

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**

**Erstaufstellung:  
Bebauungsplan Nr. III/4/55.00  
„Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3**

**II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**  
Planungsstand: Satzung Januar/Februar 2014

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 - Teilplan 3 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Durchführungsplan Nr. III/1/01.12 (Altplan für den Bereich nordwestlich der Spiegelstraße)
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Gewässerschutz
  - 3.5 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.6 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 Immissionsschutzes
    - 5.5.4 Belange des Klimas
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes
    - 5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
    - 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.10 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

## **1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 - Teilplan 3 und Planverfahren**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Bielefelds. Dieses hochwertige und sehr attraktive Wohngebiet („Musikerviertel“) liegt unterhalb der Sparrenburg. Mit seiner zentralen Lage in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt Bielefelds stellt es eine frühe Stadterweiterung über die Altstadt hinaus dar. Ein nicht unwesentlicher Teil der Gebäude wurde bereits Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Die bauliche Entwicklung, Veränderung und Nachverdichtung hält jedoch 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 Sparkasse 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, Spiegelstraße und Loebellstraße eine geringe Tiefe der Ortgänge aufweisen. Die Gebäude verfügen zumeist über zwei bis drei Vollgeschosse, wobei Tal- und Bergseite der Gebäude aufgrund des hängigen Geländes zum Teil einen Unterschied in der außenwirksamen Geschossigkeit von bis zu zwei Ebenen aufweisen. Insbesondere in Richtung Promenade auf dem Kammzug zur Sparrenburg, d.h. südwestlich der Lessingstraße und der Richard-Wagner-Straße ist die Bebauungsstruktur villenartig. Im gesamten Plangebiet finden sich in Relation zur unmittelbaren Nähe zur Innenstadt teilweise sehr großzügig geschnittene Grundstücke.

Im Plangebiet befinden sich einige wenige Baulücken, die potenziell einer Bebauung zugeführt werden könnten. Darüber hinaus sind in derartig alten Baugebieten einzelne Gebäude aufgrund ihres Alters sanierungsbedürftig, 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 harmonisieren 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 daneben das Risiko, dass die Wohnfunktion schrittweise verdrängt wird, so wie es nordwestlich des Plangebiets nahe der Gerichte 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 u.a. wegen seiner Größe in drei Teilpläne aufzuteilen. Der vorliegende Bauleitplan stellt den dritten Teilabschnitt dar.

Zentrales Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans ist der Erhalt der hochwertigen Wohngebietsstrukturen in unmittelbarer Nähe zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Walds mit der Promenade. Die vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen sollen erhalten werden. Zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets sollen einzelne

Nachverdichtungsmöglichkeiten in geringfügigem Maße aufgezeigt werden. Für Umbauten, Nutzungsänderungen und Nachverdichtungen sind im Bebauungsplan-Verfahren künftig allgemein verbindliche, bestandsorientierte Regelungen und Festsetzungen zu treffen.

Für die Bebauung nordwestlich der Spiegelstraße besteht heute Baurecht auf Grundlage des Durchführungsplans Nr. III/1/01.12 (siehe Kapitel 3.2). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 ersetzen in diesem Bereich mit ihrem Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Eine Teilaufhebung ist hiermit jedoch nicht verbunden.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Mitte. Es grenzt südlich an die Bielefelder Altstadt an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 - wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Grenze der nordwestlichen Bauzeile an der Spiegelstraße bzw. die Spiegelstraße selbst,
- im Nordosten durch die Detmolder Straße,
- im Südosten durch die Gartenstraße sowie ihre sinngemäße Verlängerung über eine Wegeverbindung in Richtung Landschaftsschutzgebiet,
- im Südwesten durch die südwestlichen Grenzen der Grundstücke an Richard-Wagner- und Lessingstraße.

Der Geltungsbereich wurde zur Entwurfs offenlage um die Bebauung nordwestlich der Spiegelstraße ergänzt. Das Plangebiet umfasst nunmehr knapp 5,0 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* im Regionalplan dargestellt. Überlagert wird diese Festlegung durch die Darstellung der *Freiraumfunktion* „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen südwestlich der Detmolder Straße insgesamt großflächig als *Wohnbauflächen* dargestellt worden. Die im Südwesten angrenzenden Freiflächen sind als *Grünflächen* aufgenommen worden. Gleichzeitig ist im FNP die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets aus dem Landschaftsplan übernommen worden.

Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße (B 66) sind im FNP bisher nicht dargestellt worden. Diese Mischnutzungen stellen entlang dieser örtlichen und überörtlichen Hauptstraße jedoch ein wichtiges langfristiges Planungsziel dar. Im Parallelverfahren

nach § 8 (3) BauGB wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Ziel ist die Darstellung *gemischter Bauflächen* entlang der Detmolder Straße, um der bestehenden gemischten Nutzungsstruktur gerecht zu werden und diese fortzuentwickeln. Auf die Unterlagen der 220. Änderung des Flächennutzungsplans „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ wird verwiesen.

### 3.2 Durchführungplan Nr. III/1/01.12 (Altplan für den Bereich nordwestlich der Spiegelstraße)

Die Bebauung nordwestlich der Spiegelstraße wird bislang von dem Durchführungplan Nr. III/1/01.12 aus den 1950er Jahren erfasst. Dieser vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung beschlossene Plan gibt für den großräumigen Bereich um die Sparrenburg und die angrenzende Bebauung Richtung Kreuzstraße und Spiegelstraße die Art und das Maß der zulässigen Nutzung auf Grundlage des damaligen Planungsrechts vor.

Unter Berücksichtigung der Bau-Polizei-Ordnung der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 1928 sieht der Plan für die Flächen nordwestlich angrenzend an die Spiegelstraße eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Die Gebäude sind bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Gebäude im Kreuzungsbereich von Spiegelstraße und Kreuzstraße, das eine maximale Firsthöhe von 14,0 m aufweisen kann. Die Regelungen zur Art der Nutzung sehen vor, dass ausschließlich Wohngebäude sowie Ladengeschäfte mit einer untergeordneten Größe zulässig sind. Auf die unterschiedlichen Rechtsgrundlagen und Regelungssysteme im Vergleich zu heutigen Bebauungsplänen wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

Die Bebauung nordwestlich der Spiegelstraße fügt sich in Gebäudekubatur und Architektursprache in die weitere Bebauung im „Wohngebiet Lessingstraße“ ein. Die Bebauung in diesem Bereich ist ebenfalls villenartig, während die weiter nordwestlich anschließende Bebauung an der Kesselstraße mit Reihenhäusern etc. eine andersartige städtebauliche Struktur aufweist. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit werden diese Teilflächen an der Spiegelstraße, die bislang von den Vorgaben des Durchführungplans erfasst werden, in den Geltungsbereich des Teilplans 3 einbezogen.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Der angrenzende Kammzug des Teutoburger Walds liegt demgegenüber innerhalb des **Landschaftsplans Bielefeld-Ost**. Der hier erfasste Kammzug des Teutoburger Walds gliedert die Siedlungsbereiche und stellt eine naturräumliche Grenze zwischen den Stadtteilen Gadderbaum und Bielefeld-Mitte dar. Er besitzt eine außerordentlich hohe Freiraum- und Erholungsfunktion für die Wohnbevölkerung der direkten Nachbarschaft aber auch für Erholungssuchende der Gesamtstadt.

Diese öffentlichen Grünflächen südwestlich angrenzend an das Plangebiet werden im Landschaftsplan als **Landschaftsschutzgebiet** „Bielefelder Osning mit Kalksteinzug und Sandsteinzug“ ausgewiesen. Entwicklungsziel für diese Fläche ist der Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen vielfältig ausgestatteten Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet ist Teil des **Naturparks** „Südlicher Teutoburger Wald – Eggegebirge“.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Nordwesten liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das **FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (DE 3917 - 301)**. Es umfasst die baulichen Anlagen der Sparrenburg und das angrenzende Parkgelände. Das FFH-Gebiet wird gleichzeitig als **schutzwürdiges Biotop** im Biotopkataster des Landes NRW geführt (BK 3917-500)<sup>1</sup>.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, noch sind dort geschützte Landschaftsbestandteile bekannt. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW sind über genannte Biotope hinaus im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

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 spielen so für die Erreichbarkeit der an das Plangebiet grenzenden Freiflächen 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.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

### 3.4 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<sup>2</sup>. Eine Beeinträchtigung des Gewässers wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands zum Plangebiet nicht gesehen.

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

Im Plangebiet liegt ein **lithographischer Wechsel** in Bezug auf den Oberen Grundwasserleiter und die Baugrundeigenschaften vor. Diese wechselnden geologischen Baugrundeigenschaften sind bei Gründungsmaßnahmen und Versickerungskalkulationen zu berücksichtigen. Hier sind unterschiedliche Hohlräume nicht auszuschließen. Die den Karst-Kluft-Grundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird daher nach gegenwärtigem Stand als unterschiedlich beurteilt. Dabei ist insbesondere die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit der Karst-Kluft- Grundwasserleiter zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Internetseite des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW

<sup>2</sup> Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld.

### 3.5 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>3</sup> stehen im nordöstlichen Teil des Plangebiets Parabraunerden bzw. Braunerden an (L31). Diese tiefgründigen schluffigen Lehm Böden sind z.T. tiefreichend humos und ertragreich. Die Sorptionsfähigkeit ist hoch. Die Böden haben eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Stellenweise kann sich schwache Stau nässe bilden. Das Grundwasser steht laut Bodenkarte mehr als 20 Dezimeter unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>4</sup> treffen auf diese Böden zu. Sie sind teilweise aufgrund ihrer **Fruchtbarkeit** als **schützenswert (Stufe 3)** kartiert worden. Neben ihrer Funktion als bevorzugter Lebensraum für Pflanzen und ihrer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft übernehmen diese Böden noch eine Regelungs- und Pufferfunktion in Bezug auf Nähr- und Schadstoffe.

Südwestlich der Richard-Wagner-Straße und Lessingstraße i.W. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stehen im Bereich der Promenade Braunerde-Rendzina u.ä. Böden an (bR2). Die flach- bis mittelgründigen, tonigen Lehm Böden sind teilweise kalkhaltig bis in die Krume. Die Ertragsfähigkeit wird als mäßig eingestuft, während die Sorptionsfähigkeit als mittel bis hoch bewertet wird. Die Wasserdurchlässigkeit ist durchschnittlich. Der Boden ist aufgrund seiner **Biotopentwicklungsfunktion** ebenfalls als **Stufe 3** kartiert worden. Der Boden bietet Lebensraumpotenzial für seltene Pflanzen und Tiere.

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

#### b) Altlasten

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

#### c) Kampfmittelvorkommen

Für einen Teil des Plangebiets wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (vereinzelte und mittlere Bombardierung). Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist grundsätzlich erforderlich. Darüber hinaus ist die Anlage 1 (S. 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden ([www.im.nrw.de/sch/725.htm](http://www.im.nrw.de/sch/725.htm)). Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich sind deshalb einzeln und rechtzeitig zur Untersuchung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die entsprechend zu untersuchenden Flächen sind unter den Hinweisen zur Beachtung auf der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt.

Für die sonstigen Flächen im Plangebiet sind keine konkreten Überprüfungs- bzw. Entmünitionierungsmaßnahmen erforderlich. Da Kampfmittelfunde jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

- Detmolder Straße 14,
- Lobellstraße 3,
- Lessingstraße 6 und Lessingstraße 8.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler des Arbeits- und Landgerichts (Detmolder Straße 1 sowie der Detmolder Straße 9), der Detmolder Straße 13, der Detmolder Straße 15, der Detmolder Straße 22 und der Lessingstraße 10.

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

## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 ist bereits überwiegend bebaut und genutzt. Die einzelnen, häufig villenartigen **Baukörper** weisen zwar z.T. große Kubaturen mit bis zu drei Vollgeschossen auf, umfassen jedoch heute zumeist noch lediglich zwei bis drei Wohneinheiten. Zuzüglich zu den durchschnittlich zwei Vollgeschossen werden auch die Dachgeschosse der Gebäude häufig als ergänzender Wohnraum genutzt. Der Großteil der Gebäude datiert aus 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.

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 Einzel- und Doppelhäuser bis hin zu größeren innerstädtisch geprägten Gebäudegruppen oder auch gewerblichen Anlagen aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Demgegenüber ist insbesondere die Bebauung entlang der Lessingstraße und Richard-Wagner-Straße relativ einheitlich in Gebäudekubatur, Formensprache und Gestaltung. Durch diese Einheitlichkeit besitzt der Straßenzug hohe Attraktivität und ist prägend für das Plangebiet.

Die **Dachlandschaft** im Plangebiet weist im Wesentlichen Satteldächer, Mansarddächer und Walmdächer auf. Die das Plangebiet und seine Umgebung prägende Dachform ist das Walmdach inklusive verschiedener Sonderformen wie z.B. das Mansardwalmdach. Durch eine relativ einheitliche Farbgestaltung der Dacheindeckung wird 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 Holzverklei-

dungen. Lediglich einzelne Teilbereiche sind im Bezug auf Einfriedungen zurückhaltend und offen durch relativ einheitliche Natursteinmauern gestaltet. Insgesamt sind gerade die Einfriedungen der Vorgärten jedoch heute zurückhaltend und tragen so zu einem offenen Gesamteindruck im (halb-) öffentlichen Straßenraum bei.

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. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Gerichtsstandort mit Land-, Amts- und Arbeitsgericht im Kreuzungsbereich von Niederwall und Detmolder Straße bzw. Kreuzstraße. Im Plangebiet selbst finden sich Büronutzungen wie bspw. Unternehmensberater und sonstige Dienstleistungen wie die Sparkasse insbesondere in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Zudem sind ein Elektrofachgeschäft und die Telekom ansässig. Im gesamten Plangebiet, vor allem in Richtung des Gerichts finden sich Gebäude, die auch von Freiberuflern wie Versicherungsunternehmern, Architekten, Ärzten oder Rechtsanwälten genutzt werden. In den sonstigen Teilen des Plangebiets herrscht die Wohnfunktion vor. Die Altbauten im Plangebiet verfügen teilweise über große Gartenflächen, die intensiv gestaltet und als private Grünfläche genutzt werden.

Das Plangebiet ist durch seine besondere **topographische 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.

Die Topographie bestimmt insgesamt maßgeblich die **Erschließungssituation** im Plangebiet. Lessingstraße und Richard-Wagner-Straße verlaufen hangparallel, während Loebell-, Sparren-, Garten- und Spiegelstraße ein starkes Gefälle aufweisen. Letztere verbinden das Plangebiet mit der Detmolder Straße, über die das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden ist. Im Straßenraum der Detmolder Straße verläuft die Stadtbahnlinie 2 (Sieker - Milse). Somit ist die benachbarte Innenstadt auch mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut erreichbar. Größere öffentliche Stellplatzanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch im öffentlichen Straßenraum befinden sich nur untergeordnet Stell- bzw. Parkplätze. Dies führt u.a. zu einem Parkplatzmangel und in der Folge teilweise zu Schwierigkeiten bei Begegnungsverkehr im öffentlichen Straßenraum. Die erschließenden Straßen sind jedoch im Wesentlichen gut und ausreichend breit dimensioniert ausgebaut.

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 innerstädtische Wohngebiete folgen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet die Alt- und die Innenstadt Bielefelds. Im Südwesten schließt sich der öffentliche Grünraum des Kammzuges des Teutoburger Walds an. Er bildet einen Übergang in die freie Landschaft in Richtung Nordwesten und Südosten der Stadt Bielefeld. Gleichzeitig ist auch der im Südwesten angrenzende Stadtteil Bethel zumindest fußläufig über genannte Grünverbindungen zu erreichen. Im Nordwesten grenzt das Gelände der Sparrenburg mit seinen baulichen und Freiflächenanlagen an das Plangebiet. Der Grünzug inklusive der Sparrenburg besitzt eine große Bedeutung als Naherholungsziel für die Bielefelder Bevölkerung. Die Promenade selbst ist Teil des überörtlich bedeutsamen Wanderwegs „Hermannsweg“.

Im Plangebiet finden sich teilweise prägende **Gehölzbestände**. Einzelne großkronige Bäume stocken auf den privaten Grundstücken. Diese alten Bäume weisen einen großen Stamm- und Kronendurchmesser auf und wirken in Teilen städtebaulich bis in den öffentlichen Raum hinein. Daneben prägen auch die Südwesten angrenzenden, waldartigen Ge-

hölzbestände entlang der Promenade das Plangebiet. Sie stellen einen zentralen Übergang in den großräumigen Freiraum und insgesamt einen wichtigen Attraktivitätsfaktor für das Wohngebiet dar.

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

### 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Wohn- und Mischgebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Die Bauzeile nordwestlich der Spiegelstraße wird bestandsorientiert und behutsam überplant. Die Vorgaben des Durchführungsplans Nr. III/1/01.12 werden für diesen Bereich analog zu den Festsetzungen für die sonstigen Straßenzüge im Plangebiet überprüft. Für die sonstigen Flächen im Plangebiet wird demgegenüber erstmals verbindlich ein Bebauungsplan aufgestellt.

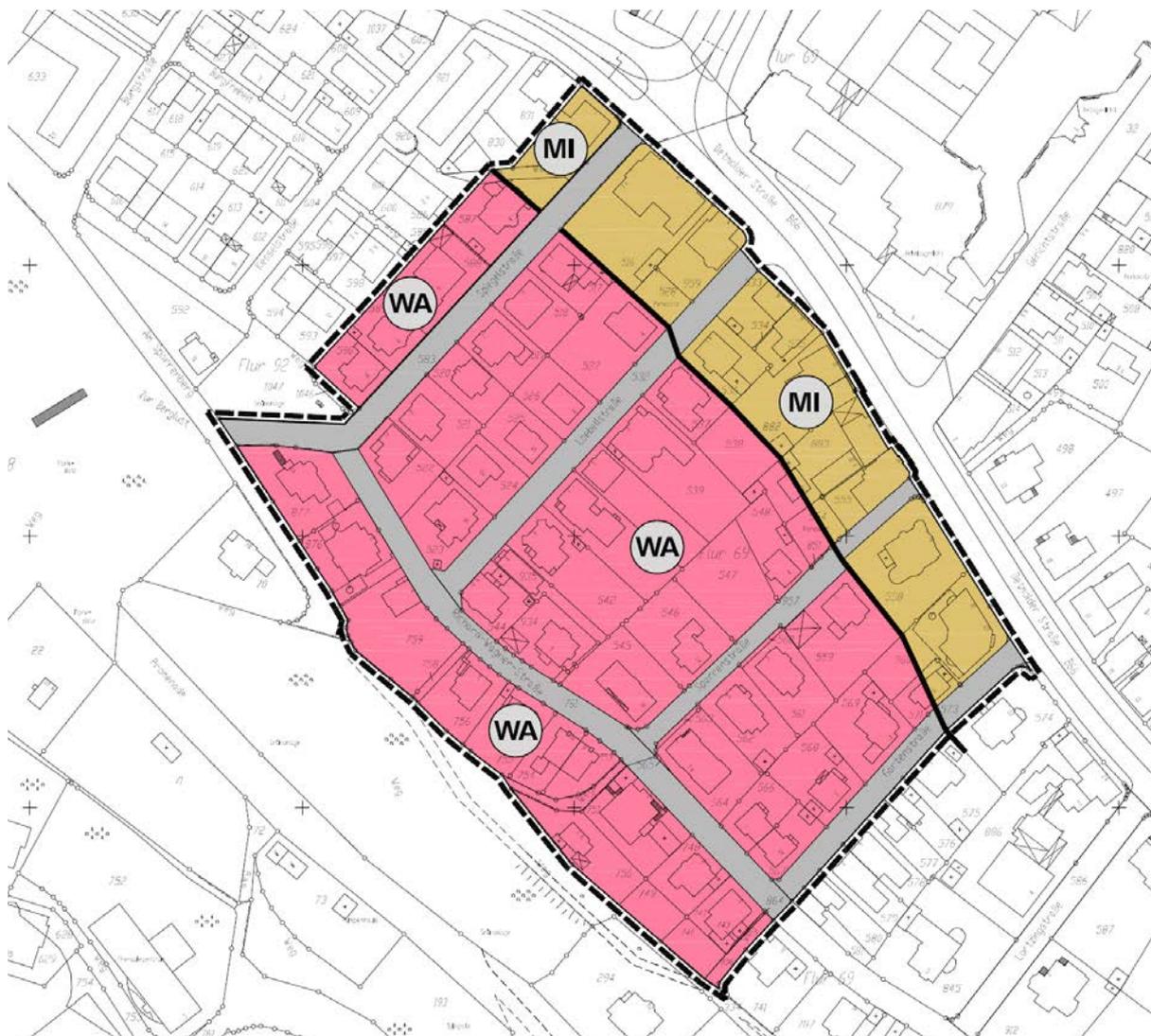
Übergeordnetes **Planungsziel** der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß Kapitel 1 der Erhalt der hochwertigen und attraktiven Wohngebietsstrukturen in direkter Nachbarschaft zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Walds mit der Promenade. Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Qualität und Kubatur an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren.

Im Sinne dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplan eine nach Dichte und Nutzungsmischung gestaffelte **Plankonzeption**.

Die Flächen an der Detmolder Straße werden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhanden. Zur Belebung und Attraktivierung des Straßenzugs sowohl als Wohn- und Arbeitsstandort aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung sollen die gemischten Nutzungsansätze gestärkt werden. Moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der Straßenabschnitte profitieren von der Lagegünstigkeit und Zentralität des Standorts.

Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt ein typisches Allgemeines Wohngebiet (WA). In diesem Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne Dienstleistungsansätze sind vorhanden. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner-, Kunden- und Besucherverkehr aufnehmen zu können. Gebäude mit einer großzügigen und villenartigen Kubatur prägen die wesentlichen Teilflächen des Plangebiets. Die Grundstücke südwestlich der Richard-Wagner-Straße bzw. der Lessingstraße sind villenartig mit ausschließlich Einzelhäusern bebaut worden. Der Straßenzug weist hinsichtlich Gebäudekubatur, Gestaltung, Bauweise etc. eine gewisse Homogenität und hohe Attraktivität auf. Die Flächen bilden zudem den Übergang in die Freiraumbereiche der Promenade.

Auf die folgende Abbildung zur Darstellung der grundsätzlichen, gestaffelten Plankonzeption zur Art der baulichen Nutzung wird verwiesen.



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

Der Bebauungsplan ist aufgrund der bereits i.W. realisierten Bebauung als Rahmen für künftige Neu- und Umbauten sowie Änderungen zu sehen. Die Regelungen müssen dem gewachsenen, teils heterogenen Charakter der Bebauung im Plangebiet gerecht werden. Sie verfolgen daher das Ziel, bauliche und gestalterische Ausreißer, die den Planungszielen widersprechend 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**

Für den überwiegenden bebauten Teil des Plangebiets wird aus grundsätzlichen Erwägungen heraus vorgeschlagen, das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen** und weiterzuentwickeln. Diese Teilbereiche dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Der Bereich ist durch Wohngebäude geprägt. Zu finden sind darüber hinaus freiberuflich tä-

tige Personen bzw. Büros wie z.B. Architektur- und Versicherungsbüros, Rechtsanwälte und Ärzte. Gründe für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind somit 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 der zentralen Lage des Plangebiets in der Nähe der Bielefelder Innenstadt. Zudem sind die erschließenden Straßen ausreichend breit ausgebaut, um eventuellen Kunden- und Besucherverkehr und Parkplätze im Straßenraum aufnehmen zu können. Das Allgemeine Wohngebiet bildet einen sinnvollen Übergang zwischen dem Mischgebiet an der Detmolder Straße sowie dem schutzwürdigen Freiraum der Promenade.

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, zum Landgericht und zum Studio des WDR weist das Plangebiet eine besondere Standortgunst für freiberuflich tätige Personen wie z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater und Medienagenturen auf. Im Plangebiet selbst 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 Charakter als Wohngebiet verliert. Hinzu kommt ein oft erhöhter Publikumsverkehr und Stellplatzbedarf dieser Nutzungen mit entsprechenden folgenden Konflikten mit der Wohnnutzung.

Vor dem Hintergrund dieser speziellen städtebaulichen Situation und des Planungsziels der Sicherung der hochwertigen Wohngebietsstrukturen werden für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets spezielle Regelungen für freie Berufe getroffen. Räume für freie Berufe sind zukünftig gemäß § 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 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 erste 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 setzen sich in der angrenzenden Umgebung ebenfalls fort. 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 unzulässig. Die Flächen sollen ausdrücklich verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten werden. Die Detmolder Straße kann auch als ein bedeutender Eingangsbereich in die Bielefelder Innenstadt attrak-

tiviert und insbesondere in den Tagstunden zusätzlich belebt werden. Gleichzeitig trägt die Festsetzung den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.

Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Sie widersprechen dem örtlichen Rahmen und der zentralen Lage und würden den Planungszielen nicht gerecht werden. Insbesondere Vergnügungsstätten werden den besonderen Anforderungen an die städtebaulich attraktive Weiterentwicklung entlang der Detmolder Straße und des „Musikerviertels“ nicht gerecht. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch ein negatives Image mit weiteren Folgeerscheinungen („Trading-down-Effekte“), Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Herkömmliche Restaurants fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte. Ihre Ansiedlung entlang der Detmolder Straße ist ausdrücklich erwünscht. 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 baulichen 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 von 0,3 bzw. 0,4 berücksichtigt die bestehende Bebauung sowie die im Bestand vorhandenen Grundstücksgrößen 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 First-

höhen 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 festgesetzt. Kleinformartige 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 Dächer festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind als Rahmen für künftige Neubauten etc. zu verstehen. Sie werden i.W. abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge gewählt. Mindesttraufhöhen sichern hierbei in Kombination mit der Geschossigkeit das Einfügen möglicher Neubauten in die 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 hingewiesen.

Die **Bezugshöhe** für die Höhe baulicher Anlagen stellt in dem topographisch bewegten Gelände die Höhe der vorhandenen, zur Erschließung bestimmten Straßen dar, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Sie orientiert sich je nach Straßenausbau an der Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straße. Bei einer Erschließung über Fuß- und Radwege 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.

Um eine ggf. nicht eindeutig bestimmbare Vorgabe für Eckgrundstücke zu vermeiden, wird als Bezugshöhe für die Gebäude an der Richard-Wagner-Straße bzw. an der Lessingstraße auf die Höhe dieser Erschließungsstraße Bezug genommen. Zudem wird durch eine solche Vorgabe sichergestellt, dass sich die Gebäude in diesen Straßenraum einfügen. Ähnlich verhält es sich mit den Gebäuden der ersten Bauzeile/Grundstückstiefe entlang der Detmolder Straße, die innerhalb der Teilflächen des Mischgebiets an der Detmolder Straße errichtet werden können. Auch hier wird zur Ermittlung der zulässigen Höhe der Gebäude ausschließlich auf die Höhenlage der Bundesstraße abgestellt.

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

- **Baugrenzen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen je nach Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich eng fest und regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um

eventuellen Dichteproblemen vorzubeugen. Mögliche Neubauten sollen sich entsprechend der benachbarten Bebauung harmonisch zum Straßenraum orientieren. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern. Die Baufenster mit einer Tiefe von i.W. 16 – 20 Metern ermöglichen an den seitlichen Gebäudefassaden einen ausreichenden Veränderungs- und Erweiterungsspielraum. Die im Vergleich zu heutigen Baufenstern relativ großzügigen Vorgaben sind i.W. dem Gebäudebestand mit den villenartigen, teilweise großformatigen Gebäudekörpern geschuldet.

Für bestehende „Baulücken“ werden moderat **Nachverdichtungsmöglichkeiten** innerhalb der bereits bestehenden und prägenden Straßenzüge geschaffen.

**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 i.W. als **offene Bauweise**, d.h. mit einem seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. In Teilen der Baugebiete wird die offene Bauweise jedoch auf **Einzelhäuser** bzw. **Einzel- und Doppelhäuser** begrenzt, um eine ggf. zu weitgehende Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft auszuschließen und den villenartigen Charakter des Gebiets zu wahren. Die besondere Bauweise mit Ortgängen, die teilweise eine geringere Tiefe aufweisen als bauordnungsrechtlich nach Abstandflächenrecht gefordert, sind angemessen und einzelfallbezogen in künftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Die Festsetzung der **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB südwestlich der Lessingstraße bzw. der Richard-Wagner-Straße dient dem Schutz des Charakters des Plangebiets als hochwertiges Wohngebiet. Die Kubatur der einzelnen Gebäude lässt zwar das Unterbringen mehrerer Wohneinheiten zu. Dies widerspricht jedoch der heutigen Nutzung im Plangebiet. Entsprechend der grundsätzlichen Plankonzeption mit einer gestaffelten Nutzungsmischung und -intensität wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) in Richtung Freiraum begrenzt. Einer zu starken Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft soll vorgebeugt werden.
- **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO innerhalb der Teilflächen des 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 WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Grundstücks-

flächen gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu insgesamt zwei Stellplätze 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 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 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 zum einen attraktive Gebäude und Ensembles schützen und die Gestaltqualität des Plangebiets belastende Ausreißer verhindern.

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

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

- Ortstypische **Dachform** sind das Walmdach inklusive unterschiedlichster Sonderformen und Ausprägungen sowie das Mansarddach. Teilweise sind im Plangebiet Satteldächer zu finden. Die Regelungen zur Dachform und zur **Dachneigung** orientieren sich am Bestand in den einzelnen Straßenzügen 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 zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt. Sie werden auch im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung der Dachlandschaft mit Blick von der Promenade auf das Plangebiet und die Bielefelder Innenstadt daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Bei untergeordneten Bauteilen kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage. Diese sind zulässig, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Dachneigung aufwändiger und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

- Auch **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieranlagen) werden aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen heraus auf die Hauptbaukörper der Grundstücke begrenzt (siehe auch Kapitel 5.5.4 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.

Bei den örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan ein überwiegend bebautes Gebiet überplant. Es können sich Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und den realisierten Dachformen ergeben. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen daher im Einzelfall zugelassen werden können.

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 im öffentlichen Raum 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 WA zulässigen Werbeanlagen dienen der Orientierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich.

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 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 WA werden vor diesem Hintergrund insbesondere im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange für vertretbar angesehen. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung wird insgesamt angemessen berücksichtigt.

Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen. 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) sind Werbeanlagen an den Gebäuden lediglich bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbung soll sich behutsam einfügen und baulich-visuell unterordnen. Werbeanlagen sollen sich am menschlichen Maßstab orientieren. Die Größenordnung wird zudem angelehnt an bauordnungsrechtliche Größenvorgaben (u.a. Genehmigungsfreiheit von Werbeanlagen bis 1,0 m<sup>2</sup>) gewählt. 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 ihre Gesamtgröße im Verhältnis zu dem tragenden Gebäudekörper. Die Größenreglementierungen für Werbeanlagen im MI gelten sowohl für Werbung an der Stätte der Leistung als auch für Fremdwerbung. Zur Wahrung der bestehenden Situation wird die Größe der Werbeanlagen auf 0,50 m<sup>2</sup> pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes bei einer maximalen Gesamtgröße von 6,0 m<sup>2</sup> beschränkt. 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.

- **Freistehende Werbeanlagen**, wie beispielsweise Standtransparente und Hinweisschilder, werden in ihrer maximalen Höhe und Größe ebenfalls abhängig vom jeweiligen Baugebietstyp begrenzt. Zur Wahrung der bestehenden Situation wird die Größe der freistehenden Werbeanlagen im MI auf 0,50 m<sup>2</sup> pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes bei einer maximalen Gesamtgröße von 6,0 m<sup>2</sup> beschränkt. 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 Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets 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 WA sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmen für den Anbringungsort freistehender Werbeanlagen sind in den Teilflächen des MI möglich, sofern ihre Größe weiterhin untergeordnet ist und die beschriebenen gestalterischen Ziele gewahrt 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 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.

Für das Betreiben von Werbeanlagen oder anderen Anlagen, die Lichtimmissionen verursachen, sind grundsätzlich die gebietsbezogenen Beleuchtungsstärken gemäß Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Minderung“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) - des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - III A 4 - 62 - 03 -, und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport II A 4 - 850.1 - vom 13.09.2000 in der zz. geltenden Fassung einzuhalten.

- Blickdicht verklebte Schaufenster und eine ähnlich „abweisende“ Gestaltung von Schaufenstern, wie sie bspw. häufig für Spielhallen verwendet wird, wirken sich insgesamt negativ auf das Stadtbild in den Straßenzügen aus. Sie suggerieren eine minderwertige Nutzung der Gebäude. Zudem geht das Schaufenster als „Kommunikationsmöglichkeit“ zwischen Anbietern von Produkten und Dienstleistungen sowie potenziellen Kunden verloren. Eine Zweckentfremdung von Schaufenstern durch Bemalen, Überkleben o.ä. ist daher unzulässig.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von bis zu 1 m<sup>2</sup> genehmigungsfrei sind (§ 65 BauO NRW). Größere Anlagen unterliegen grundsätzlich einer Baugenehmigungspflicht. Im Rahmen eines derartigen Genehmigungsverfahrens kann in Zweifelsfällen auf eine einvernehmliche, gestalterisch abgestimmte Lösung zwischen dem Bauherren und der Stadt Bielefeld hingewirkt werden.

**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 WA getroffen. Die Vorgärten sollen i.W. von einer Bebauung freigehalten werden, der Blick auf die teilweise historische 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. Die realisierte Einfriedung hängt u.a. von der Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenzug und der grundsätzlichen Topographie des Plangebiets ab. So unterscheiden sich beispielsweise hangaufwärts und hangabwärts errichtete Gebäude und auch Einfriedungen innerhalb eines Straßenzugs deutlich in ihrer Gestaltung. Auf eine einheitliche Vorgabe wird daher verzichtet. Eine auf die Bebauung in der Nachbarschaft und im Straßenzug abgestimmte Gestaltung der Einfriedungen wird empfohlen.

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

### a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet stellt sich heute fast vollständig bebaut dar. Es ist an die Kanalisation und Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld angeschlossen. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen lediglich entlang der vorhandenen Straßen. Eventuelle Neubauten sind ebenfalls an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Auch aufgrund der Bodenverhältnisse (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.

Die Sammlung des Abwassers im Plangebiet erfolgt sowohl im Misch- als auch im Trennsystem. Die gemeinsame weitere Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem. Neue Kanäle im Plangebiet können im Mischsystem errichtet werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasser Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle gesammelt und fließt über den Regenüberlauf Rohrteichstraße dem Regenüberlaufbecken Ravensberger-Straße zu.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u.a. dahingehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o.g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist hier der Fall. Das Niederschlagswasser der vorhande-

nen Bebauung wird heute über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regen- und Mischwasserkanäle über den Regenüberlauf Rohrteichstraße zum Regenüberlaufbecken Ravensberger Straße abgeleitet.

Die aus den Teilflächen des WA abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser). Die Mischgebietsfläche entlang der Detmolder Straße und die dortigen Straßenverkehrsflächen sind der Kategorie IIa zuzuordnen (schwach belastetes Niederschlagswasser).

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

Die bestehenden und geplanten Kanalleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, teilweise innerhalb der Fuß- und Radwege. Zugänglichkeit und Lage der Leitungen werden bereits durch die Lage innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen weitreichend gesichert. Ergänzend werden die Leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits der vorhandenen Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,5 m 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 und Bebauung geklärt. Grundsätzlich weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die innerhalb der Richard-Wagner-Straße bzw. der Lessingstraße verlaufende **Erdgas-hochdruckleitung** der Stadtwerke Bielefeld wird auf die Plankarte gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB aufgenommen und planerisch gesichert.

Von der Promenade südwestlich des Plangebiets verläuft zwischen zwei Baugrundstücken eine **Trinkwasserversorgungsleitung** über die Loebellstraße in Richtung Detmolder Straße. Die Leitung wird ebenfalls nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugänglichkeit und diesbezüglich erforderliche Fläche nordwestlich der Richard-Wagner-Straße werden mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Stadt Bielefeld sowie der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

Zwischen der Loebellstraße und der Spiegelstraße befinden sich darüber hinaus eine **Fernwärme-** und eine **Trinkwasserversorgungsleitung** (im Süden). Die Leitungen können nach Abstimmung mit den Stadtwerken Bielefeld als Versorgungsträger grundsätzlich mit einem entsprechenden technischen und finanziellen Aufwand überbaut werden. Eine textlich formulierte Ausnahmeregelung für die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger stellt sicher, dass langfristig eine Überbauung bzw. eine Nachverdichtung gerade im Verlauf der Loebellstraße möglich bleibt. Gleichzeitig werden der Verlauf sowie die Zugänglichkeit der Leitungen planerisch aufgenommen. Auf möglicherweise im Schadensfall anfallende Kosten wird hingewiesen.

Bezüglich der Baumpflanzungen wird auf das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungs-

gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen ist gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,0 m und 2,5 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1,0 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich eventuell anfallende Kosten zur Sicherung der Leitungen der Stadtwerke Bielefeld vom Verursacher zu tragen sind.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird allgemein empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept sicherzustellen.

### c) Brandschutz

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

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des bebauten Gebiets sind 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, zum Teil sogar eher reglementiert. Aus diesem Grund verändert sich auch der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** nicht. Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der sozialen Infrastruktur gesehen.

Wegen der vorhandenen, teilweise dichten Bebauung und der Topographie des Plangebiets, existieren keine wohnortnahen **Kinderspielplätze** im Plangebiet. Durch den Bebauungsplan werden keine über das heute bereits zulässige Maß hinausgehenden Baurechte und somit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf begründet. Zudem befinden sich im Plangebiet keine Freiflächen, die für eine Errichtung eines Spielplatzes zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit, wohnortnah einen Spielplatz im Plangebiet zur Verfügung zu stellen, besteht somit realistisch nicht. Der für das Plangebiet konstatierte Spielflächenbedarf wird jedoch durch die vorhandenen Spielflächen an der Promenade zumindest teilweise gedeckt.

## 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 Spiegelstraße, Loebellstraße, Sparrenstraße und Gartenstraße 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 erwähnten Straßen, die das Gebiet an die Detmolder Straße anschließen und zusätzlich über die hangparallelen Straßen Lessingstraße und Richard-Wagner-Straße. Sie zeichnen sich durch gute Ausbaustände und ausreichende Straßenbreiten aus. Aufgrund teilweise fehlender Parkplätze im öffentlichen Straßenraum kann es jedoch durch parkende Fahrzeuge zu Verkehrsbehinderungen gerade bei Begegnungsverkehr kommen.

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung für zwei einzelne Wohngebäude (Lessingstraße 2a und Am Sparrenberg 52) innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet über zwei Zufahrten in der öffentlichen Grünfläche südwestlich des Plangebiets erfolgt. Diesbezügliche Schwierigkeiten der Erschließung sind nicht bekannt und werden nicht erwartet. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB für die Flächen des öffentlichen Fußwegs in Verlängerung der Sparrenstraße wird zudem eine grundsätzliche Erschließungsmöglichkeit für das Gebäude Lessingstraße 2a im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans eingeräumt.

Der **private Stellplatzbedarf** ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind die Anforderungen aufgrund von Topographie und Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet sowie der Schutz des Ortsbilds zu berücksichtigen. Es ist heute davon auszugehen, dass private Haushalte über mindestens einen Pkw verfügen. Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Pkw freizuhalten, ist daher ein angemessener Kompromiss zwischen den Gestaltungszielen für den (halb-) öffentlichen Straßenraum und für die schutzwürdigen Innenhofbereiche sowie dem allgemeinen Park- und Stellplatzbedarf zu finden. Garagen, Carports und Stellplätze sollen sich grundsätzlich in den bebauten Zusammenhang einfügen, ausnahmsweise können bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Auf Kapitel 5.2 c) wird ergänzend verwiesen.

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

### c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das **Stadtbahnnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden: Entlang der Detmolder Straße verläuft die Stadtbahnlinie 2 (Sieker – Milse), welche das Gebiet u.a. mit der Stadtmitte Bielefelds verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen August-Bebel-Straße und Landgericht der genannten Linie. An der Haltestelle Landgericht verkehrt darüber hinaus die Stadtbahnlinie 1 (Senne – Schildesche). 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 Immissionsschutzes

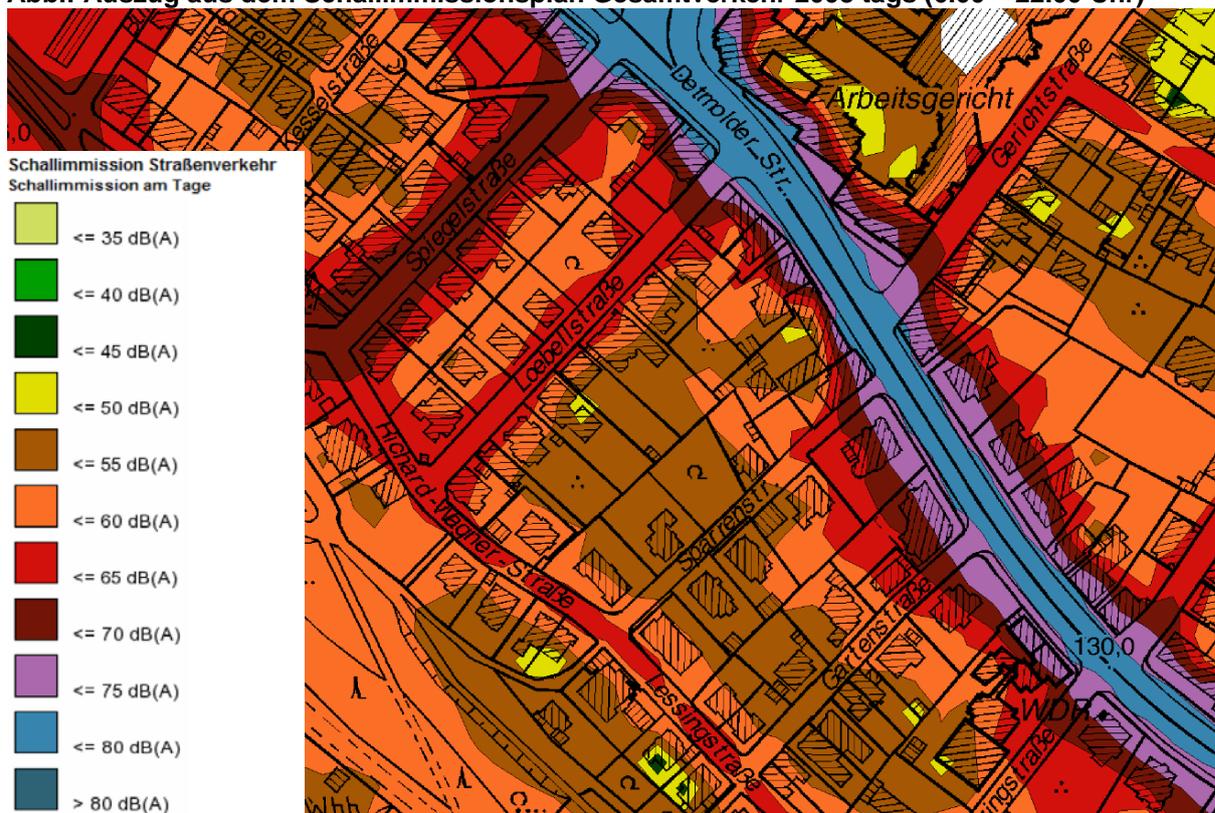
Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

#### a) Straßen- und Schienenverkehr – Ausgangslage und Rahmenbedingungen

**Immissionen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr** wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der örtlich und überörtlich bedeutsamen Detmolder Straße und (teilweise) abgeschwächt in den seitlichen Erschließungsstraßen ein. Besonders betroffen sind neben den Gebäuden und Nutzungen an der Detmolder Straße insbesondere die Spiegelstraße und die Loebellstraße. Die Einwirkungen des randlichen Straßen- und Stadtbahnverkehrs auf die weitere Bebauung im Plangebiet werden durch die zwischengelagerte umfangreiche Bebauung teilweise gemindert.

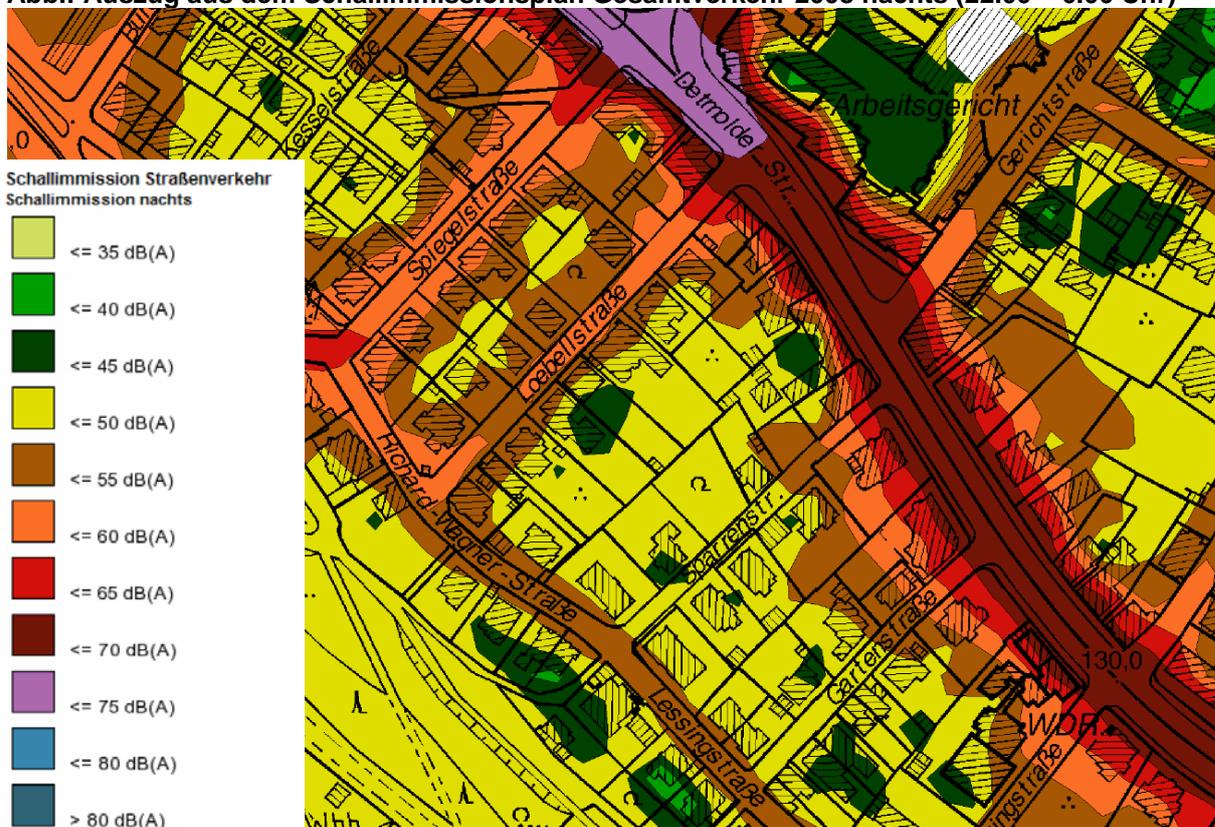
Gemäß **Schallimmissionsplan 2008 der Stadt Bielefeld** werden die Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 (60/50 dB (A) tags/nachts) für Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten. Auch in den von der Detmolder Straße entfernteren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte teilweise deutlich überschritten (55 dB(A)/45 dB(A)). Im Mischgebiet wird darüber hinaus die **Grenze der Zumutbarkeit**, die für Mischgebiete (MI) bei 72/62 dB (A) tags/nachts liegt, erreicht bzw. überschritten. Gesundes Wohnen, was im MI grundsätzlich möglich sein soll, ist in Teilbereichen des Plangebiets insgesamt nicht uneingeschränkt 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 weiteren Ergebnisse des Schallimmissionsplans der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 und die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum **Umbau der Detmolder Straße** untersucht worden<sup>5</sup>. Ziel der Schalluntersuchung war die Ermittlung derjenigen Gebäude und Gebäudeseiten, für die nach den §§ 1, 2 der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz aufgrund der Umbaumaßnahmen Anspruch auf passiven Lärmschutz besteht. Die Ergebnisse belegen die oben aufgeführten Belastungsdaten des Schallimmissionsplans.

Diese beschriebene massive Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Über heute bereits bestehende Baurechte nach §§ 30, 34 BauGB werden keine oder nur geringfügige rückwärtig abgeschirmte Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die belasteten Straßen heranrückende Bebauung vorbereitet. Die Planung trägt daher insgesamt grundsätzlich nicht zu einer Verschärfung der stark vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Zu prüfen ist zunächst, ob **aktive, lärmindernde Maßnahmen** getroffen werden können. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind derartige aktive Maßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischere kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der Detmolder Straße als einer der bedeutendsten Ortseingangsstraßen in den Kernstadtbereich Bielefelds soll darüber hinaus ausdrücklich nicht erfolgen. Die Barrierewirkung der Detmolder Straße soll nicht durch derartige Maßnahmen verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Detmolder Straße dem Ziel des Erhalts des Wohngebiets mit seiner i.W. offenen Bebauung und villenartigen Bebauungsstruktur. Wesentliches städtebauliches Ziel für den Straßenzug der Detmolder Straße ist seine Belebung und Attraktivierung sowohl als Arbeits- und Wohnstandort aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung. Aktive Schallschutzmaßnahmen konterkarieren diese Zielsetzung und sind dementsprechend aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

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 in diesem Bereich unzulässig. Den Belangen des vorbeugenden Lärmschutzes kann hierdurch ebenfalls Rechnung getragen werden. Von einer weitergehenden **vertikalen Gliederung** der Gebäude in den Teilflächen des MI wird abgesehen. Es wird angenommen, dass aufgrund der speziellen Situation entlang der Detmolder Straße mit der z.T. dichten, auch auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Bebauung das Belastungsniveau auch für das 1. und 2. Obergeschoss grundsätzlich ähnlich bleibt und die Belastung mit zunehmender Geschossigkeit nicht deutlich abnimmt. Zudem wird entlang der Detmolder Straße vielfach in den oberen Geschossen, teilweise in allen Geschossen gewohnt. Ein Ausschluss der Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Gebäude innerhalb des MI würde einen weitgehenden Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten.

Eine weitergehende **horizontale Ausdehnung des Mischgebiets** in Richtung Lessingstraße und Richard-Wagner-Straße ist aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen nicht sinnvoll. Zum Einen widerspricht dies der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplans zum Erhalt des hochwertigen und attraktiven Wohngebiets. Zum Anderen könnten in

---

<sup>5</sup> Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung. Planfeststellungsunterlage Baumaßnahme Detmolder Straße B 66. Stadtbahn Bielefeld. Niederwall bis Otto-Brenner-Straße. Erläuterungsbericht. Münster, September 2003.

einem solchen Fall zusätzliche immissionsschutzfachliche Konflikte bzw. eine Belastung gerade der Gartenbereiche durch gewerbliche Emissionen etc. nicht vollständig ausgeschlossen werden, die sich durch die Erweiterung der Nutzungsoptionen durch räumliche Ausweitung des MI eventuell ergeben würden.

### 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 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
<b>WA</b>	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
<b>MI</b>	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. Das im Vergleich zur der DIN 4109 schalltechnisch differenziertere und technisch exaktere Regelwerk der VDI-Richtlinie 2719 berücksichtigt sowohl Tag- als auch Nachtwerte, während in die DIN 4109 lediglich Tagwerte eingehen. Aus diesem Grund wird grundsätzlich auf die VDI-Richtlinie abgestellt.

Für die Ermittlung derjenigen 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 den übrigen Bereichen gewahrt. Zudem ist auch bis zu den Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete von 64 dB(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 einzuhaltenen 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 (hier insbesondere die Nachtruhe) angemessen ermöglicht werden soll.

**Maßnahmen** zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den Innenräumen der Gebäude sind zu prüfen und in künftigen Genehmigungsverfahren aufzunehmen. Beispielhaft zu nennen sind technische Maßnahmen der Lärmsanierung oder auch innovative Schutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster.

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.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude und sonstigen Nutzungen innerhalb der Gebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche der Gebäude**. Entsprechend der Ergebnisse des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld sind diese in der 1. Baureihe entlang der Detmolder Straße teilweise mit Werten bis zu 65 dB(A) tags belastet. Die Detmolder Straße selbst erschließt die 1. Baureihe von Nordosten, so dass die lärmabgewandten Außenwohnbereiche der Gebäude grundsätzlich nach Südwesten orientiert sind. Die Gebäude entlang der Detmolder Straße selbst wirken somit (teilweise) schallabschirmend und für die Außenwohnbereiche lärmmindernd. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus entsprechende, in diesem Fall nach Südwesten orientierte Terrassen und Außenwohnbereiche geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen.

Für die sonstigen Teilflächen des Plangebiets liegen die Belastungswerte der Außenwohnbereiche i.W. zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) am Tag. Die Ausrichtung der Außenwohnbereiche der Gebäude entlang der sonstigen Straßen im Plangebiet richtet sich i.W. nach der Topographie und der daraus resultierenden Straßenführung im Plangebiet. Teilweise sind die Außenwohnbereiche nach Nordosten, d.h. in Richtung Detmolder Straße orientiert. Für einen überwiegenden Teil der Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets wird jedoch insgesamt die z.B. im „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ für städtebauliche Ausnahmesituationen zumindest geforderte Unterschreitung von 65 dB(A) in einem nutzbaren Außenwohnbereich (deutlich) eingehalten. Eine Nutzung der Außenwohnbereiche auch im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist hier somit möglich.

Beispielhafte o.g. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und Terrassen können im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans u.a. zu den überbaubaren Flächen mit einer Bautiefe von ca. 16 - 20 Metern sowie Überschreitungsmöglichkeiten für Wintergärten etc. grundsätzlich sinnvoll realisiert werden. Verbindliche Festsetzungen für lärmabgewandte Bauformen, die Errichtung von Wintergärten oder für schallabschirmende Garteneinbauten erfolgen vor dem Hintergrund der Bestandsüberplanung nicht. Zudem werden ausdrücklich Vorteile für die künftigen Bewohner in der Flexibilität des „architektonischen Selbstschutzes“ gesehen.

### c) Fazit

Die Bebauung und Nutzung sowie die Verkehrs- und Belastungssituation durch Lärm sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Detmolder Straße sowie entlang der Spiegelstraße ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Eine mögliche Lärmsanierung der Gebäude richtet sich nach den entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Überplant wird ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes, innenstadtnahes Wohn- und teilweise Mischgebiet. Gerade in Großstädten und stark verdichteten innerstädtischen Gebieten ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Wesentliches städtebauliches Ziel der Planung ist der Erhalt und die Fortentwicklung der hochwertigen Bau- und Wohngebietsstrukturen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der bestehenden, in weiten Teilen offenen Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan bereitet keine ggf. heranrückende Bebauung vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese gerade im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation teilweise. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans bzw. die Teilüberplanung des Durchführungsplans Nr. III/1/01.12 wird aufgrund der bestandsorientierten Planung die bereits vorbelastete Situation somit insgesamt nicht verfestigt.

Die Lärmbelastung ist jedoch in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt in der Bestandsituation hier vor.

Weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand daher nicht erforderlich. Die Vorgehensweise wird insgesamt für vertretbar und angemessen angesehen.

### d) Luftschadstoffe

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die erste Baureihe an der Detmolder Straße nicht ohne weiteres

sichergestellt. Für den Prognosezeitraum 2020 ist von einer gleichbleibend hohen NO<sub>2</sub>-Belastung auszugehen.

Die gemischten Nutzungsstrukturen an der Detmolder Straße einschließlich der dort vorhandenen Wohngebäude und Wohnungen bestehen bereits heute. Durch die Planaufstellung erfolgt keine bauliche Nachverdichtung der ersten Baureihe entlang der Detmolder Straße, so dass die Planung in diesem Bereich keine Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen mit der Folge einer zusätzlichen Erhöhung der Schadstoffbelastung verursacht. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird demgegenüber für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise, in weiten Teilen beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, vorgegeben. Durch die Bauleitplanung wird somit einer ggf. möglichen stärkeren Verdichtung durch Hausgruppen oder einer geschlossenen Bauweise vorgebeugt.

Entsprechend des Bestands und der o.g. städtebaulichen Zielsetzung wird für die erste Baureihe entlang der Detmolder Straße ein Mischgebiet mit der Einschränkung des Wohnens in den Erdgeschosszonen der Gebäude festgesetzt. Das Wohnen in diesem durch Luftschadstoffe vorbelasteten Bereich wird somit grundsätzlich planungsrechtlich ermöglicht. Zur Vermeidung bzw. zur Minderung einer derartigen Belastung durch Luftschadstoffe wird allgemein empfohlen, Aufenthaltsräume von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der von der Detmolder Straße abgewandten Seite zu orientieren. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Lage der Detmolder Straße und die Erschließung der Gebäude von Nordosten bereits ein großer Teil der Aufenthaltsräume etc. in der Bestandssituation nach Südwesten orientiert ist.

Darüber hinaus sind technisch realisierbare Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung auf Ebene des Bebauungsplans nicht erkennbar. Um langfristig eine Reduzierung der Schadstoffbelastung zu erreichen, sind gesamtstädtische verkehrsumleitende und -regelnde Maßnahmen sowie technische Vorkehrungen an den Kfz und Lkw erforderlich.

#### **e) 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 nur untergeordnet anzunehmen. Der Bebauungsplan steht ggf. erforderlichen diesbezüglichen straßenverkehrsbehördlichen Regelungen und Maßnahmen jedoch auch nicht entgegen.

#### **f) Gewerbliche Nutzungen**

Ggf. relevante gewerbliche Nutzungen und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Die einzelnen gewerblichen Ansätze sind größtenteils emissionsarm und durch Büronutzungen bzw. freie Berufe geprägt. Diesbezügliche immissionsschutzfachliche Konflikte sind nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht erwartet.

#### **g) Landwirtschaft**

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

### 5.5.4 Belange des Klimas

Bei den bebauten Flächen des Plangebiets selbst handelt es sich um ein gering klimaempfindliches **Stadt-Klimatop** mit verringerter Belüftung und Wärmebelastung. Das Bioklima ist mäßig bis stark wärmebelastend, das Mikroklima insgesamt nicht ausgeglichen. Der Planbereich südlich der Richard-Wagner-Straße ist bio- und mikroklimatisch günstiger mit mäßiger sommerlicher Wärmebelastung.

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

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. Für das Gebiet besteht jedoch bereits heute Baurecht auf Grundlage der §§ 30, 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 § 30 BauGB bzw. als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 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 (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) 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 sowie die entsprechenden 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 Energieeinsparver-

ordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden insgesamt angemessen berücksichtigt.

### 5.5.5 Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, 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 im bebauten Bereich können daher ihre schützenswerte Regelungs- und Pufferfunktion nur noch bedingt übernehmen. Die Bodenflächen entlang der Promenade, welche aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion ebenfalls als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden sind, werden nicht von den Vorgaben des Bebauungsplans erfasst.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut. Für die noch unbebauten Freiflächen besteht heute i.W. Baurecht gemäß § 34 BauGB. Über diese bestehenden Baurechte gemäß §§ 30, 34 BauGB hinaus werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Das Ziel der behutsamen Nachverdichtung, welches dem vorliegenden Plankonzept zugrunde liegt, lässt einen, wenn auch geringfügigen weiteren Verlust an offenem Boden und einer zusätzlichen Versiegelung zu. Dieses kann zu einem weiteren Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung führen. Die Archivfunktion des Bodens kann durch Erdarbeiten beeinträchtigt werden. Baurechte werden allerdings im Vergleich zur heutigen planungsrechtlichen Situation eher reglementiert. Durch die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplans werden die Böden im Plangebiet im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Ergebnis nicht weiter belastet.

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 demgegenüber von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Sinne einer stärkeren Nachverdichtung (Stichworte: sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Innenentwicklung der Städte) abgesehen werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden durch die vorliegende Planung daher gering und werden für vertretbar angesehen.

### 5.5.6 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 lithographischen 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 und Eingriffsregelung

#### a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 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 in den privaten Gärten. Diese wirken entlang der Straßen teilweise in den öffentlichen Raum. Zudem finden sich in den teilweise intensiv gestalteten Gärten auch umfangreiche 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.

Ggf. ragen die Kronentraufen der z.T. alten und sehr markanten Gehölze teilweise in die überbaubaren 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. Über die hier dargestellten gründordnerischen Vorgaben sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Vorgärten hinausgehende Festsetzungen werden in der Bestandssituation nicht für angemessen erachtet.

#### b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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<sup>6</sup>. 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.

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 im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt. Dies umfasst die Hängebuche auf dem Flurstück 516 an der Spiegelstraße ebenso wie die prägende Eiche in der Loebellstraße. Durch die erstmalige **Festsetzung zum Erhalt** der Gehölze wird somit grundsätzlich artenschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen.

Im Nutzungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass vor dem Abriss von Gebäuden von einer fachkundigen Person zu bestätigen ist, dass planungsrelevante Arten von der Maßnahme nicht betroffen sind. Sofern eine Betroffenheit vorliegt, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Schutzmaßnahmen vorzusehen. Diese Prüfung und Abstimmung kann sachgerecht im Rahmen künftiger Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen.

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.

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 Erstaufstellung 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 hingewie-

---

<sup>6</sup> Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ Teilplan 1 – 3. Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Juni 2012.

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

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, 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.

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 ausführliche 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 bzw. teilweise von dem Durchführungsplan Nr. III/1/01.12 erfasst. 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 über die unterschiedlichen Baustile und Epochen, in denen sie errichtet wurden. Die Belange der im Nutzungsplan nachrichtlich übernommenen Baudenkmale werden durch die bestandsorientierte Überplanung der Denkmäler selbst, aber auch der unmittelbar angrenzenden Gebäude berücksichtigt. Zu nennen sind die Regelun-

gen zu überbaubarer Fläche, zu Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen sowie 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 (§§ 15, 16 DSchG NW).

#### 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 solcher öffentlicher Grünflächen nicht zu. Der grundsätzliche örtliche Spielflächenbedarf wird durch die vorhandenen und fußläufig gut erreichbaren Flächen auf der Promenade zumindest teilweise gedeckt.

#### 5.5.10 Belange der Wirtschaft

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

#### 5.5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Erstaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im **Umweltbericht** darzustellen. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, so u.a. der Artenschutzprüfung, wurden eingearbeitet.

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

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

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Kosten für die Stadt Bielefeld für die Vergabe dieser bauleitplanerischen Leistungen betragen ca. 24.700 € (ohne Berücksichtigung des Erweiterungsbereichs). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch die Stadt Bielefeld.

Parallel zur Entwurfserstellung ist zur ersten Abschätzung der Erheblichkeit geplanter Eingriffe für die sog. planungsrelevanten Arten eine Artenschutzprüfung (ASP) für das gesamte Plangebiet, d.h. für die Teilpläne 1 - 3 des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“, durchgeführt worden. Die für den Teilplan 3 anteilig anfallenden Kosten der Artenschutzprüfung in Höhe von ca. 700 € werden von der Stadt Bielefeld übernommen.

## 7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha	Planung
<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b>	<b>3,28</b>
<b>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</b>	<b>0,87</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,83</b>
- Öffentliche Straßen	0,80
- Fuß-/Radweg	0,03
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>4,98 ha*</b>

\*Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im Januar/Februar 2014

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5 PM:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück