

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**

**Erstaufstellung:  
Bebauungsplan Nr. III/4/55.00  
„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2**

**II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**  
Planungsstand: Vorentwurf September 2011

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.3 Gewässerschutz
  - 3.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
    - 5.5.2 Belange des Verkehrs
    - 5.5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Landwirtschaft
    - 5.5.4 Belange des Klimas
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes
    - 5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Artenschutz, Eingriffsregelung
    - 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.10 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

## 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 und Planverfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt bzw. zur Altstadt Bielefelds. Dieses hochwertige und sehr attraktive Wohngebiet („Musikerviertel“) liegt unterhalb der Sparrenburg und stellt eine frühe Stadterweiterung über die Altstadt hinaus dar. Die überwiegende Zahl der Gebäude wurde in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet. Die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung hält bis heute an, so dass die vorhandenen Gebäude aus unterschiedlichen Epochen datieren.

Entlang der Detmolder Straße finden sich gemischte Nutzungen, die neben Wohnen von Verwaltungs- und Büronutzungen, Dienstleistungen und sonstigen Gewerbebetrieben bis zum Sitz des WDR Bielefeld reichen. Der übrige Teil des Plangebiets ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. Prägend für die Bebauung ist die besondere topographische Lage am Hang des Teutoburger Walds, unmittelbar benachbart zum beliebten Naherholungsziel der Promenade in Richtung Sparrenburg. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Ausflugslokal „Schöne Aussicht“ an der Promenade. Das Gelände weist in Richtung Nordosten und in Richtung Innenstadt ein starkes Gefälle auf.

Die Gebäudestruktur zeichnet sich durch straßenbegleitende Einzelhäuser aus, die insbesondere entlang Detmolder Straße und der Regerstraße eine geringe Tiefe der Ortsgänge aufweisen. Die Gebäude verfügen zumeist über 2 bis 3 Vollgeschosse, wobei Tal- und Bergseite der Gebäude aufgrund des hängigen Geländes zum Teil einen Unterschied in der außenwirksamen Geschossigkeit von 2 Ebenen aufweisen. Insbesondere in Richtung Südwesten zur Promenade entlang der Lessingstraße und der Schubertstraße ist die Bebauungsstruktur villenartig. Hier finden sich in Relation zur unmittelbaren Nähe zur Innenstadt teilweise sehr großzügig geschnittene Grundstücke.

Im Plangebiet liegen einige Baulücken, die potenziell einer Bebauung zugeführt werden können. Darüber hinaus sind einige Gebäude aufgrund ihres Alters sanierungsbedürftig und ggf. aus Sicht der Eigentümer abgängig, wenn eine größere Neubebauung angestrebt wird. Die besondere Attraktivität und die Qualität des Wohngebiets haben in den letzten Jahren immer wieder zu Bauvoranfragen geführt. Einige dieser Vorhaben harmonisieren aufgrund ihres geplanten Umfangs und ihrer Gestaltung nicht mit der umgebenden Bebauung und widersprechen dem grundsätzlichen Ziel des Erhalts der hochwertigen Wohngebietsstruktur. Es besteht die Gefahr, dass das Wohngebiet unverhältnismäßig verdichtet wird. Anträge auf Nutzungsänderungen bergen zudem das Risiko, dass die Wohnfunktion schrittweise verdrängt wird, so wie es im Nordwesten außerhalb des Plangebiets nahe des Amtsgerichts bereits der Fall ist.

Das Plangebiet wird derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet. Da bislang kein Bebauungsplan für das Gebiet existiert, kann die weitere städtebauliche Entwicklung nicht verbindlich gestaltet und geregelt werden. Aus diesem Grund hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 17.12.2002 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Wohngebiet Lessingstraße aufzustellen. Um dem Veränderungsdruck zu begegnen, hat der Rat der Stadt Bielefeld am 26.03.2009 eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen. Am 29. September 2009 wurde vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss ergänzend beschlossen, das Plangebiet wegen seiner Größe und Heterogenität in 3 Teilpläne aufzuteilen. Der vorliegende Bauleitplan stellt den zweiten Teilabschnitt dar.

Zentrales Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Erhalt der hochwertigen Wohngebietsstrukturen in unmittelbarer Nähe zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des

Teutoburger Walds mit der Promenade. Die vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen sollen erhalten werden. Zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets sollen einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten in geringfügigem Maße aufgezeigt werden. Gleichsam als Rahmen sind für künftige Umbauten, Nutzungsänderungen und Nachverdichtungen im Bebauungsplanverfahren allgemein verbindliche, bestandsorientierte Regelungen und Festsetzungen zu treffen.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Mitte. Es grenzt im Südosten an die Bielefelder Altstadt an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten durch die Grenzen der bebauten Flurstücke entlang der Lessingstraße und der Schubertstraße,
- im Nordwesten durch die Gartenstraße, ihre sinngemäße Verlängerung nach Südwesten und die Grenze der Flurstücke 294 und 741.
- im Nordosten durch die Detmolder Straße,
- im Südosten durch die Klusstraße und die Lessingstraße sowie die Grenze der Flurstücke 207, 208 und 297.

Das Plangebiet umfasst gut 7,3 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Lageplan.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die bebauten Flächen im Plangebiet sowie die Richtung Innenstadt angrenzenden Gebiete sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* festgelegt worden. Als gliedernder Grünzug ist südwestlich angrenzend der Kammzug des Teutoburger Walds in Richtung Sparrenburg mit *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen* und *Waldbereichen* im Regionalplan dargestellt. Überlagert wird diese Festlegung durch die Darstellung der *Freiraumfunktion* „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen südwestlich der Detmolder Straße insgesamt großflächig als *Wohnbauflächen* dargestellt worden. Die im Südwesten angrenzenden Freiflächen sind als *Grünflächen* und *Flächen für Wald* aufgenommen worden. Gleichzeitig ist im FNP die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets aus dem Landschaftsplan Bielefeld Ost übernommen worden. Diese Gründarstellungen und das Landschaftsschutzgebiet reichen teilweise in die privaten Gartengrundstücke der Wohngebäude an der Schubertstraße hinein.

Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße sind im FNP bisher nicht dargestellt worden. Diese Mischnutzungen stellen entlang dieser örtlichen und überörtlichen Hauptstraße jedoch ein wichtiges langfristiges Planungsziel dar. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Ziel ist die Darstellung *gemischter Bauflächen* entlang der Detmolder Straße, um der bestehenden gemischten Nut-

zungsstruktur gerecht zu werden und diese fortzuentwickeln. Auf die Unterlagen zur 219. Änderung des Flächennutzungsplans „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“ wird ergänzend verwiesen.

### 3.2 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 – Teilplan 2 – liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld. Die angrenzenden Freiraumbereiche südwestlich der Schubertstraße und nordöstlich der Promenade werden weitgehend von den Darstellungen des **Landschaftsplans Bielefeld-Ost** erfasst. Der Kammzug des Teutoburger Walds gliedert die Siedlungsbereiche und stellt eine naturräumliche Grenze zwischen den Stadtteilen Gadderbaum und Bielefeld-Mitte dar. Der Kammzug besitzt eine außerordentlich hohe Freiraum- und Erholungsfunktion für die Wohnbevölkerung der direkten Nachbarschaft aber auch für Erholungssuchende der Gesamtstadt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Nordwesten liegt in gut 200 Meter Entfernung das **FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (DE 3917 - 301)**. Es umfasst die baulichen Anlagen der Sparrenburg und das angrenzende Parkgelände. Die Anlagen der Sparrenburg stellen ein bedeutendes Winterquartier für verschiedene Fledermausarten dar. Die unterirdischen Gewölbe der Burg sind das einzig bekannte Winterquartier der Bechsteinfledermaus in Ostwestfalen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, noch sind dort geschützte Landschaftsbestandteile bekannt. Die den Häusern an der Schubertstraße zugehörigen Gartenflächen am südwestlichen Rand des Plangebiets ragen teilweise aus dem Plangebiet heraus und sind außerhalb des Plangebiets Teil des **Landschaftsschutzgebiets „Bielefelder Osning mit Kalksteinzug und Sandsteinzug“**. Entwicklungsziel für diese Fläche ist der Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen vielfältig ausgestatteten Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet ist Teil des **Naturparks „Südlicher Teutoburger Wald – Eggegebirge“**.

Innerhalb des Kammzugs des Teutoburger Waldes befinden sich verschiedene im Landschaftsplan dargestellte **Naturdenkmale**:

- Ein Muschelkalkfelsblock an der Promenade im Kreuzungsbereich von Schubertstraße und Promenade wird als Naturdenkmal geschützt (ND 2.3 - 120). An dem Felsblock kann die erdgeschichtliche Gesteinsbildung gut sichtbar abgelesen werden.
- In gut 100 Meter Entfernung stockt eine besonders geschützte Kastanie (ND 2.3 - 119).

Eine Beeinträchtigung dieser geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die vorliegende Bebauungsplanung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands zum Plangebiet nicht gesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach

dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 in den Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 16 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reichen dürfte.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist ausdrücklich die bestandsorientierte, behutsame Überplanung des in weiten Teilen bestehenden Baugebiets südlich der Detmolder Straße (s.o.). Es wird daher erwartet, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe (über den bisher bauordnungsrechtlich zulässigen Stand gemäß § 34 BauGB hinaus) und somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) vorbereitet bzw. verursacht werden. Der Bebauungsplan soll dagegen dazu beitragen, den heutigen Stand zu sichern und eine übermäßige Nachverdichtung zu vermeiden.

Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf einzelne geschützte Arten vor. Aufgrund des Alters des Baugebiets und somit des Alters von Gebäude- und Gehölzbeständen können Vorkommen insbesondere von schützenswerten Vogel- und Fledermausarten aber nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans enthalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Bau- und sonstige Maßnahmen zu beachtende Tötungsverbot wird hingewiesen.

Das Plangebiet wird vorwiegend als Wohngebiet genutzt. Die hangaufwärts verlaufenden Straßen im Plangebiet verbinden die Bielefelder Innenstadt mit dem landschaftlich überaus reizvollen innerstädtischen Kammzug des Teutoburger Walds. Die Wege im Plangebiet sowie die im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen an der Promenade spielen für die **Naherholung** der Anwohner und der Bewohner der Gesamtstadt eine besondere Rolle. In diesem Bereich findet sich auch das Ausflugslokal „Schöne Aussicht“. Darüber hinaus steht ein öffentlicher Stellplatz den Besuchern der Promenade zur Verfügung. Insbesondere das **Ortsbild** wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt, sondern im Grundsatz gesichert. Die an das Plangebiet grenzenden Grünflächen werden von der Bauleitplanung nicht erfasst und unterliegen weiterhin dem Landschaftsschutz. **Landschaftsbild und Naherholungspotenzial** im Umfeld des Plangebiets werden somit ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### 3.3 Gewässerschutz

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Kantensiekbach verläuft in gut 200 Meter Entfernung südwestlich des Plangebiets parallel zum Südwesthang des Kammzugs. Dieses Gewässer fließt teilweise als offenes Gewässer, teilweise als verrohrter Bach<sup>1</sup>. Eine Beeinträchtigung des Gewässers wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands zum Plangebiet nicht gesehen.

---

<sup>1</sup>

Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die im Plangebiet anstehenden tiefgründigen, schluffigen Lehmböden überdecken wirksam die **Grundwasserleiter**, eine Gefährdung durch eventuelle Verschmutzung durch die vorliegende Planung wird nicht erwartet. Die Böden sind geprägt von einer mittleren, teilweise auch geringeren Wasserdurchlässigkeit, stellenweise tritt schwache Staunässe im Unterboden auf.

### 3.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** stehen im Plangebiet im Wesentlichen Parabraunerden und z.T. Pseudogleybraunerden bzw. Braunerden an. Diese tiefgründigen schluffigen Lehmböden sind z.T. tiefreichend humos und ertragreich. Die Sorptionsfähigkeit ist hoch. Die Böden haben eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Stellenweise kann sich schwache Staunässe bilden. Das Grundwasser steht laut Bodenkarte mehr als 20 Dezimeter unter Flur.

Südwestlich der Lessingstraße entlang der Promenade am Rande des Plangebiets stehen Braunerde-Rendzina u.ä. an. Die flach- bis mittelgründigen, tonigen Lehmböden sind teilweise kalkhaltig bis in die Krume. Die Ertragsfähigkeit wird als mittel eingestuft, während die Sorptionsfähigkeit als mäßig bis hoch bewertet wird. Die Wasserdurchlässigkeit ist mäßig.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup>** treffen auf die Böden im überwiegenden Teil des Plangebiets zu. Diese sind teilweise aufgrund ihrer **Fruchtbarkeit** als **schützenswert (Stufe 3)** kartiert worden. Neben ihrer Funktion als bevorzugter Lebensraum für Pflanzen und ihrer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft übernehmen diese Böden noch eine Regelungs- und Pufferfunktion in Bezug auf Nähr- und Schadstoffe. Im Bereich der Promenade und südwestlich der Schubertstraße ist der Boden aufgrund seiner **Biotopentwicklungsfunktion** ebenfalls als **Stufe 3** kartiert worden. Der Boden bietet Lebensraumpotenzial für seltene Pflanzen und Tiere.

Die Böden sind aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung allerdings bereits stark überformt und können ihre schützenswerten Funktionen im bebauten Bereich nur noch bedingt wahrnehmen. Über bestehende Baurechte hinaus werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Böden nicht übermäßig weiter belastet werden.

#### b) Altlasten

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### c) Kampfmittelvorkommen

Für das komplette Plangebiet besteht der Verdacht einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln. Lediglich für einige Teilbereiche, z.B. entlang der Schubertstraße bzw. der Hindemithstraße sowie für einzelne Baugrundstücke können auf Grundlage von Luftbildauswertungen bzw. bereits stattgefundener Untersuchungen Kampfmittel und Bombenblindgänger ausgeschlossen werden. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Sie sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aufgrund seines Alters befinden sich im Plangebiet eine Reihe stadtbildprägender und historischer Gebäude. Folgende Gebäude unterliegen als **Baudenkmale** dem Denkmalschutz:

- Detmolder Straße 22,
- Detmolder Straße 28,
- Detmolder Straße 52,
- Detmolder Straße 54,
- Detmolder Straße 56 ,
- Detmolder Straße 58,
- Lortzingstraße 3,
- Regerstraße 7,
- Lessingstraße 3,
- Lessingstraße 10, Lessingstraße 15,
- Lessingstraße 20,
- Lessingstraße 32.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler der Detmolder Straße 15, Detmolder Straße 49 und Lessingstraße 8. Bei Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen.

**Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 ist bereits überwiegend bebaut und genutzt. Die einzelnen, häufig villenartigen **Baukörper** weisen zwar z.T. große Kubaturen mit bis zu drei Vollgeschossen auf, umfassen jedoch heute zumeist noch lediglich zwei bis drei Wohneinheiten. Zuzüglich zu den durchschnittlich zwei Vollgeschossen werden auch die Dachgeschosse der Gebäude häufig als ergänzender Wohnraum genutzt. Der Großteil der Gebäude datiert aus den ersten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Darüber hinaus finden sich aber auch Gebäude jüngeren Datums. Die bauliche Nachver-

dichtung und Weiterentwicklung des Plangebiets – z.T. nach Abriss der kleinteiligeren Altbausubstanz - hält bis heute an. Neubauten aus den 1970er bis 1990er Jahren finden sich insbesondere im Bereich der Privatstraße zwischen Regerstraße und Lortzingstraße.

Diese unterschiedlichen Entstehungszeiträume führen zu einem in Teilen sehr heterogenen Straßenbild. So sind Gebäudestruktur und –gestaltung entlang der Detmolder Straße stark unterschiedlich. Diese reichen von zwei- bis viergeschossigen Gebäuden als Einzelhäuser und Doppelhäuser bis hin zu größeren innerstädtisch geprägten Gebäudegruppen oder auch gewerblichen Anlagen aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Demgegenüber ist insbesondere die Bebauung entlang der Lessingstraße relativ einheitlich in Gebäudekubatur, Formensprache und Gestaltung. Die Gebäude weisen überwiegend einen villenartigen und herrschaftlichen Charakter auf. Durch diese Einheitlichkeit besitzt der Straßenzug hohe Attraktivität und ist prägend für das gesamte Plangebiet.

Die **Dachlandschaft** im Plangebiet weist Flachdächer, im Wesentlichen jedoch Satteldächer, Mansarddächer und Walmdächer auf. Durch eine relativ einheitliche Farbgestaltung der Dacheindeckung wird dennoch ein stimmiger Gesamteindruck vermittelt. Die Farben der Dächer reichen von Anthrazit- und Schwarztönen über braune Dächer bis zu roten Dacheindeckungen. Die das Plangebiet und seine Umgebung prägenden Dachformen sind das Walmdach sowie das Mansarddach als typisches Gestaltungselement der z.T. herrschaftlichen Häuser.

Die **Einfriedungen** der privaten Grundstücke und Häuser sind äußerst heterogen und reichen von Hecken, niedrigen oder hohen Natursteinmauern bis zu hohen und blickdichten Holzverkleidungen. Lediglich einzelne Teilbereiche wie beispielsweise die Regerstraße sind im Bezug auf Einfriedungen zurückhaltend und offen durch relativ einheitliche Natursteinmauern gestaltet.

Die vorherrschende **Nutzung** im Plangebiet ist das Wohnen. Entlang der Detmolder Straße (B 66) sowohl im Plangebiet als auch auf der gegenüberliegenden Seite wird die Wohnfunktion durch gewerbliche Nutzungen ergänzt. Es finden sich Büronutzungen wie Rechtsanwaltskanzleien, Architekturbüros, Werbe- und Medienagenturen und sonstige Dienstleistungen wie ein Waschsalon oder ein Arzt insbesondere in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Zudem sind einige Ladenlokale und ein Imbiss sowie das Studio des WDR ansässig. Einzelne Ladenlokale stehen leer. In den sonstigen Teilen des Plangebiets herrscht die Wohnfunktion vor. Hier finden sich immer wieder auch Gebäude, die von Freiberuflern wie Steuerberatern, Architekten, Ärzten oder Rechtsanwälten (mit-) genutzt werden. Die Altbauten im Plangebiet verfügen teilweise über große Gartenflächen, die intensiv gestaltet und als private Grünfläche genutzt werden. Angrenzend an das Plangebiet an der Promenade befinden sich außerdem das Ausflugslokal „Schöne Aussicht“ und ein öffentlicher Parkplatz für Besucher der Promenade.

Das Plangebiet ist durch die besondere Lage am Nordosthang des Teutoburger Walds in direkter Nachbarschaft zur Bielefelder Altstadt gekennzeichnet. Das Gelände fällt stark in Richtung Innenstadt ab. Durch diese Hanglage genießen die Bewohner des Plangebiets einen attraktiven Blick auf die Innenstadt. Des Weiteren prägen in dieser besonderen **topographischen Situation** die bewachsenen Böschungen und Wälle, die teilweise eine Höhe von bis zu 5 Metern erreichen, das Ortsbild.

Die Topographie bestimmt insgesamt maßgeblich die **Erschließungssituation** im Plangebiet. Einige der Gebäude entlang der Lessingstraße und der Schubertstraße, die auf diesen Böschungskanten errichtet worden sind, sind nur fußläufig über Treppenanlagen erreichbar. Lessing- und Schubertstraße verlaufen hangparallel, während Hindemith-, Reger- und Lortzingstraße und die Privatstraße zwischen Reger- und Lortzingstraße ein starkes Gefälle

aufweisen. Letztere verbinden das Plangebiet mit der Detmolder Straße, über die das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden ist. Im Straßenraum der Detmolder Straße verläuft die Stadtbahnlinie 2 (Sieker-Milse). Somit ist die benachbarte Innenstadt auch mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut erreichbar. Einige der Straßen im Plangebiet, insbesondere die Hindemithstraße, sind sehr schmal. Dies führt u.a. zu einem starken Parkplatzmangel und zu Schwierigkeiten bei Begegnungsverkehr im öffentlichen Straßenraum.

Neben den bereits erwähnten bewachsenen Böschungsstrukturen finden sich im Plangebiet prägende **Gehölzbestände**. Zum Einen sind dies die waldartigen Bestände im Südwesten des Plangebiets, welche einen zentralen Übergang in den Freiraum darstellen. Sie reichen teilweise bis auf private Grundstücksflächen. Neben diesen Gehölzbeständen auf öffentlichen Flächen stocken einzelne großkronige Bäume auf den privaten Grundstücken. Auf dem Flurstück Detmolder Straße 32 sowie im hinteren Bereich des Grundstücks Detmolder Straße 38a ist jeweils ein Baum als Naturdenkmal geschützt. Diese alten Bäume weisen einen großen Stamm- und Kronendurchmesser auf und wirken städtebaulich bis in den öffentlichen Raum hinein.

Die **städtebauliche Situation im weiteren Umfeld** des Plangebiets ist durch eine ähnliche bauliche und Nutzungssituation geprägt. Im weiteren Verlauf und auf der gegenüberliegenden Seite der Detmolder Straße schließen sich ebenfalls gemischt genutzte Bereiche an, hinter denen wiederum insbesondere durch verdichtetes, innerstädtisches Wohnen geprägte Gebiete folgen. Im Südwesten schließt sich der öffentliche Grünraum des Kammzugs des Teutoburger Walds an. Er bildet einen Übergang in die freie Landschaft in Richtung Nordwesten und Südosten. Gleichzeitig ist auch der im Südwesten angrenzende Stadtteil Bethel zumindest fußläufig über genannte Grünverbindungen zu erreichen. Der Grünzug inklusive der Sparrenburg besitzt eine große Bedeutung als Naherholungsziel für die Bielefelder Bevölkerung. Er ist Teil des überörtlich bedeutsamen Wanderwegs „Hermannsweg“.

## 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

### 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Wohn- und Mischgebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden.

Übergeordnetes **Planungsziel** der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß Kapitel 1 der Erhalt der hochwertigen und attraktiven Wohngebietsstrukturen in direkter Nachbarschaft zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Walds mit der Promenade. Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Qualität und Kubatur an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren. Die angrenzenden Freiraumbereiche werden von der Bauleitplanung nicht erfasst. Sie unterliegen weiterhin dem Landschaftsschutz und werden somit auch in ihrer Bedeutung für die Naherholung der Bielefelder Bevölkerung geschützt.

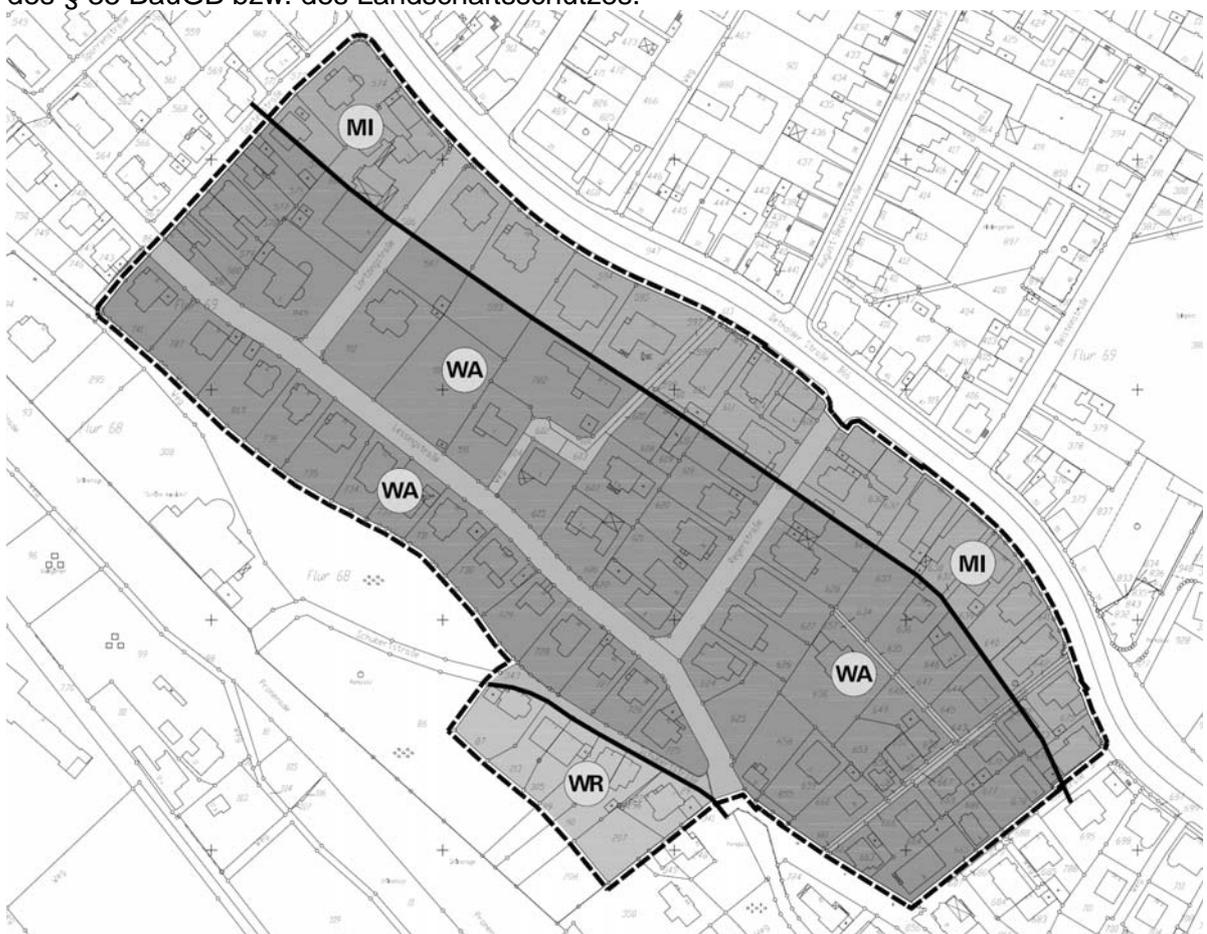
Im Sinne dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplan eine nach Dichte und Nutzungsmischung gestaffelte **Plankonzeption** (siehe folgende Abbildung). Es wird vorgeschlagen, entlang der Detmolder Straße ein Mischgebiet (MI) auszuweisen. In diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhan-

den. Moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe profitieren von der Lage und Zentralität des Standorts.

Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt ein Allgemeines Wohngebiet (WA). In diesem zentralen Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne Dienstleistungs- und freiberufliche Ansätze sind vorhanden. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner-, Kunden- und Besucherverkehr aufnehmen zu können. Gebäude mit einer großzügigen und villenartigen Kubatur prägen den zentralen Bereich des Plangebiets.

Straßenbreiten und somit auch Erschließungsstandard nehmen in Richtung Freiraum bzw. Kammzug und Landschaftsschutzgebiet ab. Südwestlich der Schubertstraße wird nahezu ausschließlich gewohnt (eine Ausnahme ist ein ansässiger Steuerberater im Haus Schubertstraße 3). Angesichts der Planungsziele soll diese südwestliche Bauzeile daher als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Auch die Nähe zum schützenswerten Landschaftsraum begründet die geringere Nutzungsflexibilität und -intensität. Die hochwertigen Wohngebietsstrukturen werden bestandsorientiert überplant, Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe in den hochwertigen, vielfach durch private Gartennutzungen geprägten Hofinnenbereichen sind nicht zulässig.

Einen Sonderfall stellt der Gebäudebestand innerhalb des Landschaftsschutzgebiets an der Promenade dar. Hier befinden sich zwei, z.T. historische Gebäude im sogenannten planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet werden sie jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der Gebäudebestand genießt weiterhin Bestandsschutz im Rahmen der Vorgaben des § 35 BauGB bzw. des Landschaftsschutzes.



**Abbildung: Grobe Plankonzeption (ohne Maßstab)**

Die Regelungstiefe des Bebauungsplans entspricht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Überregulierungen sollen vermieden werden, da das Plangebiet sich als fast vollständig bebaut darstellt. Die Regelungen müssen der Heterogenität des Plangebiets gerecht werden. Sie verfolgen daher insbesondere das Ziel, gestalterische Ausreißer, die den Planungszielen widersprechen würden, zu verhindern.

Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen. Er dient der Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Weiterentwicklung des Wohngebiets Lessingstraße. Insbesondere die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen sind im Laufe des weiteren Planverfahrens zu konkretisieren. Eine Einmessung des Gebäudebestands ist aufgrund der Topographie des Plangebiets geboten.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

### a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Wohnbauflächen südwestlich der Schubertstraße sowie das Einzelgebäude an der Promenade zeichnen sich durch eine besondere Attraktivität aufgrund ihrer Lagegunst nahe des Kammzugs aus. Diese qualitätvollen Wohngebietsstrukturen sollen geschützt werden. Zudem sind die betroffenen Erschließungsstraßen und –wege sehr schmal. Dies führt zu verkehrstechnischen Schwierigkeiten und einem Mangel an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Verschärft wird dieses Problem durch die besondere Topographie des Gebiets und die Schwierigkeit, private Stellplätze auf den Wohnbaugrundstücken unterzubringen.

Aus diesem Grund sind im **Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO** lediglich Wohngebäude zulässig. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität beispielsweise durch (ggf. noch) verträgliche gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ist ausdrücklich nicht Planungsziel für diesen Bereich. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, das benachbarte Landschaftsschutzgebiet mit seinen für die Naherholung bedeutsamen Grünbereichen nicht zusätzlich zu belasten. Aus diesem Grund orientiert sich die Abgrenzung der Teilflächen des Reinen Wohngebiets an der Schubertstraße sowie des Geltungsbereichs insgesamt an den Grenzen der Flurstücke sowie an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

Für den zentralen Bereich des Plangebiets wird aus grundsätzlichen Erwägungen heraus vorgeschlagen, das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen** und weiterzuentwickeln. Diese Teilbereiche dienen ebenso wie die Reinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden.

Der Bereich ist durch Wohngebäude geprägt. Zu finden sind darüber hinaus freiberufliche Ansätze wie Architekturbüros, Rechtsanwälte, Steuerberater und Ärzte. Das Allgemeine Wohngebiet bildet in seiner zentralen innerörtlichen Lage einen sinnvollen Übergang zwischen dem Reinen Wohngebiet sowie der Promenade im Südwesten und dem Mischgebiet im Nordosten an der Detmolder Straße. Zudem sind die erschließenden Straßen i.W. ausreichend breit ausgebaut, um eventuellen Kunden- und Besucherverkehr und Parkplätze im Straßenraum aufnehmen zu können.

Gründe für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind v.a. die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleis-

tungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Dies entspricht der zentralen Lage des Plangebiets in der Nähe der Bielefelder Innenstadt. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes wird für die Überplanung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zum Landgericht und zum Studio des WDR weist das Plangebiet eine besondere Standortgunst für freiberuflich tätige Personen wie z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater und Medienagenturen auf. Im Plangebiet ist bereits eine Vielzahl **freier Berufe** - mit zunehmender Tendenz - ansässig. Durch die starke Nachfrage in diesem Bereich besteht die Gefahr, dass die bestehenden Wohngebietsstrukturen einseitig überformt werden und das Plangebiet seinen Charakter als Wohngebiet verliert. Hinzu kommt ein oft erhöhter Publikumsverkehr und Stellplatzbedarf dieser Nutzungen mit entsprechenden folgenden Konflikten mit der Wohnnutzung.

Vor dem Hintergrund dieser speziellen städtebaulichen Situation und den Planungsziel der Sicherung der hochwertigen Wohngebietsstrukturen werden für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete spezielle Regelungen für freie Berufe getroffen. Räume für freie Berufe sind zukünftig gemäß § 3 bzw. § 4 BauNVO i.V.m. §§ 13 und 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht eine Prüfung des Einzelfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, ob die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, das Planungsziel des Erhalts der hochwertigen Wohngebietsstrukturen weiterhin erreicht werden kann und es zu keiner schleichenden Verdrängung der Wohnfunktion kommt.

Die Bauzeile entlang der Detmolder Straße sowie der nordwestliche Bereich der Lortzingstraße (Grundstück des WDR und der Freimaurerloge) sollen als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** ausgewiesen und weiterentwickelt werden. Der Bereich ist bereits heute durch gemischte Nutzungen, d.h. sowohl durch Wohnen als auch durch gewerbliche Ansätze geprägt (siehe Kapitel 4). Die Nutzungen an der Detmolder Straße bieten für angrenzende Wohngebiete eine kleinräumliche und dezentrale Versorgungsfunktion mit Dienstleistungsangeboten etc. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr, aber auch durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Ausweisung eines Mischgebiets wird der Zentralität der Flächen an der Detmolder Straße gerecht und trägt dem übergeordneten Ziel von wohnortnahen Arbeitsmöglichkeiten Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zum grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten. Durch Ausweisung eines Mischgebiets wird den vorhandenen Nutzungen ausreichend Flexibilität hinsichtlich ihrer Art, aber auch der Intensität der Nutzung eingeräumt.

Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Sie widersprechen dem örtlichen Rahmen und der zentralen Lage und würden den Planungszielen nicht gerecht werden. Insbesondere Vergnügungsstätten werden den besonderen Anforderungen an die städtebaulich attraktive Weiterentwicklung entlang der Detmolder Straße und des „Musikerviertels“ nicht gerecht. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch ein negatives Image mit weiteren Folgeerscheinungen („Trading-down-Effekte“), Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionskonflikten führen.

Das Wohnen ist in den Erdgeschosszonen ebenfalls unzulässig. Die Flächen sollen ausdrücklich verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten werden. Die Detmolder Straße kann attraktiviert und insbesondere in den Tagstunden zusätzlich belebt werden. Gleichzeitig trägt die Festsetzung den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung. Die Belastung mit Lärm nimmt mit steigender Geschossigkeit ab, so dass die Regelung zum Schutz möglichen Wohnens im Mischgebiet vor Straßen- und Stadtbahnlärm beitragen kann.

### **b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die Planung erfolgt bestandsorientiert und verfolgt das Ziel, das Ortsbild zu schützen und einer zu starken Verdichtung vorzubeugen. Die Einheitlichkeit des Ortsbilds beeinträchtigende Ausreißer sollen verhindert werden. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern eine ausreichende Flexibilität für An-/Umbauten und ggf. Neubauten eingeräumt. Zentrale Grundidee der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine abnehmende Nutzungsintensität und Dichte in Richtung Freiraum. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen somit analog zur abnehmenden Nutzungsflexibilität gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ein gestuftes Plankonzept.

Die unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Aufgrund der Topographie des Geländes und der teilweise eng gefassten Baugrenzen können die unterschiedlichen Festsetzungen dazu führen, dass einzelne Nutzungsmaße nicht komplett ausgeschöpft werden können. Die zentralen Regelungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich am Bestand und wird abhängig von Nutzungszweck und Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ von 0,6 für das Mischgebiet an der Detmolder Straße orientiert sich an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um in der gut durch den ÖPNV erschlossenen städtischen Lage eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die GRZ für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Reinen Wohngebiets von i.W. 0,3 und 0,4 berücksichtigen die vorhandene Bebauung und bringen zum Ausdruck, dass insbesondere die bestehenden grundstückszugehörigen Freiflächen vor einer weiteren Bebauung und Verdichtung geschont werden sollen. Die Festsetzungen werden in Abhängigkeit von der festgesetzten Baugebietsgrenze getroffen.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand auf und wird entsprechend mit zumeist zwei bis drei maximalen Vollgeschossen gewählt. Die Reglementierung der Zahl der Vollgeschosse in der besonderen topographischen Situation der Hanglage des Teutoburger Walds dient der vertikalen Gliederung der einzelnen Gebäude. Sie schafft Klarheit und Transparenz über die Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Zwar ist die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und daher bei entsprechender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Sie kann jedoch einer überhöhten Verdichtung vorbeugen. Um die Einheitlichkeit der einzelnen Straßenzüge in ihrer städtebaulichen Wirkung zu schützen, wird neben der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auch eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt. Kleinformatige Gebäudekörper widersprechen dem Planungsziel und dem prägenden, villenartigen Gebäudebestand.

- Trauf- und Firsthöhen bestimmen insbesondere in den dicht bebauten Strukturen das Bild des Straßenraums. Sie sind insbesondere straßenseitig wahrnehmbar und städtebaulich

wirksam. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung wird daher die **Höhe baulicher Anlagen als Trauf- und Firsthöhe** gemäß §§ 16, 18 BauNVO in Verbindung mit der Neigung der Dächer festgesetzt. Aufgrund der Heterogenität der Gebäudetypologien und der Topographie des natürlich gewachsenen Geländes ist die Sockelhöhe im Plangebiet stark unterschiedlich und soll nicht durch den Bebauungsplan näher bestimmt werden.

Die **Bezugshöhe** für die Höhe baulicher Anlagen wird nach konkreter Einmessung des Gebäudebestands im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden. In der Hanglage des Plangebiets kann sie nur in Teilen auf die Erschließungsflächen bezogen werden. Sie wird daher voraussichtlich teilweise als NHN-Höhen bestimmt werden. Insbesondere an der Lessingstraße und Schubertstraße finden sich Gebäudegruppen, die oberhalb der Böschung errichtet wurden. Zum Erhalt dieser städtebaulichen Struktur wird soweit erforderlich über die Höhe der baulichen Anlagen hinaus die **Höhe der Geländeoberfläche** bestimmt. Die Einmessung des Geländes und des Gebäudebestands im Laufe des weiteren Planverfahrens bleibt abzuwarten.

**c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie Einschränkungen für Nebenanlagen**

- **Baugrenzen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen je nach Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich eng fest und regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um eventuellen Dichteproblemen vorzubeugen. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern. Diese geben ebenso wie die Baukörperausweisungen für einzelne Gebäude einen engen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden einen ausreichenden Veränderungsspielraum.

Die Festsetzung einzelner **Baukörper** dient dem Schutz von besonders erhaltenswerten und prägenden Einzelgebäuden und baulichen Ensembles. Geschlossene Straßenräume und einheitliche Straßenraumeindrücke spielen eine große Rolle für die besondere Attraktivität und hohe Gestaltqualität des Wohngebiets Lessingstraße, die durch diese Festsetzungen geschützt werden sollen.

- In zweiter Reihe der Bebauung an der Detmolder Straße und im Bereich bestehender „Baulücken“ an der Lessingstraße werden moderat **Nachverdichtungsmöglichkeiten** geschaffen. Aufgrund der Topographie und der schwierigen Erschließungssituation sind diese allerdings auf Bereiche begrenzt, in denen eine Erschließung von den vorhandenen öffentlichen und privaten Straßen aus grundsätzlich möglich ist.
- Die Bauweise wird i.W. als **offene Bauweise**, d.h. mit einem seitlichen Grenzabstand der maximal 50 m langen Gebäude zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. In Teilen der Baugebiete wird die offene Bauweise jedoch auf Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine ggf. zu weitgehende Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft auszuschließen. Die besondere Bauweise mit Ortgängen, die teilweise eine geringere Tiefe aufweisen als bauordnungsrechtlich nach Abstandflächenrecht gefordert, sind angemessen und einzelfallbezogen in künftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

- Für das Grundstück Detmolder Straße 24 (WDR) wird aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge bis zu 70 m betragen darf.
- **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO im WR und im WA im Vorgartenbereich begrenzt, um angesichts geringer werdender Straßenquerschnitte und teilweise enger Straßenrandbebauung (flächensparend auch im Interesse der Bauherren) städtebauliche Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich zu wahren und beliebige Ergänzungen durch Geräteschuppen u.ä. zu vermeiden.
- Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der im öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche sowie der i.W. durch private Gartennutzungen geprägten Innenbereiche sind **Stellplätze, Garagen und Carports** auf den Baugrundstücken im WR und im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den speziell gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Aufgrund der topographischen Situation und der vorhandenen Bebauung besteht jedoch teilweise das Erfordernis Stellplätze in den Vorgärten oder Innenhöfen bzw. Gartenbereichen anzuordnen. Vor diesem Hintergrund können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der gekennzeichneten Bereiche gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu insgesamt 2 Stellplätze und Carports je Baugrundstück zugelassen werden, um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen.

- Die Festsetzung der **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB südwestlich der Lessingstraße dient dem Schutz des Charakters des Plangebiets als hochwertiges Wohngebiet. Die Kubatur der einzelnen Gebäude lässt zwar das Unterbringen mehrerer Wohneinheiten zu. Dies widerspricht jedoch der heutigen hochwertigen Gebäudestruktur des Plangebiets. Zusätzlich soll einer zu starken Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft vorgebeugt werden.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Mit Blick auf die Randlage zum qualitätvollen Freiflächen- und Erholungsbereich an der Promenade, der hohen Qualität des Wohngebiets sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds erarbeitet. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet. Sie enthalten Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung und sollen zum Einen attraktive Gebäude und Ensembles schützen und die Gestaltqualität des Plangebiets belastende Ausreißer verhindern.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen in vielen Neubaugebieten und in den Ortsrandlagen häufig mangelhaft ist:

- Ortstypische **Dachform** ist das Walmdach sowie das Mansarddach inklusive unterschiedlichster Sonderformen und Ausprägungen. Untergeordnet sind im Plangebiet Satteldächer und Flachdächer zu finden. Die Regelungen zur Dachform und zur **Dachneigung** orientieren sich am Bestand und nehmen damit Rücksicht auf die historische Gebietsentwicklung und die vorhandenen Baudenkmäler. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachform und Dachneigung sind ausreichend flexibel. Insbesondere bei Um- und Anbauten im Bestand können Abweichungen zugelassen werden. Gleichzeitig sind sie geeignet, Ausreißer, welche das attraktive Ortsbild gefährden können, zu verhindern.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute im Allgemeinen gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Die Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt. Sie werden auch im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung der Dachlandschaft mit Blick von der Promenade auf das Plangebiet und die Bielefelder Innenstadt daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Bei untergeordneten Bauteilen kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage. Diese sind zulässig, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Dachneigung aufwändiger und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

- Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen Variantenreichtum insbesondere bei den Formen der **Dachaufbauten** aus. Großformatige und unmaßstäbliche Dachaufbauten etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf und mindern den optischen Gesamteindruck des Plangebiets. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden rahmensetzende Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen im Einzelfall zugelassen werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan ein überwiegend bebautes Gebiet überplant. Im Einzelfall können sich Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und den realisierten Dachformen ergeben.

## 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

### a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet stellt sich heute fast vollständig bebaut dar. Es ist an die Kanalisation und Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass eventuelle Neubauten auf den Flächen, die einer Nachverdichtung zugänglich sind, ebenfalls an das Kanalsystem angeschlossen werden können.

Ggf. ist nach § 51a LWG für die Neubaugrundstücke zu prüfen, ob eine **Rückhaltung und Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers** zur Entlastung der Kanaltrassen und der Vorflut möglich ist. Im Plangebiet ist jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse (tiefgründige schluffige Lehm Böden) und der Topographie eine ausreichende Versickerung des Regenwassers voraussichtlich kaum möglich, eine bindende Vorschrift zur Versickerung von Niederschlagswasser kann daher nicht getroffen werden.

### b) Technische Erschließung

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der bereits erfolgten Erschließung geklärt. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

### c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen gesichert werden, bei Privatwegen sind ebenfalls ausreichende Bewegungsspielräume für die Feuerwehr einzuhalten.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

## 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

### 5.5.1 Belange der Infrastruktur

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans betrifft ein bereits bestehendes Baugebiet. Sie schafft über bisheriges Baurecht hinaus, welches gemäß § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile besteht, keine zusätzlichen Baumöglichkeiten. Die bauliche Dichte und die Zahl der Wohneinheiten werden somit nicht verändert, zum Teil sogar eher reglementiert. Aus diesem Grund verändert sich auch der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** nicht. Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der sozialen Infrastruktur gesehen.

Wegen der vorhandenen, teilweise dichten Bebauung und der Topographie des Plangebiets, existieren keine wohnortnahen **Kinderspielplätze**. Dieses Defizit wird jedoch teilweise durch die zu den Wohngebäuden gehörenden Außenwohnbereiche und das nahe liegende, beliebte Naherholungsgebiet der Promenade zur Sparrenburg ausgeglichen.

## 5.5.2 Belange des Verkehrs

### a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die **Detmolder Straße** (B 66) gesichert, die als leistungsfähige Haupterschließungsstraße die Innenstadt Bielefelds mit der Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 2 und die benachbarten Städte Lage und Detmold sicherstellt. Das Plangebiet ist durch die Straßen Klusstraße, Regerstraße, Hindemithstraße, Lortzingstraße und Gartenstraße an diese örtlich und überörtlich bedeutsame Bundesstraße angebunden. Derzeit befindet sich die Detmolder Straße im Umbau. Ziel ist die Aufwertung des Straßenraums und –unterbaus. Gleichzeitig werden zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie neu errichtet und Hochbahnsteige angelegt. Für Erholungssuchende und Besucher der „Schönen Aussicht“ befindet sich im Kreuzungsbereich von Schubertstraße und Promenade angrenzend an das Plangebiet eine öffentliche Parkplatzanlage.

### b) Plankonzept und innere Erschließung

Auch die **innere Erschließung** des Plangebiets existiert bereits. Sie erfolgt über die erwähnten Straßen, die das Gebiet an die Detmolder Straße anschließen und zusätzlich über die hangparallelen Straßen Schubertstraße und Lessingstraße. Sie zeichnen sich durch unterschiedliche Ausbauzustände und Straßenbreiten aus. Während die Regerstraße, Lortzingstraße und Lessingstraße gut ausgebaut und ausreichend breit dimensioniert sind, besitzen insbesondere Hindemithstraße und Schubertstraße einen schmalen Straßenquerschnitt. Hier kann es insbesondere durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge zu Verkehrsbehinderungen kommen.

Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Erschließungsanlagen und trifft bestandsorientierte Festsetzungen. Aufgrund der bestehenden Gebäude und der Topographie sind grundsätzliche Änderungen am Erschließungskonzept nicht realistisch.

Der **private Stellplatzbedarf** ist auf den Privatgrundstücken zu decken. Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind die Anforderungen aufgrund von Topographie und Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet sowie der Schutz des Ortsbilds zu berücksichtigen. Es ist heute davon auszugehen, dass private Haushalte über mindestens einen Pkw verfügen. Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Pkw freizuhalten, sind daher Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen und Carports zu schaffen. Auf die Stellplatzregelung für die Teilflächen des WR und WA gemäß Kapitel 5.2 c) wird verwiesen.

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit für Fußgänger bereits heute sehr gut. Neben den orthogonal zum Hang verlaufenden Erschließungsstraßen bestehen **Fußwege**, die eine schnelle Erreichbarkeit sowohl des attraktiven Freiraumbereichs um die Promenade als auch der Detmolder Straße mit ihren Versorgungsmöglichkeiten sicherstellen.

### c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das **Stadtbahnnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden: Entlang der Detmolder Straße verläuft die Stadtbahnlinie 2 (Sieker – Milse), welche das Gebiet u.a. mit der Stadtmitte Bielefelds verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen Teutoburger Straße und August-Bebel-Straße der genannten Linie. Südwestlich des Kammzugs besteht zudem die Option, die Buslinie 122 (Bethel – Rundverkehr) zur Anbindung an die Stadtbahnlinie 1 (Senne - Schildesche) über die Haltestelle Bethel zu benutzen.

### 5.5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

#### a) Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

**Immissionen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr** wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der örtlich und überörtlich bedeutsamen Detmolder Straße und abgeschwächt in den seitlichen Erschließungsstraßen ein. Die Einwirkungen auf die weitere Bebauung im Plangebiet werden durch die zwischengelagerte umfangreiche Bebauung teilweise gemindert.

Gemäß Schallimmissionsplan 2008 der Stadt Bielefeld werden die Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 (60/50 dB (A) tags/nachts) für Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten. Auch in den von der Detmolder Straße entfernteren Flächen des Allgemeinen und des Reinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte teilweise überschritten. Im Mischgebiet wird darüber hinaus die **Grenze der Zumutbarkeit**, welche für Mischgebiete (MI) bei 72/62 dB (A) tags/nachts liegt, erreicht. Gesundes Wohnen, was im MI grundsätzlich möglich sein soll, ist entlang der Detmolder Straße nur bedingt möglich.

Die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum **Umbau der Detmolder Straße** untersucht worden<sup>4</sup>. Ziel der Schalluntersuchung war die Ermittlung derjenigen Gebäude und Gebäudeseiten, für die nach den §§ 1 und 2 der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz aufgrund der Umbaumaßnahmen Anspruch auf passiven Lärmschutz besteht. Die Ergebnisse belegen die Belastungsdaten des Schallimmissionsplans.

Diese massive Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Über heute bereits bestehende Baurechte nach § 34 BauGB werden keine oder nur geringfügige rückwärtig abgeschirmte Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Als positive lärmindernde Rahmenbedingung wirkt sich aus, dass die Gebäude von der lärmzugewandten, nordöstlichen Seite erschlossen werden. Die Außenwohnbereiche der Gebäude sind lärmabgewandt nach Südwesten orientiert, so dass sie zumindest teilweise geschützt werden können.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt insgesamt nicht zu einer Verschärfung der bereits stark vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die genauen Immissionen und Belastungen sind im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens soweit erforderlich zu ermitteln. Im Bebauungsplan werden ggf. geeignete **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm** zu treffen sein. Eine Abstimmung erfolgt im Laufe des weiteren Planverfahrens.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung entlang der Detmolder Straße ist derzeit noch von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub> auszugehen. In der Prognose wird sich die Luftschadstoffsituation voraussichtlich entschärfen. Detaillierte Informationen zur Belastung mit Luftschadstoffen liegen bisher jedoch nicht vor. Vorliegende Bauleitplanung führt nicht zu einer ggf. maßgeblichen

<sup>4</sup> Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung. Planfeststellungsunterlage Baumaßnahme Detmolder Straße B 66. Stadtbahn Bielefeld. Niederwall bis Otto-Brenner-Straße. Erläuterungsbericht. Münster, September 2003

Erhöhung der Luftschadstoffbelastung. Vor diesem Hintergrund sowie infolge der prognostizierten Entlastung wird davon ausgegangen, dass die Planung vertretbar ist.

#### **b) Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Das **Verkehrsaufkommen** aus dem Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Eine zusätzliche Belastung der Nachbarn findet nicht statt. Gebietsfremder Durchgangsverkehr ist u.a. aufgrund der topographischen Situation nicht zu erwarten.

#### **c) Gewerbliche Nutzungen**

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Die einzelnen gewerblichen Ansätze sind größtenteils emissionsarm und durch Büronutzungen bzw. freie Berufe geprägt. Diesbezügliche immissionsschutzfachliche Konflikte sind nicht bekannt.

#### **d) Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Hofstellen und ggf. emittierende Anlagen der Tierhaltung sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

### **5.5.4 Belange des Klimas**

Die Freiflächen des Kammzugs des Teutoburger Walds südwestlich der Lessingstraße und der Schubertstraße zählen zu den **hochklimaempfindlichen Schutzzonen** der Stadt. Sie sind Teil eines **Kaltluftentstehungsgebiets**. Sie dienen der Kühlung der talseitig Richtung Kernstadt liegenden Baugebiete. In Richtung Detmolder Straße fließt, wenn auch nur mäßig, Kaltluft ab.

Die bebauten Flächen im Plangebiet insbesondere zwischen der Detmolder Straße und der Lessingstraße bilden dagegen infolge der innerstädtischen verdichteten Bebauungsstruktur ein gering klimaempfindliches **Siedlungsklimatop** mit eingeschränkter Belüftung und kleinräumigen Wärmeinseln. Infolge der lockeren Baustrukturen, des höheren Grünflächenanteils auf den Grundstücken und der Nähe zu den hochklimaempfindlichen Grünstrukturen entlang der Promenade sind die mikro- und bioklimatischen Bedingungen südwestlich der Lessingstraße günstiger. Die thermische Belastung ist hier schwach bis mäßig ausgeprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Planungsziele des Erhalts der offenen, aufgelockerten Bebauungsstruktur bei gleichzeitigem Aufzeigen von lediglich behutsamen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf das lokale Stadtklima.

### **5.5.5 Belange des Bodenschutzes**

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sa-

nierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die als schützenswert kartierten Böden im Plangebiet sind durch die bauliche und sonstige anthropogene Nutzung bereits stark überformt. Die Böden im bebauten Bereich können daher ihre schützenswerte Regelungs- und Pufferfunktion nur noch bedingt übernehmen. Die Bodenflächen entlang der Promenade, welche aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion ebenfalls als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden sind, liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut. Für die noch unbebauten Freiflächen besteht bereits heute Baurecht gemäß § 34 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass die Böden durch die bauliche und sonstige anthropogene Nutzung bereits stark überformt sind. Das Ziel der behutsamen Nachverdichtung, welches dem vorliegenden Plankonzept zugrunde liegt, lässt einen, wenn auch geringfügigen weiteren Verlust an offenem Boden und eine zusätzliche Versiegelung zu. Dieses kann zu einem weiteren Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung führen. Die Archivfunktion des Bodens kann durch Erdarbeiten beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung bisher nicht bebauter Flächen, die in dem insgesamt sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegen. Ziel der Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu steuern. Die vorhandenen zusammenhängenden Freiflächen des Kammzugs mit seiner besonderen Bedeutung auch für die Naherholung unterliegen weiterhin dem Landschaftsschutz und werden von weiterer Bebauung freigehalten. Die vorliegende Planung wird insgesamt für vertretbar gehalten. Sie trägt der o.g. Bodenschutzklausel des BauGB Rechnung.

### **5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes**

Im Plangebiet liegen keine **Oberflächengewässer**. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht berührt, so dass keine Regelungen im Bebauungsplan notwendig sind. Es wird vorsorglich darauf verwiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen das Baugelände im Rahmen der Bauausführung so zu profilieren ist, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erd- und Kellergehösse benachbarter Gebäude dringen können.

### **5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Artenschutz, Eingriffsregelung**

#### **a) Heutige Nutzung und Planungsziele**

Das Plangebiet Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 ist weitestgehend bebaut und wird in seinem zentralen und südwestlichen Teil vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt, während entlang der Detmolder Straße auch gewerbliche Ansätze und weitere Mischnutzungen bestehen.

Alte Gehölzstrukturen prägen einzelne private Grundstücke sowie den an das Plangebiet grenzenden Kammzug der Promenade sowie die angrenzenden Freiraumbereiche. Aufgrund der Topographie und der Lage am Nordosthang des Kammzugs bestehen begrünte Böschungs- und Gartenbereiche, auf bzw. in denen erhaltenswerte Gehölzstrukturen zu finden sind, die teilweise als Naturdenkmale einem besonderen Schutz unterliegen. Es finden sich zudem in den teilweise intensiv gestalteten Gärten auch umfassend Koniferen und standortfremde Gehölze. Der Kammzug zur Sparrenburg ist durch teilweise alleearartige großkronige, markante Bäume bestanden.

Im weiteren Planverfahren sind grünordnerische Fragen, wie u.a. die Festsetzung der zum Erhalt bestimmten markanten und wertvollen Gehölze abzustimmen. Diese Gehölze werden entsprechend eingemessen werden.

Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans streben ausdrücklich die Sicherung der heutigen Situation und die städtebaulich und landschaftspflegerisch verträgliche Ordnung der weiteren Bebauung an. Somit erfolgen – auch im Vergleich zur teilweise ggf. strittigen Beurteilung von Baurechten gemäß § 34 BauGB – allenfalls eine gemäßigte Verdichtung und die Sicherung der Durchgrünung. Die Planinhalte sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

#### **b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Insgesamt nimmt der Bebauungsplan umfangreich Rücksicht auf zu schützende Bestandteile von Natur und Landschaft, Artenvielfalt und Schutz des Freiraums zu Zwecken der Naherholung. Durch die bestandsorientierte und behutsame Überplanung der bebauten Bereiche und durch grünordnerische Festsetzungen wird ein Beitrag zum Schutz von Tieren und Pflanzen geleistet.

Die Bauleitplanung orientiert sich mit ihrem Geltungsbereich an der Grenze des im Landschaftsplan Bielefeld-Ost dargestellten **Landschaftsschutzgebiets** an der Promenade. Zudem werden Festsetzungen zum Erhalt markanter Bäume getroffen, ebenso zum Ersatz durch standortgerechte Gehölze bei einem Abgang. Die Vorgaben zur GRZ verhindern eine zu starke Versiegelung und Verdichtung und tragen somit zur Sicherung der Freiraumstruktur bei.

Zur Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup> zu Grunde zu legen.

Planungsrelevante Arten können insbesondere durch Abbruch und Neubau von Gebäuden sowie durch eine Beseitigung des Gehölzbestands betroffen sein (**Wirkfaktoren**). Das Plangebiet selbst stellt mit der bestehenden Wohn- und Gartennutzung sowie den durch ge-

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

mischte Nutzungen geprägten Teilbereich an der Detmolder Straße einen Lebensraum mit mäßiger Bedeutung für die Tierwelt dar. Der z.T. sehr alte Gebäude- und Gehölzbestand stellt dagegen einen potenziellen Lebensraum insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten dar. Die südwestlich angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Promenade sowie das FFH-Gebiet der Sparrenburg sind ebenfalls als Lebensraum für die Tierwelt bedeutsam. Diese werden durch vorliegende Änderungsplanung jedoch nicht berührt. Die im Umfeld des Änderungsbereichs heute vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung im Wesentlichen nicht verändern, die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt und behutsam ergänzt. Das Plangebiet wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum heutigen Bestand behalten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist vor einem Abriss der teilweise sehr alten Gebäude von einer fachkundigen Person oder Institution zu bestätigen, dass planungsrelevante Arten von dem Abriss nicht betroffen sind. Sollten planungsrelevante Arten betroffen sein, sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Schutzmaßnahmen festzusetzen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans enthalten. Auch durch Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze wird artenschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen. Die zum Erhalt festzusetzenden Gehölze werden abgestimmt und im Laufe des Planverfahrens soweit erforderlich eingemessen werden.

Im Zuge der i.W. bestandsorientierten Planung als Weiterentwicklung der bisherigen Situation werden keine erstmals neuen Baurechte geschaffen. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (Europäischer Artenschutz) beziehungsweise nachhaltige Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten nicht besonders oder streng geschützter Arten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von sogenannten „Allerweltsarten“) werden nicht erwartet. Die Fachbehörden werden nochmals ausdrücklich gebeten, ggf. anderweitige, vorhandene Informationen und Einschätzungen zur Verfügung zu stellen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht betroffen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44 (1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan soll dagegen ein Beitrag zum Schutz prägender Gehölzstrukturen geleistet werden. Die Planung wird daher insgesamt für vertretbar gehalten.

### c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder einer Überarbeitung vorhandener Siedlungsgebiete ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele und auf die ausführliche Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung sind der Bestand und die bisher bestehenden Bau-rechten einerseits mit der Neuplanung andererseits zu vergleichen. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Bisher wird das Wohngebiet südlich der Detmolder Straße gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaut beurteilt. Für dort vorhandene Baulücken besteht somit Baurecht. Über bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Ordnung der noch bestehenden Baumöglichkeiten. Zusammenfassend führt die Überplanung des Bestands nach überschlägiger Bewertung zu einem in seiner Wirkung vergleichbaren Eingriff.

Im Ergebnis erfolgen danach voraussichtlich keine **zusätzlichen, ggf. maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### d) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Bestandsorientierung wird die Überplanung für vertretbar gehalten. Das **Landschaftsbild** wird nicht negativ beeinträchtigt. Der für die Gesamtstadt Bielefeld bedeutsame Freiraum der Promenade wird durch vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt.

## 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind einige **Baudenkmale** vorhanden (siehe Kapitel 3.5). Sie sind prägend für das Plangebiet und geben Zeugnis über die unterschiedlichen Baustile und Epochen, in denen sie errichtet wurden. Die Belange der im Nutzungsplan nachrichtlich übernommenen Baudenkmale werden durch die bestandsorientierte Überplanung der Denkmäler selbst, aber auch der unmittelbar angrenzenden Gebäude weitestgehend berücksichtigt. Zu nennen sind die Regelungen zu überbaubarer Fläche, zu Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen

Anlagen sowie zur Dachgestaltung sowohl der Denkmäler als auch der Gebäude in ihrer unmittelbaren Umgebung.

**Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

### 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung

Die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, die das Stadtgebiet mit dem Freiraum an der Promenade verbinden, werden durch den Bebauungsplan gesichert und bestandsorientiert überplant. Innerhalb des Kammzugs zur Sparrenburg befinden sich einige Spielplätze. Diese Flächen mit einer herausragenden Bedeutung für die Naherholung und Freizeitgestaltung der Bielefelder Bevölkerung werden von der Planung nicht berührt. Sie unterliegen als Landschaftsschutzgebiet den Vorgaben des Landschaftsplans Bielefeld Ost.

**Öffentliche Spielflächen** sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die bestehende Bebauung lässt die Vorbereitung und Planung solcher öffentlicher Grünflächen nicht zu. Der Spielflächenbedarf wird jedoch zumindest teilweise durch die vorhandenen Spielflächen an der Promenade gedeckt.

### 5.5.10 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen **Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestands** in der Stadt Bielefeld. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch neu heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die kleinteiligen Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren und Neubaumaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

### 5.5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Erstaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im **Umweltbericht** darzustellen. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet werden. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Bielefeld zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Zusammenfassend ergibt die bisherige überschlägige Umweltprüfung, dass die Planung zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen wird. Der Bebauungsplan bereitet die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung, die behutsame Nachverdichtung und die abgestimmten Nutzungsmöglichkeiten in einem bestehenden Baugebiet vor. Ein Alternative besteht in einer weitergehenden Nachverdichtung, die aber den Planungszielen zuwider laufen würde. Durch bestandsorientierte Festsetzungen und Regelungen zum Erhalt von Gehölzen können insbesondere Natur und Landschaft, Artenvielfalt und Ortsbild zusätzlich geschützt werden.

## 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen und überwiegend bebaut.

Zur Baureifmachung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke ist ggf. eine private Einigung der Grundstückseigentümer notwendig. Diese haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die für eine Bebauung zweckmäßig gestaltete Grundstücke schaffen.

Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

## 7. Flächenbilanz

<b>Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha</b>	<b>Planung</b>
<b>Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO</b>	<b>0,45</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b>	<b>4,25</b>
<b>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</b>	<b>1,84</b>
<b>Verkehrsflächen, davon:</b>	<b>0,82</b>
- Öffentliche Straßen	0,69
- Privatstraßen	0,12
- Fuß-/Radweg	0,01
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>7,36 ha*</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im September 2011

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück