

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jölllenbeck	10.06.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ sowie 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“

- Stadtbezirk Jölllenbeck -

Informationsvorlage

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Jölllenbeck, 27.06.2019, nicht öffentlich, TOP 16.1

Aufstellungsbeschluss: 1. Lesung BV Jölllenbeck, 28.11.2019, TOP 6, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020
 BV Jölllenbeck, 23.01.2020, TOP 6, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020/1
 StEA, 28.01.2020, TOP 4.6, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020/1 und Top 4.6.1,
 Drucks.-Nr. 9650/2014-2020/1

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sitzung der Bezirksvertretung Jölllenbeck am 23.01.2020 wurde zusätzlich zu den Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ sowie zur 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ der Zusatzbeschluss gefasst, dass die Bezirksvertretung Jölllenbeck vor weiteren Beschlüssen zu informieren und zu beteiligen ist. Dem kommt die Verwaltung mit dieser Informationsvorlage nach.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Die Verwaltung berichtet wie folgt:

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Gutachten erarbeitet sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Entwurfsfassung wurden folgende Gutachten und Fachplanungen erstellt:

- Verkehrsuntersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen,
- Baugrund-Gutachten,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Umweltbericht.

Des Weiteren sind Abstimmungen zur Erschließungsplanung und Energieversorgung erfolgt.

In der vorliegenden Informationsvorlage wird der aktuelle Arbeitsstand der Planung dargelegt und aufgezeigt, in welcher Weise die Anregungen und Hinweise bei der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Berücksichtigung fanden. Die wesentlichen Inhalte der Planung werden nachfolgend zusammengefasst:

Bebauung

- Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption ist das stark profilierte Gelände. Im Plangebiet ist daher eine an den Höhenlinien des Geländes orientierte Straßenerschließung und Bebauung geplant.
- Vorgesehen ist ein Wohngebiet mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen in Quartieren mit jeweils eigener Prägung und Identität. Das Plangebiet gliedert sich dabei in zwei Teilbereiche: Im westlichen Teilbereich sind im Wesentlichen Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im östlichen Teilbereich sind Reihen-, Doppel- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser geplant. Weiterhin sind im Nordwesten im Übergang zu der kleinteiligen Bestandsbebauung entlang der Straße Blackenfeld ebenfalls kleinteiligere Baukörper vorgesehen.
- Im Eingangsbereich zum Baugebiet von der Straße Blackenfeld bildet die Bebauung entlang der Planstraße A Raumkanten aus. Am östlichen Endpunkt der Planstraße A ist ein Quartiersplatz angeordnet.
- Im Eingangsbereich zum Wohngebiet ist auch der Standort für eine Kindertagesstätte geplant.
- Die Geschossigkeiten der geplanten Gebäude sollen von West nach Ost abgestuft werden: Im Westen sind im Wesentlichen drei Geschosse vorgesehen, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss geplant ist. Lediglich im südwestlichen Teilbereich sind bis zu vier Geschosse vorgesehen, wobei auch hier das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgestaltet werden soll. Im östlichen Teilbereich werden für die kleinteiligere Bebauung bis zu zwei Geschosse ermöglicht.
- Als Dachform ist im westlichen Plangebiet das Flachdach vorgegeben. Im östlichen Plangebiet werden verschiedene Dachformen (Flachdach und geneigte Dächer (bspw. Zeltdach, Satteldach) ermöglicht.

Verkehr

Verkehrskonzept

- Aufgrund der Grundstücksparzellierung, der Bestandsbebauung, der Geländehöhen sowie des Siekbereichs ist die Erschließung des neuen Wohngebiets im Westen von der Straße Blackenfeld in Höhe der Orchideenstraße vorgesehen. An der Straße Blackenfeld soll eine Einmündung mit zwei Ausfahrtsspuren entstehen. Ein Kreisverkehr ist aufgrund der Bestandsbebauung nicht möglich.
- Eine Anbindung an die Straße Heidbreite ist im Süden des Plangebiets nur für Bedarfsfälle vorgesehen (z. B. bei Bauarbeiten an der Gebietszufahrt).

- Die interne Haupteerschließung soll über eine Ringstraße von West nach Ost erfolgen. Entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes sind in Nord-Süd-Richtung weitere Wohnstraßen angelegt. Im Westteil des Erschließungsringes sind Fahrbahnbreiten von 5,5 m und beidseitigem Gehweg geplant. Die anderen Straßen sind als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen.
- In zwei Quartiersgaragen soll ein Großteil der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser untergebracht werden. Aufgrund des Geländegefälles kann jede der drei geplanten Ebenen separat von einer Straße angefahren werden. Parken im Straßenraum soll für den Besucherverkehr auf wenige ausgewiesene Flächen beschränkt werden.
- Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind im Nord-Süd-Grünzug und in den geplanten Grünflächen am östlichen Rand um das Wohngebiet vorgesehen, sodass ein Rundweg entsteht. Eine weitere Wegeverbindung soll vom Quartiersplatz über den Ost-West-Grünzug verlaufen und im Südosten an die Straße Heidbreite anknüpfen. Von dort kann perspektivisch eine Verbindung zu den großräumigen Wanderwegen (Pilgerweg, Höfeweg) geschaffen werden.

Verkehrsgutachten

- In der als Anlage aufgeführten Ergebniszusammenstellung der Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben auf das umliegende Straßennetz als Worst-Case-Betrachtung ermittelt, dargestellt und bewertet.
- Derzeit weist die Straße Blackenfeld eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.500 Kfz/24h auf. Das neue Wohngebiet inkl. Kita verursacht ein gesamtes Verkehrsaufkommen von 1.860 Kfz/24h. Bis 2030 wird mit dem neuen Wohngebiet eine Verkehrsstärke von 4.200 Kfz/24h DTV auf der Straße Blackenfeld nördlich der Wohngebietszufahrt und von 5.200 Kfz/24h DTV südlich davon erwartet.
- Ergebnis: Die Mehrbelastungen im umliegenden Straßennetz sind umfeldverträglich. Alle Straßen und Knotenpunkte werden auch zukünftig leistungsfähig bleiben. Die Anbindung des Plangebiets kann im Westen von der Straße Blackenfeld grundsätzlich über eine Einmündung mit den entsprechenden Aufweitungen und Stauräumen erfolgen. Im Ergebnis ist das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich umsetzbar.

Grünflächen

- Im Plangebiet soll ein Netz aus Grünflächen entstehen, das einerseits das Wohngebiet gliedert und es andererseits durch prägende Landschaftselemente mit dem angrenzenden Landschaftsraum verbindet.
- Es sind Grünflächen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsintensität vorgesehen:
Im Nord-Süd-Grünzug sind Spielflächen für verschiedene Altersgruppen geplant. Der Ost-West-Grünzug stellt hingegen eine ruhige Wegeverbindung dar. Der Quartiersplatz am westlichen Ende des Grünzugs soll quartiersübergreifende Verbindungsfunktionen erhalten und beispielsweise als Standort für einen Weihnachtsmarkt genutzt werden können. Die breiten Freiflächen am Ostrand (sog. grüne Spange) sichern den Erlenbestand und die Funktion des Siekbereichs. Die Freiflächen am Ostrand werden zu artenreichen Mähwiesen entwickelt und durch Gehölzstrukturen am Übergang zu den vorhandenen baumbestandenen Flächen ergänzt. Die Herstellung von Streuobstwiesen wird in Abstimmung mit dem Umweltamt hier nicht weiterverfolgt. Die privaten Gärten zwischen den Baureihen ergänzen die öffentlichen Grünflächen.
- Durch Bodenmanagement wird gesichert, dass der Boden im Plangebiet verbleibt, der teilweise zum Ausgleich der Geländeverhältnisse bei der Bebauung abgetragen werden muss.

Stadtklima

Im Plangebiet sind eine Reihe von Maßnahmen geplant, die das Stadtklima positiv beeinflussen:

- Im Wohngebiet ermöglicht die aufgelockerte Bebauungsstruktur eine hohe Durchgrünung der privaten Grundstücke. Zusätzlich wird durch die öffentlichen Grünflächen insgesamt ein hoher Grünanteil erreicht. Insbesondere mit den Grünflächen am Ostrand wird ein großer Teil des für die Entwicklung des neuen Wohngebiets erforderlichen Ausgleichs im Plangebiet selbst umgesetzt.
- Durch die Konzentration von Stellplätzen für die Mehrfamilienhausbebauung in Quartiersgaragen bzw. die Verlagerung in Tiefgaragen wird der Versiegelungsgrad der Grundstücke reduziert.
- Die nach Osten abnehmende Bebauungsdichte fördert durch das Einwirken bodennaher kühlender Luftströmungen ein ausgewogenes Bioklima und begünstigt eine Durchlüftung des Plangebiets durch den übergeordneten Ostwind. Zudem unterstützt die nord-süd-ausgerichtete Grünverbindung den Luftaustausch in der Plangebietsmitte.
- Für einen Großteil der Neubebauung ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Sie hält Niederschlagswasser zurück und hat durch den Kühleffekt des Daches und des darunter befindlichen Geschosses positive Effekte auf das Mikroklima.
- Das Niederschlagswasser wird in einem natürlich gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und direkt dem Siek zugeführt (ortsnahe Einleitung ins Gewässer).

Nachhaltige Energie sowie Mobilität

- Zur Förderung der Nutzung von Solarenergie ist ein hoher Anteil an Gebäuden mit Flachdächern und für Gebäude mit geneigten Dächern eine günstige Gebäudeausrichtung vorgesehen.
- Es ist eine nachhaltige Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz mit „kalter Nahwärme“ (Erdwärme) beabsichtigt. Diese kann nicht nur im Winter zum Heizen genutzt werden, sondern auch im Sommer zum Kühlen. Derzeit werden die Rahmenbedingungen für diese Wärmeversorgung geprüft.
- Geprüft wird zudem, ob die ÖPNV-Anbindung durch eine Erhöhung der Taktfrequenz der Buslinien verbessert werden kann.
- In den Quartiersgaragen sind auch Plätze für Carsharing-Fahrzeuge vorgesehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- A) Gestaltungsplan, Entwurf – Zwischenstand der Planung: Mai 2021
- B) Nutzungsplan, Entwurf – Zwischenstand der Planung: Mai 2021
- C) Ergebniszusammenstellung des Verkehrsgutachtens