

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00

„Wohngebiet Lessingstraße“

Teilplan 1

Zusammenfassende Erklärung

Satzung

1. Planungsziele

Das Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt stellt ein frühes Stadterweiterungsgebiet Bielefelds dar. Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 1 umfasst eine etwa 10 ha große bebaute Fläche südöstlich der Innenstadt. Die Gebäude datieren in weiten Teilen aus den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts, die bauliche Entwicklung dauert bis heute an. Das Plangebiet mit seiner villenartigen Einzelhausbebauung in besonderer topographischer Hanglage „über“ der Stadt zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität und städtebauliche Qualität aus.

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

Dem Bebauungsplan liegt ein von der Detmolder Straße in Richtung Promenade gestaffeltes Nutzungs- und Dichtekonzept zugrunde. Sowohl Nutzungsintensität als auch Dichte nehmen von der Detmolder Straße in Richtung Furtwängler Straße ab. Die vorhandenen gewerblichen und dienstleistungsorientierten Ansätze an der Detmolder Straße werden durch Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im Bebauungsplan weiterentwickelt. Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bildet den Übergang zu den Teilflächen des Reinen Wohngebiets (WR) an der Furtwängler Straße. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der Wohneinheiten berücksichtigen die grobe Plankonzeption. Auf diese Weise wird gleichzeitig soweit möglich auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet an der Promenade Rücksicht genommen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass parallel die 213. Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer gemischten Baufläche entlang der Detmolder Straße erfolgt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die Auswirkungen der Erstaufstellung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter sind insgesamt mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Bebauung gemäß einer Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und somit bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung ergeben. Die Baurechte werden im Vergleich zur Situation nach § 34 BauGB reglementiert, die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter somit ebenfalls gemindert.

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

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

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

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lesingstraße“ wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 17.12.2002 beschlossen (Drucks. Nr. 2004/6505). In seiner Sitzung am 17.09.2009 hat die Bezirksvertretung Mitte aufgrund der Größe des Plangebiets ergänzend die Aufteilung des Geltungsbereichs in drei Teilbebauungspläne beschlossen (Drucks. Nr. 7346/2004-2009). Im Juni 2010 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplans 1 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen (Drucksachen-Nr. 1040/2009-2014). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Sommer 2010. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur Ausweisung überbaubarer Flächen und somit zur Bebaubarkeit der Grundstücke vorgetragen. Die Baumöglichkeiten insgesamt, jedoch gerade die Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe von der Detmolder Straße, wurden zur Entwurfserstellung grundsätzlich überprüft; von derartigen Baumöglichkeiten über den Bestand hinaus wird im Ergebnis abgesehen. Eine solche Entwicklung entspricht zwar dem vom Bundesgesetzgeber geforderten Ziel der Innenentwicklung. Die Erschließung der Grundstücksbereiche in zweiter Reihe ist aufgrund der vorhandenen, z.T. dichten Bebauung jedoch schwierig, eine Bebauung ist zudem häufig erst dann möglich, wenn verschiedene Eigentümer gemeinsam eine Bebauung anstreben. Die möglichen Neubauten selbst würden daneben in einem durch Straßen- und Stadtbahnverkehrslärm und entsprechenden Luftschadstoffbelastungen durch die Detmolder Straße stark vorbelasteten

Bereich entstehen und die heute (relativ) ruhigen Innenhofbereiche mit einer zusätzlichen Nutzung versehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe würde darüber hinaus voraussichtlich zu einer Verschärfung der mikroklimatischen Situation beitragen. Neben den immissionsschutzfachlichen und klimatischen Belangen spricht im Ergebnis auch das weitgehend fehlende private Interesse für einen Verzicht auf weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Weitere von der Öffentlichkeit vorgebrachte Stellungnahmen beziehen sich auf die öffentliche Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie auf die möglichen Regelungen zur Dachgestaltung. Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßen. Die vorgebrachten Belange des Verkehrs sind i.W. ordnungsbehördlicher Art und sind in der Umsetzung zu beachten. Die zulässigen Dachformen werden insgesamt bestandsorientiert und rahmensetzend in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Gebäude sind über ihre Fernwirkung durch ihre Lage am Hang des Teutoburger Walds hinaus insbesondere innerhalb eines Straßenzugs prägend. Die zulässigen Dachformen werden daher innerhalb der direkten Nachbarschaft abgestimmt und erfolgen straßenabschnittsweise.

Von den Fachbehörden wurden i.W. allgemeine und redaktionelle Hinweise gegeben, die in späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen sind. Die Belange des Landschaftsschutzgebiets an der Promenade werden aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets nicht (mehr) berührt.

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der BV Mitte bzw. im Stadtentwicklungsausschuss im November 2012 (BV Mitte am 08.11.2012 und im Stadtentwicklungsausschuss am 20.11.2012) beraten sowie die Offenlage des Entwurfs der 213. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden (Drucksachen-Nr. 4819/2009-2014).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand anschließend in der Zeit vom 02.01.2013 - 04.02.2013 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind im Rahmen der Offenlage keine ggf. relevanten Anregungen und Hinweise eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten. Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Die Anregungen betrafen die Themenbereiche Gehölzbestand, Lärmschutz, Stadtklima und Luftreinhaltung sowie die aktualisierten Leitungen der Stadtentwässerung.

4. Planentscheidung

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ bereitet die städtebaulich angemessene Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebiets vor. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, eine zusätzliche Bebauung ist lediglich zum Schließen einzelner Baulücken möglich. Gebäude- und Nutzungsstruktur sollen orientiert an dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des attraktiven und hochwertigen Wohnstandorts weiterentwickelt werden. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden nur entlang der Straßenzüge eingeräumt, eine weitere Verdichtung soll zur Wahrung des Quartiercharakters vermieden werden. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Be-

bauungsplans stellen einen Rahmen für künftige Bauvorhaben im Plangebiet dar und sichern ihr städtebauliches und gestalterisches Einfügen.

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