Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Erstaufstellung:
Bebauungsplan Nr. III/4/55.00
„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsstand: Entwurf November 2012

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Gliederung:

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 - Teilplan 1 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 Klimas und Klimaschutz
5.6.4 Belange des Bodenschutzes
5.5.5 Belange des Immissionsschutzes
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

Anlagen:

A.1: Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ Teilplan 1 – 3. Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg. Juni 2012

A.2: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge: Rasterlärmkarten und Einzelpunktergebnisse zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 1. Senden, November 2011

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 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 zu einer Kfz-Werkstatt mit Kfz-Handel reichen. Der übrige Teil des Plangebiets ist mit Wohnhäusern bebaut. Prägend für die Bebauung ist die besondere topographische Lage am Hang des Teutoburger Walds. Das Gelände weist in Richtung Nordosten und in Richtung Innenstadt ein (teilweise) starkes Gefälle auf.

Die Gebäudestruktur zeichnet sich durch straßenbegleitende Einzelhäuser aus, die insbesondere entlang Detmolder Straße, Mozartstraße und Klusstraße eine geringe Tiefe der Ortgänge 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 auf dem Kammzug zur Sparrenburg ist die Bebauungsstruktur villenartig. Hier finden sich in Relation zur unmittelbaren Nähe zur Innenstadt teilweise sehr großzügig geschnittene Grundstücke.

Im Plangebiet befinden sich wenige Baulücken, die potenziell einer Bebauung zugeführt werden können. Darüber hinaus sind in derartig alten Baugebieten regelmäßig Gebäude aufgrund ihres Alters sanierungsbedürftig bzw. abgängig, so dass die bauliche Entwicklung bis heute anhält. Die besondere Attraktivität und die Qualität des Wohngebiets haben in den letzten Jahren immer wieder zu Bauvoranfragen geführt. Einige dieser Vorhaben harmonieren aufgrund ihres geplanten Umfangs und ihrer Gestaltung nicht mit der umgebenden Bebauung und widersprechen dem grundsätzlichen Ziel des Erhalts der hochwertigen Wohngebietsstruktur. Zudem 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 in der Nähe 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 ersten Teilabschnitt dar. Der Bereich zwischen Mozart- und Klusstraße genießt bei der Aufstellung des Bebauungsplans Priorität, da hier gemessen an der Zahl der Bauanfragen der größte Veränderungsdruck besteht.

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

Teutoburger Walds einschließlich der Promenade. Die vorhandenen Gebäude- und teilweise Grünstrukturen sollen erhalten werden. Zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets sollen einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten nur in geringfügigem Maße aufgezeigt werden. Für Umbauten, Nutzungsänderungen und Nachverdichtungen sind im Bebauungsplan-Verfahren künftig 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 befindet sich südöstlich der Bielefelder Altstadt. Im Südwesten grenzt es an die Promenade inklusive ihrer Grün- und Waldflächen, die Teil des Hauptwanderwegs „Hermannsweg“ sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Zuge des Planverfahrens um die Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets der Promenade zurückgenommen worden. Ursprünglich, d.h. gemäß dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans, ist zunächst vorgesehen gewesen, die Flächen des Landschaftsschutzgebiets durch Aufnahme in den Bebauungsplan zu sichern. In Abstimmung mit den Fachämtern und -behörden wurden die Flächen des Landschaftsschutzgebiets aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten von der Grenze des Landschaftsschutzgebiets,
- im Nordwesten durch die Klusstraße, die Lessingstraße und die Grenze der Flurstücke 249, 248 und 341,
- im Nordosten durch die Detmolder Straße,
- im Südosten durch die Mozartstraße und die Grenze des Flurstücks 259.

Das Plangebiet umfasst knapp 10 ha, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

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 Darstelllung 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 *landwirtschaftliche Flächen* und *Flächen für Wald* aufgenommen worden. Gleichzeitig ist im FNP die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets aus dem Landschaftsplan übernommen worden. Diese Gründar-

stellungen und -festsetzungen reichen zu gut einem Drittel bzw. bis zur Hälfte (Grenze Landschaftsschutzgebiet) in die privaten Gartengrundstücke der Wohngebäude an der Furtwänglerstraße hinein und stellen gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dar.

Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße sind im FNP bisher nicht dargestellt worden. Die Sicherung dieser Mischnutzungen stellt entlang dieser örtlich und überörtlich bedeutsamen 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 Nutzungsstruktur gerecht zu werden und diese fortzuentwickeln. Auf die Unterlagen der 213. Änderung des Flächennutzungsplans „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“ wird verwiesen.

3.2 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Die Grundstücke bzw. Teile der privaten Grundstücke südwestlich der Furtwänglerstraße, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, werden von den Darstellungen des **Landschaftsplans Bielefeld-Ost** erfasst. Der Kammzug des Teutoburger Waldes 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 700 Meter Entfernung das **FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (DE 3917 - 301)**. Es umfasst die baulichen Anlagen der Sparrenburg und das angrenzende Parkgelände.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, noch sind dort geschützte Landschaftsbestandteile bekannt. Die den Häusern an der Furtwänglerstraße zugehörigen Gartenflächen am südwestlichen Rand des Plangebiets sind 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“**. Auf die ergänzenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

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. Im Plangebiet selbst befindet sich an der Furtwänglerstraße das im Biotopkataster der Stadt Bielefeld geführte **schutzwürdige Biotop** (BK 3917-578) aus alten Buchenwald-Hecken und Mauern (Böschungsbereiche/Hangkanten im südwestlichen Anschluss an die Furtwänglerstraße). Diese landschaftsprägenden Kleinstrukturen und Laubbäume an der Steilböschung stellen ein Vernetzungsbiotop für die Fauna dar. Die Gehölzbestände sollen erhalten und naturnah bewirtschaftet bzw. gepflegt werden.

Das Plangebiet wird vorwiegend als Wohngebiet genutzt. Die hangaufwärts verlaufenden Straßen im Plangebiet verbinden die Bielefelder Innenstadt mit dem landschaftlich reizvollen

innerstädtischen Kammzug des Teutoburger Walds. Die Wege im Plangebiet sowie die im Südwesten an das Plangebiet grenzenden Freiflächen spielen für die **Naherholung** der Anwohner und der Bewohner der Gesamtstadt eine besondere Rolle. Aufgrund der genannten Ziele und Inhalte der Planung wird die Überplanung auch unter diesem Aspekt für sinnvoll gehalten. **Landschaftsbild und Naherholungspotenzial** im Umfeld des Plangebiets werden nicht beeinträchtigt, sondern im Grundsatz gesichert.

3.3 Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Kantensiekbach verläuft in etwa 200 Meter Entfernung südwestlich des Plangebiets parallel zum Südwesthang des Kammzugs. Dieses Gewässer fließt teilweise als offenes Gewässer, teilweise als verrohrter Bach.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Die Böden sind je nach Baugrund in den unterschiedlichen Teilflächen von einer mäßigen bis hohen Wasserdurchlässigkeit geprägt, stellenweise tritt schwache Staunässe im Unterboden auf. Die im Plangebiet anstehenden tiefgründigen, schluffigen Lehmböden überdecken grundsätzlich wirksam die **Grundwasserleiter**.

Im Plangebiet liegt ein **litographischer Wechsel** in Bezug auf die Oberen Grundwasserleiter vor. Diese wechselnden geologischen Baugrundeigenschaften sind bei Gründungsmaßnahmen und Versickerungskalkulationen zu berücksichtigen. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird daher nach gegenwärtigem Stand für die einzelnen Teilflächen des Wohngebiets als unterschiedlich beurteilt. Dabei ist insbesondere die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit der Karst - Kluft - Grundwasserleiter zu beachten.

3.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im nordöstlichen Teil des Plangebiets 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.

Im Kreuzungsbereich von Detmolder Straße und Mozartstraße stehen Braunerden, z.T. Podsol-Braunerden an. Die tiefgründigen, lehmigen Sandböden sind teilweise ebenfalls tiefreichend humos. Die Ertragsfähigkeit ist ebenso wie die Sorptionsfähigkeit gering bis durchschnittlich ausgeprägt. Die Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht ist hoch, während sie im lehmigen Untergrund nur gering ist. Hangaufwärts, i.W. südwestlich der Furtwänglerstraße, stehen Braunerde-Rendzina an. Die flach- bis mittelgründigen, tonigen Lehmböden sind teilweise kalkhaltig bis in die Krume. Die Ertragsfähigkeit wird als mittel eingestuft, während die Sorptionsfähigkeit als durchschnittlich bis hoch bewertet wird. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** treffen auf die Böden im überwiegenden Teil des Plangebiets zu. Diese sind teilweise aufgrund der **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. Südwestlich der Furtwänglerstraße ist der Boden aufgrund seiner **Biotopentwicklungsfunktion** ebenfalls als schutzwürdig (**Stufe 3)** kartiert worden. Der Boden bietet Lebensraumpotenzial für seltene Pflanzen und Tiere.

Die Böden sind aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung 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. Baurechte werden demgegenüber im Vergleich zur heutigen planungsrechtlichen Situation eher reglementiert. I.W. wird der Gebäudebestand gesichert, Gehölze werden zudem erstmals zum Erhalt festgesetzt. 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).

c) Kampfmittelvorkommen

Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Lediglich für einen Teilbereich der Furtwängler Straße selbst sowie für einzelne Baugrundstücke sind grundsätzlich keine Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich (Flurstücksnummern 297, 326, 331, 720). Da Kampfmittelfunde jedoch für das gesamte Plangebiet nicht vollständig 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. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geführt.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet unterliegen folgende Gebäude als **Baudenkmale** dem Denkmalschutz:

- Furtwänglerstraße 20 und Furtwänglerstraße 22,
- Mozartstraße 4
- Beethovenstraße 10,
- Lessingstraße 56 und Lessingstraße 58,
- Schumannstraße 12.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler der Mozartstraße 5, Mozartstraße 7 und Lessingstraße 15. 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 gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 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 ein bis zwei 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 Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Plangebiets - z.T. nach Abriss der Altbausubstanz - hält bis heute an. Neubauten finden sich insbesondere im Süden und Südwesten des Plangebiets entlang der Furtwänglerstraße.

Diese unterschiedlichen Entstehungszeiträume führen zu einem in Teilen 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 des südwestlichen Stichwegs der Furtwänglerstraße (Hausnummern 1 bis 8) relativ einheitlich in Gebäudekubatur, Formensprache und Gestaltung. Diese Homogenität ist offenbar auch auf einen i.W. verantwortlichen Architekten zurückzuführen. Durch diese Einheitlichkeit besitzt der Straßenzug eine hohe Attraktivität und ist prägend für das Plangebiet.

Die **Dachlandschaft** im Plangebiet weist im Einzelnen Sattel- und Walmdächer, Flachdächer und Mansarddächer auf. Daneben finden sich unterschiedliche Sonderformen bzw. Ausprägungen der Dachgestaltung wie bspw. Dächer mit unterschiedlichen Neigungen innerhalb der Hauptdachflächen. Die das Plangebiet und seine Umgebung grundsätzlich prägende Dachform ist das Walmdach inklusive verschiedener Sonderformen wie z.B. das Mansardwalmdach. Durch eine relativ einheitliche Farbgestaltung der Dacheindeckung wird insgesamt ein stimmiger Gesamteindruck vermittelt. Die Farben der Dächer reichen von Anthrazit- und Schwarztönen über braune Dächer bis zu roten Dacheindeckungen.

Die **Einfriedungen** der privaten Grundstücke und Häuser sind heterogen und reichen von Hecken, niedrigen oder hohen Natursteinmauern bis zu hohen und blickdichten Holzverkleidungen. Lediglich einzelne Teilbereiche wie beispielsweise die Beethovenstraße sind in Bezug auf Einfriedungen zurückhaltend und offen durch relativ einheitliche Natursteinmauern gestaltet. Entlang des namenlosen Wegs, der von der Furtwängler Straße zur Promenade hinauf führt, sind die privaten Flächen i.W. einheitlich mit einer Hainbuchenhecke eingefriedet.

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 Architekten und Unternehmensberater und sonstige Dienstleistungsbetriebe wie ein Friseur oder Physiotherapeut insbesondere in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Zudem sind eine

EDV-Firma und ein Kfz-Handel und –Reparaturbetrieb ansässig. Einzelne Ladenlokale stehen leer. In den sonstigen Teilen des Plangebiets herrscht die Wohnfunktion vor. Entlang Lessingstraße und Beethovenstraße finden sich Gebäude, die auch von Freiberuflern wie Versicherungsunternehmern, einzelnen Architekten, Ärzten oder Rechtsanwälten genutzt werden. Die Furtwänglerstraße dient soweit erkennbar ausschließlich dem Wohnen. Die Altbauten im Plangebiet verfügen teilweise über große Gartenflächen, die intensiv gestaltet und als private Grünfläche genutzt werden.

Das Plangebiet ist durch die besondere Lage am Nordosthang des Teutoburger Walds in direkter Nachbarschaft zur Bielefelder Innenstadt 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 etwa 5 Metern erreichen, das Ortsbild.

Die Topographie bestimmt insgesamt maßgeblich die **Erschließungssituation** im Plangebiet. Einige der Gebäude entlang der Furtwängler Straße, die auf diesen Böschungskanten errichtet worden sind, sind von dieser nur fußläufig über Treppenanlagen erreichbar. Lessing-, Beethoven- und Furtwänglerstraße verlaufen hangparallel, während Mozart-, Schumann- und Klusstraße teilweise 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. Somit ist die benachbarte Innenstadt auch mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut erreichbar. Einige der Straßen im Plangebiet, insbesondere die Furtwänglerstraße, sind sehr schmal. Dies führt u.a. zu einem starken Parkplatzmangel und zu Schwierigkeiten bei Begegnungsverkehr im öffentlichen Straßenraum.

Die **städtebauliche Situation im weiteren Umfeld** des Plangebiets ist durch eine ähnliche bauliche und Nutzungsstruktur geprägt. Im weiteren Verlauf und auf der gegenüberliegenden Seite der Detmolder Straße schließen sich ebenfalls gemischt genutzte Bereiche an, hinter denen wiederum insbesondere durch Wohnen geprägte Gebiete folgen. Im Südwesten schließt sich der öffentliche Grünraum des Teutoburger Walds an. Er bildet einen Übergang in die freie Landschaft in Richtung Nordwesten und Südosten. Gleichzeitig ist auch der im Südwesten befindliche Stadtteil Bethel zumindest fußläufig über genannte Grünverbindungen zu erreichen.

Neben den bereits erwähnten bewachsenen Böschungsstrukturen finden sich im Plangebiet teilweise prägende **Gehölzbestände**. Ein einzelner großkroniger Laubbaum im Kreuzungsbereich von Mozartstraße und Beethovenstraße prägt eine Aufweitung der Straßenzüge und bildet eine attraktive Platzsituation. Neben diesen Gehölzbeständen auf öffentlichen Flächen stocken einzelne großkronige Bäume auf den privaten Grundstücken. Diese alten Bäume weisen teilweise einen großen Stamm- und Kronendurchmesser auf und wirken städtebaulich bis in den öffentlichen Raum hinein.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch Erstaufstellung 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 (Hermannsweg). Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Qualität und Kubatur an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren.

Im Sinne dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplan eine nach Dichte und Nutzungsmischung gestaffelte **Plankonzeption** (siehe folgende Abbildung).

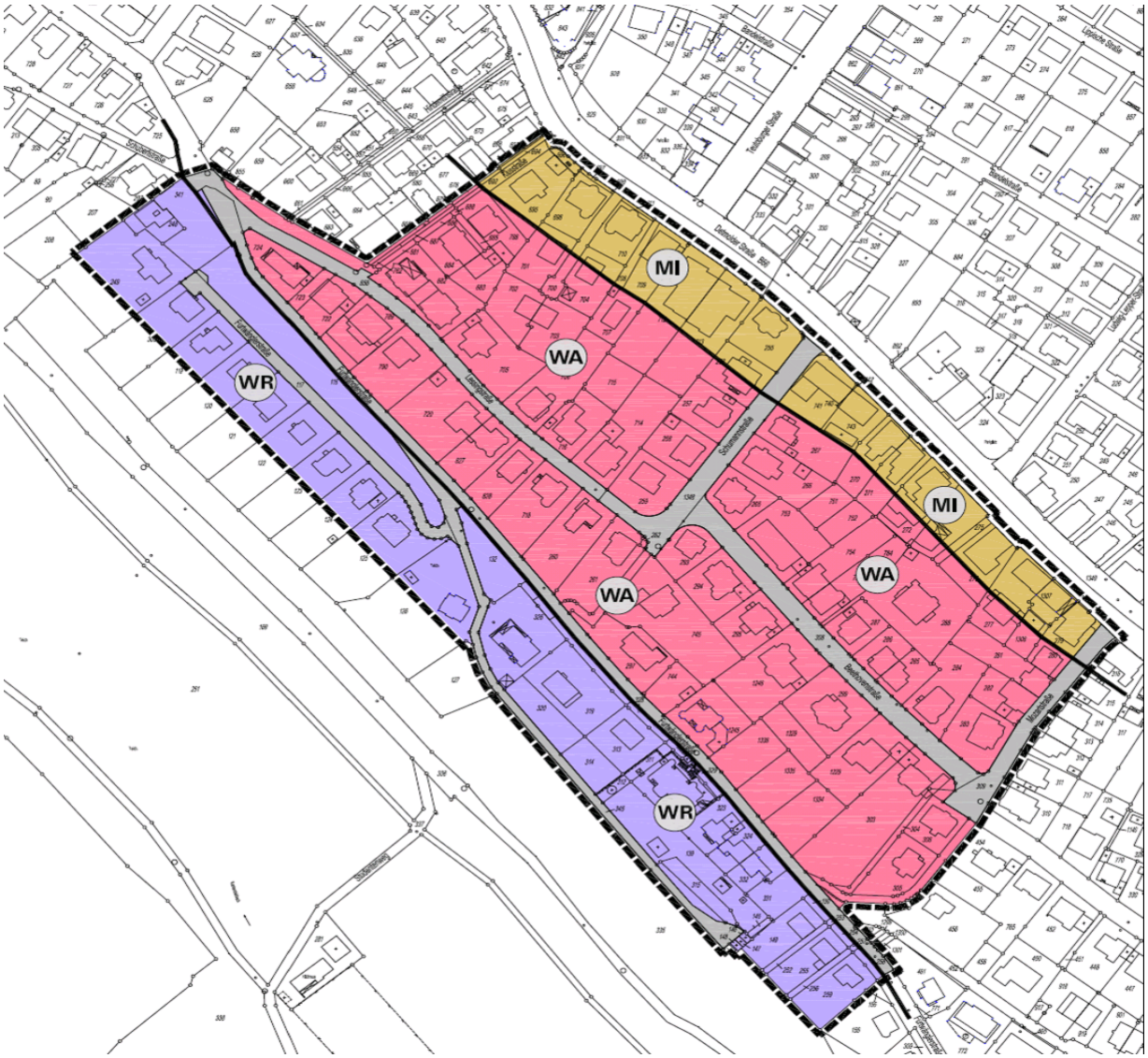


Abbildung: Plankonzeption (ohne Maßstab)

An der Detmolder Straße wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhanden. Zur Belebung und Attraktivierung des Straßenzugs sowohl als Arbeits- und Wohnstandort aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung sollen die gemischten Nutzungsansätze gestärkt werden.

Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt ein typisches Allgemeines Wohngebiet (WA). In diesem zentralen Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne Dienstleistungsansätze sind vorhanden. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner-, Kunden- und möglichen 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 Furtwänglerstraße wird nahezu ausschließlich gewohnt (eine Ausnahme ist das offenbar vereinsgebundene Haus Furtwänglerstraße 14). Angesichts der Planungsziele soll diese südwestliche Bauzeile daher als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Auch die Nachbarschaft zum schützenswerten Landschaftsraum begründet die geringere Nutzungsflexibilität und -intensität. Die hochwertigen Wohngebietsstrukturen werden bestandsorientiert überplant, Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan ist aufgrund der bereits i.W. realisierten Bebauung als Rahmen für künftige Neu- und Umbauten sowie Änderungen zu sehen. Die Regelungen müssen der Heterogenität des Plangebiets gerecht werden. Sie verfolgen daher insbesondere das Ziel, bauliche und gestalterische Ausreißer, die den Planungszielen widersprechen würden, zu verhindern. Die Regelungstiefe des Bebauungsplans entspricht insofern dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

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 Furtwängler Straße zeichnen sich durch eine besondere Attraktivität aufgrund ihrer Lagegunst nahe des Kammzugs aus. Diese qualitätvollen Wohngebietsstrukturen sollen geschützt werden. Aus diesem Grund sind im **Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO** lediglich Wohngebäude zulässig. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität beispielsweise durch (ggf. noch) verträgliche gewerbliche o.ä. 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. 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 Schwierigkeit, aufgrund der Topographie sowie des Alters des Plangebiets angemessen Stellplätze auf den Wohngrundstücken unterzubringen.

Aus diesen Gründen werden sowohl die ausnahmsweise zulässigen Läden und sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe, die Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, ausgeschlossen. Diese würden dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen.

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 Architektur- und Versicherungsbüros, eine Rechtsanwältin und eine Ärztin. Das Allgemeine Wohngebiet bildet einen sinnvollen Übergang zwischen dem Reinen Wohngebiet im Südwesten und dem Mischgebiet im Nordosten an der Detmolder Straße. Zudem sind die erschließenden Straßen 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 Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Dies entspricht auch 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 Wohngebiets 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, der Erschließungssituation und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie zum Landgericht weist das Plangebiet eine besondere Standortgunst für freiberuflich tätige Personen wie z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater und Medienagenturen auf. Im Plangebiet sind 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 vorwiegenden Charakter als Wohngebiet verliert. Hinzu kommt ein oft erhöhter Publikumsverkehr und Stellplatzbedarf dieser Nutzungen mit entsprechenden verkehrlichen Konflikten sowie Konflikten mit der Wohnnutzung.

Vor dem Hintergrund dieser speziellen städtebaulichen Situation und dem 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 im WR und im WA 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. Wesentliche Merkmale zur Bewertung des Ausnahmetatbestands sind dabei insbesondere der zu erwartende Kundenverkehr und der entsprechende Stellplatzbedarf, um der teilweise (sehr) schwierigen Erschließungssituation gerecht werden zu können. 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 soll 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). Diese gemischten Strukturen finden sich in der Umgebung ebenfalls wieder. 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.

Das Wohnen ist in den Erdgeschosszonen der Gebäude unzulässig. Die Flächen sollen ausdrücklich verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten werden. Die Detmolder Straße kann attraktiviert und zusätzlich belebt werden. Gleichzeitig trägt die Festsetzung den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung. Diese Vorgabe gilt ausdrücklich nur für Gebäude innerhalb der Teilflächen des gemäß Plankarte festgesetzten Mischgebiets.

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 unerwünschten Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten führen. Herkömmliche Restaurants fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten. Ihre Ansiedlung entlang der Detmolder Straße ist ausdrücklich gewünscht. Restaurants zählen nach aktueller Rechtslage erst dann zu Vergnügungsstätten mit entsprechenden städtebaulichen Wirkungen, wenn dort regelmäßig Musikdarbietungen mit überörtlichem Einzugsbereich angeboten werden

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 ergeben sich somit analog zur abnehmenden Nutzungsflexibilität gemäß den Festsetzungen zur Art der Nutzung aus der beschriebenen, gestaffelten Plankonzeption.

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 0,3 und 0,4 berücksichtigt die bestehende Bebauung und bringt zum Ausdruck, dass insbesondere

die bestehenden grundstückszugehörigen Freiflächen vor einer weiteren Bebauung und Verdichtung geschont werden sollen.

- 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 teilweise auch eine Mindestgeschossigkeit bzw. zwingende Geschossigkeit festgesetzt. Kleinformatige Gebäudekörper widersprechen den Planungszielen für das innenstadtnahe Wohngebiet und darüber hinaus 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 Dachflächen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind als Rahmen für künftige Neubauten etc. zu verstehen. Sie werden i.W. abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge bzw. baulichen Ensembles gewählt. Mindesttraufhöhen sichern hierbei in Kombination mit der Geschossigkeit das Einfügen möglicher Neubauten in einzelne, städtebaulich besonders markante Straßenzüge. 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.

  Für sog. **„unechte Gauben“**, also solche, die nicht gegenüber der Außenwand zurückgesetzt sind, ist ggf. eine Überschreitung der vorgegebenen Traufhöhe notwendig. Das Plangebiet stellt sich überwiegend bebaut dar. Über eine derartige Abweichung von den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans kann daher angemessen im Einzelfall entschieden werden. Ggf. ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB möglich. Auf die grundsätzlichen Ziele und Inhalte zur Dachgestaltung (Wahrung eines geschlossenen Eindrucks der Dachlandschaft, baulich-visuelle Unterordnung von Dachaufbauten) wird ergänzend verwiesen.

  Die **Bezugshöhe** für die Höhe baulicher Anlagen stellt in dem topographisch bewegten Gelände die Höhe der zur Erschließung bestimmten Straßen dar, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Sie orientiert sich je nach Straßenausbau an der Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straße. Bei privaten Stichwegen kann ggf. nach Abstimmung mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. Höhenänderungen im Straßenverlauf können durch Bezugnahme auf die Erschließungsstraßen verhältnismäßig und angemessen abgebildet werden.

  Für die Gebäude im Kreuzungsbereich von Schumannstraße mit Beethoven- und Lessingstraße sowie im Bereich der südlichen Mozartstraße werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen über NHN (Normalhöhennull, Deutsches Haupthöhennutz DHHN 92) bestimmt. Gerade im Kreuzungsbereich der verschiedenen Straßen mit ihren Höhen-

sprüngen von bis zu 2 m im Rahmen der Grundstücksgrenzen wäre eine Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude über dem Straßenniveau unverhältnismäßig und nicht praktikabel. Auf die erfolgte Einmessung von Gebäuden und Straßen mit Stand Juni 2011 wird verwiesen.

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können als **Ausnahmen** nach § 31 (1) BauGB **Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen.

- Insbesondere in der Furtwängler Straße finden sich Gebäudegruppen, die oberhalb der Böschung errichtet wurden. Diese bauliche und landschaftliche Struktur ist markant und prägend für das gesamte Plangebiet und soll erhalten werden. Aus diesem Grund wird für die Gebäude eine **Mindesthöhe des Erdeschossfußbodens** über der Furtwängler Straße vorgegeben.

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

- **Baugrenzen und Baulinien** 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. Sie regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Der Straßenraumeindruck soll gewahrt und eventuellen Dichteproblemen soll vorgebeugt werden. Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern. Diese geben ebenso wie die Baukörperausweisungen für einzelne Gebäude einen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden einen ausreichenden Veränderungsspielraum. Die Tiefe der Baufenster und -körper wird rahmensetzend mit i.W. durchschnittlich etwa 16 – 20 m vorgegeben. Diese im Vergleich zu heutigen Baufenstern relativ großzügige Vorgabe ist i.W. dem Gebäudebestand mit den villenartigen, teilweise großformatigen Gebäudekörpern geschuldet.

  Baulinien und die Festsetzung einzelner **Baukörper** dienen 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.

- **Überschreitungen der Baugrenzen** können als Ausnahme gemäß § 23 (3) S. 3 BauNVO für Wintergärten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können, zugelassen werden. Den privaten Bauherren werden auf diese Weise angemessen Spielräume insbesondere für Änderungen im Bestand eingeräumt. Nachbarschaftliche Belange sind vor dem Hintergrund teilweise nah an die Grundstücksgrenzen reichender Baugrenzen in den Hof- bzw. Gartenbereichen bei der Ausnahmeregelung angemessen zu prüfen und zu berücksichtigen.

- Die Bauweise wird 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 den villenartigen Charakter der Teilflächen zu wahren und um eine

ggf. zu weitgehende Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft auszuschließen.

- Die Festsetzung der **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB dient dem Schutz des Charakters des Plangebiets. Die Kubatur der einzelnen Gebäude lässt zwar das Unterbringen mehrerer Wohneinheiten zu. Dies widerspricht jedoch der heutigen hochwertigen Gebäudestruktur des Plangebiets. Einer zu starken Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft soll vorgebeugt werden. Entsprechend der grundsätzlichen Plankonzeption einer gestaffelten Nutzungsmischung und -intensität wird insbesondere die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten für die Teilflächen des WR und des WA südwestlich der Lessing- und der Beethovenstraße begrenzt.

- **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 daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den speziell gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

  Unberührt von den Einschränkungen für Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen des WA und des WR bleiben grundsätzlich die sog. technischen Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Wasser, Elektrizität etc. dienen. Diese in § 14 (2) BauNVO geführten Nebenanlagen sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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 mit Blick 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 u.a. in Verbindung mit den Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet. Sie enthalten Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung und sollen 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 angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. 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 sind:

- Ortstypische **Dachform** ist das Walmdach inklusive unterschiedlichster Sonderformen und Ausprägungen wie bspw. das Mandsardwalmdach. Untergeordnet sind im Plangebiet Satteldächer und Flachdächer zu finden. Die Regelungen zur Dachform und zur **Dachneigung** orientieren sich i.W. am Bestand innerhalb eines Straßenzugs 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 vergleichsweisen 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.

- Auch **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) werden aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen heraus auf die Hauptbaukörper der Grundstücke begrenzt (siehe auch Kapitel 5.5.3 der Begründung).

- 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. Der Bebauungsplan überplant ein überwiegend bebautes Gebiet. Es können sich vereinzelt Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und den realisierten Dachformen ergeben. Abweichungsmöglichkeiten berücksichtigen angemessen den vorhandenen Gebäudebestand.

Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben für Vorgärten werden daher rahmensetzend für das WR und das WA getroffen. Die Vorgärten sollen i.W. von einer Bebauung freigehalten werden, der Blick auf die teilweise denkmalgeschützte Gebäudesubstanz soll gewahrt werden. Die gestalterischen Vorgaben ergänzen somit die o.g. Vorgaben zu Nebenanlagen und Stellplätzen in den Vorgartenbereichen.

Die Gestaltung der Einfriedungen im Plangebiet ist i.W. heterogen. Auf eine einheitliche Vorgabe wird daher verzichtet. Eine auf die Bebauung in der Nachbarschaft und im Straßenzug abgestimmte Gestaltung der Einfriedungen wird empfohlen. Lediglich entlang des namenlosen Wegs, der von der Furtwängler Straße in Richtung Sparrenburg führt, wird die vorhandene Hainbuchenhecke zum Erhalt und zur Fortentwicklung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Als gewerbliche Nutzung sind Werbeanlagen auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken innerhalb des MI grundsätzlich zulässig. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei den verkehrsgünstig gelegenen Flächen des MI, aber auch in den Teilflächen des Wohngebiets gerade vor dem Hintergrund des Planungsziels der Weiterentwicklung und des Schutzes der hochwertigen Wohngebietsstrukturen bedeutsam. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten.

Grundsätzlich gilt es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen, einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen Seite und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen. Dabei ist ein positives Erscheinungsbild eines Straßenzugs/eines Orts in der Regel auch im Interesse der lokalen Gewerbetreibenden und stimmt in diesem Fall mit dem Ziel des Erhalts des attraktiven Wohngebiets überein.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Werbeanlagen sind in Wohngebieten lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (**§ 13 BauO NRW**). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem WR bzw. WA zulässigen Werbeanlagen dienen demgegenüber der Orientierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewer-

bebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich. Für die Teilflächen des WR gilt weiterhin, dass nur durch Hinweisschilder geworben werden kann. Dies bedeutet, dass hier lediglich Flachschildern zulässig sind. Ob diese allerdings frei stehend errichtet oder in Verbindung mit einer baulichen Anlage flach an der Wand oder senkrecht angeordnet werden, ist entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgaben des § 13 BauO NRW unerheblich.

Werbeanlagen können insbesondere den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Die hier getroffenen Regelungen sind als allgemeinverbindlicher Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt. Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Vor dem Hintergrund des hochwertigen Charakters und der „guten Adresse“ des Wohngebiets sowie der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der erschließenden Straßen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auch vor Ort Interesse an der Gestaltqualität des Umfelds und somit einer baulichen Unterordnung von Werbeanlagen besteht. Vorgaben zur Reglementierung der Werbeanlagen auch innerhalb der Teilflächen des WR und des WA werden vor diesem Hintergrund insbesondere auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange für vertretbar angesehen. Das berechtigte Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung wird insgesamt angemessen berücksichtigt.

Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Größe, Gliederung und Farbe. Im Bebauungsplan werden daher Vorgaben zu **Anbringungsort**, **Größe** sowie **Farbwahl** und **Beleuchtung** getroffen.

- Werbeanlagen sollen sich an ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Eine ggf. vorhandene gewerbliche o.ä. Nutzung entlang der Detmolder Straße konzentriert sich i.W. auf die Erdgeschosszonen der Gebäude, während in den oberen Geschossen häufig gewohnt wird. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.

- Die maximal zulässige **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von dem ausgewiesenen Baugebietstyp sowie der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.

  In den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des reinen Wohngebiets (WR) sind Werbeanlagen an den Gebäuden lediglich bis zu einer Größe von 1,0 m² (im WA) bzw. 0,5 m² (im WR) zulässig. Werbung soll sich behutsam einfügen und baulich-visuell unterordnen. Gerade in den durch Wohnen geprägten Teilflächen sollen sich Werbeanlagen am menschlichen Maßstab orientieren. Die Größenordnung wird angelehnt an bauordnungsrechtliche Größenvorgaben (u.a. Genehmigungsfreiheit von Werbeanlagen bis 1,0 m²) gewählt. Auch vor dem Hintergrund der Planungsziele zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Vorgaben für angemessen angesehen.

  Die getroffenen Vorgaben zur Größenbeschränkung der Werbeanlagen an den Gebäuden im MI beziehen sich demgegenüber auf die Länge der Werbeanlagen und auf die Gesamtgröße. Die Vorgaben sind kumulativ zu beachten. Sie dienen dazu, eine baulich-visuelle Unterordnung der Werbeanlagen im MI sicherzustellen. Auf der anderen

Seite gewähren sie den Gewerbetreibenden und Bauherren grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit.

Die Größenreglementierungen für Werbeanlagen im MI gelten sowohl für Werbung an der Stätte der Leistung als auch für Fremdwerbung. Heute gängige und typische Formate, die von Betreibern von Außenwerbung verwendet werden sind bspw. das klassische Werbeplakat (sog. Großfläche). Dieses weist mit einer Ausdehnung von rund 3,6 m x 2,5 m eine Gesamtgröße von ca. 9 m² auf. Bei einer Fassadenlänge von etwa 13 m kann eine Anlage mit einer entsprechenden Größe an der Fassade realisiert werden (Beispielrechnung: 0,7 m² zulässige Größe der Werbeanlage pro lfd. Meter Fassadenlänge x 13 m Fassadenlänge entspricht einer zulässigen Gesamtgröße der Werbeanlage von 9,1 m²).

- **Freistehende Werbeanlagen,** wie beispielsweise Standtransparente und Hinweisschilder, werden in ihrer maximalen Höhe und Größe ebenfalls abhängig vom jeweiligen Baugebietstyp begrenzt. Die Fassadenflächen der Gebäude, denen die Werbeanlage zuzurechnen ist, sollen nicht verdeckt werden. Auch zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit insbesondere in den Teilflächen des MI ist ein ausreichender und angemessener Abstand zum Straßenraum sicherzustellen. Freistehende Werbeanlagen in den Vorgärten der Wohngebiete widersprechen zudem den grundsätzlichen gestalterischen und städtebaulichen Zielen zur Sicherung und Weiterentwicklung des hochwertigen Wohngebiets. U.a. soll der Blick auf die Gebäude nicht verstellt und die bislang weitgehend unbebauten Vorgartenbereiche sollen von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden. Freistehende Werbeanlagen sowohl in den Teilflächen des MI aber auch in den Teilflächen des WR und WA sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

  Ausnahmen für freistehende Werbeanlagen sind in den Teilflächen des MI möglich, sofern ihre Größe weiterhin untergeordnet ist und die beschriebenen gestalterischen Ziele gesichert bleiben.

  Über den Standort an den Gebäuden und innerhalb der überbaubaren Flächen hinaus können abweichend von den gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan an Mauern, Einfriedungen etc. typischerweise verwendete Hinweisschilder im WA und im WR zugelassen werden, sofern die o.g. grundsätzlichen baugestalterischen Ziele gewahrt werden.

- Durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen.

  Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und –intensität wechselt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von bis zu 1 m² genehmigungsfrei sind (§ 65 BauO NRW). Größere Anlagen unterliegen grundsätzlich einer Baugenehmigungspflicht. Im Rahmen eines derartigen Genehmigungsverfahrens kann in Zweifelsfällen darüber hinaus auf eine einvernehmliche, gestalterisch abgestimmte Lösung mit dem Bauherren hingewirkt werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet stellt sich heute weitestgehend bebaut dar und ist an die vorhandene öffentliche Entwässerung angeschlossen. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen lediglich entlang der vorhandenen Straßen. Eventuelle Neubauten sind ebenfalls an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Auch aufgrund der Bodenverhältnisse (tiefgründige schluffige Lehmböden) und der Topographie des Plangebiets ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzusehen und es hat ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasser Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Das Abwasser, d.h. Schmutz- und Niederschlagswaser, wird im **Trennsystem** entwässert. Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen liegenden Schmutzwasserkanäle gesammelt und fließt zum überwiegenden Teil über die Mischwasserkanalisation in der Detmolder Straße dem Regenüberlaufbecken Ravensberger Straße zu. Ein geringer Teil des Schmutzwassers wird der Kläranlage Heepen über Trennsystemkanäle zugeführt.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwaser in einer Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. § 51a LWG NRW ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u.a. dahingehend, dass aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o.g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist hier der Fall. Das Niederschlagswasser wird heute über die in den umliegenden Straßen befindlichen Kanäle den Hauptsammlern in der Detmolder Straße zugeführt und fließt dort i.W. dem Mischsystem zu. Lediglich das Niederschlagswasser aus der Mozartstraße verbleibt im Trennsystem und wird der Weser-Lutter zugeleitet.

Soweit ersichtlich, sind Rückhaltemaßnahmen vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz nicht notwendig, können aber im Einzelfall erforderlich werden und von der Stadtentwässerung der Stadt Bielefeld gefordert werden.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschläge stammen aus der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) aus den Wohngebieten des WA und des WR und der Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser) aus den Teilflächen des MI. Die im Mischsystem entwässernden Bereiche werden einer weitergehenden Behandlung im RÜB-Ravensberger Straße zugeführt, die im Trennsystem entwässernden Bereiche fließen dem Stauteich I zu, der als zentrale Regenwasserbehandlungsanlage fungiert.

Die bestehenden Leitungen befinden sich i.W. innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, teilweise innerhalb der Fuß- und Radwege. Zugänglichkeit und Lage der Leitungen werden hierdurch gesichert. Sofern eine Erschließung von Baugrundstücken über private Stichwege bzw. private Flächen erfolgt, wird die Zugänglichkeit des Kanalnetzes über **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert. Es wird vorsorglich da-

rauf hingewiesen, dass beidseits der vorhandenen Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,5 Meter keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

b) Technische Erschließung

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

Die innerhalb der Straßenparzelle der Furtwängler Straße verlaufende Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke Bielefeld wird auf die Plankarte gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufgenommen und planerisch gesichert.

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 DGVW, 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. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung sind innerhalb des bereits bebauten Plangebiets nicht bekannt.

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, grundsätzlich sogar reglementiert. Aus diesem Grund wird auch kein zusätzlicher Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** ausgelöst. 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**. Durch den Bebauungsplan werden keine über das heute bereits zulässige Maß hinausgehenden Baurechte begründet und somit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf begründet. Zudem befinden sich im Plangebiet keine Freiflächen, die für eine Errichtung eines Spielplatzes zur Verfügung stehen. Der für das Plangebiet konstatierte Spielflächenbedarf wird jedoch durch die vorhandenen Spielflächen an der Promenade (teilweise) abgedeckt.

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, Schumannstraße und Mozartstraße an diese örtlich und überörtlich bedeutsame Bundesstraße angebunden. Im Zuge des Umbaus der Detmolder Straße sind der Straßenraum und –unterbau attraktiviert und neu gestaltet worden. Gleichzeitig wurden zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie neu errichtet und Hochbahnsteige angelegt.

b) Plankonzept und innere Erschließung

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

Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Erschließungsanlagen bestandsorientiert i.W. durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen. Aufgrund der bestehenden Gebäude und der Topographie sind grundsätzliche Änderungen am Erschließungskonzept nicht realistisch.

An den Kreuzungsbereichen der einzelnen Erschließungsstraßen bestehen kleine **Platzsituationen**. Diese Aufweitungen im Straßenraum prägen das Ortsbild. Dies betrifft insbesondere den Kreuzungsbereich von Mozartstraße und Beethovenstraße bzw. den Kreuzungsbereich von Schumannstraße und Beethovenstraße. Sie bilden Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche für die Anwohner. Zudem bieten sie teilweise Raum zur Unterbringung von **öffentlichen Parkplätzen**. Eine solche Stellplatzanlage befindet sich auch im Einmündungsbereich der Furtwänglerstraße in die Lessingstraße im Nordwesten des Plangebiets. Die vorhandene öffentliche Parkplatzanlage wird bestandsorientiert übernommen.

Der **private Stellplatzbedarf** ist auf den Privatgrundstücken zu decken. Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind die Anforderungen aufgrund von Topographie und Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet 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 wird verwiesen.

Markant entlang der Furtwängler Straße finden sich Böschungsstrukturen, die einen Geländesprung von rund 5 m beinhalten. Teilweise stockt dichter Gehölzbestand auf den Flächen. Sie sind zudem als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster der Stadt Bielefeld geführt. Zum Schutz und Erhalt der **Wall- und Böschungsstrukturen** werden entlang der Furtwänglerstraße Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Ver-

kehrsgrün“ festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Die Wohngebäude Furtwängler Straße 12 – 24b innerhalb der südöstlichen Teilflächen des WR befinden sich darüber hinaus teilweise noch auf den Böschungskuppen. Diese städtebaulich prägende Situation soll ebenfalls gewahrt werden. Ein Zu- und Abfahrtsverbot gewährleistet, dass die Gebäude weiterhin über den namenlosen Weg südwestlich der Bebauung für Pkw erschlossen werden. Eine Ausnahmeregelung für notwendige Zufahrten und Stellplätze sichert einen ausreichenden Spielraum im Falle eines Gebäudeabgangs und ggf. folgender Neubebauung für die Erschließung der Grundstücke. Auch die Erfordernisse vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle bedingen einen restriktiven Umgang mit einer Überbauung und Versiegelung für Stellplätze, Garagen etc. in diesem Bereich.

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit für Fußgänger 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. Einige Gebäude sind lediglich über diese Fuß- und Radwege erreichbar. Für diese Anlieger wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB über die öffentlichen Fuß- und Radwege eingeräumt.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist 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 Mozartstraße 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 Klimas

Die Freiflächen des Kammzugs des Teutoburger Walds südwestlich der Furtwängler Straße zählen zu den **hochklimaempfindlichen Schutzzonen** der Stadt. Sie sind Teil des **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 selbst werden als nicht klimaempfindlich eingestuft.

Laut Stadtklimaanalyse (2007) bildet der Planbereich zwischen der Detmolder Straße und der Lessing-/Beethovenstraße infolge der innerstädtischen verdichteten Bebauungsstruktur ein **gering klimaempfindliches Stadt-Klimatop** mit eingeschränkter Belüftung und kleinräumigen Wärmeinseln. Auf das Wohlbefinden der hier lebenden und arbeitenden Bevölkerung wirken diese Effekte bioklimatisch mäßig bis stark wärmebelastend. Die mikroklimatische Situation ist insgesamt nicht mehr ausgeglichen. Infolge der lockeren Baustruktur, des höheren Grünflächenanteils auf den Grundstücken und der hoch klimaempfindlichen Grünstrukturen entlang der Promenade sind die mikro- und bioklimatischen Bedingungen südwestlich der Lessing- und Beethovenstraße günstiger. Die thermische Belastung ist hier schwach bis mäßig ausgeprägt.

Aufgrund des bereits belasteten Bioklimas bzw. Mikroklimas können Maßnahmen der Nachverdichtung grundsätzlich zu einer weiter zunehmenden thermischen Belastung und somit

zu einer Verschlechterung des heutigen Zustands führen. Eine künftig höhere Belastung, die mit der Bebauungsplanung einhergeht, kann daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf der anderen Seite besteht für das Gebiet jedoch bereits heute Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB. Im Ergebnis tragen die (reglementierenden) Vorgaben des Bebauungsplans (u.a. Festsetzung der offenen Bauweise, Reglementierung der zusätzlich ermöglichten Bebauung, erstmalige Festsetzung von Gehölzen zum Erhalt) zu einer Reduzierung der Gefahr einer zusätzlichen Überwärmung und einer Verschlechterung der mikroklimatischen Situation innerhalb des Plangebiets bei. Die Randbereiche des hochklimaempfindlichen Grünzugs des Teutoburger Walds werden durch die Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanung reagiert angemessen auf die Belange und Anforderungen des lokalen Klimas.

Das **solarenergetische Potenzial** des Plangebiets ist aufgrund der topographischen Lage (Nordhang), der dichten und nahezu vollständigen Bebauung sowie aufgrund des Vegetationsbestands stark vermindert. Sofern Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen, ist unter Berücksichtigung der topographischen Situation von einer geringfügigen Verschlechterung des solarenergetischen Potenzials im Plangebiet auszugehen, wobei Baurecht für die einzelnen Baulücken bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB besteht. Da der Bebauungsplan i.W. das Ziel der Bestandssicherung verfolgt, nur geringfügig weitere Baumöglichkeiten bestehen und zudem die Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) eingehalten werden, sind auftretende Verschattungswirkungen zugunsten einer innenstadtnahen Wohnraumentwicklung und –sicherung vertretbar.

Durch **Solaranlagen** kann es u.U. zu städtebaulich und baugestalterisch unerwünschten Blend- und Fernwirkungen kommen. Ein kompletter Ausschluss von Solaranlagen ist jedoch nicht zeitgemäß und widerspricht den grundsätzlichen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld zum Klimaschutz. Auch die sog. „Klimaschutznovelle“ des BauGB im Jahr 2011 betont die Bedeutung von Maßnahmen der energetischen Optimierung und Nutzung erneuerbarer Energien auch für den Städtebau. Solaranlagen sollen im Plangebiet allerdings auf die Dachflächen der Hauptgebäude begrenzt werden, um keine ggf. nachteiligen optischen Wirkungen im Straßenraum zu entfalten. Zudem sind Solaranlagen parallel zu Dachfläche und nicht evtl. aufgeständert anzuordnen. Auf die Denkmale und die besondere Bedeutung auch der Umgebung von Denkmalen und die besonderen denkmalrechtlichen Bestimmungen wird ergänzend verwiesen.

Darüber hinaus wird aufgrund der behutsamen und bestandsorientierten Planung von weiteren Regelungen Abstand genommen. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden insgesamt angemessen berücksichtigt.

5.5.4 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, sanierten 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 innerhalb des bebauten Bereichs

können daher ihre schützenswerte Regelungs- und Pufferfunktion bzw. ihre Ertragsfunktion nur noch bedingt übernehmen. Die Bodenflächen südwestlich der Furtwänglerstraße, welche aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden sind, werden durch die bestandsorientierte Planung und die reglementierenden Vorgaben zu GRZ, Baufenstern etc. vor weiterer Bebauung und Versiegelung weitgehend geschützt.

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für Neubauten i.S. einer Nachverdichtung sowie für Um- und Anbauten fest. 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. Das Plangebiet ist insgesamt jedoch in weiten Teilen bebaut. Für die noch unbebauten Freiflächen besteht bereits heute Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen grundsätzlich entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen. Insbesondere aus Gründen des Erhalts der hochwertigen und attraktiven Wohngebietsstrukturen im Plangebiet, aus Gründen des Immissions- und des lokalen Klimaschutzes soll von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Sinne einer stärkeren Nachverdichtung (Stichwort: Innenentwicklung der Städte) abgesehen werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden durch die vorliegende Planung daher gering und werden für vertretbar angesehen.

5.5.5 Immissionsschutz

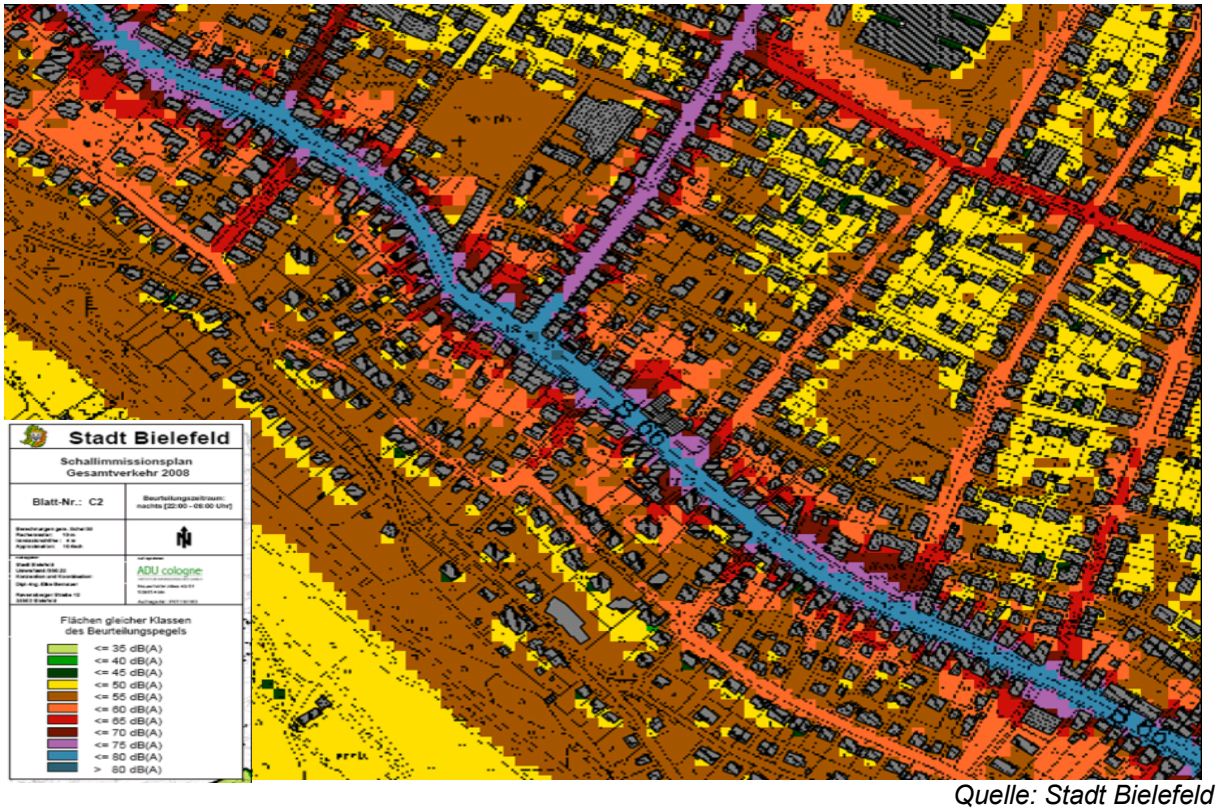
Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

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 mit zunehmender Entfernung abgeschwächt in den seitlichen Erschließungsstraßen ein. Die Einwirkungen auf die weitere Bebauung im Plangebiet werden durch die zwischengelagerte umfangreiche Bebauung teilweise gemindert.

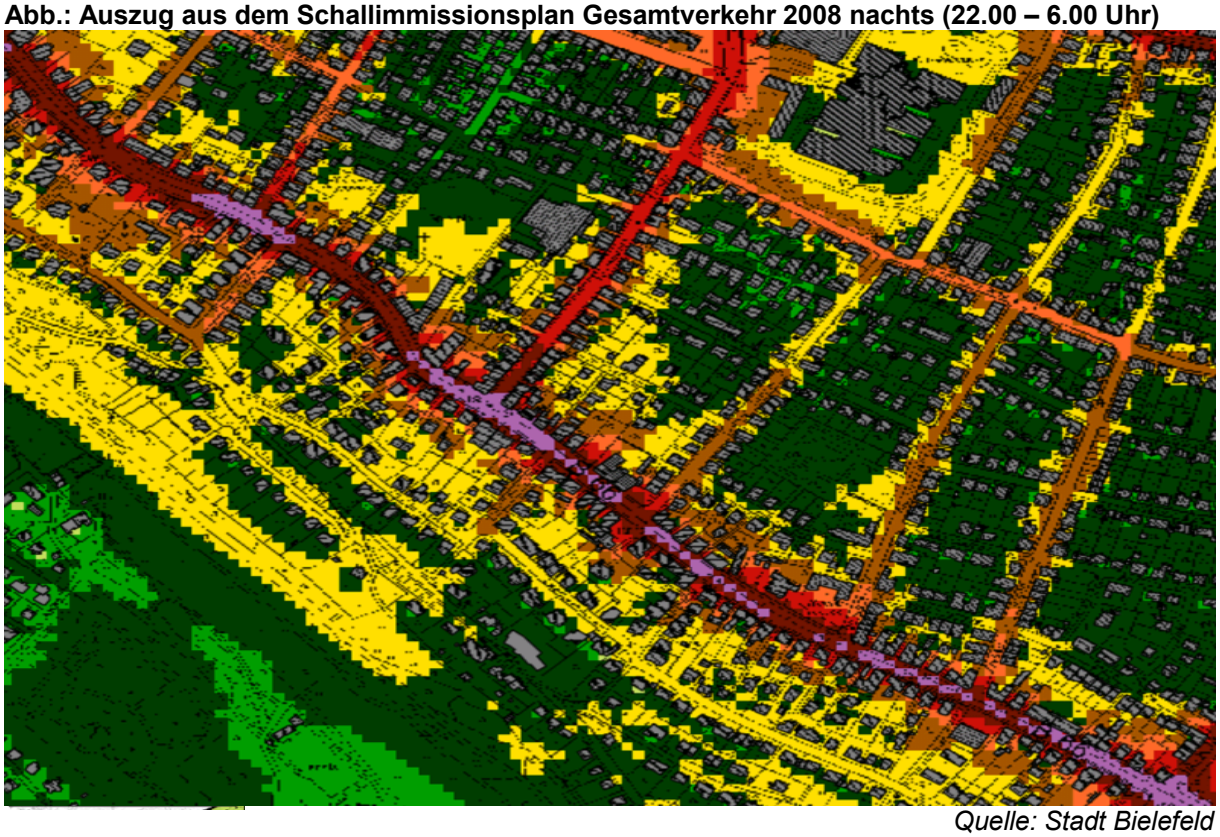
Gemäß **Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld** werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (60/50 dB (A) tags/nachts) für Mischgebiete z.T. deutlich überschritten. Es werden Belastungswerte von bis zu 75dB(A)/70dB(A) tags/nachts im direkten Umfeld der Detmolder Straße erreicht. 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 Unzumutbarkeit**, 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 nicht ohne Einschränkungen möglich.

Abb.: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 tags (6.00 – 22.00 Uhr)



Quelle: Stadt Bielefeld

Abb.: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 nachts (22.00 – 6.00 Uhr)



Quelle: Stadt Bielefeld

Ergänzend wird auf die Ergebnisse des Schallimmissionsplans der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 und die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sind u.a. im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum **Umbau der Detmolder Straße** untersucht worden. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung derjenigen Gebäude und Gebäudeseiten, für die nach den §§ 1 und 2 der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz aufgrund der Umbaumaßnahmen Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen besteht. Die Ergebnisse belegen die Belastungsdaten des Schallimmissionsplans der Stadt Bielefeld.

Zur Abschätzung der Lärmbelastung im Plangebiet wurden basierend auf den Ergebnissen der genannten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Teilplan 1 des Bebauungsplans **Rasterlärmkarten** und **Einzelpunktergebnisse** für verschiedene Immissionsorthöhen sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum erstellt bzw. berechnet. In der Betrachtung, in der sowohl die Gebäude aus dem Liegenschaftskataster als auch die konkrete Topographie zu Grunde gelegt wurden, wird auf den Prognosezeitraum 2020 abgestellt. Auch diese Untersuchung belegt die massive Lärmbelastung insbesondere entlang der Detmolder Straße. Hier werden Belastungszahlen von bis zu 77 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts erreicht. Ebenfalls wird bestätigt, dass auch hangaufwärts der wesentlichen erschließenden Straßen die Gebäude und Nutzungen z.T. noch starken Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. Es zeigt sich jedoch auch, dass bereits entlang der Lessingstraße und der Beethovenstraße die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts i.W. eingehalten bzw. nur marginal überschritten werden.

Die beschriebene massive Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Über bestehende Baurechte nach § 34 BauGB hinaus werden durch die Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits stark vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Zu prüfen ist zunächst, ob **aktive, lärmmindernde Maßnahmen** getroffen werden können. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind derartige aktive Maßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischerweise kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Zudem widersprechen sie dem Ziel des Erhalts des Wohngebiets mit seiner i.W. offenen Bebauung und villenartigen Bebauungsstruktur.

Direkt angrenzend an die Detmolder Straße wird aufgrund des Nutzungsbestands und der städtebaulichen Zielsetzung ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Zur Belebung in den Tagstunden und zur Attraktivierung der Detmolder Straße ist das Wohnen in den Erdgeschosszonen der Gebäude unzulässig. Den Belangen des vorbeugenden Lärmschutzes kann hierdurch zusätzlich Rechnung getragen werden. Von einer weitergehenden **vertikalen Gliederung** der Gebäude in den Teilflächen des MI wird abgesehen. U.a. belegen die Ergebnisse der konkreten Schalluntersuchung mit den Einzelpunktergebnissen, dass die Belastung mit zunehmender Geschossigkeit nur marginal, d.h. um maximal 1 dB(A) abnimmt. Aufgrund der speziellen Situation entlang der Detmolder Straße mit der z.T. dichten, auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Bebauung bleibt das Belastungsniveau auch für das 1. und 2. Obergeschoss grundsätzlich ähnlich. Zudem wird entlang der Detmolder Straße vielfach in den oberen Geschossen, teilweise in allen Geschossen gewohnt. Ein Ausschluss von Wohnen in den oberen Geschossen der Gebäude innerhalb des MI würde einen weitgehenden Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten.

Auch von einer **horizontalen Ausdehnung des Mischgebiets** in Richtung Lessingstraße und Beethovenstraße wird abgesehen. Zum Einen widerspricht dies der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplans zum Erhalt des hochwertigen und attraktiven

Wohngebiets, zum Anderen können grundsätzlich weitere immissionschutzfachliche Konflikte bzw. eine Belastung durch gewerbliche Emissionen etc. nicht vollständig ausgeschlossen werden, die sich durch die Erweiterung der Nutzungsoptionen durch Festsetzung bzw. Erweiterung des MI ergeben.

Als positive lärmmindernde Rahmenbedingung für die vorhandene Bebauung an der Detmolder Straße wirkt sich aus, dass die Gebäude von der lärmzugewandten, nordöstlichen Seite erschlossen werden. Sofern in den Teilflächen gewohnt wird, sind die Außenwohnbereiche der Gebäude **lärmabgewandt nach Südwesten** orientiert, so dass sie zumindest teilweise geschützt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude eine schallabschirmende Wirkung für die entsprechenden Freiflächen aufweisen und daher das maximale Belastungsniveau für die Außenwohnbereiche eingehalten und eine störungsfreie Kommunikation i.W. möglich sein wird.

b) Straßen- und Schienenverkehr - Berücksichtigung im Bebauungsplan

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Ergebnis in der stark vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Diesbezüglich wird eine **Vorgabe zum passiven Lärmschutz** gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vorgaben basieren auf den Ergebnissen des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008. Zwar kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Belastungssituation aufgrund abnehmender Verkehrszahlen in den kommenden Jahren sinken wird. Die Stadt entscheidet sich jedoch dennoch für das Zugrundelegen des Schallimmissionsplans inklusive der entsprechenden Verkehrsbelastung bei den Vorgaben zum passiven Schallschutz. Auf diese Weise kann für die Anwohner und die im Plangebiet arbeitenden Menschen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.

Entsprechend der Ergebnisse des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld wird die sog. **50-dB(A)-Isophone nachts** abgeleitet. Textlich ist geregelt, dass die Außenbauteile der Gebäude entlang bzw. innerhalb der durch die 50 dB(A)-nachts-Isophone in der Plankarte gekennzeichneten Bereiche bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen sind, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden:

	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros etc.	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden
WA	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
MI	40 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.

Für die Ermittlung der Bereiche, für die durch ein schalltechnisches Gutachten im Einzelfall nachzuweisen ist, dass die vorgegebenen Innenraumpegel eingehalten werden, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für **Mischgebiete** nachts (= 50 dB(A)) herangezogen. Da auch das Wohnen eine im MI allgemein zulässige Nutzungsart darstellt, sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich gewahrt. Zudem ist auch bis zu den Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete von 64dB(A) tags und 54 dB(A) nachts das Wohnen noch grundsätzlich möglich. Der Lärm kann in diesem Fall zwar belästigend sein,

ist jedoch nicht gesundheitsgefährdend. Darüber hinaus rückt die Bebauung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ggf. näher an die emittierenden Nutzungen (Straße und Stadtbahn) heran.

Die Ergebnisse des Schallimmissionsplans verdeutlichen, dass die Gebäude und Nutzungen während der Nachtstunden stärker durch den Straßen- und Schienenlärm belastet sind als tags. Aus diesem Grund wird auf die **Nachtwerte** abgestellt. Das jeweilige Schutzniveau ist hierbei u.a. abhängig vom vorgegebenen Baugebietstyp.

Bei der Vorgabe passiver Maßnahmen zum Schallschutz ist die **Wahl der Innenraumpegel** für das gewählte Schutzniveau entscheidend. Auf Grund der i.W. bebauten und durch den Schienen- und Straßenverkehr vorbelasteten Situation und Überplanung des Bestands stellt die Stadt i.W. auf die gemäß VDI-Richtlinie „großzügigeren“ Werte ab. Für die einzuhaltenden Innenpegel in Schlafräumen wird jedoch sowohl für die Teilflächen des WA als auch des MI auf den gleichen Innenraumpegel von 30 dB(A) abgestellt, da auch im Rahmen des besonders belasteten MI das Wohnen angemessen ermöglicht werden soll.

Für die Gebäude außerhalb der markierten Isophone ist im Falle von Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen i.d.R. davon auszugehen, dass heute erhältliche, handelsübliche Fenster sowie nach dem Stand der Technik gedämmte Rolladenkästen und Außenfassaden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist daher für die Teile des Plangebiets, die außerhalb der Isophone liegen, entbehrlich. Diese Vorgehensweise, d.h. das Zugrundelegen des MI-Nachtwerts bei der Herausbildung der Isophone zur Abgrenzung derjenigen Bereiche, für die ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist, wird vor diesem Hintergrund für angemessen erachtet.

Sowohl der Schallimmissionsplan Gesamtverkehr als auch die genannte VDI-Richtlinie können bei der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Die Bebauung und Nutzung sowie die Verkehrs- und Belastungssituation durch Lärm sind bereits heute vorhanden. Der Bebauungsplan bereitet keine ggf. heranrückende Bebauung vor und verfestigt aufgrund der bestandsorientierten Planung die bereits vorbelastete Situation nicht. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich. Die Vorgehensweise wird insgesamt für vertretbar und angemessen angesehen.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Detaillierte Informationen zur Belastung mit Luftschadstoffen liegen bisher nicht vor. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Detmolder Straße ist jedoch von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von NO_2 gemäß der 39. BImSchV auszugehen. In der Prognose wird sich die Luftschadstoffsituation jedoch bereits entschärfen. Eine Verfestigung bzw. Verschärfung der Belastungssituation ist aufgrund der bestandsorientierten Planung zudem nicht zu erkennen.

c) 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 aufgrund der topographischen Situation grundsätzlich nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan steht

ggf. erforderlichen diesbezüglichen straßenverkehrsbehördlichen Regelungen und Maßnahmen jedoch auch nicht entgegen.

d) 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. An der Detmolder Straße 100 besteht ein kleiner Kfz-Handel und -Reparaturbetrieb. Diesbezügliche immissionsschutzfachliche Konflikte sind nicht bekannt.

e) Landwirtschaft

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

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.

Es wird vorsorglich nochmals auf den bestehenden litographischen Wechsel im Plangebiet verwiesen. Zudem ist zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen das Baugelände im Rahmen der Bauausführung so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erd- und Kellergeschosse 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 1 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 das Plangebiet insbesondere auch in den privaten Gärten und teilweise entlang der Straßen. Aufgrund der Topographie und der Lage am Nordosthang des Kammzugs bestehen begrünte Böschungs- und Gartenbereiche, auf bzw. in denen erhaltenswerte Gehölzstrukturen zu finden sind. In Teilen ist jedoch der standortgerechte Baum- und Strauchbestand erheblich zurückgedrängt worden. Dies betrifft z.B. Böschungsbereiche und Gehölzbestände entlang der Furtwänglerstraße. Es finden sich zudem in den teilweise intensiv gestalteten Gärten auch umfassend Koniferen und standortfremde Gehölze.

Die im Plangebiet befindlichen **markanten Gehölze** werden durch den Bebauungsplan aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt und somit erstmals planerisch geschützt. Sie wurden im Laufe des Planverfahrens eingemessen. Die Baumöglichkeiten, d.h. insbesondere die Baufenster wurden i.W. entsprechend des Baumbestands angepasst.

Teilweise ragen die Kronentraufen der z.T. alten und sehr markanten Gehölze in die überbaubare Flächen/Gebäude hinein. Die Situation ist im Bestand bereits vorhanden. Diesbezügliche Schwierigkeiten sind nicht bekannt. Zum Schutz der Gehölze sind Baumaßnahmen in diesem Bereich jedoch mit gebotener Vorsicht auszuführen.

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.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

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 auch ein Beitrag zum Schutz von Tieren und Pflanzen geleistet.

Der Bebauungsplan grenzt an das im Landschaftsplan Bielefeld-Ost dargestellte **Landschaftsschutzgebiet** an der Promenade. Dieses wird durch die bestandsorientierte und behutsame Planung nicht berührt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde einzelne Grundstücksflächen der Gebäude an der Furtwängler Straße aus dem Landschaftsschutz entlassen. Diese, i.W. als Garten z.T. intensiv genutzten bzw. gepflegten Flächen werden nunmehr als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem WR zugeordnet.

Das vorhandene **schutzwürdige Biotop** entlang der Furtwängler Straße (BK 3917-578) wird ebenfalls durch Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ über die Regelungen des Naturschutzes hinaus geschützt. Zudem werden Festsetzungen zum Erhalt des flächenhaften Gehölzbestands getroffen, ebenso zum Ersatz durch standortgerechte Gehölze im Falle eines Abgangs.

c) Artenschutz

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; Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, und Gebäude** 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 21 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reichen dürfte, hier u.a. auch das FFH-Gebiet der Sparrenburg.

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 nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Abschätzung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist im Zuge des Planverfahrens zu den drei Teilbebauungsplänen eine Artenschutzprüfung erstellt worden. Hier wurden insbesondere diejenigen Gehölze näher überprüft, die entsprechend der jeweiligen Festsetzungen zu überbaubaren Flächen im Rahmen der Vorentwurfsplanungen zu Gunsten einer Bebauung ggf. abgängig wären. Auf die Ergebnisse wird entsprechend verwiesen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die bestandsorientierte, behutsame Überplanung des in weiten Teilen bestehenden Baugebiets südlich der Detmolder Straße (s.o.). Durch den Bebauungsplan werden 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. Der Bebauungsplan soll dagegen dazu beitragen, den heutigen Stand zu sichern und eine übermäßige Nachverdichtung zu vermeiden.

Insbesondere der alte Gebäude- und Baumbestand stellt einen potenziellen Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten dar. Die Beseitigung alter Einzelbäume bedeutet den Verlust von nur langfristig ersetzbaren Biotopen. Einzelne Bäume, die aufgrund ihrer Struktur als Lebensraum für Fledermäuse und Höhlenbrüter unter den Vögeln geeignet erscheinen (Schlitze, Höhlen oder Spalten als potenzielle Quartiere) und daher zu erhalten sind, wurden jedoch ausschließlich für die Teilbebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 ermittelt. Demgegenüber wird durch die erstmalige **Festsetzung zum Erhalt** der Gehölze im Plangebiet somit grundsätzlich artenschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhandensein von für sonstige Arten notwendigen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden kann. Eine Nutzung des Plangebiets durch schutzwürdige Tiere findet voraussichtlich nur als Teillebensraum zur Jagd und Nahrungssuche statt. Brutvorkommen von Vögeln sind nur für die relativ toleranten, sog. Allerweltsarten zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG** nach heutigem Stand **nicht ausgelöst werden**. Auch kann bei der Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden.

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 **Enthaf-**

tungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG und des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Demnach ist es u.a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt. Vor dem Abriss von Gebäuden ist darüber hinaus von einer fachkundigen Person zu bestätigen, dass planungsrelevante Arten von der Maßnahme nicht betroffen sind. Sofern planungsrelevante Arten betroffen sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Schutzmaßnahmen vorzusehen. Diese Prüfung und Abstimmung kann sachgerecht im Rahmen künftiger Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass Planungsinhalt und -ziele nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan wird dagegen ein Beitrag zum Schutz prägender Gehölzstrukturen und Landschaftsbestandteile geleistet. 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 Darstellung der Planinhalte Bezug genommen.

Gemäß § 1a Abs. 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. Das Plangebiet wird gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaut beurteilt. Für dort vorhandene Baulücken besteht somit Baurecht. Über dieses hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist demgegenüber die bauplanungsrechtliche Ordnung der noch bestehenden Baumöglichkeiten. Im Ergebnis erfolgen danach keine **zusätzlichen, ggf. maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Eine Eingriffsbewertung/-bilanzierung ist nicht erforderlich.

d) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Bestandsorientierung wird die Überplanung für vertretbar gehalten. Das **Landschaftsbild** wird nicht negativ beeinträchtigt. Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet und die Promenade werden durch die Planung nicht berührt. Durch rahmensetzende Vorgaben zur Gestaltung wird ein Beitrag zur Sicherung des Ortsbilds geleistet.

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 für die unterschiedlichen Baustile und Epochen, in denen sie errichtet wurden. Die Belange der im Nutzungsplan nachrichtlich übernommenen Bau-

denkmale werden durch die bestandsorientierte Überplanung der Denkmäler selbst, aber auch der unmittelbar angrenzenden Gebäude berücksichtigt. Zu nennen sind die Regelungen zu überbaubarer Fläche, zu Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung. Eine Beeinträchtigung wird vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Ziele und des Planinhalts nicht gesehen.

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 auch für die Naherholung der Bevölkerung bedeutsamen Freiraum an der Promenade verbinden, werden durch den Bebauungsplan gesichert und bestandsorientiert überplant.

Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die bestehende Bebauung lässt die Vorbereitung und Planung solch öffentlicher Grünflächen nicht zu. Der grundsätzliche Spielflächenbedarf wird durch die vorhandenen und fußläufig gut erreichbaren Flächen auf 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 (moderaten) 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 erarbeitet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, so u.a. der Artenschutzprüfung, wurden eingearbeitet.

Zusammenfassend ergibt die bisherige überschlägige Umweltprüfung, dass die Planung zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen wird. Der Bebauungsplan bereitet die städtebaulich geordnete Sicherung und Weiterentwicklung sowie die abgestimmten Nutzungsmöglichkeiten im 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 Landschaftsbild zusätzlich (erstmals) planerisch 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 Sicherung der bestehenden Entwässerungsleitungen wird ein öffentlicher Fußweg in Verlängerung der Schumannstraße in Richtung Furtwängler Straße geringfügig um wenige Quadratmeter erweitert. Ggf. bestehen für die Fläche Übernahmeansprüche durch die betroffenen Privaten.

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

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha	**Planung**
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	**1,91**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	**5,00**
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	**1,19**
Versorgungsflächen	**0,01**
Verkehrsflächen:	**1,85**
- Öffentliche Straßen	1,30
- Privatstraßen	0,03
- Fuß-/Radweg	0,10
- öffentliche Parkplatz	0,02
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrün	0,40
Gesamtfläche Plangebiet	**9,96 ha***

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im November 2012

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