

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**

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

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**  
Planungsstand: Satzung März/April 2015

## **1. Planungsziele**

Das Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt stellt ein frühes Stadterweiterungsgebiet Bielefelds dar. Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 umfasst eine etwa 7,3 ha große bebaute Fläche südöstlich der Innenstadt. Der Großteil der Gebäude datiert aus der Zeit um die Jahrhundertwende vom 19. ins 20. Jahrhundert. Darüber hinaus finden sich aber auch Gebäude jüngeren Datums. Die bauliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Plangebiets - z.T. nach Abriss der kleineren Altbausubstanz - hält bis heute an. Das Plangebiet mit seiner überwiegend villenartigen Einzelhausbebauung in besonderer topographischer Hanglage „über“ der Stadt zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität und städtebauliche Qualität aus.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung sowie die behutsame Weiterentwicklung des Wohngebiets. Neubauvorhaben, Änderungen sowie Erweiterungen von Gebäuden sollen sich ausdrücklich in Formensprache, Gestaltung und Art der Nutzung in den Bestand einfügen. Der Bebauungsplan gibt hierfür einen planungsrechtlichen Rahmen vor. Durch die bestandsorientierte Planung werden die vorhandenen Baulücken sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft. Die Planung schafft hierbei i. W. keine Baurechte, die über eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB hinausgehen; die Baumöglichkeiten werden im Vergleich zur bisherigen Situation eher reglementiert.

Dem Bebauungsplan liegt ein von der Detmolder Straße in Richtung Promenade gestaffeltes Nutzungs- und Dichtekonzept zugrunde. Sowohl Nutzungsintensität als auch Dichte nehmen von der Detmolder Straße in Richtung Lessingstraße bzw. Schubertstraße ab. Die vorhandenen gewerblichen und dienstleistungsorientierten Ansätze an der Detmolder Straße werden durch Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im Bebauungsplan weiterentwickelt. Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt ein typisches Allgemeines Wohngebiet (WA). In diesem Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne Dienstleistungs- und freiberufliche Ansätze sind vorhanden. Südwestlich der Schubertstraße wird nahezu ausschließlich gewohnt. Diese südwestliche Bauzeile wird daher als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der Wohneinheiten berücksichtigen die grobe Plankonzeption. Auf diese Weise wird gleichzeitig soweit möglich auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet an der Promenade Rücksicht genommen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass parallel die 219. Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer gemischten Baufläche entlang der Detmolder Straße erfolgt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagendaten, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die Auswirkungen der Erstaufstellung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutz-

güter sind insgesamt mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Bebauung gemäß einer Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und somit bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung ergeben. Die Baurechte werden im Vergleich zur Situation nach § 34 BauGB reglementiert, die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter somit ebenfalls gemindert.

Die Nachbarschaft innerhalb des bebauten Bereichs erhält durch die Bauleitplanung Planungssicherheit in Bezug auf zulässige Gebäude und Nutzungen. Darüber hinaus werden die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch ausreichende Abstände zwischen den überbaubaren Flächen, durch Vorgaben zur Art der Nutzung und durch auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist insbesondere der bestehende Verkehr durch Straße und Stadtbahn auf der Detmolder Straße mit den entsprechenden Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe etc.) relevant. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans bereitet zwar keine ggf. näher an die Straße bzw. Stadtbahn heranrückende Bebauung vor und verursacht den Lärmkonflikt daher nicht. Die durch Verkehrslärm erheblich betroffenen Baufenster werden jedoch in der Plankarte des Bebauungsplans durch eine Isophone markiert. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen, um angemessen auf die starke Vorbelastung reagieren zu können. Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet ergeben sich aus einem weiteren Flächenverlust für Natur und Landschaft und einer Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher weitgehend als private Gartenbereiche genutzten Flächen. Sie sind mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Bauvolumina und zum Erhalt von Gehölzen gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld und sichern Orts- und Landschaftsbild gerade auch im Übergang zur Promenade. Durch die erstmalige planerische Sicherung von Gehölzen wird auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2 (2), 3 (1), 4 (1) BauGB**

Die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lesingstraße“ wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 17.12.2002 beschlossen (Drucksachen-Nr. 2004/6505). In seiner Sitzung am 17.09.2009 hat die Bezirksvertretung Mitte aufgrund der Größe des Plangebiets ergänzend die Aufteilung des Geltungsbereichs in drei Teilbebauungspläne beschlossen (Drucksachen-Nr. 7346/2004-2009). Im Juni bzw. im September 2011 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplans 2 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen (Drucksachen-Nr. 2595/2009-2014 und /1). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im November/Dezember 2011. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Öffentlichkeit wurde z.T. die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als **Mischgebiet** in Frage gestellt. Langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Bielefeld für den Bereich an der Detmolder Straße ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen. Der Bereich ist bereits heute durch gemischte Nutzungen, d.h. sowohl durch Wohnen als auch durch gewerbliche Ansätze, geprägt. Die Nutzungen an der Detmol-

der Straße bieten für die angrenzenden Wohngebiete eine kleinräumliche und dezentrale Versorgungsfunktion mit Dienstleistungsangeboten etc. Die Ausweisung eines Mischgebiets wird der Zentralität der Flächen an der Detmolder Straße gerecht und trägt auch 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. Somit wird im Ergebnis an der Festsetzung des Streifens an der Detmolder Straße als Mischgebiet festgehalten.

Die Anbringung von **Fotovoltaikanlagen** wurde seitens der Öffentlichkeit aus gestalterischen Gründen und aufgrund der Fernwirkung sowie vor dem Hintergrund des angenommenen geringen solarenergetischen Potenzials sehr kritisch gesehen. Solaranlagen sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich ambivalent zu bewerten. Einerseits bieten sie die Möglichkeit der regenerativen Energiegewinnung bzw. Wärmeerzeugung. Andererseits kann es durch Solaranlagen u.U. zu städtebaulich und baugestalterisch unerwünschten Blend- und Fernwirkungen kommen. Gerade vor dem Hintergrund der prominenten Lage des Wohngebiets ist dies kritisch zu bewerten. 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 für den Städtebau. Solaranlagen werden im Plangebiet auf die Dachflächen der Hauptbaukörper begrenzt, um keine ggf. nachteiligen optischen Wirkungen im Straßenraum auszulösen. Zudem sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche und nicht evtl. aufgeständert anzuordnen. Nach Angaben des Umweltamts ist das solarenergetische Potenzial 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 weiteren, allerdings geringfügigen Verschlechterung des solarenergetischen Potenzials im Plangebiet auszugehen, wobei Baurecht für die einzelnen Baulücken bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB besteht. Im Ergebnis wird der Anregung der Öffentlichkeit nicht vollständig gefolgt, die Anbringung von Fotovoltaikanlagen ist weiterhin unter Beachtung der aufgeführten Regelungen möglich.

Zudem wurde gefragt, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans der **Schönen Aussicht** Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Die Schöne Aussicht an der Promenade liegt nunmehr nicht mehr im Geltungsbereich eines der drei Teilbebauungspläne Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“. Durch die Lage im Landschaftsplan Bielefeld Ost bzw. im Landschaftsschutzgebiet greifen die Regelungen des Landschaftsplans bzw. des § 35 BauGB für den Gebäude- und Nutzungsbestand der Schönen Aussicht.

Die Öffentlichkeit bemängelte darüber hinaus das Fehlen eines **Schallgutachtens**. Das Thema Schall ist als ein Belang in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt. Passiver Schallschutz ist aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmvorbelastung in Abstimmung mit den Fachbehörden festgesetzt. Das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung besteht nicht.

Insbesondere wurde auf die **Lärmbelastung in der Lessingstraße** durch Fremdverkehre hingewiesen. Die Erschließung bzw. die Straßen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Der Bebauungsplan übernimmt die Straßen im Plangebiet bestandsorientiert. Ein Bebauungsplan kann jedoch nur stark eingeschränkt verkehrslenkend wirken. Stark reglementierende Vorgaben wie beispielsweise ein Zu- und Abfahrtsverbot für einzelne Straßenzüge würden sowohl die Stadt als auch die Anwohner langfristig stark binden und ggf. im Rahmen der weiteren Planung bzw. Umsetzung entsprechend einschränken. Zur Verkehrsregelung sind daher i. W. verkehrsbehördliche Maßnahmen sinnvoll realisierbar.

Zudem wurde seitens der Öffentlichkeit die **Staubbelastung an der Detmolder Straße** thematisiert. Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße einschließlich der dort vorhandenen Wohngebäude und Wohnungen bestehen bereits heute. Durch die Planaufstellung erfolgt keine bauliche Nachverdichtung, so dass die Planung in diesem Bereich keine Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen mit der Folge einer zusätzlichen Erhöhung der Schadstoffbelastung verursacht. Zudem wird durch die Überplanung kein zusätzlicher Verkehr ausgelöst, der zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastung führen würde.

Die **Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten** wurde seitens der Öffentlichkeit z.T. als nicht angemessen bewertet. Die Vorgabe dient dem Schutz des Charakters des Plangebiets als hochwertiges Wohngebiet. Die Unterbringung einer großen Zahl von Wohneinheiten in einem Wohngebäude widerspricht hierbei der heutigen hochwertigen Gebäude- und Nutzungsstruktur des Plangebiets. Einer zu starken Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft soll vorgebeugt werden. Somit wird an der Vorgabe festgehalten.

Von den **Fachbehörden** wurden Hinweise zu Grundwasserverhältnissen und Baugrundeigenschaften, Angaben zur Kampfmittelbelastung sowie zu vorhandenen Versorgungsleitungen vorgetragen. Die Anregungen sind i. W. in späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt und angepasst. Die Belange des Landschaftsschutzgebiets an der Promenade werden aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets nicht (mehr) berührt.

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB**

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der BV Mitte bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld im Herbst 2014 (BV Mitte am 25.09.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss am 21.10.2014) beraten sowie die Offenlage des Entwurfs der 219. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden (Drucksachen-Nr. 0224/2014-2020 und 2020/1). Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind im Rahmen der Offenlage **keine ggf. relevanten Anregungen und Hinweise** eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten. Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Die Anregungen betrafen die Themenbereiche Naturdenkmäler, Vorgartenflächen, Luftreinhalteplanung, Bau- und Bodendenkmäler, schalltechnischer Nachweis, geometrische Eindeutigkeit und Stadtbahnhaltestellen. Die Planunterlagen wurden redaktionell zur vollständigen Information angepasst und ergänzt.

#### **4. Planentscheidung**

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ bereitet die städtebaulich angemessene Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebiets vor. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, eine zusätzliche Bebauung ist lediglich zum Schließen einzelner Baulücken möglich. Gebäude- und Nutzungsstruktur sollen orientiert an dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des attraktiven und hochwertigen Wohn-

standorts weiterentwickelt werden. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden nur entlang der Straßenzüge eingeräumt, eine weitere Verdichtung soll zur Wahrung des Quartiercharakters vermieden werden. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans stellen einen Rahmen für künftige Bauvorhaben im Plangebiet dar und sichern ihr städtebauliches und gestalterisches Einfügen.

Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich die Stadt Bielefeld für den Abschluss des Planverfahrens entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.