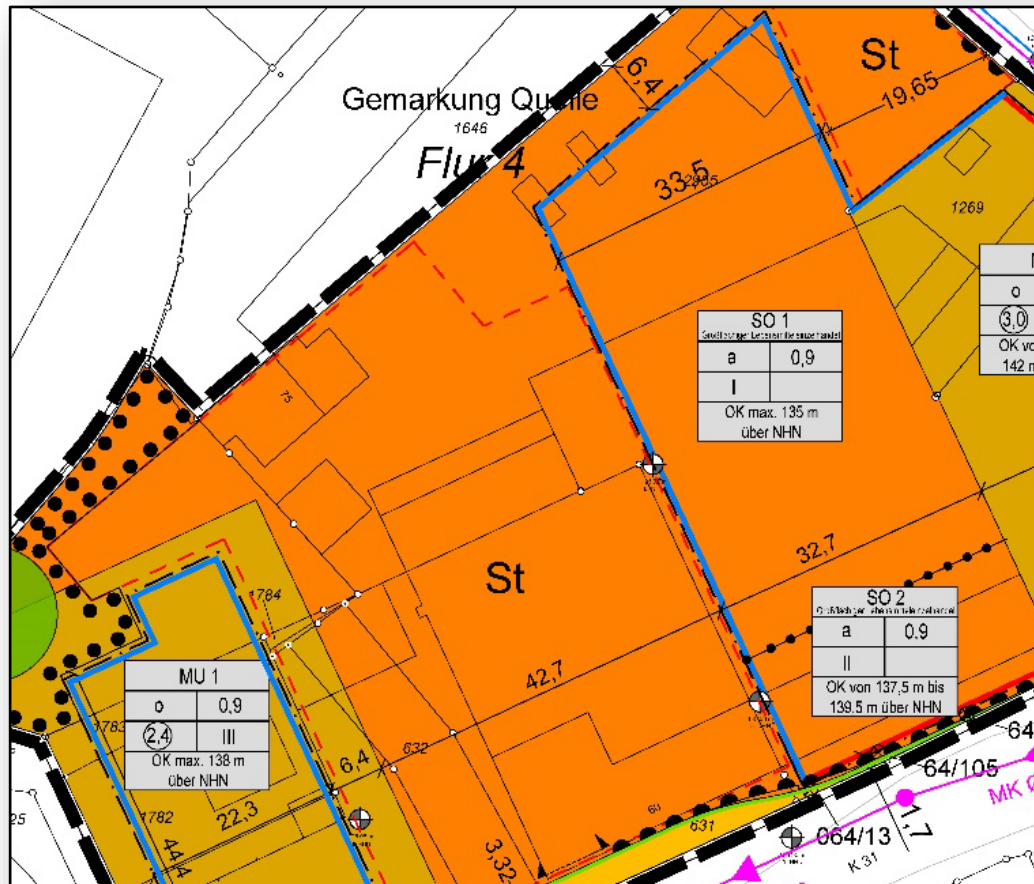


Geplante Festsetzungen Urbanes Gebiet

1

- In den Erdgeschosszonen ist Wohnen nicht zulässig
- Offene Bauweise
- GRZ 0,9 | GFZ 2,4
- Drei Vollgeschosse
- Gebäudehöhe max. 13 m (138 m ü. NHN)
- Südlich öffentliche Verkehrsfläche + Einfahrtsbereich von der Carl-Severing-Straße
- Nordwestliche Erhaltungsbindung Bepflanzung und Baum

Nutzungsplan- Entwurf



Geplante Festsetzungen Sonstiges Sondergebiet 1 und 2

- Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- Max. Verkaufsfläche 1.455 m²
- Abweichende Bauweise (Gebäudelänge mehr als 50 m + einseitige, grenzständige Bebauung)
- GRZ 0,9
- Ein Vollgeschosse | Zwei Vollgeschosse (Luftgeschoss)
- Gebäudehöhe SO 1 max. 9 m (135 m ü. NHN)
- Gebäudehöhe SO 2 max. 12,5 m (137,5 m ü. NHN)



- GRZ 0,8 | GFZ 3,0
- Offene Bauweise
- Mindestens zwei Geschosse, maximal vier
- Gebäudehöhe mindestens 7 m (134 m ü. NHN) und maximal 15 m (142 m ü. NHN)
- Einfahrtsbereiche Tiefgarage Carl-Severing-Straße
- Einfahrtsbereiche Osnabrücker Straße oberirdische Stellplätze



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**