BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
„Mittelstraße“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES

1.1 PLANUNGSANLASS UND RAHMENPLAN

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

1.3 VERFAHREN

1.4 VERÄNDERUNGSSPERRE

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 REGIONALPLAN

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2.3 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. PLANUNGSZIELE

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.4 BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

5.5 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

5.6 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.7 VERKEHRSFLÄCHEN

5.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 KLIMASCHUTZ

6.2 BODEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ

6.3 ENERGIEEFFIZIENZ

6.4 LUFTREINHALTUNG

6.5 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ, KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

6.6 GEMEINBEDARF

7. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

8. FLÄCHENBILANZ UND ZAHL DER WOHNEINHEITEN

9. BODENORDNUNG

10. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

11. KOSTENSCHÄTZUNG

12. VORLIEGENDE GUTACHTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 PLANUNGSANLASS UND RAHMENPLAN

Aufgrund mehrerer Bauvoranfragen für die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet wurde bereits am 02.12.2004 die **Rahmenplanung „Mittelstraße/ Luisenstraße“** von der Bezirksvertretung Mitte positiv beraten und am 14.12.2004 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Der Rahmenplan sollte ursprünglich die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben in dem ehemals unbeplanten Innenbereich sein. Er zeigt die Ziele 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 reduziert 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 vereinzelt in der Nachbarschaft vorhandene Maß der baulichen Nutzung und lehnte es ab, sein Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes anzupassen.

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

1.2 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 Autobahn A2 in einer Entfernung von ca. 8 km zu erreichen.

Das Plangebiet 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. Die Topografie des Plangebietes steigt nach Süden hin an. Die Luisenstraße liegt bei ca. 120 m üNN, die Detmolder Straße bei ca. 130 m üNN.

1.3 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 dem Umweltamt. Daraufhin wurden die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet kartiert und im Frühjahr 2010 eingemessen. Aufgrund des hohen Altbaumbestandes 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 vorliegenden Ergebnisse wurden 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 hat die Nachverdichtung nun wesentlich geringer auszufallen.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß **§ 13a BauGB** die Möglichkeit, Bebauungspläne zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB hier gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Schließlich liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO mit 16.277,3 m² unter dem Grenzwert von 20.000 m², es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben und es ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten.
Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** (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 (vgl. Kapitel 2.2).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 02.06.2014 bis zum 20.06.2014 und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom 24.06.2014 bis zum 06.08.2014 statt. Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.05.2016 gefasst. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, die beide im Sommer 2016 durchgeführt wurden, sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt haben. Unter anderem haben geäußerte Bedenken bezüglich der eingeschränkten Nutzungsfähigkeit des – zugunsten einer Bebauung auf dem Flurstück 489 – vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 499 dazu geführt, dass die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte stattdessen über das Flurstück 488 erfolgen sollen. Zudem resultierte die Öffnung der allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA II). Da die Grundzüge der Planung berührt waren, wurde ein erneuter Entwurfsbeschluss mit anschließender erneuter Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erforderlich. Der erneute Entwurfsbeschluss (zum 2. Entwurf) wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 08.12.2020 vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.02.2021 gefasst.

Im Rahmen der erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes (2. Entwurf) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB (in der Zeit vom 03.09.2021 bis einschließlich 04.10.2021) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (in der Zeit vom 26.08.2021 bis 08.10.2021) sind erneut abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus sind in der Bezirksvertretung Mitte am 09.06.2022 im Rahmen eines Änderungsantrages von Die Grünen, CDU, SPD, FDP und DIE LINKE (Drucksachen-Nr. 4219/2020-2025) Änderungsvorschläge vorgetragen worden. Da durch die Änderungen wiederum die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde auch der dritte Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt. Da

im Anschluss keine wesentlichen neuen bzw. relevanten Stellungnahmen eingegangen sind, war der Bebauungsplan sodann als Satzung zu beschließen.

1.4 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 sollten vergrößert werden, sodass der Innenbereich weniger dicht bebaut und die gegenseitige Verschattung durch die Baukörper minimiert wird. Durch die neuen Planungsziele hätte eine Verlängerung der erteilten Bauvoranfrage bezüglich einer Bebauung mit zwei Gebäuden in der Detmolder Straße 35a den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen. Daher wurde der am 16.04.2010 gestellte Antrag auf eine Verlängerung des Vorbescheides gemäß § 15 Absatz 1 BauGB bis zum 09.05.2011 zurückgestellt. Um das Planungsziel zu sichern, 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 war 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 02.05.2013 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 Höhlenbrüter erforderlich geworden. Da die Ergebnisse Auswirkungen auf die Planungsziele und die entsprechenden Festsetzungen haben konnten, war es zur weiteren Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Absatz 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 ist am 02.05.2014 außer Kraft getreten.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan OWL legt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). und die südlich an das Plangebiet angrenzende Detmolder Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand) fest. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

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

Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung ist die Festsetzung von Mischgebieten in der jeweils ersten Baureihe nördlich der Detmolder Straße und östlich der Gerichtstraße 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 Absatz 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. Aus diesem Grund wurde das ursprünglich eingeleitete 193. FNP-Änderungsverfahren am 29.04.2014 eingestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ weicht vom Geltungsbereich der ursprünglich im Parallelverfahren geführten Änderung des Flächennutzungsplanes (193. Flächennutzungsplanänderung) ab. Diese FNP-Änderung bezog den Bereich östlich der August-Bebel-Straße in einer Bautiefe bis zur Bielsteinstraße mit ein. Das für diesen Bereich weiterhin bestehende Planungsziel der Weiterentwicklung eines Standortes für Mischnutzungen durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren umgesetzt 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.

Nach § 1 Absatz 4 BauGB entspricht die vorgesehene Planung mit der Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ den Zielen der Regionalplanung.
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 NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Es liegen keine geschützten oder schützenswerten Biotopflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet berührt weder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem liegt das Plangebiet 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 250 m 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 planungsrelevante 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. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Kartierung im Jahr 2014 an der August-Bebel-Straße Brutplätze der in Bielefeld stark gefährdeten und damit planungsrelevanten Vogelart „Mauersegler“ festgestellt. Unter Anwendung der genannten Maßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nummer 1 - 3 BNatSchG auszuschließen.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 BAULICHER BESTAND / STÄDTEBAULICHE STRUKTUR / ORTSBILD

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich. Es ist durch eine fast vollständig geschlossen wirkende, mehrgeschossige Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die Bauweise variiert zwischen offener, abweichender mit geringen Grenzabständen und geschlossener, wobei städtebaulich die geschlossene Wirkung überwiegend in Erscheinung tritt. Die Blockinnenbereiche sind durch eine offene, durchgrünte Struktur mit mehrgeschossiger Einzelgebäuden geprägt. Das Ortsbild wird wesentlich durch den üppigen alten 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 traufständig.

Die bauliche Nutzbarkeit der Innenbereiche der Baublöcke beurteilte sich bisher nach § 34 BauGB. Für einige Grundstücke, vor allem die Eckgrundstücke, ergibt sich ein verhältnismäßig hohes Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl (bezogen auf die überbaute Fläche der Hauptgebäude) variiert auf den Grundstücken mit einer teilweisen 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 einem (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 durch drei 2-geschossige Gebäude und im östlich der Mittelstraße gelegenen Block 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 im Plangebiet die Wohnnutzung. An der Detmolder Straße sind in manchen Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen untergebracht. 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 Blockinnenbereichen 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.

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 sind die Bebauungspläne Nr. III/4/55.00 „Lessingstraße“ Teilplan 2 und Teilplan 3 seit 2014 bzw. 2015 rechtsverbindlich.

Westlich an der Gerichtstraße befinden sich mehrere Gerichte (Landgericht, Amtsgericht und Arbeitsgericht). Der hier seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/4/18.02 setzt eine Fläche für Gemeinbedarf „Justizverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen“ fest.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Spielplätze oder Grünanlagen.

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.

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

Ruhender Kfz-Verkehr
Der ruhende Kfz-Verkehr wird derzeit sowohl im öffentlichen Straßenraum 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 Stadtbahnlinie 2 liegt an der südöstlichen Ecke des Plangebietes und ist somit gut zu Fuß zu erreichen. Die Linie 2 verkehrt zwischen Sieker und Altenhagen werktags im 10-Minuten-Takt über die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Von dort besteht ein Anschluss zu weiteren Stadtbahn- und Buslinien sowie zum Fernverkehr. Am Wochenende bzw. vor Feiertagen wird die *Haltestelle August-Bebel-Straße* von der Nachtbuslinie 5 bedient (Jahnplatz – Sieker – Stieghorst – Hillegossen – Ubbedissen).

In ca. 400 m Entfernung befindet sich an der Ecke der Straßen Am Niederwall / Ravensberger Straße die *Haltestelle Landgericht*, welche von den Linien 1 (Senne - Schildesche) und 2 (Sieker - Altenhagen) 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 den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der jeweiligen Betreiber gesichert.
Während die Energie- und Wasserversorgung seitens der Stadt Bielefeld erfolgt, sind für die Telekommunikationslinien diverse Anbieter verantwortlich.
Die Löschwasserversorgung sowie die Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sind gesichert.

Wärmeversorgung
Die Wärmeversorgung im obengenannten Plangebiet ist durch die Erdgasversorgung gesichert. In einigen Teilbereichen im Plangebiet kann alternativ auch die Wärmeversorgung mittels Fernwärme erfolgen.

Abwasser-Entsorgung
Das Plangebiet liegt im Entwässerungsgebiet Bielefeld-Nord und im Kläranlagen-einzugsbereich der Innenstadt (1.02). Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet Zur entwässerungstechnischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen ist die Verlegung der nachfolgend beschriebenen privaten Mischwasserkanäle in den geplanten privaten Wohnwegen / Stichstraßen erforderlich.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und vorgeschaltete Sonderbauwerke ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die vorhandene Bebauung entlang der Gerichtstraße und der Detmolder Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/73 (RÜ Rohrteichstraße). Die Bebauung längs der Mittel-, Luisen- und August-Bebel-Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/74 (RÜ Oststraße). Das Abwasser beider Einzugsgebiete durchläuft

das RÜB Ravensberger Straße mit Entlastung in die Einleitungsstelle E 6/76. Für die Einleitung des aus dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers in die Weser-Lutter wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Datum vom 08.01.2021 eine Ordnungsverfügung erteilt, mit der Auflage, bis zum 31.12.2026 eine aus hydraulischer Sicht (durch Schaffung von unterhalb liegender Gewässerrückhalteräume) erlaubnisfähige Einleitungssituation zu schaffen. Nach Ziffer 1.6 des o. a. Bescheides sind daher Maßnahmen unzulässig, die aufgrund zusätzlichen Abwasseranfalls im Gewässer unterhalb der Einleitung eine erkennbare Verschlechterung der derzeitigen Situation hervorrufen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar.

Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.
Die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Eventuell erforderlich werdende Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, sind frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen. In Abhängigkeit der Versickerungsmöglichkeiten, liegen unterschiedliche Ausgangslagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vor.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Die in der Kanalnetzplanung angesetzten Versiegelungsgrade werden durch die geplante Nachverdichtung überschritten. Ein durch diese Überschreitung resultierender erhöhter Abfluss würde die zur Verfügung stehenden Ableitungskapazität überproportional ausnutzen. Das Niederschlagswasser ist daher privat vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstucken zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 10 l /(s▪ha) nicht überschreiten.

Durch die Drosselung des Niederschlagabflusses auf den natürlichen Landabfluss ist, im Vergleich zum IST-Zustand, mit keiner Erhöhung des Gesamtabflusses zu rechnen. Die Vorgaben der o.g. Ordnungsverfügung werden somit erfüllt.

Zur entwässerungstechnischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Blockinnenbereichen ist die Verlegung von privaten Mischwasserkanälen in den geplanten privaten Wohnwegen/ Stichstraßen erforderlich.

Teilweise ist die Entwässerung aufgrund der Topografie in südlicher Richtung nur mit erhöhtem Aufwand möglich. In diesen Fällen kann der erhöhte Aufwand unter Umstanden vermieden werden, indem die Entwässerung privatrechtlich abgesichert über angrenzende Grundstücke erfolgt.

<u>Abfall-Entsorgung</u>
Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung muss gewährleistet werden.

3.5 ALTLASTEN

Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es besteht eine potenzielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet.

3.6 IMMISSIONSSCHUTZ (LÄRM)

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) und unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsmengenentwicklung (Amt 660, Prognose 2025) auf der maßgeblichen Detmolder Straße erreichen die Immissionspegel im Straßennahbereich (1. Baureihe) > 70 - ≤ 75 dB(A) am Tag und ≥ 65 - < 70 dB(A) in der Nacht. Innerhalb der 2. Baureihe werden > 55 - ≤ 60 dB(A) tags und > 50 - < 55 dB(A) nachts und weiter rückwärtig partiell > 50 - ≤ 55 dB(A) tags und > 40 - 45 dB(A) nachts gemessen.

Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 werden innerhalb der 1. Baureihe entlang der Detmolder Straße erheblich überschritten. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden innerhalb der 2. Baureihe insbesondere nachts deutlich überschritten.

Die Lärmbelastung ist straßennah gewerbegebietstypisch und potenziell gesundheitsgefährdend tags/nachts, die Lärmsanierungsschwelle für MI 69/59 dB(A) tags/nachts (sog. Enteignungsgleicher Eingriff) wird tags/nachts deutlich überschritten. Weiter rückwärtig ab der 3./4. Baureihe ist die Lärmbelastung tags wohngebietstypisch und nachts mehr als wohngebietstypisch ohne Gesundheitsrelevanz.

Entlang der August-Bebel-Straße erreichen die Immissionspegel > 60 - ≤ 65 dB(A) tags und > 55 - ≤ 60 dB(A) nachts, entlang der Gerichtstraße und der Mittelstraße > 55 - ≤ 60 dB(A) tags und > 50 - ≤ 55 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 werden entlang der Gerichtstraße weitgehend eingehalten, die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden entlang der Mittelstraße und der August-Bebel-Straße deutlich überschritten. Entlang der August-Bebel-Straße wird die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung 65/55 dB(A) tags/nachts tagsüber erreicht und nachts überschritten.

Insgesamt ist die Lärmbelastung insbesondere im Nahbereich der Detmolder Straße und der August-Bebel-Straße besonders konfliktreich und im Nahbereich der Detmolder Straße für Wohnen nicht zumutbar. Maßnahmen hinsichtlich einer gezielten Nutzungsausweisung und -anordnung sowie zum passiven Lärmschutz sind zwingend erforderlich.

In den Blockinnenbereichen kann bezüglich der Lärmbelastung eine Zweiteilung festgestellt werden: der Bereich westlich der Mittelstr., der der Detmolder Straße zugewandt ist, liegt bei bis zu 60 dB(A) am Tag sowie bis zu 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 bis 50 dB(A) in der Nacht. Im Plangebiet 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 45 dB(A) bzw. 50 dB(A).

Anlagenbezogener Immissionsschutz
Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Somit 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 Lettenkohlkeuper und mittlerer Keuper. Aufgrund der Innenstadtlage bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

Die Gewässerökologie ist nicht betroffen, auch weil die versiegelte Fläche nur geringfügig erhöht wird.

Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG
Da das Plangebiet in einem bereits genehmigten Mischentwässerungsgebiet liegt und der technische Aufwand für eine Entwässerung im Trennsystem sehr hoch wäre, ist eine Ausnahme von dem Gebot der ortsnahen Einleitung möglich. Das Regenwasser wird über die kommunale Einleitungsstelle 6/74 über den RÜ Oststraße in die Weser-Lutter entwässert.

Hochwasser
Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.
Darüber hinaus ist der hohe Grundwasserspiegel zu beachten. Aus diesem Grund wird empfohlen, auf Keller zu verzichten oder diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße-Wanne).

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

Stadtklima
Das Plangebiet bildet ein Stadtkern-Klimatop innerhalb der innerstädtischen Hitzeinsel. Das Plangebiet ragt bis einschließlich der 3. Baureihe entlang der Detmolder Straße in eine stadtklimarelevante Ventilationsbahn hinein. Die Belüftung durch den übergeordneten Wind ist in diesem Bereich eingeschränkt und die Windgeschwindigkeit reduziert. Die Wärmebelastung ist für das menschliche Befinden tags und nachts insgesamt heiß bis sehr heiß und damit deutlich unbehaglich.
Folglich werden sich die Überwärmungseffekte während austauscharmer Bedingungen zusätzlich häufen und die bereits extreme Wärmebelastung zunehmen. Die Belüftungssituation entlang der Ventilationsbahn wird vor allem für seitliche und rückwärtige Gebäudefassaden und hinter liegende Wohn- und Schlafräume innerhalb der 1. Baureihe an der Detmolder Straße weiter eingeschränkt. Ebenso verringert sich der kleinräumige Luftaustausch zwischen unbebauten und bebauten Flächen deutlich.
Diese Effekte werden sich aufgrund der geringen Distanzen zur Umfeldbebauung und der benachbarten dichteren Bestandsbebauung ebenso auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie westlich gelegene Bürobebauung auswirken.

Luftreinhaltung
Im Nahbereich der Detmolder Straße ist von einer erhöhten NO2-Belastung auszugehen, wodurch der zulässige Immissionsgrenzwert von 40 µg/m^3 gem. 39. BImSchV knapp eingehalten wird. Im rückwärtigen Bereich ist die Situation günstiger.

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 südöstlichen Seite und 2 Buchen auf der nordwestlichen Seite der Zuwegung zum Gebäude.

Etwa 250 m 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 Ostwestfalendammes 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.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Kartierung 2014 an der August-Bebel-Straße Brutplätze der stark gefährdeten Mauersegler festgestellt.

3.8 DENKMALSCHUTZ

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Absatz 5 BauGB sowie § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen.
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. Zusätzlicher Spielflächenbedarf wird nicht ausgelöst, da derzeit bereits nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung der Wohnbebauung möglich ist. Der bestehende Spielflächenbedarf wird durch die vorhandene Spielfläche an der Bielsteinstaße abgedeckt.

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

4. PLANUNGSZIELE

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.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

Das Wohnen ist entlang der Detmolder Straße 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 attraktiver und insbesondere in den Tagstunden zusätzlich belebt werden. Gleichzeitig trägt die Festsetzung den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des Platzbedarfes gem. § 1 Absatz 5 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig sein. Sowohl die allgemein als auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 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 nach § 4 Absatz 1 BauNVO („vorwiegend dem Wohnen“ zu dienen) gewahrt.

Da für die Blockinnenbereiche in Zukunft ein möglichst störungsarmes Wohnen gewährleistet werden soll, werden die Baufenster eng gefasst. Gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglicht: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden.
Diese Bereiche werden als WA-Teilflächen (WA 2) festgesetzt.
In den Teilbereichen des WA 1 (Blockrandbereiche) sollen darüber hinaus weitere Nutzungen ausnahmsweise 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 Absatz 6 BauNVO im Plangebiet aufgrund des Platzbedarfes und Störpotenzials ausgeschlossen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Für die **Blockrandbereiche (WA 1 und MI)** sollen die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 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 Absatz 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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

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

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird neben der Festsetzung der maximal zulässigen **Geschossigkeit** durch die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 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 (Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße, Mittelstraße) sollen mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt werden, um auch hier eine homogene Höhenentwicklung und eine für die innenstadtnahe Lage angebrachte städtebauliche Dichte zu erhalten. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der jeweils zulässigen Geschossigkeit.

Für die Blockinnenbereiche (WA 2) soll entsprechend des Bestandes eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt werden. Gleiches gilt für die maximal zulässigen Firsthöhen. Bei den noch unbebauten Flurstücken bilden sie einen Kompromiss aus den vorhandenen Höhen der Bestandsgebäude. Ziel ist eine Bebauung, die sich in die vorhandenen Strukturen einfügt, sich nicht zu massiv darstellt und die städtebaulich hervorstechenden Bestandsgebäude, wie z.B. auf dem Flurstück 488, nicht untergräbt. Zusätzlich sollen sich die Blockinnenbereiche in ihrer Höhenentwicklung grundsätzlich von der Blockrandbebauung absetzen, weshalb hier, abgesehen von den Bestandsgebäuden, geringere Höhen festgesetzt werden.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Für die Blockrandbereiche wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, nach der Grenzabstände ab > 1 m zulässig sind. Nur so kann der vorhandenen Baustruktur entsprochen werden, die sich durch schmale Traufgassen auszeichnet. Da diese Struktur für weite Teile des östlichen Stadtgebietes typisch ist, soll das prägende städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden.

Für die Blockinnenbereiche soll die **offene Bauweise** festgesetzt werden, da das Plangebiet trotz der innerstädtischen Lage durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt wird und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

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 auch **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 rund 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 zwischen dem Gebäude und der Detmolder 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. 45 m tiefen Grundstücken -unter Wahrung der energetisch notwendigen Abstände in Nord-Süd-Richtung von mindestens 18 m zwischen den Gebäuden zugunsten der Besonnung am Nordhang- auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (im Blockinnenbereich) maßvoll nachzuverdichten.

An den übrigen Straßen (Gerichtstraße, August-Bebel-Straße, Mittelstraße sowie Luisenstraße) werden straßenbegleitend einheitlich 15 m 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 3 m 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 weitestgehend ein Mindestabstand von 18 Metern eingehalten wird, um eine ausreichende Belichtung und die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

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 pro Seite um maximal 1,50 m 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 wird. Im WA 2 soll eine allseitige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/ oder Terrassen, möglich sein.

Tiefgaragen (vollständig unterhalb der Geländeoberfläche) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung der überbaubaren Flächen wird ermöglicht, da ansonsten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit der Bau von Tiefgaragen als nicht zweckmäßig empfunden wird. Durch den Bau von Tiefgaragen kann die Versiegelung minimiert werden.

5.4 BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Durch den Bebauungsplan wird eine maßvolle Nachverdichtung der Blockinnenbereiche forciert. Neben dem Baumerhalt und der Regulierung der Bebauungsdichte und des Versiegelungsgrades erfolgt in den Blockinnenbereichen auch eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte. Damit wird einer zumutbaren Belastung der festgesetzten Erschließungswege Rechnung getragen, die teils über lange und schmalere Stichstraßen führen.

5.5 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

Aufgrund der hohen Kfz-Verkehrsmengen auf 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. Die Sicherstellung der entsprechenden Lärmstandards (s. Textliche Festsetzungen Punkt 7.1.1) ist für den Bestand und die Neuplanungen nachzuweisen.

5.6 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Fledermäusen und Baumhöhlenbrüter** (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 überwinternden 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 Ortsbild. Die **erhaltens- und schützenswerten Bäume** werden im Bebauungsplan durch eine Erhaltungsbindung gesichert. Der Kronentraufbereich der Bäume wurde eingemessen und in die Planzeichnung übertragen.

Zur **Begrünung von Stellplatzanlagen** ist je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

Um das Mikroklima im Bereich der Stellplätze möglichst weitgehend positiv zu beeinflussen, ist für die PKW-Stellplatzflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenstein, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke) zulässig. Ergänzend soll auch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht werden, um die Versiegelung zu minimieren und eine niedrigere GRZ einhalten zu können.

5.7 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 der Erschließung (z. B. per Baulast) ist durch die Bauherren / Eigentümer zu sichern.

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Mittelstraße ist im Bestand vorhanden und wird planungsrechtlich gesichert.

5.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die mitunter verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke in den Blockinnenbereichen wurden geprüft. Die Grundstücke in den Blockinnenbereichen können nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke.
Die Endvariante der bestmöglichen Erschließung soll daher mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festgesetzt werden.

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 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. In Vorgärten mit Steinen, Kies oder Schotter gestaltete Flächen sollen begrenzt werden, da der Boden dabei nicht als Vegetationsfläche angelegt wird und sich damit der Versiegelungsgrad erhöht und die Fläche zur Versickerung von Niederschlägen verringert. Derart versiegelte Flächen bieten kaum Lebensräume für Tiere, insbesondere auch Insekten, und schaden somit dem Artenreichtum. Schottergärten wirken sich weiterhin negativ auf das Mikroklima aus, da sie die Wärme speichern und wieder abstrahlen. Vegetationsbestandene Flächen hingegen beschatten dagegen den Boden und sorgen für Verdunstungskühle. Aus diesem Grund sind die Vorgartenflächen als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von der Vorgartenfläche darf maximal 1/3 für Zufahrten oder Hauszugänge befestigt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

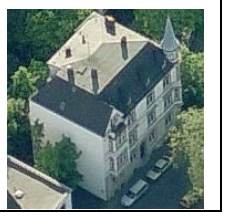
Der „Vorgartenbereich“ bei den Grundstücken Detmolder Straße 25 - 33 ist komplett versiegelt und wird als Stellplatz für die dortigen Geschäfte genutzt. Hier sollen auch künftig Stellplätze zulässig sein, daher wird von den gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Vorgartengestaltung für diese Grundstücke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

Die gestalterischen Vorgaben (Dächer und Wandgestaltung, Drempelhöhe 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.

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, sodass sich Staffelgeschosse aus diesem Grund stadtgestalterisch nicht einfügen.
Daher ist es erforderlich, Staffelgeschosse auszuschließen und somit der Errichtung weiterer Gebäude mit Staffelgeschossen entgegenzuwirken.

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
	 			 

Um eine gewisse einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, wird für alle Dachformen mit Ausnahme des „Berliner Dachs“ (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach) eine **Mindestdachneigung** von 20° aufwärts festgesetzt.

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 Störung der harmonischen Dachlandschaft durch starke Zergliederung der Dachflächen durch großformatige Dachaufbauten und -einschnitte zu verhindern.

Sofern Gebäude zusammenhängende Baukörper bilden (Doppelhäuser, auch bei aneinandergebauten 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.
Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustausches wird in dem gesamten Plangebiet eine **Fassadenbegrünung** ermöglicht. Bei Nebenanlagen und Garagen wird eine **Dachbegrünung** empfohlen, um einen spürbaren Kühlungseffekt zu erwirken und damit insbesondere in den nachverdichteten Blockinnenbereichen (WA 2) einen wichtigen Beitrag zum Stadt- und Gebäudeklima zu leisten. Soweit technisch möglich, wird empfohlen auch Dächer von Hauptbaukörpern zu begrünen. Eine Dachbegrünung kann einen wichtigen Beitrag zu der Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten.

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbildes. 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 Wohngebietes 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 Wohngebietes überein.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Werbeanlagen sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (**§ 10 BauO NRW**). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem WA zulässigen Werbeanlagen dienen der Orientierung von Kunden 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 eine gewisse Flexibilität zulässt. 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 berechtigte 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.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

6.1 KLIMASCHUTZ

Mit der ursprünglichen Nachverdichtungsmöglichkeit nach § 34 BauGB ohne den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan würden die innerstädtischen Überwärmungseffekte am Standort weiter deutlich zunehmen. Der Luftaustausch zwischen den übrigbleibenden Freiflächen und der gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung wäre im Ergebnis massiv eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund regelt der Bebauungsplan auch aus **stadtklima**tischer Sicht eine lockere Bebauungsstruktur in den Blockinnenbereichen und schützt weiter die Bäume und Freiflächen.

6.2 BODEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ

<u>Regenwasser</u>
Nach § 51a Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grund-

stücken, 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 wurden, 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 Absatz 1 LWG gemäß § 51a Absatz 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.

6.3 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. Aus selbigem Grund wird die Gebäudehöhe der noch unbebauten Flurstücke auf 12 m begrenzt.
Angesichts der ungünstigen topographischen Lage (Nordhang) sowie der bestandsgeprägten Situation (Gebäude und Gehölze) und hiermit verbundenen Verschattungseffekten ist das solarenergetische Potential deutlich vermindert. Diese Effekte werden durch die geplante Nachverdichtung verstärkt.

6.4 LUFTREINHALTUNG

Unter Berücksichtigung der Luftaustauschbedingungen und Verkehrsbelastungszahlen (Datenbezugsjahr 2013) ist lt. Überschlägiger Immissionsberechnung im Nahbereich der Detmolder Straße von einer erhöhten NO_2-Belastung von bis zu 38 µg/m^3 im Jahresmittel auszugehen. Der gem. 39. BImSchV zulässige Immissionsgrenzwert von 40 µg/m^3 wird knapp eingehalten. Im rückwärtigen Geltungsbereich stellt sich die Belastungssituation aufgrund vorgelagerter Gebäude sowie der Entfernung zur Straße günstiger dar.
Im Rahmen des Luftreinhalteplanes der Stadt Bielefeld (LRP) wurde die Detmolder Straße als Belastungsschwerpunkt identifiziert. Demnach sind Baulückenschließungen an bereits hochbelasteten Straßen besonders zu prüfen. Mit der Aufstellung des B-Planes werden in erster Linie Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Blockinnenbereiche geschaffen, wodurch die Aufrechterhaltung der Belüftungssituation entlang der Detmolder Straße im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 7h) BauGB gesichert ist. Darüber hinaus entschärft sich die Belastungssituation für den Prognosezeitraum 2025 deutlich.

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 Luftreinhaltesicht unproblematisch.

Mittlerweile wurde der seit 2014 vorliegende Luftreinhalteplan von der Bezirksregierung Detmold fortgeschrieben. Seit 2015 besteht an der Ein- und Ausfallachse Detmolder Straße eine Landesmessstelle. An dieser wurden bei den Jahresmittelwerten ausschließlich Unterschreitungen des NO_2-Grenzwertes ermitteltet (2015: 31 µg/m³, 2016, 2017 und 2018: 33 µg/m³), sodass der NO_2-Grenzwert an der Verkehrsmessstelle Detmolder Straße (VBID) eingehalten wird. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren weiter fortsetzt.

6.5 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ, KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche (GR) von 20.000 m² unterschritten wird, die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Plangebiet wird eine maximale Grundfläche von ca. 16.400 m² festgesetzt (Addition aller überbaubarer Flächen, deutliche Unterschreitung des Grenzwertes von 20.000 m² GR).
Derzeit sind ca. 13.600 m² versiegelt (Straße und Hauptgebäude). Die Festsetzungen ermöglichen eine Neuversiegelung von ca. 1.400 m², 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. Da hier die bereits vorhandene zulässige Erschließung Bestand hat und dementsprechend versiegelte Flächen vorzufinden sind, ist die Versiegelung möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen in diesem Umfang nicht möglich.

Landschaftsbild
Da das Landschaftsbild wesentlich durch den Alt-Baumbestand geprägt wird, sollen diese nach § 9 Absatz 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 die zum Erhalt festzusetzenden Bäume erreicht.

Schutzgut Tiere
Aufgrund des zahlreichen (Alt-)Baumbestandes im Plangebiet und der Nähe zur Sparrenburg sind hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG insbesondere Höhlenbrüter 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 räumlich weiten Verbreitung der Arten und des derzeit günstig eingestuften Erhaltungszustandes der Populationen sind insbesondere die Breitflügelfledermaus und die kleine Bartfledermaus im Naturraum grundsätzlich sehr stark bzw. stark gefährdet. Im Wesentlichen liegen die Gründe dafür in der Sanierung und Abdichtung alter Gebäude zugunsten von Energieeinsparungen. Damit gehen regelmäßig Lebensräume verloren. Auch die am Standort kartierten Mauersegler sind hierdurch grundsätzlich gefährdet.

Weiterhin wird der Kleinspecht 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.

Letztlich 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.

6.6 GEMEINBEDARF

Da sich das Plangebiet im Schuleinzugsbereich der Diesterwegschule befindet und der aktuelle Planungsstand ca. 33 neue Wohneinheiten vorsieht, ist ab dem Schuljahr 2019 / 2020 voraussichtlich 1 zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2009 / 10 bis 2014 / 15 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Anstieg der Zahl der SuS auf rd. 239 Kindern im Schuljahr 2021 / 22 prognostiziert, für die dann 11 Klassen gebildet werden müssten. Aufgrund der räumlichen Kapazität der Schule ist die Bildung von drei Mehrklassen allerdings nicht möglich. Im Rahmen der Anmeldeverfahren zu den ersten Klassen ist die Zahl der Aufnahmen daher zu beschränken. Nach Einschätzung des Amtes für Schule können dabei alle Kinder aus dem Einzugsbereich der Schule - soweit gewünscht - an der wohnortnächsten Grundschule angemeldet werden. In mehreren Jahren kann jedoch dem Wunsch von Eltern, die außerhalb des Einzugsbereiches wohnen, ihre Kinder an der Diesterwegschule anzumelden nicht oder nur in geringem Umfang entsprochen werden, d.h. ein Besuch der Wunschgrundschule ist z.T. für 15 - 20 Kinder nicht möglich. Durch die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärft.

7. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Die Denkmale werden gem. § 9 Absatz 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.
Es wird vorsorglich auf die Hinweispflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalen im Plangebiet hingewiesen. Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde sind unverzüglich der Stadt oder LWL-Archäologie anzuzeigen.

8. FLÄCHENBILANZ UND ZAHL DER WOHNEINHEITEN

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
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 maximal 15 Wohneinheiten und im Block 2 mit maximal 18 Wohneinheiten zu rechnen.

9. BODENORDNUNG

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

10. 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.

11. 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 €.

Es sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen an. Durch den Bau privater Kanäle entstehen der Stadt keine Kosten.

12. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bielefeld, im September 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31