



Bielefeld

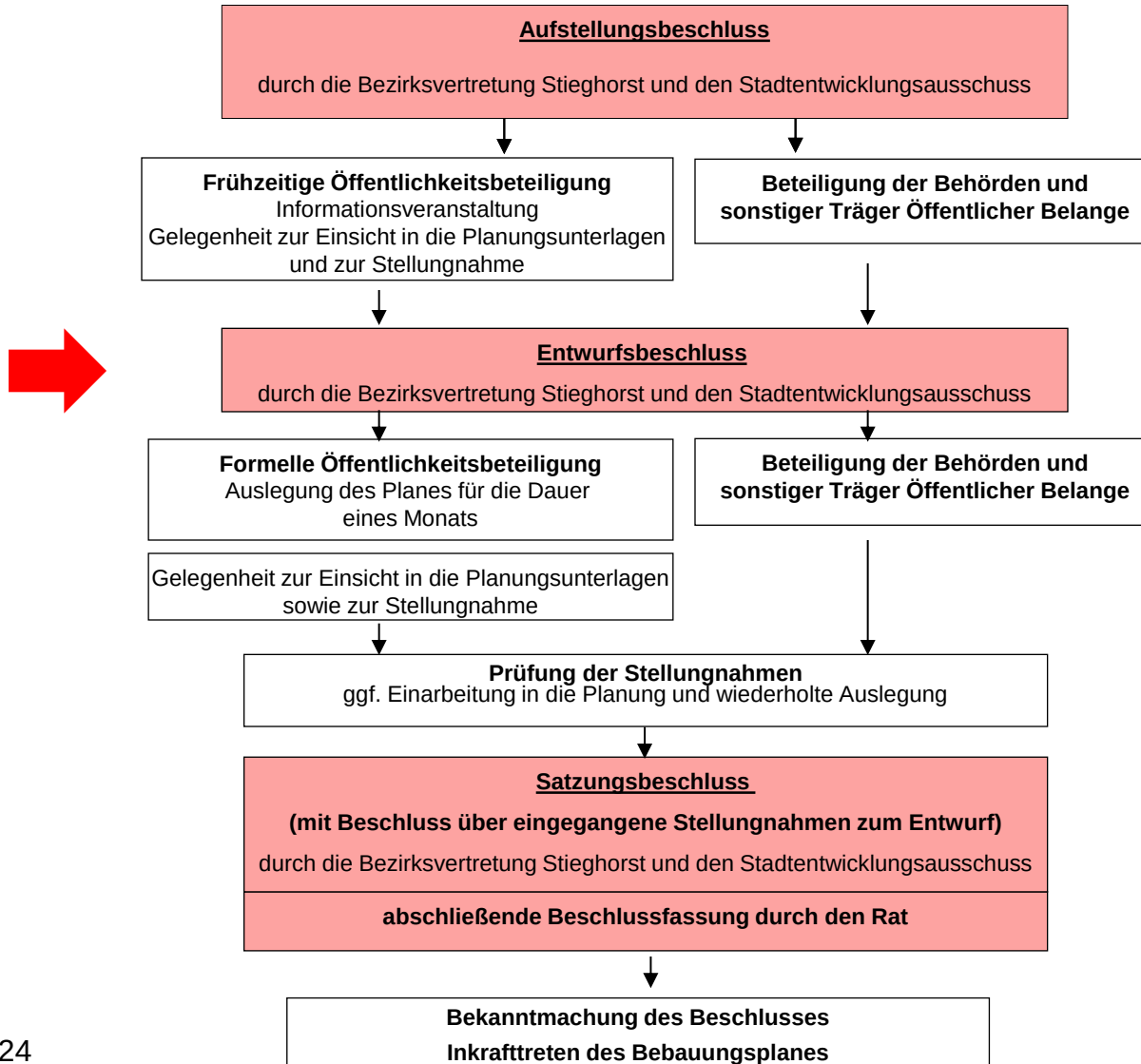
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
gemäß § 3(2) BauGB, 12.09.2024

Bebauungsplan Nr. III/4/25.01

„Masurenweg“

Stadt Bielefeld
Enderweit + Partner GmbH

Verfahrensablauf



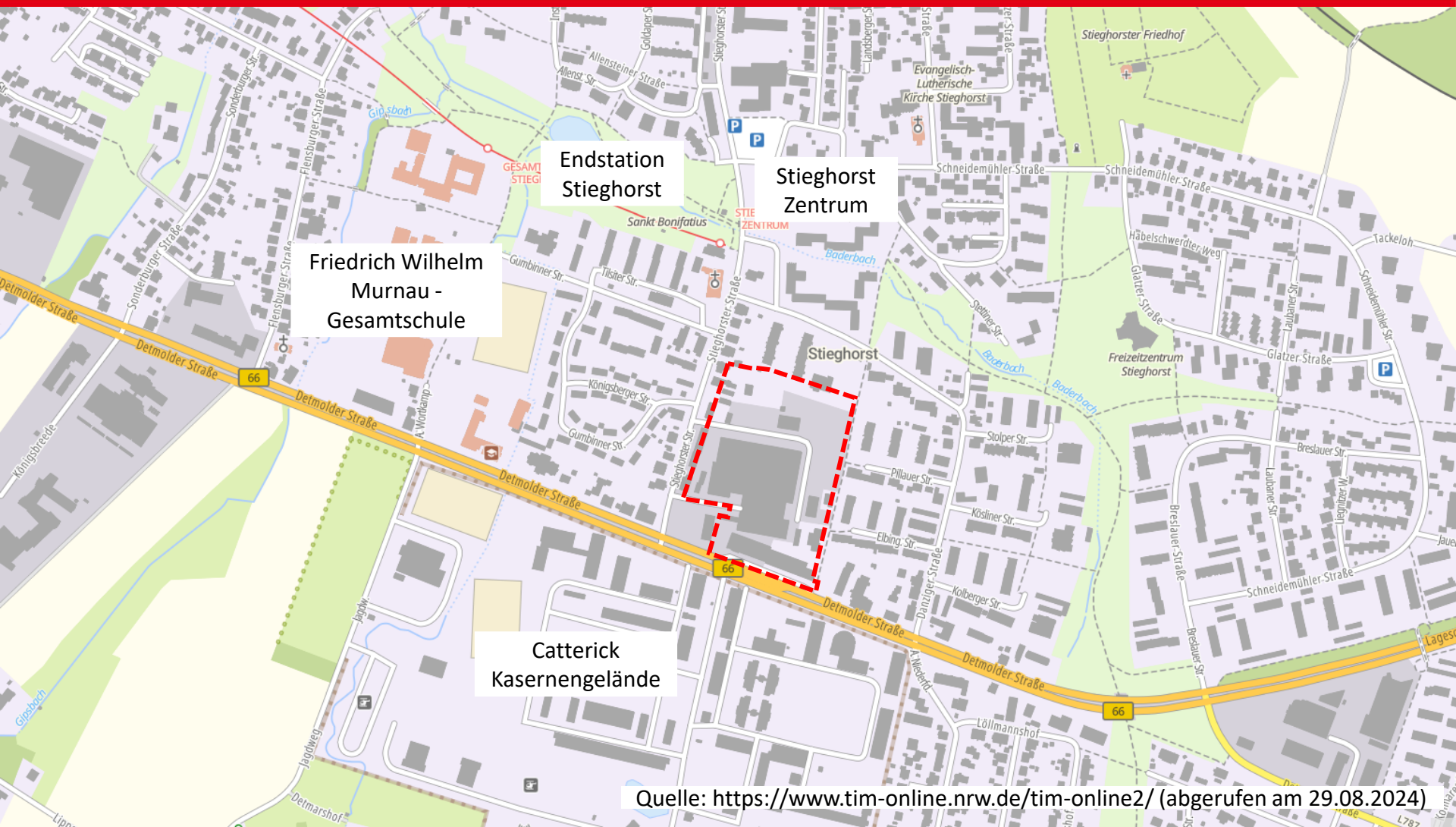
Bisheriges Verfahren

- Beteiligung der Behörden: 17.11.2023 – 29.12.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 27.11.2023 – 15.12.2023
- Unterrichts- und Erörterungstermin: 07.12.2023

Wesentliche Themenschwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung:

- Inneres Verkehrskonzept
- Umgang mit Verkehrs- und Gewerbelärm
- Erhaltung bestehender Baumstrukturen
- Sanierungsbedarf des Kanalsystems
- Spielflächenbedarf

Lage des Plangebiets



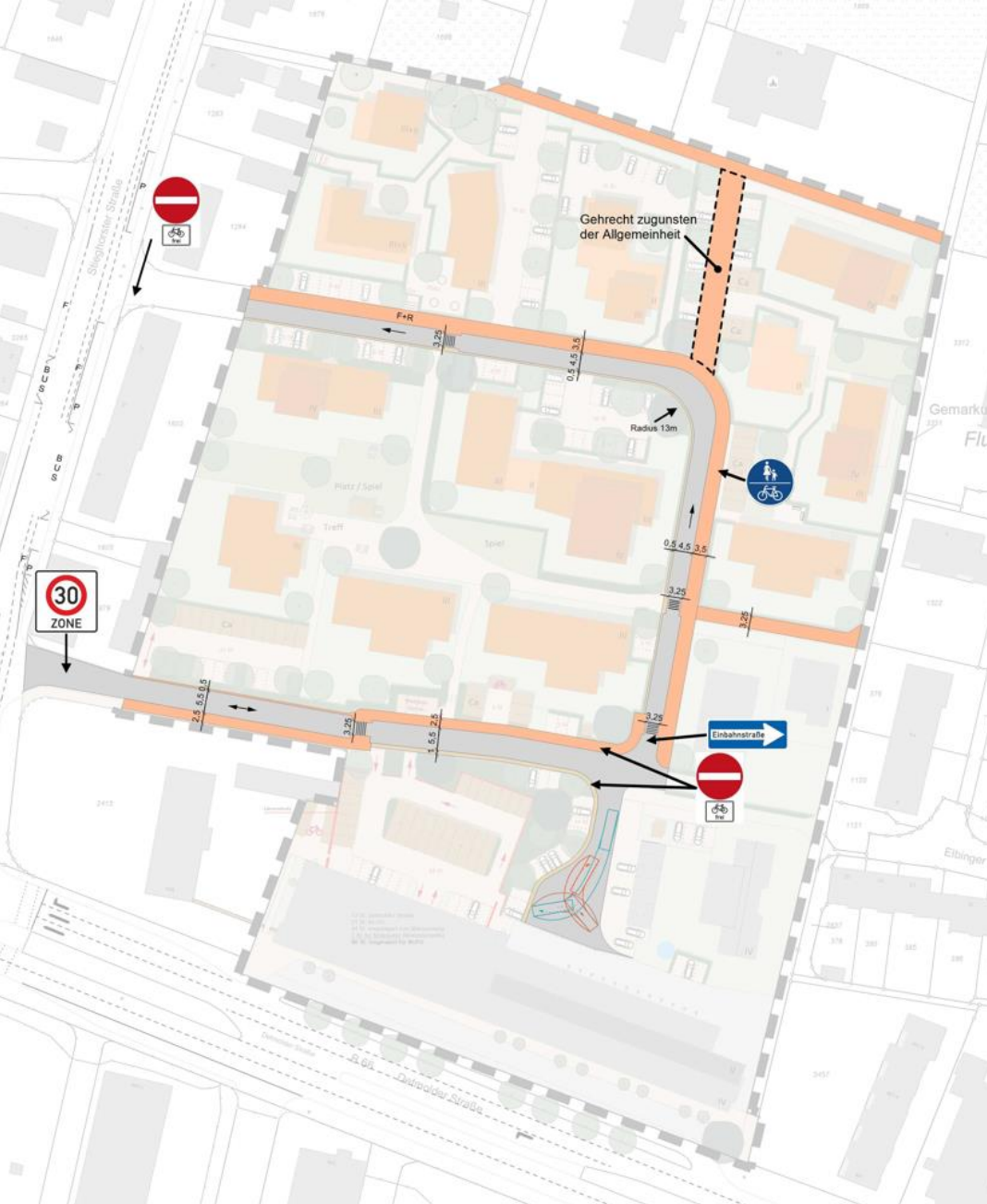


Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (abgerufen am 29.08.2024)



Plankonzept

- **Ergänzung** des bestehenden Wohnumfeldes
- **Getrenntes Fußwegenetz**, das sich mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz verzahnt
- Gezielt die **optische Präsenz von Kraftfahrzeugen** begrenzen
- **Quartiersbildung** durch Begegnungsräume in einem baulichen Gestaltungszusammenhang
- Schaffung von nachbarschaftlichen **Aufenthalts- und Begegnungsräumen**
- Berücksichtigung von Aspekten einer **klimagerechten Stadtentwicklung**



Verkehrliche Erschließung

Masurenweg

- als Einbahnstraße ausgebildet
- Kombiniertes Fuß- und Radweg
- Keine Durchfahrt in den südlichen Straßestich

Südlicher Straßestich (Stieghorster Straße)

- Zweispurige Straße
- Durchfahrt in den Masurenweg

Ziele

- Vermeidung von Rückstau am Kreuzungspunkt Detmolder Straße / Stieghorster Straße
- Verkehrliche Entlastung des Wohnquartiers





Nutzungsplan, Entwurfsfassung

WA 1	
0,4	(1,2)
II-III	o
FD/GD 0-15°	
T/WH max. 141,0 m ü.NHN GH max. 141,5 m ü.NHN	

WA 2	
0,4	(1,2)
II-III	o
FD/GD 0-15°	
T/WH max. 138,5 m ü.NHN GH max. 141,5 m ü.NHN	

MI 1.1	
0,6	(1,2)
II-III	o
FD/GD 0-15°	
T/WH max. 141,5 m ü.NHN GH max. 143,5 m ü.NHN	

MI 1.2	
0,6	(1,2)
II-IV	o
FD/GD 0-15°	
T/WH max. 142,0 m ü.NHN GH max. 144,0 m ü.NHN	

MI 2.1	
0,6	(1,2)
II-IV	g
FD/GD 0-15°	
T/WH max. 146,5 m ü.NHN GH min. 141,9 m ü.NHN GH max. 149,5 m ü.NHN	

MI 2.2	
0,6	(1,2)
II-IV	g
FD/GD 0-15°	
T/WH max. 146,5 m ü.NHN GH min. 148,7 m ü.NHN GH max. 149,0 m ü.NHN	



Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

- Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Ab 8 Stellplätzen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur als Blockparkplätze mit zentraler Zufahrt und straßenseitiger Heckenpflanzung zulässig.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist alle 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen

Multifunktionsfläche

- Die Errichtung von Wegen, Spielanlagen, Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die Anlage eines Quartiersplatz sind zulässig

Mobilstation

- Einbindung einer Mobilstation Größe S

Entwässerung

- Vorhandene Regenwasserkanaäle sind zu sanieren
- Neue Kanalführung Richtung Nordosten



Klimaschutz und Klimaanpassung

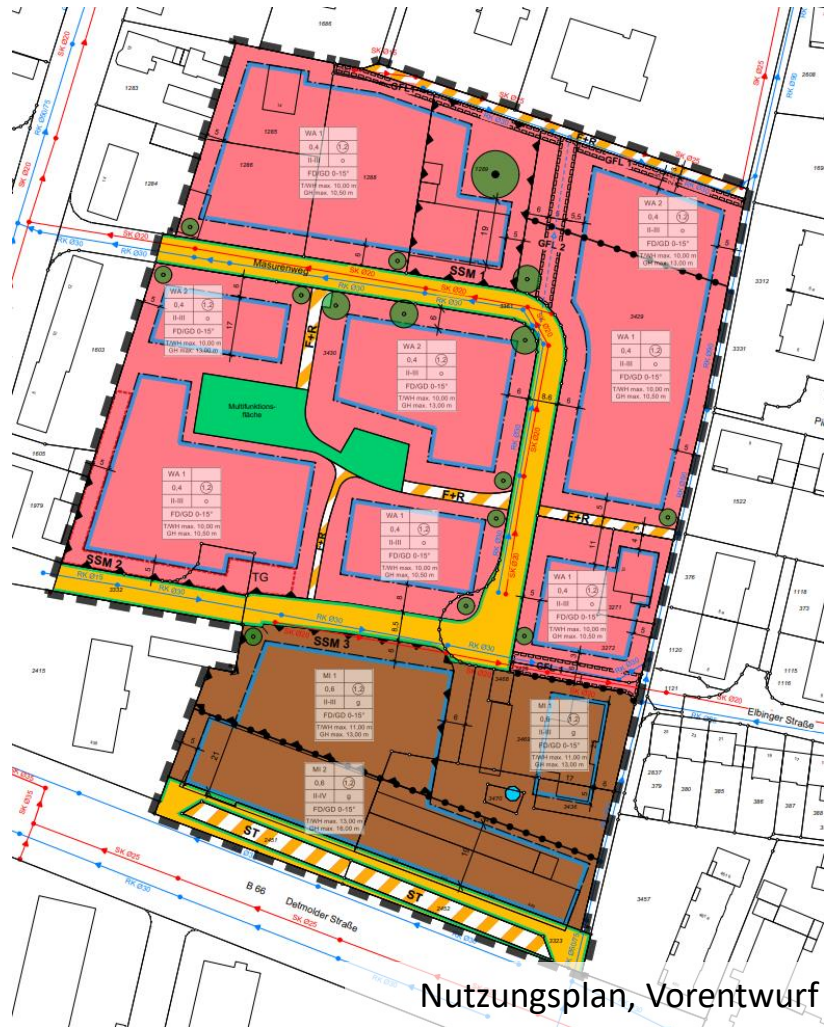
- 50% der geeigneten Dachfläche (mind. 50m²) ist mit Photovoltaikmodulen oder solarthermischen Anlagen zu belegen
- Dachflächen mit einer Neigung von $\leq 15^\circ$ sind extensiv zu Begrünen
- Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu errichten
- Erhaltenswerte Bäume sind festgesetzt
- Straßenbegleitend sind anzupflanzende Bäume festgesetzt

Immissionsschutz

Gesundes Wohnen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm (Detmolder Straße)
- Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109
- Verzicht auf offenbare Fenstern von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 in Teilbereich -3- mit aufschiebender Bedingung

Nutzungsplan wesentliche Änderungen





Vielen Dank!

Allgemeines

Plangebietsgröße:

- ca. 3,49 ha (Stadtbezirk Stieghorst, Stadtteil Stieghorst)

Planungsziel:

- Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbestandorts zur Entwicklung eines Wohnquartiers

Eignung des Standorts für eine Wohnbebauung:

- Günstige Lage im Straßennetz,
- direkte Nähe zur Stieghorster Stadtbahnendstation mit Busanschlüssen,
- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche,
- gute Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur,
- Nähe zu im Umfeld gelegenen zahlreichen Arbeitsplätzen sowie
- Begrenzung von Neuversiegelung.

Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“:

- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
- Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Entsprechend § 4 (2) BauNVO sind **zulässig**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als **ausnahmsweise zugelassen** gemäß § 4 (3) BauNVO i.V.m § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

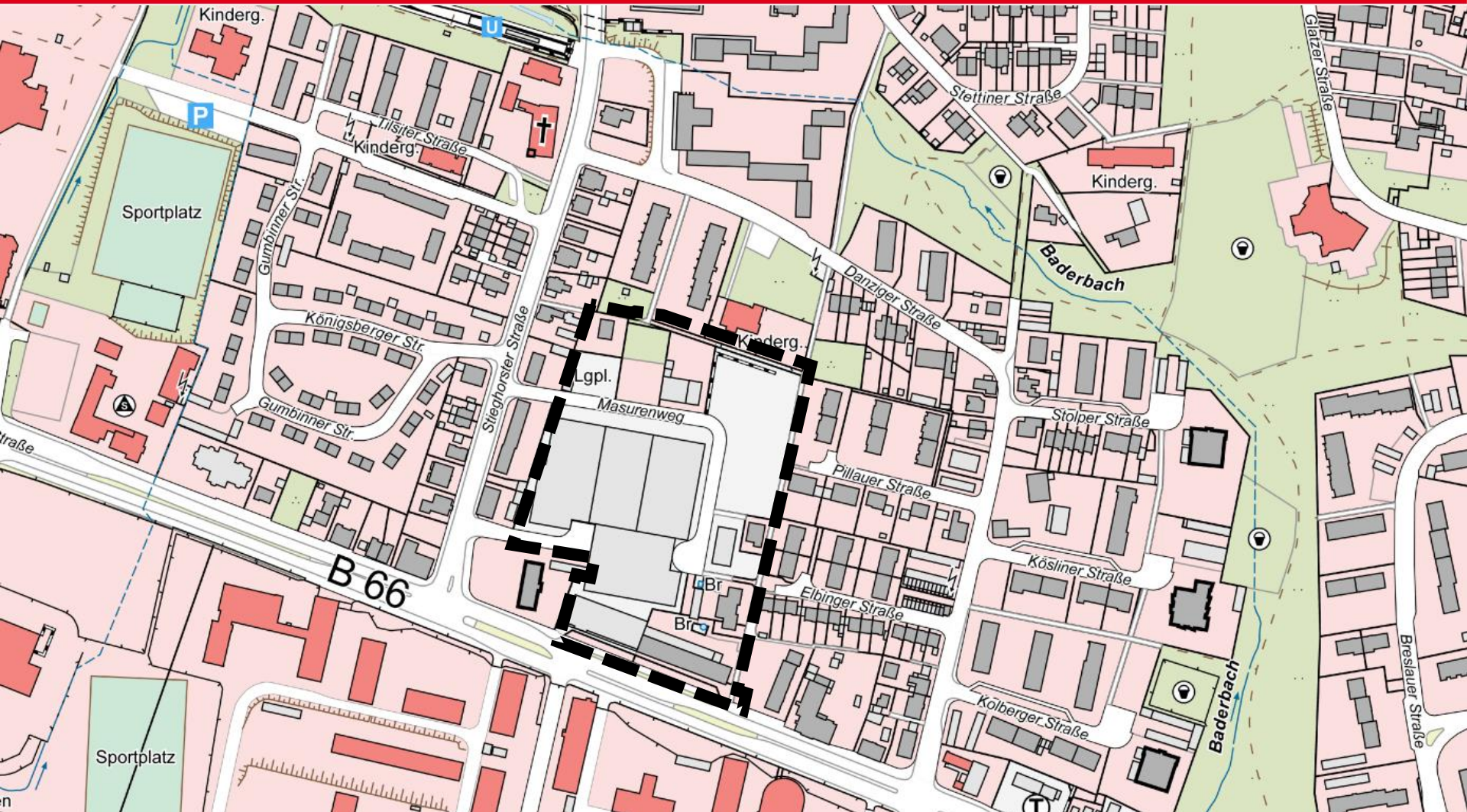
Entsprechend § 6 (2) BauNVO sind **zulässig**,

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

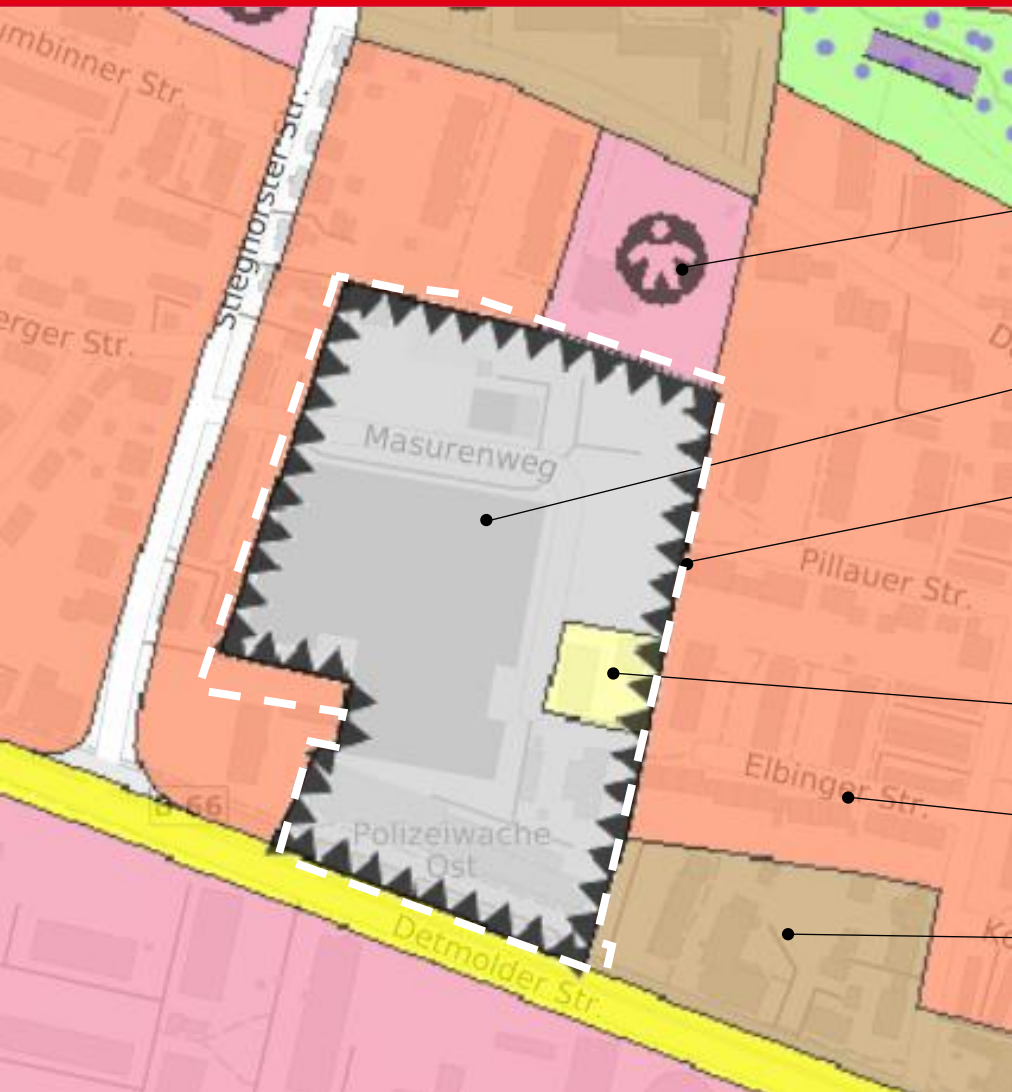
Unzulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Liegenschaftskarte



Wirksamer Flächennutzungsplan



- Gemeinbedarfsfläche
Zweckbestimmung: Kindergarten
- Gewerbliche Baufläche
- Abwägung hinsichtlich
Nutzungsbeschränkung und
Immissionsschutz beachten
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche

Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 (Rechtskraft 1962)

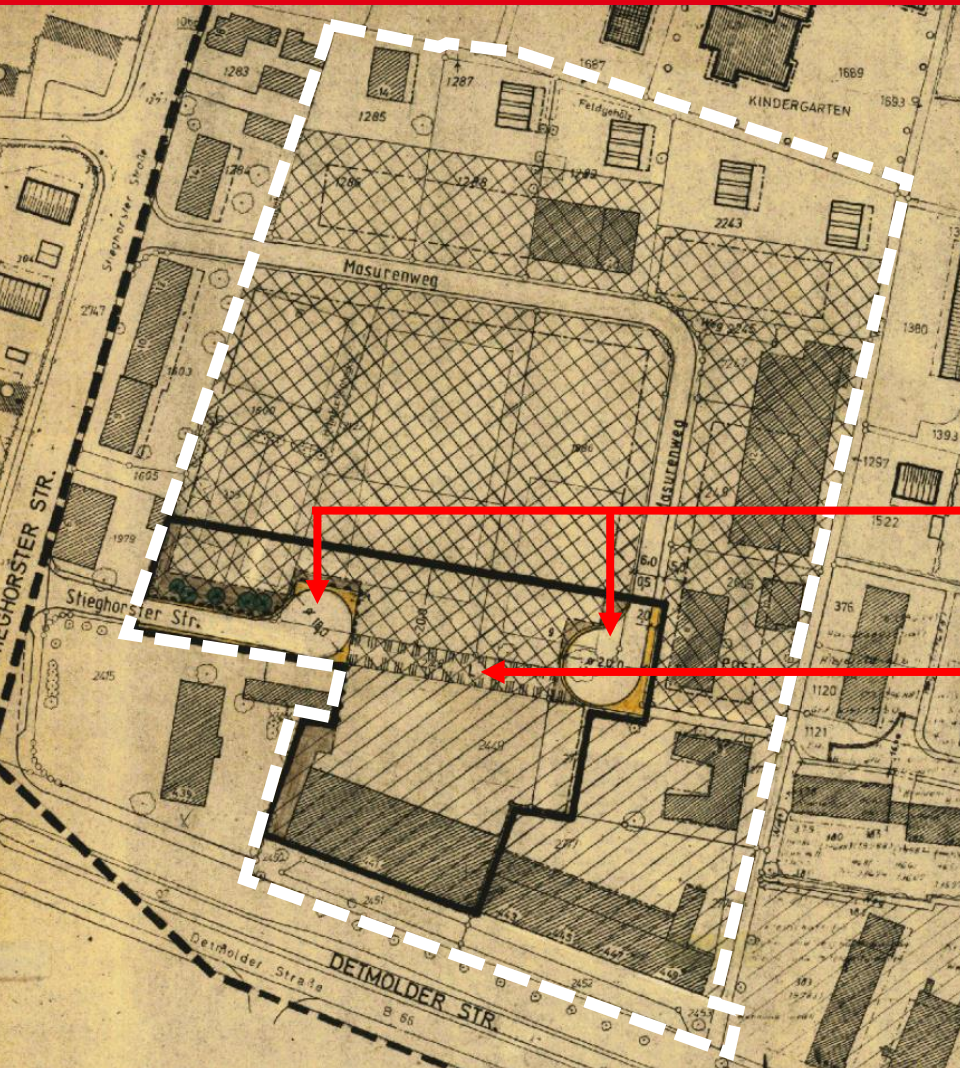


„Allgemeines Wohngebiet“

„Gewerbe- und Industriegebiet“

„Gemischtes Wohngebiet“

Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 - 6. Änderung – (Rechtskraft 1984)



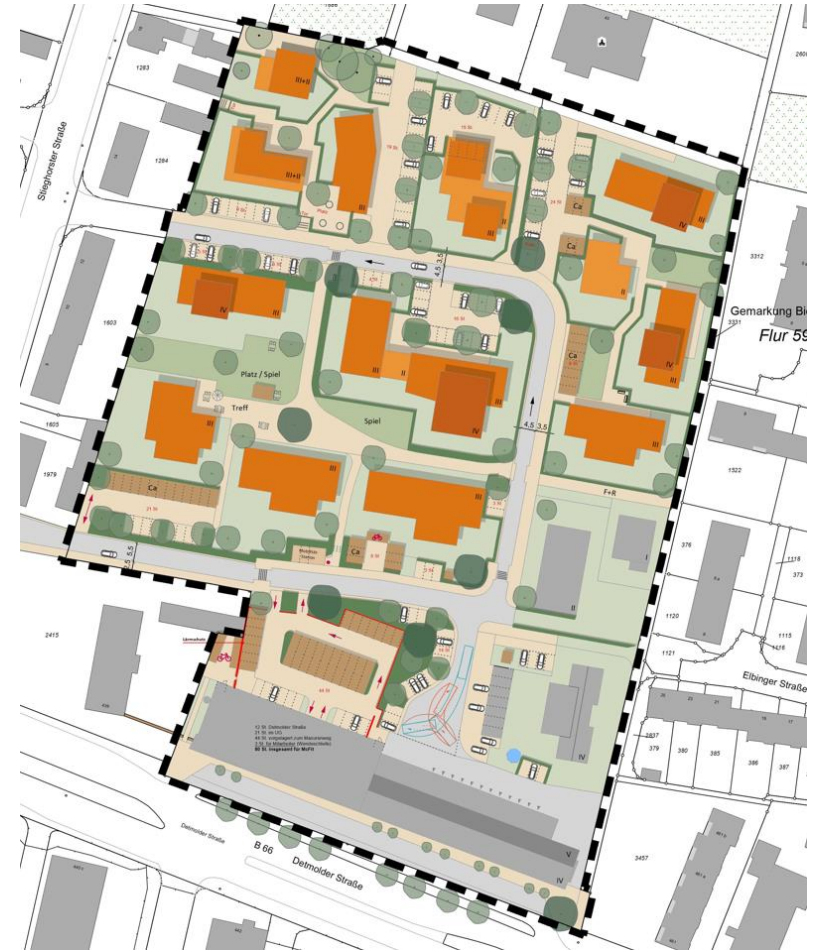
Öffentliche Verkehrsfläche
(Wendeanlage)

Leitungsrecht zugunsten von
Versorgungsträger

Gestaltungsplan wesentliche Änderungen



Vorentwurf, 24.10.2023



Entwurf, 28.09.2024