

Stadt Bielefeld – BV Dornberg

Bebauungsplan Nr. 43.2 „Wohnquartier nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp / Babenhausen" und 275. FNP-Änderung

**hier: Aufstellungsbeschluss, Änderungsbeschluss und
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

**Bielefelder Beteiligungs- und
Vermögensverwaltungs GmbH**
Bielefeld

**Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH**
Rheda-Wiedenbrück



Ausgangslage

Anlass

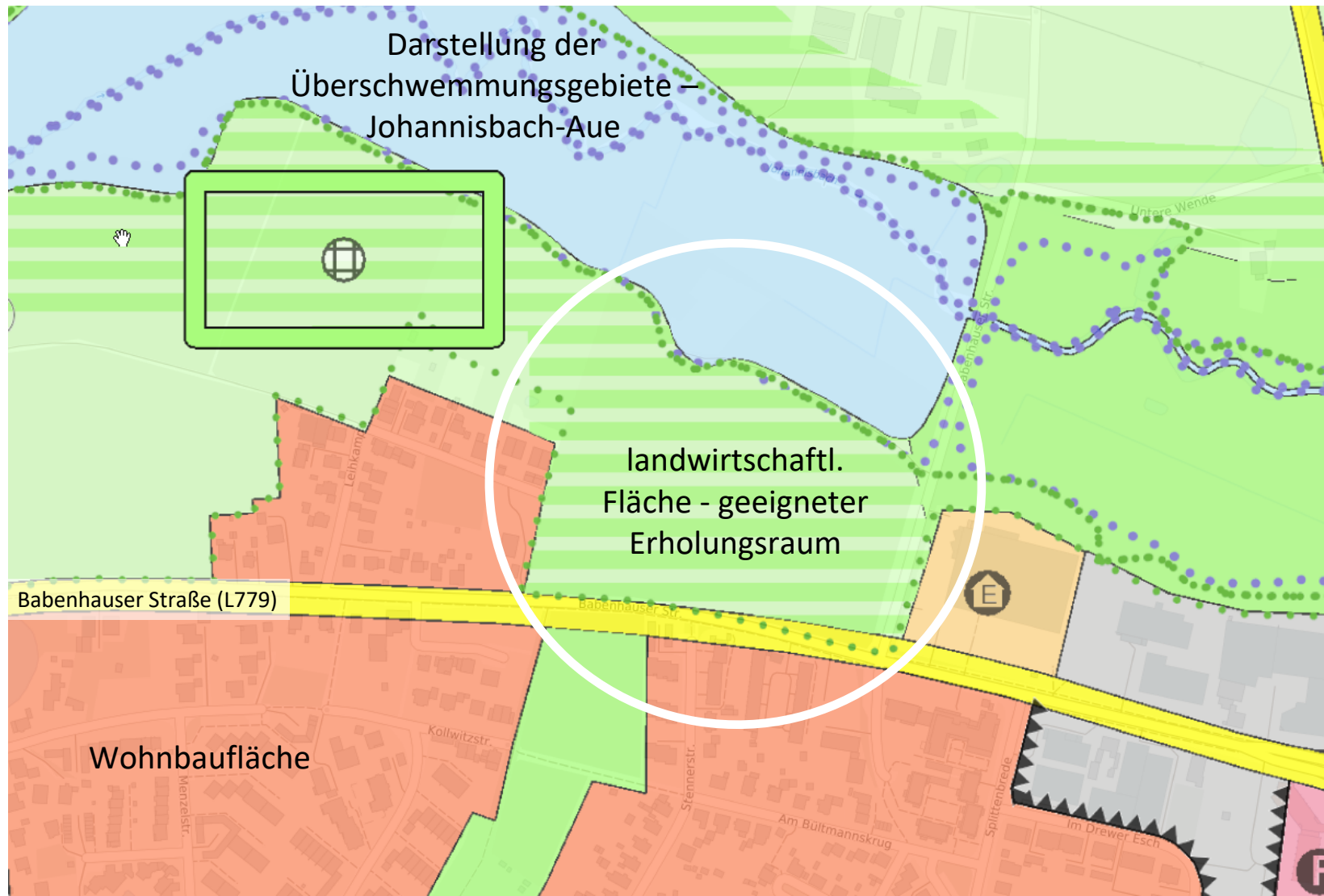
Sehr hoher Wohnraumbedarf in Bielefeld:

- für alle Bevölkerungsgruppen,
- besonders im mittleren und unteren Preissegment und im geförderten Wohnungsbau



Flächennutzungsplan (FNP)

Quelle: Stadt Bielefeld



Planungsgrundlagen und städtebauliche Rahmenbedingungen

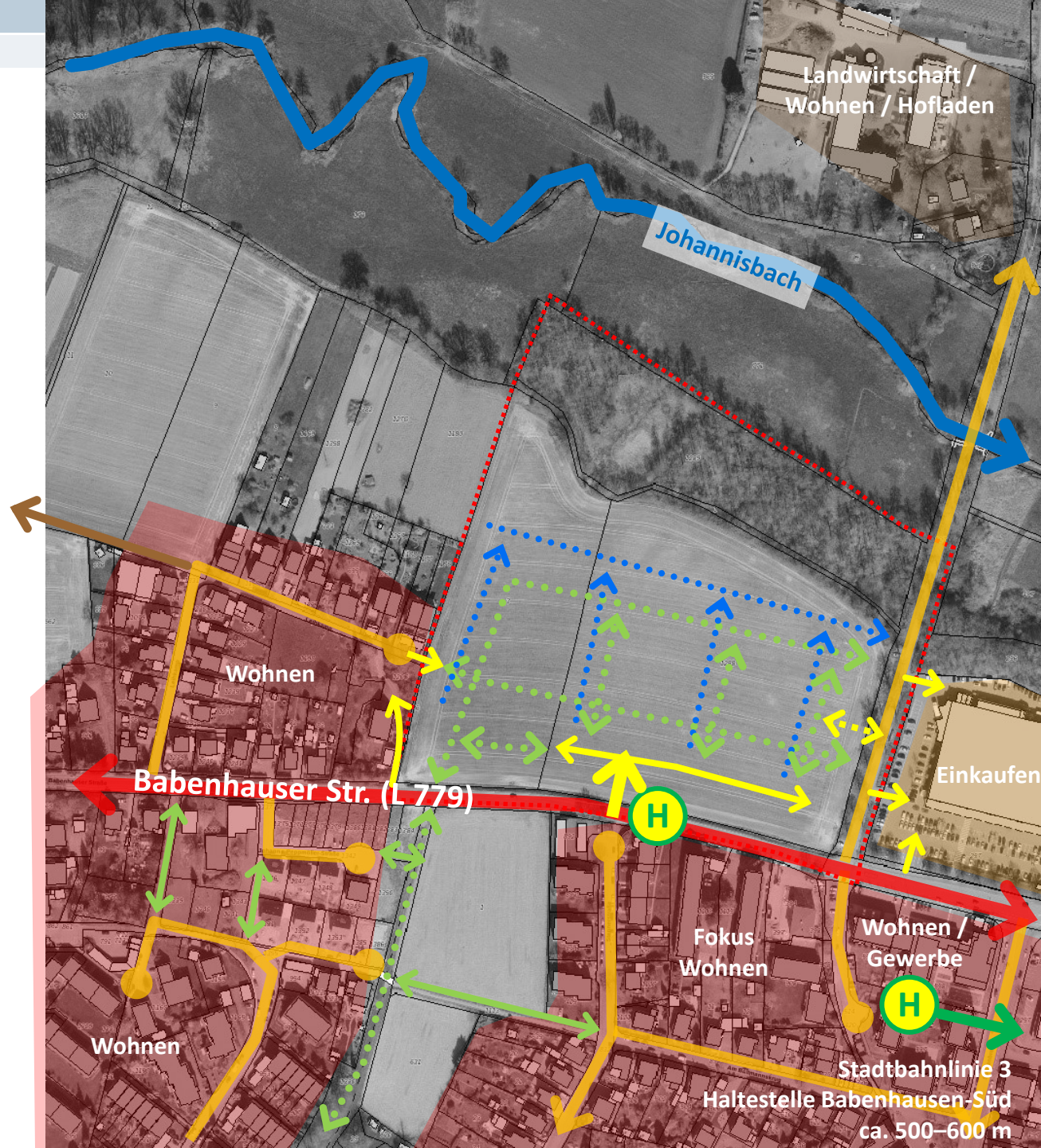
Städtebaulicher Entwicklungsrahmen

Landschaft / Topografie /
Stadtklima



Städtebaulicher Entwicklungsrahmen

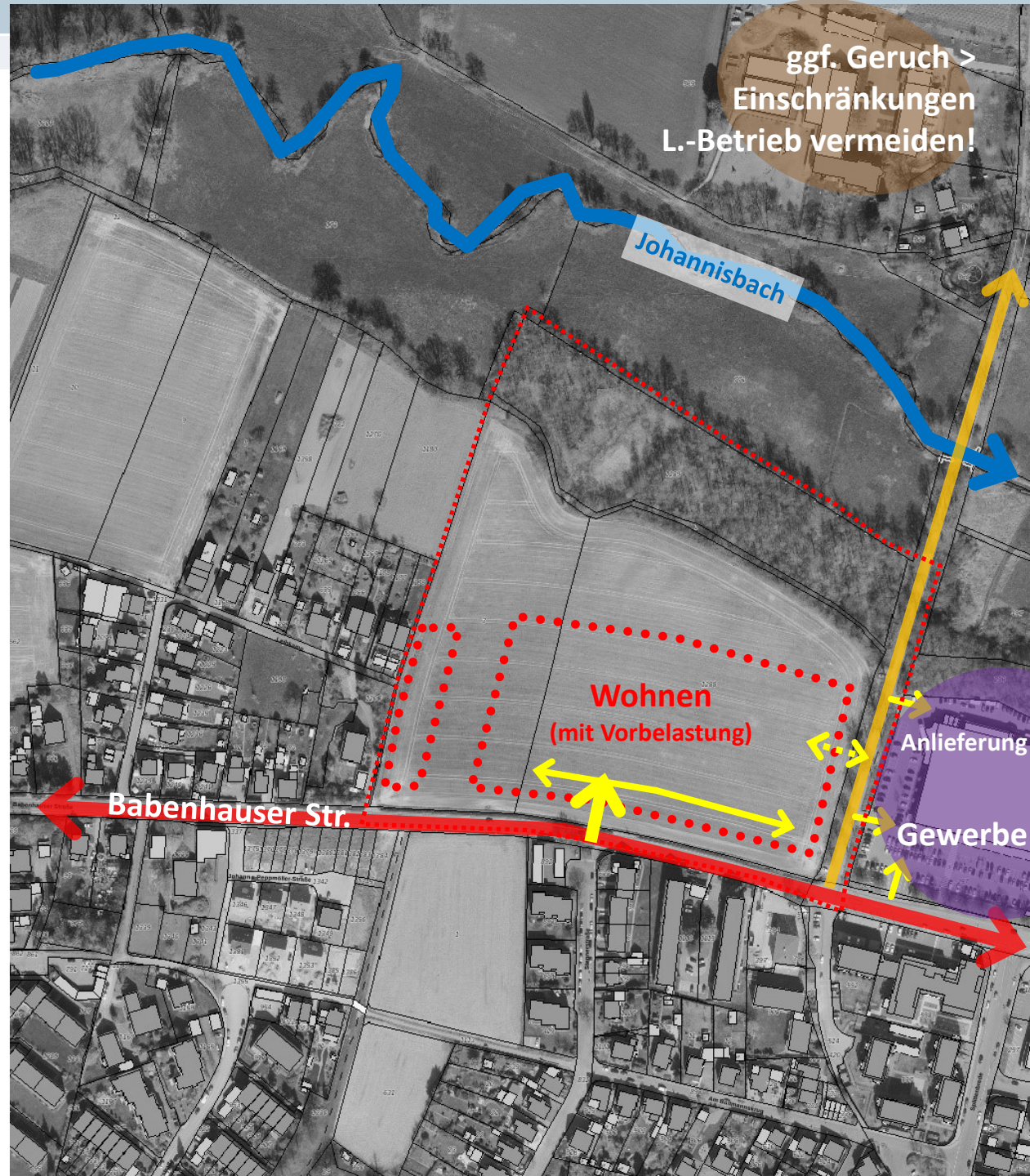
Erschließung und Nachbarschaften



Städtebaulicher Entwicklungsrahmen

Rahmenbedingungen Emissionen

>>> insb. schalltechnische
Untersuchung erforderlich





**Babenhauser Straße L 779,
Blick Richtung Nordosten**



**Babenhauser Straße / Baumallee,
Blick Richtung Süden**



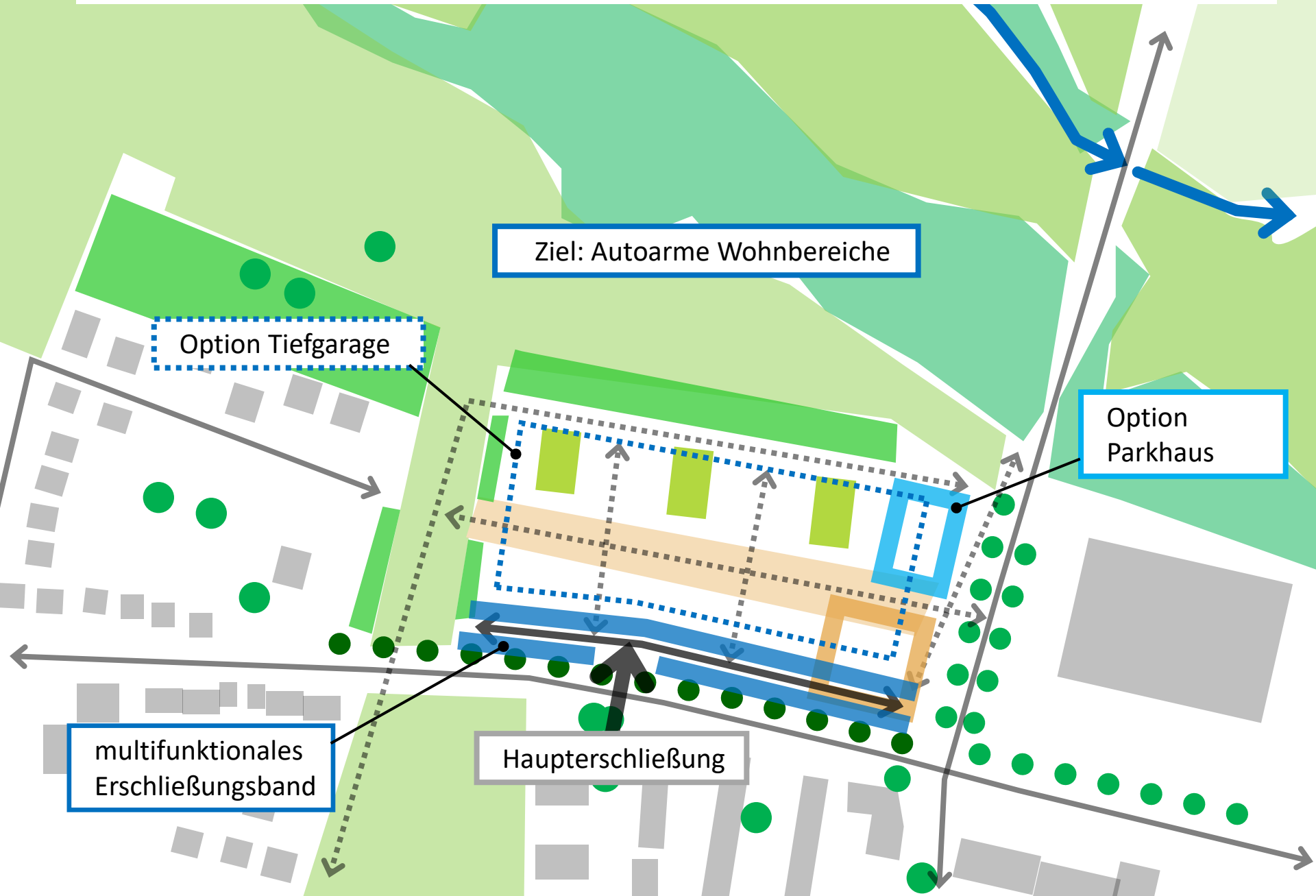
**Schnittstelle NSG,
Blick Richtung Westen**

Städtebauliches Konzept – Inhaltliche Basis Vorentwurf

Städtebauliche Spielregeln - Landschaft und Grün-/Freiräume



Städtebauliche Spielregeln - **Mobilität**



Städtebauliche Spielregeln - Baubereiche



Städtebauliches Konzept – zwei Varianten

Städtebauliches Konzept V1

Nutzungsziele

- Primär Wohnen, ggf. wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen in dichten, urbanen Baustrukturen östlich des gliedernden Grünzugs
- Wohnen in kleinteiligeren Baustrukturen westlich des gliedernden Grünzugs
- Variante 2: Im südöstlichen Eckgebäude im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Quartiersplatz und in den oberen Geschossen Wohnen
- Bedarf für KITA-Nutzung im Quartier im Verfahren abstimmen

Bebauung und Quartiersfreiräume

- 1 Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser, mit III bis IV VG (max. 4 Ebenen), geplant
- 2 Reihenhäuser, mit II VG (max. 3 Ebenen), geplant
- 3 Doppelhäuser, mit II VG (max. 3 Ebenen), geplant
- 4 Variante 2: Eingeschossiger Gebäudekörper in Kombination mit südöstlichem Eckgebäude und Quartiersplatz, geplant
- 5 Private Gärten, geplant
- 6 Platzbereiche, geplant
Variante 1: Mobilitätsplatz
Variante 2: Quartiersplatz
- 7 Multifunktionales, urban geprägtes Freiraumband, geplant
- 8 Wohn-/Erschließungshöfe, geplant
- 9 Grün geprägte Nachbarschaftsfreiräume/Spielplatzbereiche, geplant

Übergeordnete Freiräume, Grünelemente und Wasserwirtschaft

- 10 Naturraum Johannsbad inkl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG = blaue Linie), bestehend
- 11 Landwirtschaftliche Flächen/Wirtschaftsflächen, bestehend
- 12 Grenze Naturschutzgebiet (NSG)
- 13 Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- 14 Gliedernde Grünzüge mit Wegeverbindungen, best./geplant
- 15 Mietergärten, geplant
- 16 Erhalt prägender Baumbestand
- 17 Vorschlag Baumpflanzungen
- 18 Rückhaldebereich, geplant (Flächengröße, Anordnung, Ausgestaltung, Schnittstelle zum NSG und Einleitung in Vorflut im Verfahren klären, ggf. diffuse Einleitung in Naturraum Johannsbad)

Erschließung und Mobilität

- 19 Neue Hauptzufahrt, geplant (genaue Lage und Ausgestaltung im Verfahren mit Straßenbausträger definitiv abstimmen)
- 20 Notzufahrt für Kfz-Verkehr, geplant
- 21 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, bestehend
- 22 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, geplant (genaue Lage und Ausgestaltung im Verfahren mit Straßenbausträger abstimmen)
- 23 Bushaltestelle, bestehend, Neuordnung im Verfahren abstimmen
- 24 Binnenschließung, geplant (Funktionen/Querschnitte im Verfahren abstimmen)
- 25 Fuß-/Radweg, geplant
- 26 Ruhender Kfz-Verkehr, geplant
Variante 1: Zentrales Parkhaus (Länge/Breite rund 34 m/46 m, 7 Halbebenen, ST-Potential ca. 170 - 180 Stk.) für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser und ergänzendem Angebot in multifunktionalem Erschließungsband
Variante 2: Tiefgaragen für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser mit vorgeschlagenen Zufahrtswegen (▼▲) (Anzahl und Lage TG sowie Zufahrten im Verfahren abstimmen) und ergänzendem Angebot in multifunktionalem Erschließungsband
- 27 Multifunktionales Erschließungsband, geplant mit z. B. Kfz-Stellplätzen/Carports (Anwohner und Besucher) / Fahrradabstell-/Nebenanlagen / Müllsammelstellen
- 28 Mobilstation, geplant

Schätzung Wohneinheiten (Wo):

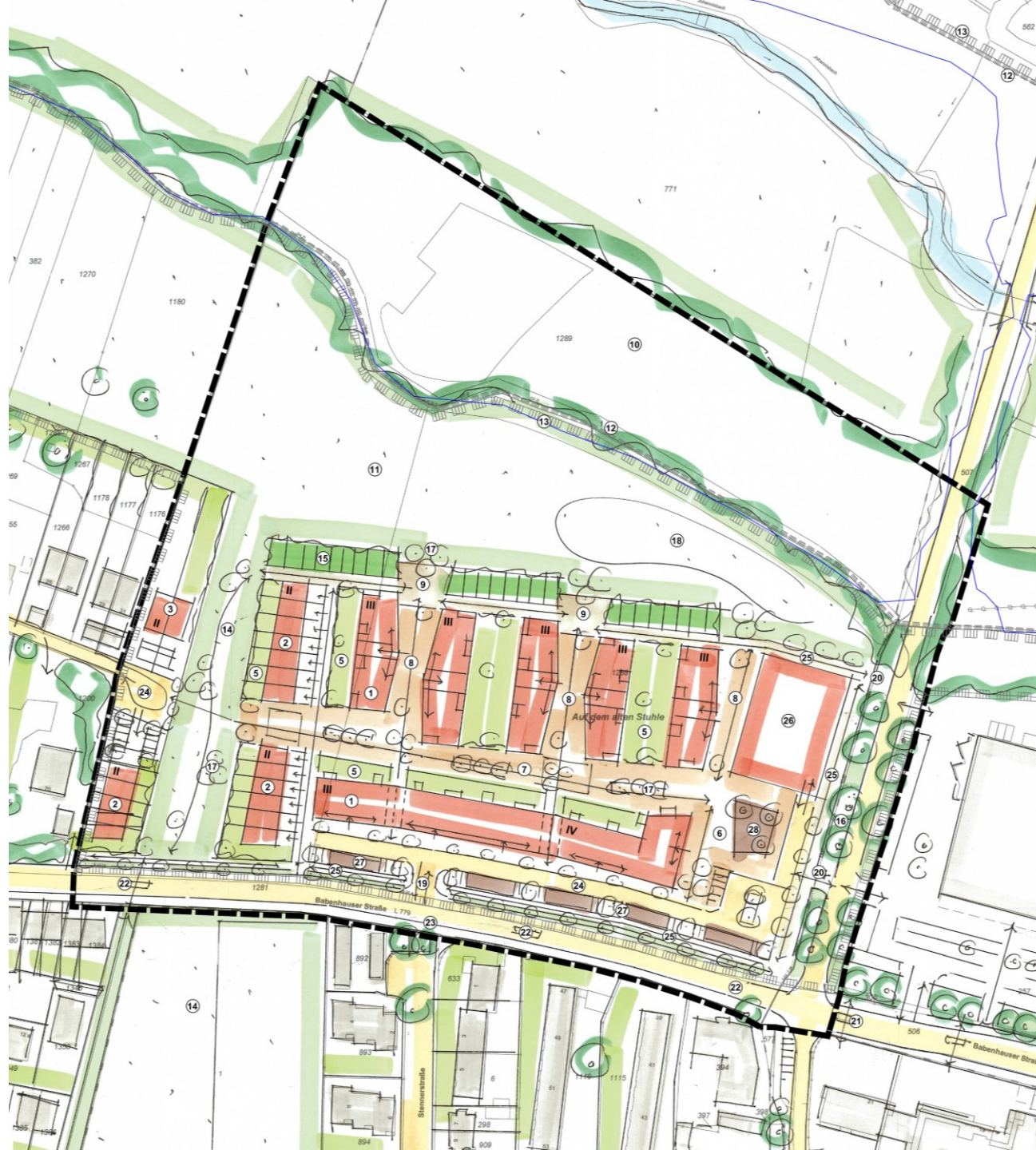
Variante 1:

- ca. 150 - 200 Wo östlich des gliedernden Grünzugs
- ca. 7 Wo westlich des gliedernden Grünzugs

Variante 2:

- ca. 170 - 220 Wo östlich des gliedernden Grünzugs
- ca. 7 Wo westlich des gliedernden Grünzugs

 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Städtebauliches Konzept V2

Nutzungsziele

- Primär Wohnen, ggf. wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen in dichten, urbanen Baustrukturen östlich des gliedernden Grünzugs
- Wohnen in kleinteiligeren Baustrukturen westlich des gliedernden Grünzugs
- Variante 2: Im südöstlichen Eckgebäude im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Quartiersplatz und in den oberen Geschossen Wohnen
- Bedarf für KITA-Nutzung im Quartier im Verfahren abstimmen

Bebauung und Quartiersfreiräume

- 1 Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser, mit III bis IV VG (max. 4 Ebenen), geplant
- 2 Reihenhäuser, mit II VG (max. 3 Ebenen), geplant
- 3 Doppelhäuser, mit II VG (max. 3 Ebenen), geplant
- 4 Variante 2: Eingeschossiger Gebäudekörper in Kombination mit südöstlichem Eckgebäude und Quartiersplatz, geplant
- 5 Private Gärten, geplant
- 6 Platzbereiche, geplant
Variante 1: Mobilitätsplatz
Variante 2: Quartiersplatz
- 7 Multifunktionales, urban geprägtes Freiraumband, geplant
- 8 Wohn-/Erschließungshöfe, geplant
- 9 Grün geprägte Nachbarschaftsfreiräume/Spielplatzbereiche, geplant

Übergeordnete Freiräume, Grünelemente und Wasserwirtschaft

- 10 Naturraum Johannsbad inkl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG = blaue Linie), bestehend
- 11 Landwirtschaftliche Flächen/Wirtschaftsflächen, bestehend
- 12 Grenze Naturschutzgebiet (NSG)
- 13 Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- 14 Gliedernde Grünzüge mit Wegeverbindungen, best./geplant
- 15 Mietergärten, geplant
- 16 Erhalt prägender Baumbestand
- 17 Vorschlag Baumpflanzungen
- 18 Rückhaldebereich, geplant (Flächengröße, Anordnung, Ausgestaltung, Schnittstelle zum NSG und Einleitung in Vorflut im Verfahren klären, ggf. diffuse Einleitung in Naturraum Johannsbad)

Erschließung und Mobilität

- 19 Neue Hauptzufahrt, geplant (genaue Lage und Ausgestaltung im Verfahren mit Straßenbausträger definitiv abstimmen)
- 20 Notzufahrt für Kfz-Verkehr, geplant
- 21 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, bestehend
- 22 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, geplant (genaue Lage und Ausgestaltung im Verfahren mit Straßenbausträger abstimmen)
- 23 Bushaltestelle, bestehend, Neuordnung im Verfahren abstimmen
- 24 Binnererschließung, geplant (Funktionen/Querschnitte im Verfahren abstimmen)
- 25 Fuß-/Radweg, geplant
- 26 Ruhender Kfz-Verkehr, geplant
Variante 1: Zentrales Parkhaus (Länge/Breite rund 34 m/46 m, 7 Halbebenen, ST-Potential ca. 170 - 180 Stk.) für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser und ergänzendem Angebot in multifunktionalem Erschließungsband
Variante 2: Tiefgaragen für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser mit vorgeschlagenen Zufahrtsebenen (▼▲) (Anzahl und Lage TG sowie Zufahrten im Verfahren abstimmen) und ergänzendem Angebot in multifunktionalem Erschließungsband
- 27 Multifunktionales Erschließungsband, geplant mit z. B. Kfz-Stellplätzen/Carports (Anwohner und Besucher) / Fahrradabstell-/Nebenanlagen / Müllsammelstellen
- 28 Mobilstation, geplant

Schätzung Wohneinheiten (Wo):

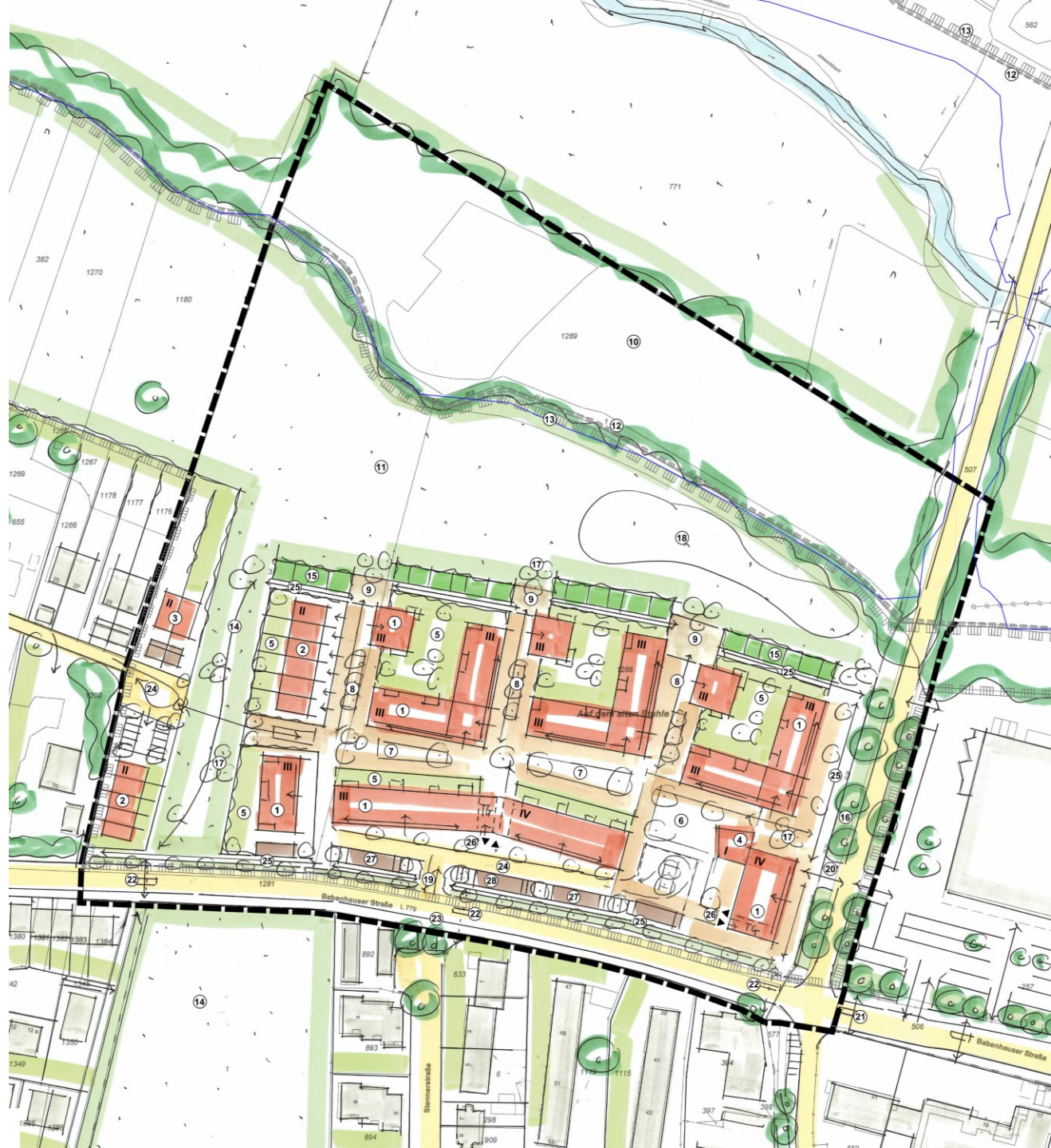
Variante 1:

- ca. 150 - 200 Wo östlich des gliedernden Grünzugs
- ca. 7 Wo westlich des gliedernden Grünzugs

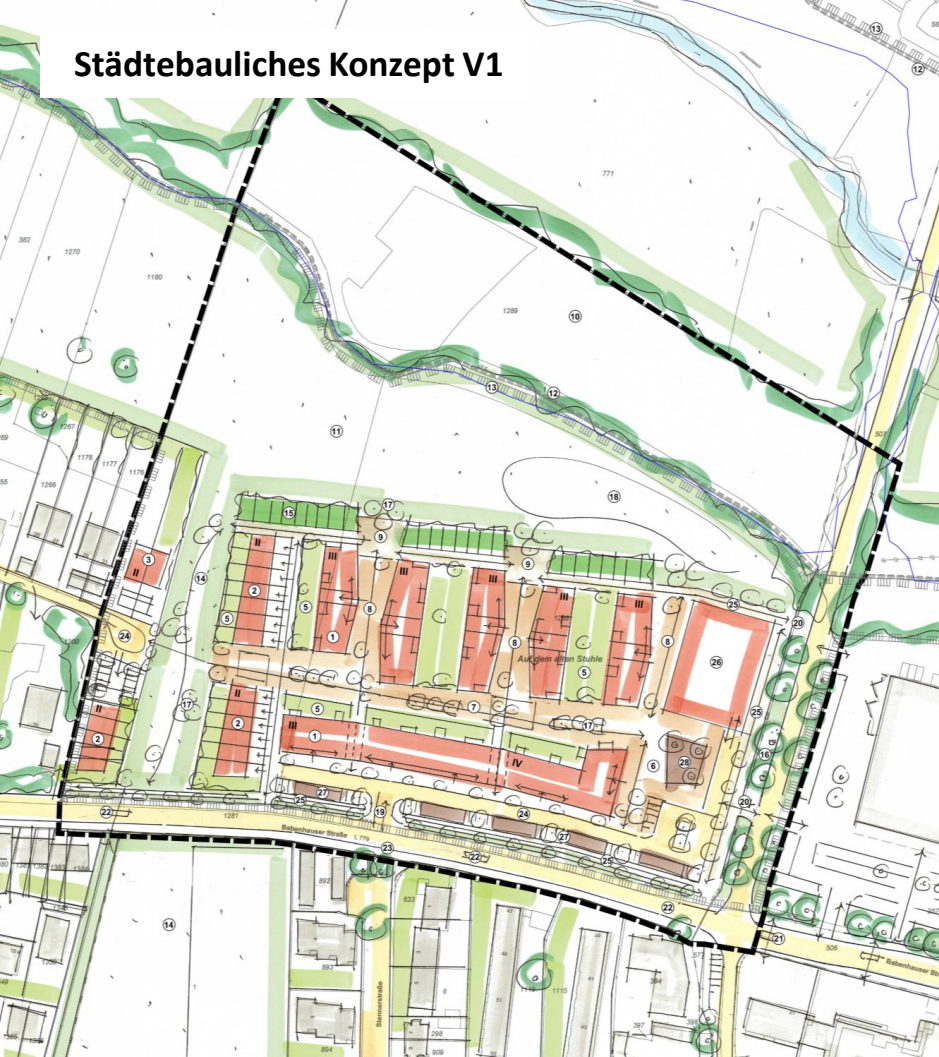
Variante 2:

- ca. 170 - 220 Wo östlich des gliedernden Grünzugs
- ca. 7 Wo westlich des gliedernden Grünzugs

 Geltungsbereich des Bebauungsplans



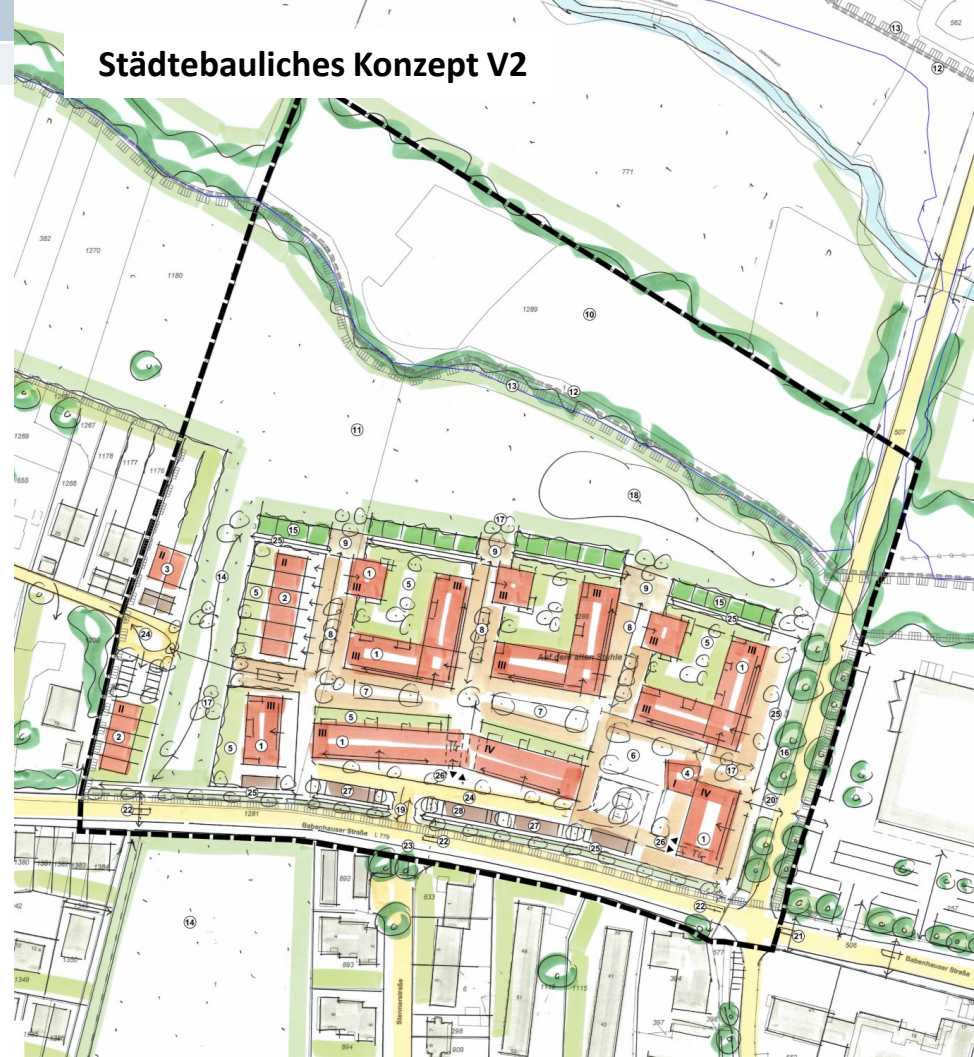
Städtebauliches Konzept V1



Schätzung Wohneinheiten:

- ca. 150 – 200 Wo östlich Grünzug
- ca. 7. Wo westlich Grünzug

Städtebauliches Konzept V2



Schätzung Wohneinheiten:

- ca. 170 – 220 Wo östlich Grünzug
- ca. 7. Wo westlich Grünzug

Nächste Schritte

- Durchführung frühzeitige Beteiligung
- Erarbeitung erforderliche Gutachten und Fachbeiträge
- Erarbeitung Entwurf
- Politische Beratung
- ...