

## Anlage

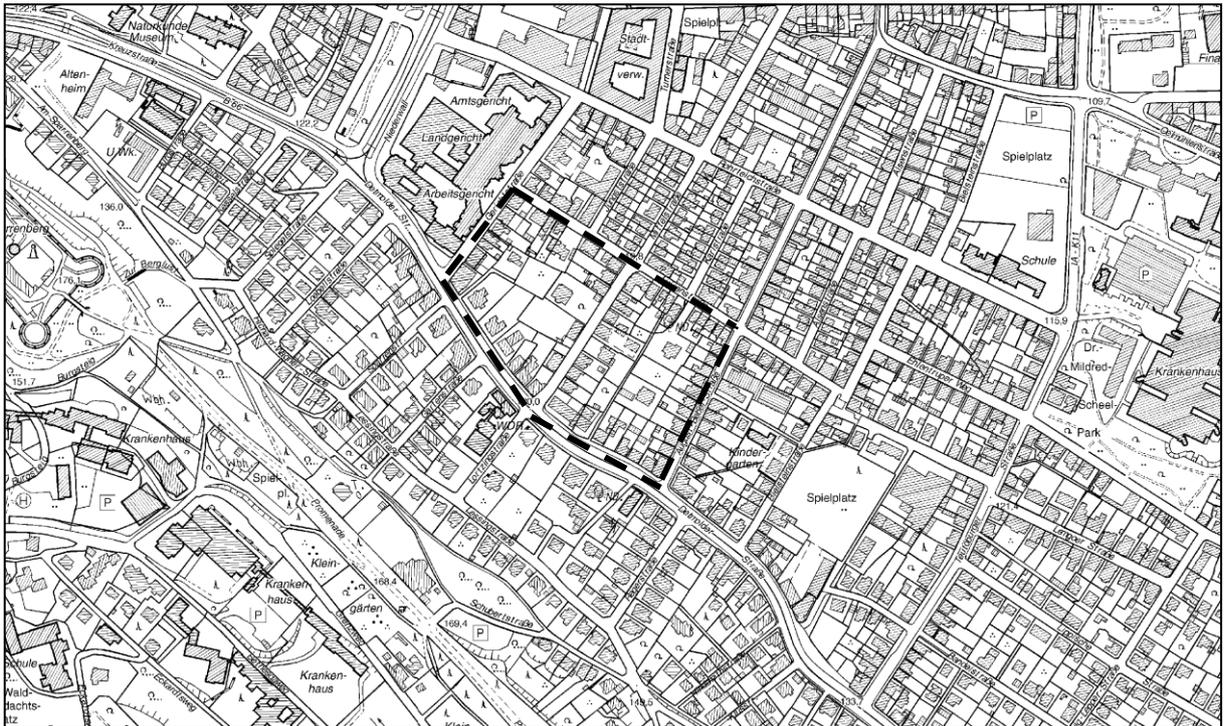
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/57.00</b> <b>„Mittelstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul> <p><b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen</b></p>
----------	---

# STADT BIELEFELD

## Bebauungsplan III/4/57.00 „Mittelstraße“

Stadtbezirk: Mitte

Plangebiet: begrenzt durch Luisenstraße im Norden,  
August-Bebel-Straße im Osten, Detmolder Straße im  
Süden und Gerichtstraße im Westen.



### Begründung

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen  
der Planung

### Verfahrensstand:

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

März 2014

### Verfasser:

Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.42

**Gliederung:**

- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Planungsanlass und Rahmenplan
  - 1.2 Planungsziele
  - 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - 1.4 Verfahren
  - 1.5 Veränderungssperre
- 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 2.2 Flächennutzungsplanung
  - 2.3 Fluchtlinienpläne
  - 2.4 Naturschutz / Artenschutz
- 3. Bestandsanalyse**
  - 3.1 Baulicher Bestand / städtebauliche Struktur / Ortsbild
  - 3.2 Nutzungsstruktur
  - 3.3 Verkehrliche Belange / Erschließung
  - 3.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur
  - 3.5 Altlasten
  - 3.6 Immissionsschutz (Lärm)
  - 3.7 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen
  - 3.8 Denkmalschutz
  - 3.9 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- 4. Vorentwurf – Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
  - 4.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
  - 4.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
  - 4.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 4.7 Verkehrsflächen
  - 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 4.9 Gestalterisch relevante Festsetzungen
- 5. Auswirkungen der Planung**
  - 5.1 Klimaschutz
  - 5.2 Bodenschutz
  - 5.3 Energieeffizienz
  - 5.4 Luftreinhaltung
  - 5.5 Lärm
  - 5.6 Natur- und Umweltschutz, Kompensationsmaßnahmen
- 6. Regelungen für den Denkmalschutz**
- 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne**
- 10. Kostenschätzung**

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **zum Bebauungsplan III/4/57.00 „Mittelstraße“**

für das Gebiet zwischen Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße und Detmolder Straße

- Stadtbezirk Mitte -

Verfahrensstand:

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

#### **1. Allgemeines**

##### **1.1. Planungserfordernis und Rahmenplan**

Aufgrund mehrerer Bauvoranfragen für die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet wurde bereits am 02.12.2004 bzw. 14.12.2004 die **Rahmenplanung „Mittelstraße/Luisenstraße“** von der Bezirksvertretung Mitte bzw. vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Der Rahmenplan sollte Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben in diesem unbeplanten Bereich sein. Er zeigt die Zielorientierung für das Plangebiet bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur wurden im Rahmenplan der Bereich an der Detmolder Straße als Mischgebiet, die sonstigen straßenseitigen Bereiche als Allgemeine Wohngebiete und die Blockinnenbereiche als reine Wohngebiete eingestuft. Gemäß der vorhandenen Bebauung wurden straßenseitig Baustreifen festgelegt. Im rückwärtigen Bereich erfassten die Baufenster ebenfalls die bereits vorhandenen Wohnhäuser. Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer baulichen Ergänzung bzw. Vervollständigung in einem städtebaulich sinnvollen Umfang wurde für die Blockinnenbereiche das Maß der baulichen Nutzung differenziert definiert.

Das Erfordernis der konkreten Steuerung durch einen Bebauungsplan wurde aufgrund eines beantragten Bauvorhabens ausgelöst, welches das nach der beschlossenen Rahmenplanung festgelegte Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritt. Der Antragsteller berief sich auf das in der Nachbarschaft vorhandene Maß der baulichen Nutzung und lehnte es ab, sein Bauvorhaben entsprechend der Vorgaben des Rahmenplanes anzupassen.

Da ein Rahmenplan ein informelles sog. „weiches Planungsinstrument“ ohne rechtliche Verbindlichkeit darstellt, gibt es keine Rechtsgrundlage für die Ablehnung eines Bauvorhabens. Somit wurde die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ erforderlich. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Beschluss zur 193. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 gefasst.

Die Thematik der Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist nach wie vor aktuell.

##### **1.2. Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung in den bisher durch Blockrandbebauung mit bereits ansatzweise erfolgter Innenverdichtung geprägten Baublöcken sowie der Erhalt ortsbildprägender Bäume. Entsprechend der vorhandenen Art der baulichen Nutzung soll entlang der Detmolder Straße sowie der Gerichtstraße jeweils eine Bautiefe als Mischgebiet festgesetzt werden. Die restlichen Bereiche werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei die Blockinnenbereiche ausschließlich der Wohnnutzung dienen sollen.

### 1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Detmolder Straße (B 66) in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Es ist über die Stadtbahnlinie 2 mit einer Haltestelle direkt an der August-Bebel-Straße sowie an der Straße Am Niederwall/ Ravensberger Straße an die Haltestelle Landgericht (Linien 1 und 2) sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Über die Detmolder Straße ist die A2 in einer Entfernung von ca. 8 km zu erreichen.

Es wird von folgenden Straßenzügen umgrenzt: Luisenstraße im Norden, August-Bebel-Straße im Osten, Detmolder Straße im Süden und Gerichtstraße im Westen. Die Mittelstraße teilt das Plangebiet in zwei Baublöcke. Block 1 liegt westlich und Block 2 östlich der Mittelstraße.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4,42 ha. Das Plangebiet steigt nach Süden hin an. Die Luisenstraße liegt bei ca. 120 m üNN, die Detmolder Straße bei ca. 130 m üNN.

### 1.4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Beschluss zur 193. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 gefasst.

Im November / Dezember 2009 erfolgte die Vorabfrage der Belange des Umweltschutzes bei 360 (Umweltamt). Daraufhin wurden die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet kartiert und im Frühjahr 2010 eingemessen.

Aufgrund des hohen Altbaubestandes im Plangebiet ist die Prüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten (insbesondere Fledermäuse sowie Höhlen- und Gebäudebrüter) erforderlich. Dies konnte aufgrund der Haushaltslage der Stadt Bielefeld (Vergabe an ein externes Büro) und der Jahreszeit erst in der Nist- und Brutzeit, Frühjahr bis Herbst 2013, geprüft werden. Die Ergebnisse liegen vor und werden entsprechend berücksichtigt.

Bedingt durch die Anforderungen, die aus den Belangen des Naturschutzes (zu erhaltende Bäume) und des Umweltschutzes (Energieeffizienz) hervorgehen, weicht der Vorentwurf des Bebauungsplanes in Bezug auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen vom Rahmenplan (aus dem Jahr 2004) ab. In den Blockinnenbereichen soll die Nachverdichtung nun wesentlich geringer ausfallen.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß **§ 13a BauGB** die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich (Nachverdichtung) ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des **Flächennutzungsplans** (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Siehe hierzu auch Punkt 2.2.

### 1.5. Veränderungssperre

Im Rahmen der Vorabbeteiligung der Fachbehörden zum Bebauungsplanverfahren ergab sich unter Beachtung von Belangen der Energieeffizienz eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Rahmenplan. Die Abstände zwischen den festzusetzenden überbaubaren Flächen sollen nun vergrößert werden. Somit hätte eine Verlängerung der Bauvoranfrage bezüglich einer Bebauung mit zwei Gebäuden an der

Detmolder Straße 35a zum damaligen Zeitpunkt den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen. Daher wurde der am 16.04.2010 gestellte Antrag auf eine Verlängerung des Vorbescheides gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 09.05.2011 zurückgestellt.

Um sicherzustellen, dass Vorhaben, die den Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können, wurde der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Die Veränderungssperre wurde vom Rat der Stadt am 07.04.2011 beschlossen und ist seit der Veröffentlichung am 02.05.2011 rechtsverbindlich.

Aufgrund eines notwendig gewordenen Gutachtens zum Thema Artenschutz konnte der Bebauungsplan nicht vor Ablauf der Veränderungssperre am 01.05.2013 zu Ende geführt werden. Die „Prüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich“ ist aufgrund des hohen Altbaumbestandes und der Nähe zur Sparrenburg im Hinblick auf Fledermäuse und Höhlenbrütler erforderlich. Da die Ergebnisse Auswirkungen auf die Planungsziele und die entsprechenden Festsetzungen haben können, war es zur weiteren Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu verlängern. Am 07.03.2013 beschloss der Rat der Stadt die erste Verlängerung der Veränderungssperre, welche am 22.04.2013 in Kraft trat. Die Veränderungssperre gilt bis zum 01.05.2014.

## **2. Planungsvorgaben (planungsrechtliche Rahmenbedingungen)**

### **2.1. Regionalplan (GEP)**

Der Regionalplan weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Detmolder Straße wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand) sowie als Schienenweg für Stadtbahnverkehr mit einer Haltestelle an der August-Bebel-Straße dargestellt.

### **2.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ in zwei Bautiefen östlich der Gerichtsstraße als „Gemischte Bauflächen“ und im Übrigen (also nördlich der Detmolder Straße, westlich der August-Bebel-Straße und südlich der Luisenstraße) als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Festsetzung von Mischgebieten in der jeweils ersten Baureihe nördlich der Detmolder Straße und östlich der Gerichtsstraße und im Übrigen von „Allgemeinen Wohngebieten“. Der Bebauungsplan ist somit in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ziel der Berichtigung ist, die betroffene erste Baureihe nördlich der Detmolder Straße als „Gemischte Baufläche“ und die betroffene zweite Baureihe östlich der Gerichtsstraße als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ bzw. der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

### **2.3. Fluchtlinienpläne**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/4/57.00 „Mittelstraße“ sind derzeit folgende Fluchtlinienpläne, welche als einfache Bebauungspläne einzustufen sind, rechtsverbindlich:

- Nummer 37 aus dem Jahr 1892 für die Mittelstraße (zw. Detmolder Straße und Luisenstraße);
- Nummer 115 aus dem Jahr 1893 für die Südseite der Luisenstraße;
- Nummer 126 aus dem Jahr 1907 für die Ostseite der Gerichtstraße, die Südseite der Luisenstraße, der Westseite der August-Bebel-Straße, der Nordseite der Detmolder Straße;
- Nummer 410 aus dem Jahr 1954 für die Nordseite der Detmolder Straße sowie
- Nummer 126b aus dem Jahr 1954 für die Südseite der Luisenstraße (zw. Mittelstraße und August-Bebel-Straße), die Nordseite der Detmolder Straße (zw. Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie die Innenblockerschließung zwischen Luisenstraße und Detmolder Straße.

### **2.4. Naturschutz / Artenschutz**

Es liegen keine geschützten oder schützenswerten Biotopflächen im Geltungsbereich. Das Plangebiet berührt weder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefelds.

Gemäß dem „Zielkonzept Naturschutz“ wird der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, mit keiner oder nur einer geringen Schutzfunktion ausgewiesen, da es hier überwiegend versiegelte oder bebaute Flächen sowie Straßenverkehrsflächen gibt.

Etwa 250m westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet der Sparrenburg mit umgebenden Parkanlagen. Innerhalb eines 2-Kilometer-Radius um das Plangebiet liegen elf geschützte und schützenswerte Biotope sowie das FFH- und Naturschutzgebiet „Östlicher Teutoburger Wald“. Innerhalb dieser Bereiche gibt es insgesamt 49 potenziell vorkommende planungsrelevante Arten.

Ob aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen auch im Plangebiet planungsrelevanter Arten vorkommen und ob (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte) Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, wurde vom Büro NZO GmbH im Jahr 2013 geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung sind ausführlich im Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## **3. Bestandsanalyse**

### **3.1. Baulicher Bestand / städtebauliche Struktur / Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich. Es ist durch eine fast vollständig geschlossene, mehrgeschossige Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die Blockinnenbereiche sind durch eine offene, durchgrünte Struktur mit Einzelgebäuden in mehrgeschossiger Bauweise geprägt. Das Landschaftsbild wird wesentlich durch den Alt-Baumbestand geprägt. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen (Gerichtstraße, Mittelstraße und August-Bebel-Straße) überwiegt die Giebelständigkeit der Gebäude. An den Straßen in Ost-West-Richtung (Detmolder Str. und Luisenstraße) stehen die Häuser meist traufseitig.

Die bauliche Nutzbarkeit der Innenbereiche der Baublöcke beurteilt sich zurzeit nach § 34 BauGB.

Für einige Grundstücke, vor allem Eckgrundstücke, ergibt sich ein verhältnismäßig hohes Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl (bezogen auf die Hauptgebäude) variiert auf den Grundstücken mit Straßenrandbebauung in einem Bereich von 0,4 bis 0,8. In den rückwärtigen Innenbereichen liegt die GRZ bei max. 0,4.

Die Anzahl der Vollgeschosse an den Blockrändern variiert zwischen eins (an der Ecke Luisenstraße/ August-Bebel-Str.) und drei (an Detmolder Straße und Gerichtstraße). Die Prägung der Innenbereiche erfolgt im westlich der Mittelstraße gelegenen Block 1 durch drei 2-geschossige Gebäude und im östlich der Mittelstraße gelegenen Block 2 durch drei 3-geschossige Wohnhäuser.

Bei der bestehenden, zum Teil historischen Bebauung, handelt es sich im Blockrandbereich um eine abweichende Bauweise: eine Straßenrandbebauung überwiegt, mitunter werden die nach heutiger Bauordnung erforderlichen Grenzabstände deutlich unterschritten. Im Blockinnenbereich sind die Einzelhäuser in einer offenen Bauweise errichtet.

### **3.2. Nutzungsstruktur**

Als Art der baulichen Nutzung überwiegt die Wohnnutzung. An der Detmolder Straße sind in manchen Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen untergebracht, in einigen Gebäuden ist ein Leerstand zu verzeichnen. Die Gerichtstraße ist vorwiegend durch Büronutzungen geprägt (Rechtsanwaltskanzleien). In den rückwärtigen Grundstücksbereichen gibt es Stellplätze, Garagen und kleinere bauliche Anlagen, die über die vorderen Grundstücke erschlossen sind. Außerdem stehen in beiden Block-Innenbereichen bereits einzelne Wohnhäuser, die die vorgesehene weitere bauliche Ergänzung vorprägen.

Die Freiflächen in den Blockinnenbereichen werden als private Grünflächen (Garten/ Rasenflächen) genutzt und sind mit zahlreichen Bäumen bestanden.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Spielplätze oder Grünanlagen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird an der Luisenstraße und der August-Bebel-Straße hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt.

Südlich der Detmolder Straße sind in der ersten Bautiefe gemischte Nutzungen vorhanden. Auf den dahinterliegenden Flächen befinden sich Wohnnutzungen. Für diesen Bereich befinden sich die Bebauungspläne Nr. III/4/55.00 „Lessingstraße“ Teilplan 2 und Teilplan 3 in Aufstellung.

Westlich an der Gerichtstraße befindet sich das Gericht. Der hier seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/4/18.02 setzt es als Fläche für Gemeinbedarf „Justizverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen“ fest.

### **3.3. Verkehrliche Belange / Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende Straßennetz (Detmolder Straße (B 66), Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße und Mittelstraße) gesichert. Über die Detmolder Straße ist die A2 in einer Entfernung von ca. 8 km zu erreichen.

Die Erschließung der Blockinnenbereiche erfolgt für die Bestandsgebäude über Stichwege, die mit einer Baulast versehen sind. Im Block 1 betrifft es das Gebäude Gerichtstraße 11a, welches von der Detmolder Straße erschlossen wird. Im Block 2 werden die Gebäude der Luisenstraße 18a, b und c von der Luisenstraße erschlossen.

#### Ruhender Kfz-Verkehr

Der ruhende Kfz-Verkehr wird derzeit sowohl im öffentlichen Straßenland als auch auf den Grundstücken, hauptsächlich in den rückwärtigen Bereichen, untergebracht. An der Detmolder Straße befinden sich teilweise den Gebäuden vorgelagerte Stellplätze. Tiefgaragen gibt es im Plangebiet auf den Grundstücken Mittelstraße 54 sowie 55/55a.

#### Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist an das umgebende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die *Haltestelle August-Bebel-Straße* der Stadtbahnlinien 2, 12 und 13 liegt an der südöstlichen Ecke des Plangebietes und ist somit gut zu Fuß zu erreichen. Die Linie 2 verkehrt zwischen Sieker und Milse werktags im 10-Minuten-Takt über Innenstadt und Hauptbahnhof. Von dort hat man Anschluss zu weiteren Stadtbahn- und Buslinien sowie zum Fernverkehr. Die Linien 12 (Sieker – Senne) und 13 (Sieker – Schildesche) fahren nicht ganztags, sondern nur morgens und abends. Am Wochenende bzw. vor Feiertagen wird die Haltestelle August-Bebel-Straße von der Nachtbuslinie 5 bedient (Jahnplatz – Sieker – Stieghorst – Hillegossen – Ubbedissen).

In ca. 400 Metern Entfernung befindet sich an der Ecke Am Niederwall / Ravensberger Straße die *Haltestelle Landgericht*, welche von den Linien 1 (Senne - Schildesche), 2, 13 und 18 (Senne – Sieker Mitte) angefahren wird.

### **3.4. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie der fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der jeweiligen Betreiber gesichert.

#### Abwasser-Entsorgung

Das Plangebiet entwässert im Mischsystem über die Einleitungsstellen E 5/57 in die verrohrte Weser-Lutter. An der Detmolder Straße gibt es ein getrenntes Schmutzwasser- und Regenwassersystem.

Das Plangebiet liegt im Entwässerungsgebiet Bielefeld-Nord und im Kläranlagen-Einzugsbereich der Innenstadt (1.02). Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasser- bzw. Mischkanäle der Kläranlage zugeleitet.

#### Abfall-Entsorgung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

### **3.5. Altlasten**

Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet, nur einzelne Flurstücke sind „frei laut Untersuchung“.

### 3.6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Detmolder Straße (B 66). Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wirken auf das Plangebiet Belastungen durch Luftschadstoffe (siehe hierzu Punkt 3.7) sowie Schall ein.

#### Verkehrslärm

Maßgebende Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind aufgrund der hohen Kfz-Verkehrsmengen die Detmolder Straße und die August-Bebel-Straße. In der Detmolder Straße (B 66) stellt zudem die Straßenbahnlinie eine Lärmquelle dar.

Gemäß der Datengrundlage Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) wird eine Lärmbelastung im Umfeld der Detmolder Straße von  $\leq 75$  dB(A) am Tag und  $\geq 70$  dB(A) in der Nacht gemessen. Im Einmündungsbereich August-Bebel-Straße/Detmolder Straße wird eine Lärmbelastung  $< 80$  dB(A) tags erreicht.

An den übrigen Straßen und in den Blockinnenbereichen ist die Lärmbelastung geringer: August-Bebel-Straße  $\leq 70$  dB(A) am Tag und  $\leq 60$  dB(A) in der Nacht; Gerichtstr., Mittelstr. und Luisenstraße  $\leq 60$  dB(A) am Tag sowie  $\leq 55$  dB(A) in der Nacht.

In den Blockinnenbereichen kann bezüglich der Lärmbelastung eine Zweiteilung festgestellt werden: der Bereich im Block 1 (westlich der Mittelstr.), der der Detmolder Straße zugewandt ist, liegt bei bis 60 dB(A) am Tag sowie bis 55 dB(A) in der Nacht und der Bereich, der der Luisenstraße zugewandt ist, bei bis zu 55 dB(A) am Tag sowie bei 45 – 50 dB(A) in der Nacht. Im Block 2 (östlich der Mittelstraße) ist die Unterteilung ähnlich, jedoch sind die Lärmimmissionen um jeweils 5 dB(A) am Tag verringert, in der Nacht liegen sie bei 50 dB(A) bzw. 45 dB(A).

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden die dort angegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) rückwärtig der Detmolder Straße (2. bis 3. Baureihe) überschritten. Im Bereich zwischen Gerichtstraße und Mittelstraße sind die Lärmbelastungen mehr als mischgebietstypisch nachts einzustufen. Im Straßenumfeld der Detmolder Straße und der Gerichtstraße werden die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 überschritten.

Im Straßenumfeld der Detmolder Straße und der August-Bebel-Straße wird insgesamt die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung  $\geq 65$  dB(A) tags überschritten, im Umfeld der Detmolder Straße zusätzlich die Sanierungsgrenze (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“) 72/62 dB(A) tags/nachts.

Lt. „Schalltechnischer Untersuchung gemäß 16. BImSchV zur Planfeststellungsunterlage Baumaßnahme Detmolder Straße B 66“ v. September 2003 (Planungsbüro für Lärmschutz Dipl.-Ing. Timmermann, Münster) wird mit dem Ausbau der Detmolder Straße in Höhe des Plangebietes nur eine geringfügige Lärmpegelminderung von rd. 1 dB(A) tags/nachts resultieren. Insgesamt ist und verbleibt das Lärmbelastungsniveau künftig insbesondere im Umfeld von Detmolder Straße, August-Bebel-Straße und Gerichtstraße konfliktreich.

#### Anlagenbezogener Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes vom 23.12.2009 bestehen gegen die geplante bauliche Verdichtung der Wohnnutzung aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

### 3.7. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen

#### Boden

Der Boden im Plangebiet besteht aus folgenden geologischen Schichten: Löss und Sandlöss, entlang der August-Bebel-Straße Lettenkohlekeuper und mittlerer Keuper. Aufgrund der Innenstadtlage bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren.

### Wasser

Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stehgewässer noch Überschwemmungsgebiete vorhanden. Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt nördlich der Detmolder Straße (B 66). Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wirken auf das Plangebiet Belastungen durch Luftschadstoffe ein.

### *Stadtklima*

Der Kaltluftabfluss vom Teutoburger Wald wird aufgrund der dichten Bebauung im Wesentlichen an der Nordseite der Detmolder Straße gestaut. Die Kaltluftströmungen werden teilweise auch bereits oberhalb der Riegelbebauung entlang der Richard-Wagner-Straße und der Lessingstraße gestaut und erreichen daher die hangabwärts gelegenen Baustrukturen nur noch in geringem Umfang. Ein Abfluss ist zwar noch in die Querstraßen (Gerichtstraße, Mittelstraße und August-Bebel-Straße) möglich, eine weitreichende kaltluftbedingte bodennahe Belüftung vom Teutoburger Wald in den Blockinnenbereichen kann jedoch nahezu ausgeschlossen werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet als Stadtkernklimatop mit starker Überwärmung (Inseleffekt) einzustufen. Eine Einordnung gemäß Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld erfolgt in der Kategorie „gering klimaempfindlich“.

### *Luftreinhaltung*

An der Detmolder Straße liegen die Werte der Luftbelastung im erhöhten bis mittelbelasteten Bereich. Das übrige Plangebiet ist aufgrund der Entfernung zur Detmolder Straße gering belastet. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22.BImSchV wird entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes vom 23.12.2009 als unwahrscheinlich eingeschätzt.

### Tiere/Pflanzen

Die Gärten weisen intensiv gepflegte Rasenflächen, Gebüsche und Heckenstrukturen auf. Efeuberankte Zäune, Häuserfassaden und teilweise Bäume bieten gute Versteckmöglichkeiten für Tiere. In einigen Gärten stehen alte Baumbestände. Nennenswert ist ein **Naturdenkmal** aus 5 Buchen an der Luisenstraße 18a, die aufgrund ihrer Schönheit geschützt sind. Es handelt sich dabei um 3 Buchen auf der linken Seite und 2 Buchen auf der rechten Seite der Zuwegung zum Gebäude.

Etwa 250m westlich des Plangebietes befindet sich die Sparrenburg, welche ein bedeutendes Winter- als auch Sommerquartier für Fledermäuse darstellt. Die Parkanlagen um die Sparrenburg sind als FFH-Gebiet festgesetzt.

Innerhalb eines 2-Kilometer-Radius um das Plangebiet liegt neben elf geschützten und schützenswerten Biotopen westlich des Ostwestfalendamms der „Östliche Teutoburger Wald“, welcher als FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Aufgrund der Nähe zur Sparrenburg und den vorhandenen Grün- und Gebäudestrukturen im Plangebiet ist das potentielle **Vorkommen von fünf planungsrelevanten Arten** (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus und Kleinspecht) möglich.

### 3.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich **vier Baudenkmale**. Es handelt sich um drei Wohnhäuser und eine Villa, welche Ende des 19. Jahrhunderts an folgenden Standorten errichtet wurden:

- Gerichtstraße 9a (Wohnhaus, 1896),
- Detmolder Straße 13 (Villa, 1884),
- Detmolder Straße 15 (Wohnhaus, 1888),
- Mittelstraße 57 (Wohnhaus, 1896).

### 3.9. Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Spielplätze oder Grünanlagen.

Im Umkreis von ca. 250 Metern gibt es zwei Spielplätze, die fußläufig gut zu erreichen sind: an der Bielsteinstraße und an der Turnerstraße / Ravensberger Straße.

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 Metern Entfernung der Teutoburger Wald, wo der Wanderweg „Hermannshöhen“ verläuft. In dieser Mittelgebirgslandschaft befinden sich die historische Festungsanlage der Sparrenburg sowie die bereits Mitte des 18. Jahrhunderts angelegte Promenade. Diese öffentlichen Grün- und Parkanlagen haben einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

In ca. 200m Entfernung befindet sich am Niederwall eine öffentliche Park- und Grünanlage, die sich in Richtung Innenstadt erstreckt.

## 4. Vorentwurf – Festsetzungen

Das im Geltungsbereich vorherrschende städtische Siedlungsgefüge wird durch die Blockrandbebauung mit bereits ansatzweise erfolgter Innenverdichtung geprägt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der sehr guten Verkehrserschließung ist das Plangebiet für eine weitere maßvolle Innenverdichtung durch Wohnnutzung sehr gut geeignet.

Wesentliche Ziele der Neuaufstellung sind:

- die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur entlang der Detmolder Straße und der Gerichtstraße,
- die Sicherung von innenstadtnahen, hochwertigen Wohnquartieren,
- die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung in beiden Baublöcken,
- die Sicherung des erhaltenswerten und ortsbildprägenden Baumbestandes.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiete (MI)

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen wird entlang der Detmolder Straße und der Gerichtstraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sollen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des Platzbedarfes gem. § 1 (5) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig sein. Sowohl die

allgemein als auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungspotentiale in Bezug auf die Wohnnutzung ausgeschlossen.

### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Entsprechend der zurzeit vorgefundenen Nutzungen soll die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für die Blockrandbereiche (WA 1) entlang der Luisenstraße, Mittelstraße und August-Bebel-Straße sowie für die Blockinnenbereiche (WA 2) erfolgen. Trotz der Unterteilung in WA-Teilflächen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes („vorwiegend dem Wohnen“ zu dienen) gewahrt.

Da für die **Blockinnenbereiche** in Zukunft ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleistet werden soll, werden hier ausschließlich Wohngebäude zulässig sein. Diese Bereiche werden als WA-Teilflächen (**WA 2**) festgesetzt.

In den Teilbereichen des **WA 1 (Blockrandbereiche)** sollen darüber hinaus weitere Nutzungen allgemein zulässig sein, da hier bereits WA-typische Nutzungen im Bestand vorhanden sind und die Störanfälligkeit geringer ist.

Zulässig werden im WA 1 somit neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein.

Folgende Nutzungen sollen ausnahmsweise zulässig sein: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO im Plangebiet aufgrund des Platzbedarfes ausgeschlossen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Für die Grundstücke in den **Blockinnenbereichen (WA 2)** sollen, um aufgrund unterschiedlicher Größen der Grundstücke vergleichbar große Gebäude zu ermöglichen, maximale Grundflächen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

Für die **Blockrandbereiche (WA 1 und MI)** sollen die Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO als maximal zulässige GRZ (WA 1: 0,4; MI: 0,6) festgesetzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen liegt bei den **Eckgrundstücken** bereits im Bestand eine höhere bauliche Dichte vor. Daher soll ausnahmsweise für die Eckgrundstücke auch künftig eine Überschreitung der GRZ im MI um 20% und im WA um 10% ermöglicht werden, wenn gemäß § 17 (2) BauNVO die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der festgelegten Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl bzw. der festgesetzten Grundfläche. Eine zusätzliche Beschränkung ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO gelten weiterhin. Sie beträgt sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) 1,2.

Für die **Eckgrundstücke** soll ausnahmsweise eine Überschreitung der GFZ von 0,4 im MI und 0,2 im WA zulässig sein, wenn die oben genannten Voraussetzungen nach § 17 (2) BauNVO erfüllt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Geschossigkeit** definiert.

Entlang der Detmolder Straße soll eine Geschossigkeit von mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen festgesetzt werden. Diese Regelung ist notwendig, um einerseits den Straßenraum sowie die Raumkanten der Detmolder Straße als eine der wichtigsten Einfahrtstraßen städtebaulich zu fassen und andererseits eine gewisse Lärmabschirmung für die dahinter liegenden Bereiche zu erhalten.

Für die Blockrandbebauung entlang der weniger frequentierten Straßen (Gerichtsstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße, Mittelstraße) sollen mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt werden, um auch hier eine homogene Höhenentwicklung und für die innenstadtnahe Lage angebrachte städtebauliche Dichte zu erhalten.

Für die Blockinnenbereiche (WA 2) soll entsprechend des Bestandes eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt werden.

**Staffelgeschosse** sollen nicht zulässig sein, da sie trotz Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen das bauliche Erscheinungsbild in ihrer Maßstäblichkeit unterbrechen. Aus der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung bzw. der drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Detmolder Straße, würde eine deutliche Überschreitung in der Höhenentwicklung der Traufen und Firstlinien entstehen. Statt der maximal festgesetzten Drei- bzw. Viergeschossigkeit würde eine optische Vier- bzw. Fünfgeschossigkeit durch Staffelgeschosse entstehen. Zudem ist das Plangebiet durch einheitlich aufsteigende Giebelwände bzw. traufständige Gebäude und deren Dachflächen geprägt, so dass sich Staffelgeschosse aus diesem Grund stadtgestalterisch nicht einfügen.

Daher ist es erforderlich, Staffelgeschosse auszuschließen und somit der Errichtung weiterer Gebäude mit Staffelgeschossen entgegenzuwirken.

#### **4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Sowohl für die Blockrandbereiche als auch für die Blockinnenbereiche soll die **offene Bauweise** festgesetzt werden, da das Plangebiet trotz der innerstädtischen Lage durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt wird.

In den Blockrandbereichen sollen entsprechend des Bestandes **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sein.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Breite der Grundstücke **Luisenstraße 14-18 sowie 22-26** sollen entsprechend des Bestandes auch **Hausgruppen** zulässig sein.

In den Blockinnenbereichen sollen entsprechend der Vorprägung überwiegend **Einzelhäuser** zulässig sein.

Für drei überbaubare Flächen (**rückwärtig Detmolder Straße 35/35a, 37/39 sowie Luisenstraße 4/6**) werden aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte nur **Doppelhäuser** zulässig sein, um eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die so definierten Baufenster entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation, welche hier gesichert werden soll.

Daher ergeben sich bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen an der Detmolder Straße unterschiedliche Festsetzungen:

- Das Gebäude auf dem Eckgrundstück **Detmolder Straße 11/ Gerichtstraße 15** liegt innerhalb der 15 m tiefen überbaubaren Fläche an der Gerichtstraße.
- Die Baufenster für die **Detmolder Straße 13, 15 und 17** liegen entsprechend dem Bestand etwas von der Straße zurückgesetzt und sind 19 bzw. 18 m tief. Die Gebäude Detmolder Straße 13 und 15 stehen unter Denkmalschutz.

- Für die Grundstücke **Detmolder Straße 19 und 21** sollen ebenfalls 18 m tiefe überbaubare Flächen festgesetzt werden. Das Eckgrundstück **Detmolder Straße 23/ Mittelstraße** ist in seiner ganzen Tiefe (15m) bebaubar.
- Zwischen der Mittelstraße und dem Weg (betrifft **Detmolder Straße 25 und 33**) soll die maximale Baufenstertiefe 15 m betragen. Auch hier soll die überbaubare Fläche entsprechend dem Bestand von der Straße zurückweichen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung soll die Fläche zw. Gebäude und Straße weiterhin zur Deckung des Stellplatzbedarfes zur Verfügung stehen.
- Im Abschnitt zwischen dem Weg und der August-Bebel-Straße (betrifft **Detmolder Straße 35 – 41a**) soll die maximale Baufenstertiefe 14 m betragen. Somit ist es möglich, auf den ca. 45m tiefen Grundstücken - unter Wahrung der energetisch notwendigen Abstände in Nord-Süd-Richtung von mindestens 18m zwischen den Gebäuden – auf den rückwärtigen Grundstücksteilen (im Blockinnenbereich) maßvoll nachzuverdichten.

An den übrigen Straßen (Gerichtstraße, August-Bebel-Straße, Mittelstraße sowie Luisenstraße) werden straßenbegleitend einheitlich 15m tiefe überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Entsprechend des baulichen Bestandes soll die vordere Baugrenze überwiegend an die Straßenbegrenzungslinie grenzen. In der Luisenstraße (Abschnitt zwischen Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie Detmolder Straße 13-17 soll zur Bestandssicherung ein Vorgartenbereich von 3m Tiefe festgesetzt werden. An der Detmolder Straße 25-35a soll ebenfalls von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesprungen werden. Hier soll entsprechend des Gebäudebestandes die Bauflucht aufgegriffen werden.

Die überbaubaren Flächen in den Blockinnenbereichen (WA 2) orientieren sich einerseits am Gebäudebestand, andererseits wurde darauf geachtet, dass zwischen den zukünftigen Gebäuden ein Mindestabstand von 18 Metern eingehalten wird, um eine ausreichende Belichtung und die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

Für die rückwärtig gelegenen überbaubaren Flächen der Grundstücke **Luisenstraße 4 und 6, Detmolder Straße 35 und 35a** sowie **Detmolder Straße 37 und 39** soll eine bedingende Festsetzung nach § 9 (2) BauGB in Kombination mit einem Rückbaugesamt gem. § 179 BauGB festgesetzt werden. Demnach ist für diese Flächen eine Bebauung erst zulässig, wenn die baulichen Anlagen innerhalb der „nicht überbaubaren Flächen“ abgebrochen wurden. Damit soll verhindert werden, dass z.B. an die vorhandenen Gebäude angebaut wird und somit eine über das zulässige Maß der baulichen Nutzung starke Verdichtung entsteht.

Für **untergeordnete Bauteile**, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen, soll es im WA 1 und MI möglich sein, die festgesetzten rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen um jeweils maximal 1,50m zu überschreiten. Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze soll nicht möglich sein, da diese überwiegend mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt und somit die Bauteile in den öffentlichen Straßenraum ragen würden. An den Stellen, wo die vordere Baugrenze in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden soll (Detmolder Straße 13-17, Luisenstraße 12-26) soll diese Grundstücksfläche als Vorgartenbereich festgesetzt werden. Lediglich an der Detmolder Straße 25-33 soll für untergeordnete Bauteile eine Überschreitung der vorderen Baugrenze möglich sein, da hier ein ausreichender Abstand zur Straße gewahrt. Im WA 2 soll eine allseitige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen, möglich sein.

#### 4.4. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan hat das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung der Blockinnenbereiche. Daher werden für die jeweiligen Baufenster in den

Blockinnenbereichen die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### **4.5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)**

Aufgrund der hohen Kfz-Verkehrsmengen in der Detmolder Straße und der August-Bebel-Straße sowie der Straßenbahnlinie in der Detmolder Straße ist und verbleibt das Lärmbelastungsniveau künftig insbesondere im Umfeld von Detmolder Straße, August-Bebel-Straße und Gerichtstraße konfliktreich. Gesundes Wohnen, welches im MI und WA grundsätzlich möglich sein soll, ist entlang der Detmolder Straße, der August-Bebel-Straße und der Gerichtstraße somit nicht ohne Einschränkungen möglich. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Ergebnis in der stark vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Daher werden Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz sowie zur lärmabgewandten Grundrissgestaltung getroffen.

#### **4.6. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Fledermäusen und Baumhöhlenbrütler** (Vermeidungsmaßnahmen) sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Konflikte durch Störung während der Fortpflanzungszeit, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten, Tötung von überwinterten Individuen) durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Der Altbaumbestand im Plangebiet bestimmt im Wesentlichen das Landschaftsbild. Die **erhaltens- und schützenswerten Bäume** sollen im Bebauungsplan durch eine Erhaltungsbindung festgesetzt werden. Der Kronentraufbereich der Bäume soll als Fläche für den Erhalt festgesetzt werden.

#### **4.7. Verkehrsflächen**

Die Mittelstraße soll als **Straßenverkehrsfläche** in ihrer vorhandenen Breite festgesetzt werden.

Für die Bebauung der Blockinnenbereiche sollen keine weiteren öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Erschließung der Gebäude im Blockinnenbereich soll mittels der Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung (z.B. per Baulast) ist durch die Bauherren/ Eigentümer zu sichern.

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Mittelstraße ist im Bestand vorhanden und wird planungsrechtlich gesichert.

#### **4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mitunter verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke in den Blockinnenbereichen wurden geprüft. Die Endvariante der bestmöglichen Erschließung soll daher mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzt werden.

#### 4.9. Gestalterisch relevante Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das äußere Erscheinungsbild des Quartiers einheitlich zu bestimmen, ohne individuelle Gestaltungsspielräume stark einzuschränken.

Die bestehenden **Vorgärten** sollen erhalten werden, da sie eine städtebauliche Qualität darstellen und das Gebiet stadtgestalterisch aufwerten. Daher sollen im Vorgartenbereich an der Luisenstraße (zw. Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie für die Grundstücke Detmolder Straße 13, 15 und 17 Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports in der Vorgartenfläche nicht zulässig sein.

Der „Vorgartenbereich“ bei den Grundstücken Detmolder Straße 25-33 ist komplett versiegelt und wird als Stellplatz für die dortigen Geschäfte genutzt. Hier sollen auch künftig Stellplätze zulässig sein, daher wird von den gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Vorgartengestaltung für diese Grundstücke eine Ausnahme getroffen werden.

Die gestalterischen Vorgaben (Dächer und Wandgestaltung, Drempeelhöhe und Sockelhöhe) regeln in Verbindung mit den Vorgaben zur Geschossigkeit (Höhenentwicklung) die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet. Sie enthalten Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung und sollen attraktive Gebäude und Ensembles schützen und die Gestaltqualität des Plangebietes belastende Ausreißer verhindern.

Da bisher nur zwei Gebäude mit einem „klassischen“ Flachdach vorhanden sind, sollen entsprechend des Bestandes nur geneigte Dächer zulässig sein. Folgende Dachformen sind im Plangebiet vorhanden und sollen auch künftig zulässig sein:

Satteldach	Walm- und Krüppelwalmdach (auch als dreiseitig geneigtes Dach mit Neigung zur Straße)	Mansarddach	Zeltdach	„Berliner Dach“ bzw. gekappte Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer
				
				

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Bestand vorhanden. Da der Dachlandschaft, welche nicht nur von der Sparrenburg aus sondern auch als Fußgänger wahrnehmbar ist, als prägendes Element eine besondere gestalterische Bedeutung zukommt, sollen bezüglich der Gesamtgröße und der Lage von Dachaufbauten und Dacheinschnitten Festsetzungen getroffen werden. Ziel ist es einerseits eine maßstäbliche Nutzung der Dachräume auch im Innenstadtbereich zu ermöglichen, andererseits aus stadtgestalterischen Gründen eine Zerstörung der harmonischen Dachlandschaft durch starke Zergliederung der Dachflächen durch großformatige Dachaufbauten und – einschnitte zu verhindern.

Sofern Gebäude zusammenhängende Baukörper bilden (Doppelhäuser, auch bei aneinanderggebauten Nebenanlagen und Garagen/Carports), sind eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien sowie Fassadenmaterialien zu verwenden. Somit wird für die Bebauung die Wahrung der Homogenität zusammenhängender Gebäudekörper gesichert. Auf die genaue Bestimmung der zulässigen Fassaden- und Dachmaterialien wird bewusst verzichtet, um so den Bauherren, auch angesichts der in der Örtlichkeit vorhandenen individuellen Fassaden- und Dachmaterialienwahl, ausreichend Gestaltungsspielräume zu gewähren.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, kann von einer formalen Umweltprüfung abgesehen werden. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen. Jedoch sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

### **5.1. Klimaschutz**

Mit der geplanten Nachverdichtung werden sich die innerstädtischen Überwärmungseffekte tendenziell verstärken und der kleinräumige Luftaustausch zwischen den aktuell noch vorhandenen Freiflächen und der Bebauung eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund ist aus **stadtklimatischer** Sicht grundsätzlich eine lockere Bebauungsstruktur auf den Flächen mit Nachverdichtungspotential zu priorisieren.

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 23.12.2009 kann aufgrund der geringen Flächengröße der Nachverdichtungsflächen, der aktuell bereits vorhandenen Überwärmung, der noch verbleibenden Freiflächen (z.B. rückwärtig der Luisenstraße zwischen Gericht- und Mittelstraße, zwischen Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie unter der Voraussetzung, dass erhaltenswerter Baumbestand gesichert wird (vgl. Ausführungen v. 360.21L) der Belang des Stadtklimas zugunsten des Belanges Lärmschutz insgesamt zurückgestellt werden.

### **5.2. Boden- und Gewässerschutz**

#### **Regenwasser:**

Nach § 51a (1) Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Für die Flächen des MI und WA 1 (Blockrandbereiche): Dadurch dass die in diesem Bereich beplanten Flächen bereits vor 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, werden die Forderungen nach § 51a LWG erfüllt.

Für die Flächen des WA 2 (Blockinnenbereiche): Für die unbebauten Flächen im Blockinnenbereich ist eine Ausnahme von § 51a (1) LWG gemäß § 51a (3) LWG möglich, wenn bereits ein Mischwasserkanalsystem genehmigt ist und der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig für die Anlage eines Trennsystems ist. Demzufolge ist auch für die Blockinnenbereiche eine Niederschlagsentwässerung in die Kanalisation möglich.

### **Bodenschutz:**

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

### **5.3. Energieeffizienz**

Das Plangebiet liegt an einem Nordhang. An der Detmolder Straße sind die Gebäude überwiegend dreigeschossig. Diese beiden Faktoren wirken sich negativ auf eine Besonnung der Wohn- und Freiräume aus. Daher wird es im Blockinnenbereich aus energetischen Gesichtspunkten wichtig sein, bei der Anordnung der Baufenster einen entsprechenden Abstand von mindestens 18 m zur Bebauung an der Detmolder Straße zu wahren. Darüber hinaus soll die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal IV an der Detmolder Straße und maximal III in den übrigen Bereichen begrenzt werden.

### **5.4. Luftreinhaltung**

Die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen wird sich zukünftig aufgrund des Verkehrsaufkommens nicht verändern.

Zur Vorsorge wird für Neu- und Umbauten in 1. Baureihe an der Detmolder Straße ein schadstoffabgewandter Grundriss empfohlen. Die geplante Nachverdichtung mit Einzelhäusern in den Blockinnenbereichen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität und ist somit aus Luftreinhaltensicht unproblematisch.

### **5.5. Lärm**

Die vorliegende Planung stellt eine Überplanung einer bereits stark verlärmten städtebaulichen Situation dar. Aufgrund der Planung werden die oben beschriebenen Lärmquellen nicht verändert. Die Mittelstraße wird in ihrer vorhandenen Breite festgesetzt werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes vom 23.12.2009 wird aufgrund der vorgenannten Lärmbelastungssituation im Rahmen der städtebaulichen Planung die Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die vorgesehene Sicherung der bereits vorhandenen lärmunempfindlichen Büro- und Gewerbenutzungen entlang der Detmolder Straße und Gerichtstraße (Bestand vornehmlich im Erdgeschoss) wird für entsprechend geeignet eingestuft. Bei der geplanten Nachverdichtung im Bereich zwischen Gerichtstraße und Mittelstraße sind darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Planung kompakter Baukörper, Gebäudestellung, Schaffung lärmberuhigter Außenwohnflächen) zu berücksichtigen. Eine Nachverdichtung rückwärtig der Detmolder Straße zwischen Mittelstraße und August-Bebel-Straße wird insbesondere wegen der überwiegend wohngebietstypischen Lärmbelastung tags/nachts für vertretbar gehalten.

Das Erfordernis baulicher Lärmschutzvorkehrungen für den Bestand und die Neuplanungen (z.B. Schallschutzfenster) ist im Weiteren zu prüfen.

### **5.6. Natur- und Umweltschutz, Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche (GR) von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Plangebiet wird eine maximale Grundfläche von ca. 16.400 m<sup>2</sup> festgesetzt (Addition aller überbaubarer Flächen, deutliche Unterschreitung des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup> GR). Derzeit sind ca. 13.600 m<sup>2</sup> versiegelt (Straße und Hauptgebäude). Die Festsetzungen ermöglichen eine Neuversiegelung von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, welches dem Ziel einer maßvollen Innenverdichtung gerecht wird.

### Schutzgut Pflanzen

Durch das Umweltamt erfolgte im Dezember 2009 und Juli 2011 eine qualifizierte Aufnahme des Gehölzbestandes. Wie bereits unter dem Punkt 3.7 (Bestandsanalyse – Schutzgut Tiere/Pflanzen) erwähnt, sind die fünf Buchen in der Luisenstraße 18a als Naturdenkmal eingetragen.

Die erhaltens- und schützenswerten Bäume wurden exakt eingemessen und werden im Bebauungsplan durch eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Der Kronentraufbereich der Bäume soll als Fläche für den Erhalt festgesetzt werden.

### Landschaftsbild

Da das Landschaftsbild wesentlich durch den Alt-Baumbestand geprägt wird, sollen diese nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt werden. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich am Erhalt der ortsbildprägenden Baumstrukturen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante geringfügige Nachverdichtung nicht negativ beeinflusst. Dies wird durch die aufgelockerte Anordnung der Baufenster in den Blockinnenbereichen und der zum Erhalt festzusetzenden Bäumen erreicht.

### Schutzgut Tiere

Aufgrund des zahlreichen (Alt-)Baumbestandes im Plangebiet und der Nähe zur Sparrenburg sind hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG insbesondere Höhlenbrütler und Fledermäuse zu betrachten. Durch das Büro NZO GmbH erfolgt 2013 die „Prüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich“. Die Ergebnisse sind im Artenschutzfachbeitrag (Stand: Februar 2014) zusammengestellt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten bereits 44 von 49 potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Arten aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Vegetations- und Lebensraumstrukturen von einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Für die folgenden fünf, potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten wurde eine vertiefende Art-für-Art-Prüfung durchgeführt:

- Braunes Langohr (Fledermaus),
- Breitflügelfledermaus,
- Kleine Bartflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Kleinspecht (Vogel).

Alle Fledermausarten sind streng geschützt. Trotz der relativ weiten Verbreitung der Arten und des günstig eingestuften Erhaltungszustandes der Populationen sind insbesondere die Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus im Naturraum sehr stark bzw. stark gefährdet. Im Wesentlichen liegen die Gründe dafür in der Sanierung und Abdichtung alter Gebäude.

Auch der Kleinspecht wird als gefährdet eingestuft. Dies liegt insbesondere an der Entwertung reich strukturierter Parkanlagen und Gärten mit alten Obstbaumbeständen sowie an der Rodung alter Laubbäume im Siedlungsbereich.

Jedoch stehen bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen dem Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6. Regelungen für den Denkmalschutz

Die Denkmale werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Es wird vorsorglich auf die Hinweispflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalen im Plangebiet hingewiesen.

## 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil in %</b>
Mischgebiet (MI)	1,143	25,85
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	1,630	36,86
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	1,455	32,90
Straßenverkehrsfläche	0,194	4,39
Plangebietsgröße	4,422	100,00

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird im Geltungsbereich eine Nachverdichtung mit 33 Wohneinheiten ermöglicht. Diese entstehen durch die Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen (WA 2), wo mehrgeschossige Einzelhäuser zulässig sind. Hier werden die maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Im Block 1 ist somit mit max. 15 Wohneinheiten und im Block 2 mit maximal 18 Wohneinheiten zu rechnen.

## 8. Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/4/57.00 „Mittelstraße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft zum Teil vollständig oder teilweise die rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne:

- Nummer 37 aus dem Jahr 1892 für die Mittelstraße (zw. Detmolder Straße und Luisenstraße);
- Nummer 115 aus dem Jahr 1893 für die Südseite der Luisenstraße;
- Nummer 126 aus dem Jahr 1907 für die Ostseite der Gerichtstraße, die Südseite der Luisenstraße, der Westseite der August-Bebel-Straße, der Nordseite der Detmolder Straße;
- Nummer 410 aus dem Jahr 1954 für die Nordseite der Detmolder Straße sowie
- Nummer 126b aus dem Jahr 1954 für die Südseite der Luisenstraße (zw. Mittelstraße und August-Bebel-Straße), die Nordseite der Detmolder Straße (zw. Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie die Innenblockerschließung zwischen Luisenstraße und Detmolder Straße.

#### **10. Kostenschätzung**

Für die Stadt Bielefeld entstanden Kosten aufgrund der notwendigen Prüfung, ob im Plangebiet planungsrelevante Tier- und Pflanzen-Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vorkommen. Die Kosten für den Artenschutzfachbeitrag belaufen sich auf ca. 3.500 €.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen an.

Bielefeld, im März 2014