

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan UN Nr. 148 „Lessingstraße“

Satzung

Kreisstadt Unna, Mai 2019

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ...	4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	4
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3	Inhalt des Bebauungsplans	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.2.2	Bauweise	6
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Erschließung	7
3.3.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.3.2	Ruhender Verkehr	7
3.3.3	Fuß- und Radwege	7
3.4	Grünflächen	7
3.5	Flächen für Nebenanlagen und Garagen	7
3.6	Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.6.1	Dächer	8
3.6.2	Fassade	9
3.6.3	Einfriedung.....	10
3.7	Bereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	10
3.7.1	Erhaltungsziele	10
3.7.2	Notwendigkeit der Festsetzung	11
3.7.3	Auswirkungen der Festsetzung	11
3.7.4	Stadtbildanalyse	12
4	Berücksichtigung der Umweltbelange, Klimaschutz	12
4.1	Versiegelung von Flächen.....	13
4.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers	13
4.3	Artenschutz	13

4.4	Klimaschutz.....	13
5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	14
5.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.2	Technische Infrastruktur.....	14
5.3	Ver- und Entsorgung	14
6	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	15
7	Bodenordnung	15
8	Kosten und Finanzierung.....	15

1 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 den Beschluss gefasst, für den Bereich beidseitig der Lessingstraße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Unna Nr. 148 „Lessingstraße“ aufzustellen.

Die Lessingstraße zeichnet sich durch eine Villenbebauung aus, welche auf Grund ihres guten Erhaltungszustandes und der Anzahl der in einem räumlichen Zusammenhang stehenden Gebäude im Unnaer Stadtgebiet hervorsticht. Aus diesem Anlass hat der Bebauungsplan das Ziel, die städtebauliche Eigenart der vorherrschenden Villenbebauung zu erhalten und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche und planvolle Entwicklung in der Lessingstraße zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht vor, den städtebaulichen Charakter der Villenbebauung durch Festsetzungen insbesondere zu den Gebäudehöhen, der Fassaden- und Dachgestaltung zu schützen und eine Weiterentwicklung in diesem Rahmen zu ermöglichen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da die Planung der Steuerung einer geordneten Innenentwicklung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen. Die Beteiligung der Anwohner/Innen ist im Vorfeld bereits erfolgt; es kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele des Bebauungsplanes von den Anwohner/Innen unterstützt werden. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplanes beteiligt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 414, 136, 137, 138, 261, 141, 142, Flur 18, und der Flurstücke 215, 216, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 134, 123, 124, 125, Flur 16, Gemarkung Unna,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 125, verlängert über Grenze der Straßenparzelle Lessingstraße auf die Ostgrenze des Flurstückes 95, Flur 16, Gemarkung Unna.
- im Süden durch die südlich Grenze der Flurstücke 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, verlängert über die westliche Grenze des Flurstückes 105, mittig durch das Flurstück 195, Flur 16, auf die südliche Grenze des Flurstückes 146 sowie durch die südliche Grenze der Flurstücke 823, 826, 154, 153, 307, 151, 150, Flur 18, Gemarkung Unna,

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 414, verlängert über die westliche Grenze der Straßenparzelle Lessingstraße auf die Westgrenze des Flurstücks 823, Flur 18, Gemarkung Unna.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan weist den Planbereich als Siedlungsraum aus, der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil legt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ fest. Neben Massen und Unna Königsborn ist Unna Mitte Siedlungsschwerpunkt in der Stadt Unna.

Der Bebauungsplan folgt dem Ziel 2-3 des LEB, welches eine Siedlungsentwicklung der Gemeinden nur innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vorsieht. Ebenso entspricht der Bebauungsplan den Festlegungen des GEP, insbesondere den Zielen 3.1 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte) und 6.1 (Wohn- und Mischbauflächen sind aus den ASB zu entwickeln). Damit ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna in der wirksamen Fassung von 2004 stellt die Bebauung der Lessingstraße als Wohnbaufläche dar. Da die Bestandsbebauung und die Nutzungsart durch den Bebauungsplan nicht verändert, sondern erhalten und weiterentwickelt werden soll, ist keine FNP-Änderung erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Unna-Mitte und in einer Entfernung von weniger als 500 m von dem zentralen Versorgungsbereich der Unnaer Innenstadt. Es befindet sich südlich der Bahnlinie Dortmund - Soest und zwischen der Körner- und Morgenstraße. Die innenstadtnahe Lage ermöglicht es den Markt, den Rathausplatz und den Bahnhof in weniger als 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Breitenbach“, „Morgenstraße“ und „Peukinger Weg“ befinden sich

entlang des Hellwegs und der Morgenstraße. Alle drei Haltepunkte sind fußläufig (180 m bis 300 m Entfernung) gut zu erreichen.

Das Plangebiet ist im Norden und Süden von Wohnbebauung umgeben, welche überwiegend durch eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, geprägt ist. Das Gebiet ist bereits bebaut und dient der Wohnnutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen diesen Bestand sichern.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 3,7 ha. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, mit Ausnahme der Straßenflächen.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Für den o.g. Geltungsbereich bestehen zwei Bebauungspläne (B-Plan UN074, B-Plan UN047). Diese umfassen die Anzahl der Flurstücke der Lessingstraße aber nicht vollständig.

Der Bebauungsplan UN074 trifft Festsetzungen zu dem nördlichen Bereich der Lessingstraße, der Bebauungsplan UN047 erstreckt sich über den südlichen Bereich der Lessingstraße zwischen der Uhlandstraße und der Freilingrathstraße. Das südliche Teilstück der Lessingstraße zwischen der Freilingrathstraße und der Körnerstraße unterliegt damit keinen Festsetzungen in einem B-Plan. Vorhaben in diesem Bereich werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Die bestehenden Bebauungspläne beinhalten neben Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Fläche und Ausgestaltung der Stellplätze, auch Festsetzungen zu der Gestaltung der Gebäude nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, wie beispielsweise Dachform, Dachneigung und Anteil von Dachgauben an der Dachfläche.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der aktuellen Ausweisung und Nutzung des Plangebietes, zudem ist sie konform mit der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der das betreffende Areal als Wohnbaufläche darstellt. **In Anlehnung an die tatsächliche Nutzung und um der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, sind nur die allgemein zulässigen**

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Spanne der zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Über die Festsetzung der überbaubaren Flächen regelt der Bebauungsplan zum einen in welchen Bereichen gebaut werden darf, zum anderen wird über die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung das zulässige Bauvolumen bzw. die Gebäudekubatur gesteuert.

Die Baufelder folgen der Bauflucht und den Gebäudetiefen der Bestandsbebauung. Der Abstand der Baufelder zur Verkehrsfläche beträgt ca. 5 m und sichert somit einen der lockeren Villenbebauung angemessenen Straßenraum. Die das Straßenbild charakterisierende Bauflucht wird durch eine vordere Baulinie gesichert. Eine geringfügige Überschreitung dieser Baulinie durch Risalite und Erker, wie sie jetzt bereits vorzufinden ist, ist zulässig. Mit einer Bautiefe von 15 m wird ausreichend Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Bautypologien auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet.

Um den bestehenden Strukturen gerecht zu werden, dürfen Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn es sich um Ersatzbauten an selber Stelle handelt.

3.2.2 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Strukturen wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Bezüglich der Bauweise wird differenziert zwischen Baugebieten mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern und zwei kleinen Baugebieten in denen als Bauweise Doppelhäuser vorgesehen sind. Diese Differenzierung orientiert sich an der Bestandsbebauung.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird in der Regel über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen

geregelt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird hierdurch die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks definiert.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,8 liegen im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Reine Wohngebiete.

Es wird eine zulässige Traufhöhe mit maximal 7,50 m sowie eine Firsthöhe zwischen 10 m bis 12,5 m festgesetzt. Die höhenbegrenzenden Festsetzungen für Traufe und First zielen auf eine lockere, weniger massive Bauweise und entsprechen zusammen mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit der Bebauung den bestehenden Gebäudetypologien.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden, es werden keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Erschließung erfolgt durch die Lessingstraße welche im Westen an den Hellweg angebunden ist und im Osten an die Körnerstraße anschließt.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet auf privaten Flächen untergebracht. Da keine Neuplanungen vorgenommen werden und im Plangebiet die Stellplatzflächen ausreichend vorhanden sind, werden im öffentlichen Straßenraum keine Parkplätze ausgewiesen.

3.3.3 Fuß- und Radwege

Das bestehende Erschließungsnetz umfasst einen Fuß- und Radweg zwischen der Körnerstraße und der Lessingstraße. Diese Verbindung wird bestehen bleiben.

3.4 Grünflächen

In den hinteren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit zu der Grundstückstiefe ca. 8 m - 24 m breite Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgelegt. Auf diese Weise soll die Grünqualität der ursprünglich dort typischen Klein- und Hausgärten so weit wie möglich erhalten bleiben. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind gleichartige Ersatzbauten an gleicher Stelle.

3.5 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die rückwärtigen Gärten von größeren baulichen Anlagen und Fahrverkehr

freigehalten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für die Freiflächen der benachbarten Grundstücke weitgehend vermieden werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1). Hiervon ausgenommen sind bereits vorhandene Garagenstandorte und ihre gleichartigen Ersatzbauten an selber Stelle.

Prägend für den Gebietscharakter der Lessingstraße sind begrünte Vorgartenbereiche, die lediglich durch Zugänge und Garagenzufahrten unterbrochen werden. Damit der grüne Charakter der Vorgärten erhalten bleibt und der Straßenraum weiterhin durch die Hauptgebäude definiert wird, werden in den Vorgärten Garagen und Carports ausgeschlossen **und der Versiegelungsgrad der Vorgärten begrenzt**. Nebenanlagen sind nur in dem Bereich zwischen hinterer Gebäudekante und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig. Für vorhandene Anlagen besteht keine Rückbauverpflichtung.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Bauweise und zu den überbaubaren Flächen festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich darüber hinausgehend auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Die an der Lessingstraße gelegenen Wohnhäuser zeichnen sich straßenbezogen durch eine einheitliche Gestaltung der Fassaden in Material und Farbe, der Dächer in Dachneigung und -form sowie in Material und Farbe der Dacheindeckung als auch der Einfriedungen bzw. der Vorgärten aus. Diese Einheitlichkeit prägt die Gestaltung und stellt zugleich die städtebauliche Qualität dieses Bereiches dar. Mit Hilfe der zukünftigen Gestaltungsfestsetzungen sollen diese prägenden Gestaltungselemente der Bebauung bewahrt und gesichert werden. Zugleich sollen den Eigentümern ausreichende gestalterische Spielräume für Veränderungen eingeräumt werden.

3.6.1 Dächer

Prägende gestalterische Elemente der Dächer sind Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einschnitte. In der Lessingstraße befinden sich charakteristische Gebäudetypologien, die mit bestimmten Dachformen einhergeht.

An die Gestaltung der Dächer, der Gebäudefassaden und der Einfriedung werden gestalterische Anforderungen gestellt, die als Örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zielen darauf ab, in Übereinstimmung mit der bestehenden Struktur in der Lessingstraße ein homogenes Siedlungsbild von hoher städtebaulicher Qualität weiterzuentwickeln und

rechtlich abzusichern. Trotz detaillierter Vorgaben lassen die Gestaltungsfestsetzungen in ihrer Gesamtheit einen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Lessingstraße wird die Dachneigung der Hauptdächer auf 42°-50° festgelegt. Als Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansardengiebeldach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen dürfen von den Festsetzungen abweichen.

Somit sind Variationen möglich; eine zu große Bandbreite an Dachformen und dadurch die Gefahr von Unruhe soll jedoch verhindert werden. Durch die Kombination der gewählten Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dachform und der Dachneigung wird sichergestellt, dass die im Bestand vorhandene, in den Bautypen homogene Dachlandschaft erhalten bleibt und eine Neubebauung sich behutsam einfügt.

Die Dächer der Gebäude in der Lessingstraße sind in ihrer Farbgebung in Anthrazit oder Rottönen gehalten. Um sich auch in der Farbgestaltung in die Umgebung einzufügen, sind die Dächer mit rötlichen bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannen zu realisieren. Dachaufbauten und Nebendächer sind in Gestaltung und Material dem Hauptdach anzupassen. Bei der Vielzahl an unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglicht die Beibehaltung dieser Dachfarben eine stimmige Gesamterscheinung.

Ein in sich harmonisches Erscheinungsbild verlangt zudem die einheitliche Ausführung der geneigten Dächer von Einzel- und Doppelhäusern bezüglich Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material. Dies gilt auch für Zwerghäuser, -giebel und Gauben. Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche eines Einzel- oder Doppelhauses sowie Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Grundsätzlich darf die Breite eines Zwerchhauses, -giebels oder aller Dachgauben eines Gebäudes maximal 50 % seiner Trauflänge einnehmen.

Solarenergieanlagen auf den Dächern verändern das Stadtbild und vor allem die Dachlandschaft. Sie stören durch die Größe, Form und Farbe sowie durch das Material der Paneele die Dachlandschaft erheblich. Daher wird, um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft so wenig wie möglich beeinträchtigen, die Regelung getroffen, dass Solaranlagen nur auf von der Straße nicht einblickenden Seiten zulässig sind.

3.6.2 Fassade

Untereinander verträgliche Fassadenmaterialien und -farbgebungen sind entscheidend für den Erhalt eines abgestimmten Gesamteindrucks der Villenbebauung. Im Plangebiet sind bis auf vier Gebäude alle Gebäude in Putz als Hauptmaterial, in hellem, zumeist weißem oder hellgelbem Putz, ausgeführt.

Dieses einheitliche Erscheinungsbild soll auch zukünftig erhalten bleiben, indem heller Putz als Hauptmaterial für die Fassaden festgesetzt wird. Um zugleich aber auch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauten zu schaffen, werden für untergeordnete gliedernde Fassadenelemente und Sockel, die nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, auch andere Materialien und Farben zugelassen.

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist auszuschließen. Zudem sind Doppelhäuser in Fassadengestaltung und Farbgebung einheitlich zu entwickeln.

Das Erscheinungsbild eines Gebäudes wird maßgeblich durch die Gliederung seiner Fassade bestimmt. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zu den Fensterformaten getroffen. Fenster- und Türöffnungen sind als hochrechteckige Formate auszubilden. Quadratische und liegende Formate sind zulässig, wenn sie durch hochrechteckige Teilungen gegliedert werden.

3.6.3 Einfriedung

Um die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums nicht zu beeinträchtigen ist die Einfriedung der Vorgärten nur mit Hecken in einer Höhe von maximal 1 m zulässig, bei der Verwendung von Mauern nur bis 0,4 m.

Für seitliche und rückwärtige Gartenflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind aus Sichtschutzgründen als Einfriedung Hecken und begrünte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind nur auf der Innenseite der Hecke in gleicher Höhe zulässig.

3.7 Bereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt zum Zwecke des Bestandsschutzes zur Festsetzung eines Gebietes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart innerhalb eines Bebauungsplanes. Der räumlich geschützte Bereich ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan.

3.7.1 Erhaltungsziele

Die Lessingstraße wird charakterisiert durch eine gewachsene Villenbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Walm- und Satteldächern, die in offener Bauweise auf tiefen Grundstücken von der Straße zurückversetzt stehen. Die Straßenansicht ist von bepflanzten Vorgärten und einer klaren Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum geprägt, die Straße weist einen alleenartigen Baumbestand auf.

Die überwiegend aus Anfang und Mitte des 20. Jahrhunderts stammende Villenbebauung bildet ein Ensemble, welches in dieser Form in Unna so nicht

wiederzufinden ist. Der Typus dieser Villenbebauung ist im Stadtgebiet von Unna vor allem in Umfeld der Innenstadt zu finden. Der Erhaltungszustand und die Anzahl der in einem räumlichen Zusammenhang zueinander stehenden Gebäude in der Lessingstraße sind ein Alleinstellungsmerkmal.

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Geltungsbereiches aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, insbesondere der Schutz des Ortsbildes der Lessingstraße mit der charakteristischen Villenbebauung. Die Intention geht über die bloße Unterbindung von schädigenden Einwirkungen hinaus. Die Erhaltung der städtebaulichen Merkmale dient erst einmal der Bewahrung des Bestehenden, unterstützt aber auch die zweckgerechte Erneuerung und Unterhaltung der Bausubstanz und damit den Erhalt und die positive Entwicklung der städtebaulichen Gestalt.

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen. Diese Vorhaben sind aber nicht grundsätzlich unzulässig, sondern werden im Einzelfall auf ihre prägende Wirkung auf das Ensemble und ihre mögliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart des Gebietes geprüft.

3.7.2 Notwendigkeit der Festsetzung

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches soll die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten für die Steuerung von Bautätigkeiten erweitern. Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne und die Bewertung von Vorhaben im süd-östlichen Teil der Lessingstraße nach § 34 BauGB bilden nur eingeschränkten Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten, um die charakteristischen Merkmale des Ortsbildes zu erhalten.

Die Festsetzung gem. § 172 BauGB erfasst alle gebäudebezogenen Vorhaben, auch solche, die nicht in den Regelungsrahmen von Bebauungsplänen oder § 34 BauGB fallen und ist somit ein geeignetes Instrument, um gestalterische bauliche Veränderungen zu steuern.

3.7.3 Auswirkungen der Festsetzung

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes werden sämtliche Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Ein Antrag auf Genehmigung ist unter anderem für folgende Vorhaben zustellen:

- Abriss einer baulichen Anlage
- Neubau einer baulichen Anlage
- Nutzungsänderung einer baulichen Anlage

- Änderung der äußeren Gestalt einer baulichen Anlage (u.a. Fassadenanstrich, Neueindeckung des Daches, Errichtung von Gauben, Neueinbau und Änderung von Fenstern und Türen)
- Errichtung und Änderung der Einfriedung

Die Genehmigung für den Rückbau einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist.

Vorhaben zur Änderung, Nutzungsänderung, oder Errichtung baulicher Anlagen werden vor dem Hintergrund beurteilt, ob sie die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigen. Wenn das Vorhaben die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt, kann die Genehmigung versagt werden. Auch Vorhaben, die nach dem geltenden Baurecht in Gebieten ohne festgesetzten Erhaltungsbereich genehmigungsfrei wären, bedürfen einer Genehmigung. Als Beurteilungskriterien werden die in der Stadtbild (s. Kapitel 3.7.4) aufgezeigten Erhaltung- und Entwicklungsziele herangezogen.

Im Rahmen einer Bau- und Gestaltungsberatung können problematische Fälle beraten und entsprechende Änderungen vorgenommen werden, so dass für das Vorhaben eine erteilt werden kann.

Immer genehmigungsfrei sind Umbauten und Änderungen im Gebäudeinneren, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.

3.7.4 Stadtbildanalyse

Grundlage der Festsetzung eines Erhaltungsgebietes bildet eine Stadtbildanalyse. Diese stellt die prägenden, städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes, der Gebäude, der Dächer und Einfriedungen, der Fassaden- und Dachgestaltung dar. Die daraus abgeleiteten Anwendungsleitlinien dienen bei der Prüfung der Vorhaben im geschützten Bereich als Beurteilungsrahmen (s. Anlage).

4 Berücksichtigung der Umweltbelange, Klimaschutz

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm und auch der Artenschutz, in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung.

4.1 Versiegelung von Flächen

Durch die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zur Grundflächenzahl ergeben sich lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten an bereits vorhandene Bausubstanz oder Abriss und Neubau in einem vergleichbaren Umfang. Es werden keine neuen Bauflächen im Innenbereich des Baublocks geschaffen, die vorhandene Struktur einer aufgelockerten Bebauung mit großen Gärten bleibt somit erhalten. Die durch die Planung ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist somit geringfügig.

4.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten (§ 51a LWG). Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die bereits vor 1996 bebaut waren. Dies trifft auf das Plangebiet mit durchgehend bebauten und erschlossenen Grundstücken zu.

4.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Durch den Bebauungsplan werden lediglich geringfügige Erweiterungen bereits vorhandener Bebauung oder aber Abriss und Neubau von Gebäuden in einem vergleichbaren Umfang ermöglicht. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten beschränken sich auf einen 4-7 m breiten Streifen an der Rückseite der Gebäude. Die rückwärtigen Gärten bleiben unverändert. Es werden somit keine artenschutzrechtlich bedeutsamen naturräumlichen Strukturen beeinträchtigt oder gar beseitigt. Auswirkungen auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten sind nicht zu befürchten.

4.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgasemissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die

Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen; umfangreiche Neubau-maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Neuversiegelung beschränkt sich daher auf die planungsrechtlich zulässigen Gebäudeerweiterungen bzw. eine Neubebauung anstelle bereits vorhandener Gebäude. Die großzügig dimensionierten Gärten bleiben erhalten, Frischluftschneisen werden nicht in Anspruch genommen. Insofern gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz aus.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und kein großflächiger Neubau vorgesehen ist, wird auf die Festsetzung gebäudebezogener Maßnahmen, bei denen die Relation von Aufwand und Nutzen unverhältnismäßig wäre, verzichtet. Der Bebauungsplan ist insofern in Bezug auf die Minderung der Treibhausgas-Emissionen neutral.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für das Plangebiet besteht nicht die Notwendigkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Alle bebauten und überbaubaren Grundstücke sind direkt an die öffentlich-rechtliche Erschließung angebunden.

5.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es bedarf keiner Neuplanung.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet mit einer bereits jetzt bestehenden und funktionierenden Ver- und Entsorgung, an der keine Änderungen eintreten.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der Bestandsbebauung und sollen diese erhalten. Etwaige Neubauten fügen sich anhand dieser Regelungen in Art und Maß in die nähere Umgebung ein. Die Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereiches fand darüber hinaus in Abstimmung mit den Anwohner/Innen statt. Insgesamt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen erkennbar, die übermäßig in die Eigentumsrechte eingreifen würden.

7 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

8 Kosten und Finanzierung

Der Kreisstadt Unna entstehen keine Kosten für die Anlage der Straßen, da die Erschließung des Gebietes bereits vollständig hergestellt ist.

Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan UN Nr. 148 „Lessingstraße“



Stadtbildanalyse und Leitlinie zum Erhalt
der städtebaulichen Qualität

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	4
II. Analyse und Erhaltungs- und Entwicklungsziele	4
1 Allgemeine städtebauliche Merkmale	5
1.1 Erscheinungsbild der Lessingstraße.....	6
1.1.1 Straßenraum.....	6
1.1.2 Grundstücksabschluss, Einfriedung	6
1.1.3 Vorgärten, Fassadenbegrünung.....	7
1.1.4 Bauflucht.....	7
1.2 Städtebauliche Merkmale der Gebäude	8
1.2.1 Gebäudestellung.....	8
1.2.2 Geschossigkeit, Gebäudehöhe	8
1.2.3 Fassadengestaltung: Farbe, Material und Gliederung	8
1.2.4 Dachfläche.....	9
1.2.5 Garagen und Stellplätze	10
2 Städtebauliche Merkmale der Bautypen	11
2.1 Bautyp A: Einfamilienhaus „Kaffeemühle“	11
2.1.1 Gebäudestellung.....	12
2.1.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit	12
2.1.3 Fassade	12
2.1.4 Dächer	12
2.2 Bautyp B: Einfamilienhaus „Mansarde“	13
2.2.1 Gebäudestellung.....	13
2.2.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit	13
2.2.3 Fassade	13
2.2.4 Dächer	14
2.3 Bautyp C: Einfamilienhaus „Dreizügig“	15
2.3.1 Gebäudestellung.....	15
2.3.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit	15
2.3.3 Fassade	15
2.3.4 Dächer	15
2.4 Bautyp D: Einfamilienhaus „Giebelständig“	16
2.4.1 Gebäudestellung.....	16
2.4.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit	17
2.4.3 Fassade	17
2.4.4 Dächer	17
2.5 Bautyp E: Doppelhaus.....	18
2.5.1 Gebäudestellung.....	18
2.5.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit	18
2.5.3 Fassade	18
2.5.4 Dächer	19
2.6 Bautyp F: Einfamilienhaus „Quergiebel“	20

2.6.1	Gebäudestellung.....	20
2.6.2	Gebäudehöhe, Geschossigkeit	21
2.6.3	Fassade	21
2.6.4	Dächer	21
2.7	Abweichende Gebäude	22
III.	Fazit.....	24
	Quellenverzeichnis.....	25

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Straßenraum 1	6
Foto 2:	Straßenraum 2	6
Foto 3:	Einfriedung in Form von Mauer 2.....	6
Foto 4:	Einfriedung in Form von Mauer 1.....	6
Foto 5:	Einfriedung in Form von Mauer in Kombination mit Zaun 1.....	7
Foto 6:	Einfriedung in Form von Mauer in Kombination mit Zaun 1.....	7
Foto 7:	Bauflucht	7
Foto 8:	Hausnummer 10.....	23
Foto 9:	Hausnummer 17.....	23
Foto 10:	Hausnummer 11.....	23
Foto 12:	Hausnummer 5.....	23
Foto 11:	Hausnummer 39.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gebäudetopografie	8
Abbildung 2:	Fasadengestaltung	9
Abbildung 3:	Schrägansicht Dachlandschaft (Schrägluftbild-Viewer Kreis Unna).....	9
Abbildung 4:	Kaffeemühle	12
Abbildung 5:	Einfamilienhäuser „Mansarde“	13
Abbildung 6:	Einfamilienhäuser „Dreizügig“	15
Abbildung 7:	Einfamilienhäuser „Giebelständig“	17
Abbildung 8:	Doppelhaushälften.....	19
Abbildung 9:	Einfamilienhäuser „Quergiebel“	21

I. Einleitung

Der Bebauungsplan UN Nr. 148 „Lessingstraße“ bildet den rechtlichen Rahmen für den Schutz und die Weiterentwicklung der Villenbebauung in der Lessingstraße. Die dort getroffenen Ausführungen können alleine aber kaum den Rahmen für eine anschauliche detailreiche Darstellung der besonderen, zu schützenden städtebaulichen Eigenart des Gebietes bieten. Ergänzend hierfür steht deshalb die folgende umfangreiche Analyse der bestimmenden Struktur- und Gestaltungsmerkmale. Die daraus abgeleiteten Erhaltungs- und Entwicklungsziele dienen als Anwendungsleitlinien und stellen die, sich aus der Festsetzung des Erhaltungsgebietes ergebenden, Genehmigungspflichten verständlich und nachvollziehbar dar. Sie dienen als Orientierungsrahmen für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben. Entsprechend dem Ziel Erhaltung der städtebaulichen Eigenart durch Bewahrung der Gestalt und des Ortsbildes, sollen sich solche Vorhaben in den Bestand einfügen und sich an dessen charakteristischen und städtebaulichen Merkmale zu orientieren.

II. Analyse und Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Das Gebäudeensemble der Lessingstraße wird durch 38 freistehende Villengebäude gebildet. Der Charakter dieser Straße entsteht durch die klare Bauflucht und die in ihren Grundzügen einheitliche und doch im Detail vielfältige Bebauung. Diese in einen gliedernden und verbindenden Straßenraum gebettete Gebäudeabfolge bildet durch ihre Gestaltung eine städtebauliche Einheit.

Die Villengebäude lassen sich in sechs Bautypen einteilen:

Bautyp A: Einfamilienhaus
„Kaffeemühle“



Bautyp B: Einfamilienhaus
„Mansarde“



Bautyp C: Einfamilienhaus
„Dreizügig“Bautyp D: Einfamilienhaus
„Giebelständig“

Bautyp E: Doppelhaus

Bautyp F: Einfamilienhaus
„Quergiebel“

Diese Bautypen werden im Folgenden in ihren Eigenschaften und Besonderheiten beschrieben. Es gilt die Gemeinsamkeiten und die Unterschiede herauszuarbeiten und so die erhaltens- und schützenswerten Qualitäten und Merkmale der Lessingstraße sichtbar zu machen. Bei Änderung, Neu- oder Ersatzbau eines Gebäudes ist diese Aufstellung als Leitfaden heranzuziehen und ihr entsprechend das Gebäude zu gestalten.

1 Allgemeine städtebauliche Merkmale

Das Erscheinungsbild eines im Zusammenhang bebauten Straßenzugs wird maßgeblich durch die Gebäudeflucht, aber auch durch die Höhe der Gebäude, die Einfriedung sowie den Straßenraum bestimmt. Die Bebauung der Lessingstraße folgt dabei einigen gestalterischen Grundprinzipien, die von allen Gebäuden eingehalten werden und das verbindende und einheitliche Bild der Lessingstraße begründen. Diese Grundprinzipien werden im Folgenden aufgezeigt.

1.1 Erscheinungsbild der Lessingstraße

1.1.1 Straßenraum

Wer die Lessingstraße betritt, nimmt als erstes den klar strukturierten Straßenraum wahr. Der lineare Verlauf der Straße ermöglicht eine weite und offene Sicht in die Lessingstraße hinein (s. Foto 1 und Foto 2). An die mittig verlaufende ca. 5,50 m breite Fahrbahn schließen sich rechts und links die ca. 3,00 m breiten Gehwege an. Diese werden gesäumt durch eine Allee von hohen, die Gebäude überragenden Straßenbäumen. Der alte und dichte Baumbestand stammt überwiegend aus den 1960er Jahren und prägt den Straßenraum maßgeblich. Begrenzt wird der Straßenraum an den Grundstücksgrenzen durch Einfriedungen. Diese erzeugen eine klare Trennung zwischen den privaten und den öffentlichen Flächen.

1.1.2 Grundstücksabschluss, Einfriedung



Foto 1: Straßenraum 1



Foto 2: Straßenraum 2

Die Vorgarten werden durch schlichte Einfriedungen in Form von einfachen Mauern und Zäunen sowie Hecken vom öffentlichen Bereich getrennt. Am häufigsten sind die Grundstücke durch Mauern von geringer Höhe von ca. 40cm eingefasst, teilweise sind diese kombiniert mit Hecken oder Zäunen.



Foto 3: Einfriedung in Form von Mauer 2



Foto 4: Einfriedung in Form von Mauer 1



Foto 5: Einfriedung in Form von Mauer in Kombination mit Zaun 1



Foto 6: Einfriedung in Form von Mauer in Kombination mit Zaun 1

Die Einfriedungen erreichen eine maximale Höhe von ca. 1,20 m. Gemeinsam ist den Einfriedungen ihre offene und blickdurchlässige Gestaltung. Nur bis zu eine Höhe von ca. 50 cm sind die Einfriedungen massiv bzw. bei Hecken blickdicht ausgeformt. Einfriedungen die diese Höhe überschreiten, sind blickdurchlässig. Der Straßenraum erhält so eine klare Trennung zwischen dem öffentlichen und privaten Raum, es entsteht jedoch keine Abschottung und damit Abgrenzung der Gebäude.

1.1.3 Vorgärten, Fassadenbegrünung

Die Vorgärten sind durchschnittlich fünf Meter tief und dienen als grüner Trennstreifen zur Straße. Die zurückversetzte Gebäudeflucht lässt den Straßenraum großzügig erscheinen. Die Vorgärten sind vielfältig bepflanzt und begrünen und beleben den Straßenraum. Nur auf zwei Grundstücken wird der Vorgarten ganz oder teilweise als Stellplatz genutzt. Dies ist für den Straßenzug untypisch. Nebenanlagen sind in den Vorgärten nicht zu finden. Fassadenbegrünung ist an ein zwei der 38 Gebäuden vorzufinden und daher eher untypisch für das Erscheinungsbild der Villengebäude.

1.1.4 Bauflucht

Der städtebauliche Raum wird durch die raumbildende Einfriedungen sowie die Gebäudekanten bestimmt. Die Wirkung der Villengebäude als ein Bauungszusammenhang liegt somit nicht nur in dem ähnlichen Erscheinungsbild der Bautypen begründet, sondern im Wesentlichen auch in den überwiegend einheitlichen Grenzabständen zur Straßenkante und die so gebildete Bauflucht.

Die Gebäude stehen im Schnitt 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Kleinere Vor- und Rücksprünge sowie Erker lockern das Bild auf, unterbrechen die optische Fluchtlinie jedoch nicht wesentlich.



Foto 7: Bauflucht

1.2 Städtebauliche Merkmale der Gebäude

Die Gebäude der Lessingstraße können in verschiedenen Bautypen mit verschiedenen gestalterischen Merkmalen untergliedert werden. Neben diesen Besonderheiten gibt es aber auch Strukturen und bauliche Merkmale, die die Gebäude der Lessingstraße gemein haben und sie als geschlossenen räumlichen Bebauungszusammenhang definieren. Im Folgenden sollen diese Gemeinsamkeiten aufgezeigt werden.

1.2.1 Gebäudestellung

Die Gebäude stehen sowohl giebelständig als auch traufständig zur Lessingstraße. Die Mehrheit orientiert sich jedoch mit dem Giebel zur Straßenkante. Die Gebäudestellung ist jedoch nicht willkürlich, sondern steht in Abhängigkeit zu dem Bautypen dem das Gebäude angehört. So stehen beispielsweise alle Gebäude des Bautypen B „Einfamilienhaus Mansarde“ giebelständig und die Doppelhäuser, Bautyp E, traufständig.

1.2.2 Geschossigkeit, Gebäudehöhe

Die städtebauliche Wirkung der Lessingstraße als Bebauungszusammenhang wird unterstützt durch die vorherrschende Zweigeschossigkeit der Gebäude und der geringfügig voneinander abweichenden Gebäudehöhen.

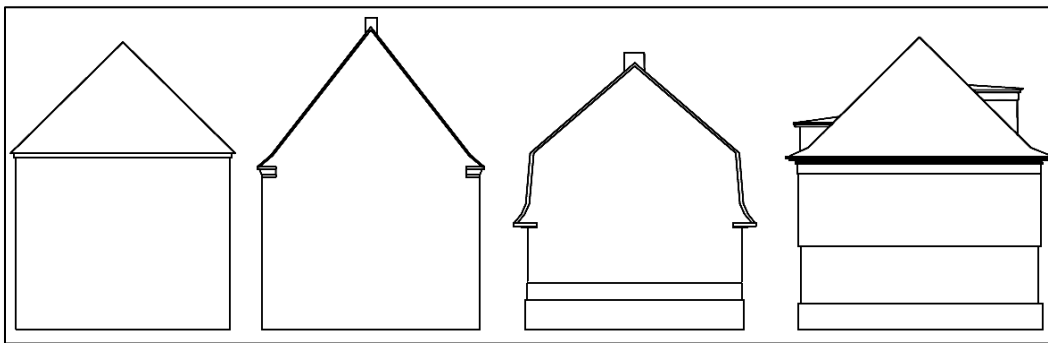


Abbildung 1: Gebäudetopografie

Alle Gebäude besitzen zwei Vollgeschosse unterhalb der Traufe. Diese Gleichförmigkeit bringt in die Gebäudeansicht Ruhe und Gleichmäßigkeit. Trotz dieser Analogie variieren die Gebäudehöhen. Die Mehrheit der Gebäude erstreckt sich zwischen 11,00 m und 12,50 m Höhe. Die Gebäudehöhen bringen dadurch in einem dezenten Rahmen Abwechslung und Lebendigkeit.

1.2.3 Fassadengestaltung: Farbe, Material und Gliederung

Der Fassadengestaltung ist eine besondere Bedeutung zuzumessen, da sie durch ihre Proportionen, Gliederung und Einzelelemente einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und damit in der Gesamtheit auch der Lessingstraße hat. Zur Fassade zählen alle Gebäudeaußenflächen außer der Dachfläche.

Die städtebauliche Qualität der Lessingstraße begründet sich in den harmonisch aufeinander abgestimmten und doch individuell gestalteten Fassaden. Die Fassaden sind, abgesehen von drei nicht typischen Ausnahmen, aus hellem Putz gefertigt. Bei den einzelnen Gebäuden sind alle Fassaden, d.h. auch der Anbauten und Nebenanlagen mit dem gleichen Putz bzw. der gleichen Farbe versehen, einzelne Geschosse werden nicht abgesetzt.



Abbildung 2: Fassadengestaltung

Die Fassaden der Stadtvillen sind trotz des gleichen Farbspektrums vielfältig und abwechslungsreich. Dies liegt zum einen in den verschiedenen Fensterformaten, welche zwischen liegenden und stehenden Formaten variieren, zum anderen in den verwendeten farbig abgesetzten Lisenen und Sockeln begründet. Liegende und quadratische Fensteröffnungen sind durch hochrechteckige Teilungen gegliedert.

Allen gemein ist die klare und symmetrische Gliederung der Fassade durch die Fenster. Aus der Zweigeschossigkeit unterhalb der Traufe resultieren zwei Fensterreihen, welche bei allen Gebäuden in einem horizontalen und vertikalen Achsenbezug zueinander stehen. Die Fensterrahmung ist überwiegend weiß, bzw. in einem hellem Farbton vertreten. Abgesehen von den Fenstern, verfügt die Mehrheit der Fassaden über keine weiteren Öffnungen. Typisch für die Villenbebauung sind die Zugänge zu den Gebäuden auf der von der Straße abgewandten Seite.

Die ausgeprägte Zweigeteiltheit der Fassaden und der Gleichklang ihrer Gestaltung strahlt eine Ruhe und Einheit aus und verbindet die Gebäude optisch zu einem Ensemble.

1.2.4 Dachfläche

Die Dachlandschaft der Lessingstraße ist auf Grund der verschiedenen Dachformen divers. Es sind Satteldächer, Mansardendächer und am häufigsten Walmdächer vertreten, welche eine Dachneigung zwischen 42° und 50° innehaben (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Schrägansicht Dachlandschaft (Schrägluftbild-Viewer Kreis Unna)

Heute ist etwa die Hälfte der Dächer in der Lessingstraße mit Gauben in unterschiedlichster Form bebaut. Die Kleinteiligkeit und Vielfalt ist zum Teil schon zum prägenden Merkmal

geworden und beeinflusst so das Erscheinungsbild. Die Formenvielfalt reicht von Schleppegauben, Walmgauben, Giebelgauben, Flachdachgauben bis hin zu einer Gaube mit Bogendach. Je Gebäude wurde auf den Dachflächen jeweils nur eine Gaubenart verwendet.

Die Fenster der Gauben sind nur in der Gaubenfront eingesetzt und besitzen einen untergeordneten Charakter gegenüber den Fassadenfenstern. Die Gaubenfenster sind in ihrer Farb- und Materialgestaltung auf die Fassadenfenster abgestimmt. Liegende Dachfenster kommen auf der straßenseitigen Dachfront nur vereinzelt vor und sind eher untypisch für die Villenbebauung.

Die Dachflächen variieren zwischen anthrazitfarbenen bis rötlichen Farbtönen. Dachaufbauten und Nebendächer sind in ihrer Farbe und ihrem Material an das Hauptdach angepasst.

1.2.5 Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze und Garagen befinden sich seitlich, teilweise zurückversetzt von den Gebäuden auf den Grundstücksflächen. Die Vorgärten sind überwiegend frei von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Bautypen

- Die Bautypen sind zu sichern.
- Neu- und Ersatzbauten sind entsprechend des Bautypes des ursprünglichen Gebäudes herzustellen.
- Neu- und Ersatzbauten sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen auszubilden.

Einfriedung und Vorgärten

- Die Einfriedungen sind als Mauern, Hecken oder als Zäune auszugestalten.
- Sie dürfen eine Höhe 1,20 m nicht überschreiten und müssen ab einer Höhe von 50 cm blickdurchlässig ausgeführt sein.

Vorgärten

- Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Maximal 30 % dieser Fläche dürfen durch Hauszuwegungen und Garagen-/Stellplatzzufahrten versiegelt werden.

Bauflucht

- Der Abstand zum Straßenraum ist entsprechend der beschriebenen Gegebenheiten auszubilden und zu wahren.
- Die Bauflucht ist einzuhalten.
- Neu- und Ersatzbauten sind an selber Stelle wie das ursprüngliche Gebäude zu errichten.

Gebäudestellung

- Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung sind entsprechend der beschriebenen Gegebenheiten auszubilden und zu wahren.
- Die Gebäudestellung von Neu- und Ersatzbauten hat sich an der für den Bautypen typischen Ausrichtung zu orientieren. Bei Bautypen, die keine Gebäudestellung vorgeben, ist die Stellung des ursprünglichen Baukörpers zu verwenden.

Geschossigkeit/ Gebäudehöhe

- Um die Gebäudetopographie zu erhalten, darf bei Neu- und Ersatzbauten von der Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich abgewichen werden.
- Die Gebäude sind unter der Traufe zweigeschossig zu errichten. Erd- und Obergeschoss sind als Vollgeschosse auszubilden.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen.
- Die Fenster sind als stehende Formate auszugestalten.
- Erker dürfen von der Fensteranzahl abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen.
- Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich sind nicht zulässig.

Dachfläche

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen anzupassen.
- Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Mansardendächer zulässig.

Garagen, Stellplätze

- Die Stellplätze und Garagen sind seitlich von den Gebäuden auf den Grundstücksflächen anzuordnen
- Die Vorgärten sind frei von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu halten.

2 Städtebauliche Merkmale der Bautypen

Die sechs Bautypen unterscheiden sich in ihrer Gebäudestellung, der Gebäudehöhe, der Fassadenformate- und gestaltung sowie der Dachform. Um das Erscheinungsbild der Lessingstraße zu erhalten, gilt es im Folgenden diese charakteristischen und die Bautypen definierenden Merkmale zu erkennen und herauszuarbeiten.

2.1 Bautyp A: Einfamilienhaus „Kaffeemühle“

Die Mehrheit der Gebäude in der Lessingstraße gehört dem Gebäudetyp A an (Hnr. 1, 2, 4, 6, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36). Die insgesamt 16 Häuser stammen aus den Mitte 20er bis Anfang 50er Jahren. Das Älteste wurde im Jahr 1924, die beiden Jüngste im Jahr 1952 erbaut.

Charakteristisch und namensgebend für den Bautyp „Kaffeemühle“ ist das Erscheinungsbild dieser Gebäude. Die quadratische und würfelartige Gebäudeform mit einem farblich abgesetzten Sockel und einem steilen Walmdach erinnern an eine Kaffeemühle. Die Gebäudebreite und Traufhöhe ergeben ein Quadrat bzw. ein leicht stehendes Format.

2.1.1 Gebäudestellung

Die Gebäude des Bautypen A stehen überwiegend giebelständig zum Straßenraum. Aufgrund der Dachform und den nicht wesentliche voneinander abweichenden Gebäudebreiten, nimmt die Gebäudestellung aber keinen Einfluss auf das straßenseitige Erscheinungsbild.



2.1.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit

Mit einer Gebäudehöhe zwischen 12,00 m und 13,50 m variieren die Gebäude geringfügig in ihrer vertikalen Ausdehnung, was den einheitlichen Charakter dieses Gebäudetypen unterstützt. Wie die übrigen Gebäude der Lessingstraße besitzen die „Kaffeemühlen“ zwei Vollgeschosse unterhalb der Traufe.



2.1.3 Fassade

Die prägenden Merkmale der „Kaffeemühlen“ sind die Fassadengliederung und die Anordnung der Fenster in zwei Achsen. Die Symmetrie innerhalb der Fassade entsteht durch den vertikalen und horizontalen Achsenbezug der vier Fenster und deren Reihung und Rahmung.



Die zwei Fensterpaare unterstreichen das würfelartige Erscheinungsbild dieses Bautypen. Die bei einigen Gebäuden vorhandenen Lisenen unterstützen die optischen Gliederung der Fassaden. Aufgelockert wird die Gleichförmigkeit der Gebäude durch Erker, welche in unterschiedlicher Ausführung vorzufinden sind.

Abbildung 4: Kaffeemühle

Die Fenster sind in stehenden Formaten ausgeführt, bzw. erreichen dies durch eine Teilung mit Sprossen oder Stege, und weisen den gleichen Abstand zur Hauskante auf. An zwei der Gebäude sind an den Fenstern im Erdgeschoss oder Obergeschoss Fensterläden angebracht.

Optisch verstärkt und erzeugt wird das quadratische Format der Fassade auch durch den Sockel. Die Ausbildung eines in der Farbe und/oder im Material vorgehobenen Sockels ist bei den „Kaffeemühlen“ typisch.

2.1.4 Dächer

Wie bereits beschrieben, ist das Walmdach ein charakteristisches Merkmal dieses Bautypen. Die Dachform zeichnet sich durch vier Dachseiten aus. Im Gegensatz zum Satteldach, welches nur auf der Traufseite geneigte Dachflächen hat, besitzt das Walmdach auch auf der Giebelseite Dachflächen. Alle 16 Gebäude des Bautypen A entsprechen diesem Merkmal.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Gebäudestellung

- Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen auszubilden und zu wahren.

Gebäudehöhe

- Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich überschritten werden.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen.
- Es sind vier Fenster mit vertikaler und horizontalem Achsenbezug zu errichten. Ausgenommen sind Erker. Ausgenommen sind Erker. Diese dürfen von der Fensteranzahl abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen.
- Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sind nicht zulässig.
- Erker an der Straßenfassade sind zulässig.

Dachfläche

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen A anzupassen.
- Es sind ausschließlich Walmdächer zulässig.

2.2 Bautyp B: Einfamilienhaus „Mansarde“

Drei der insgesamt 38 Gebäude in der Lessingstraße lassen sich zu dem Bautyp B „Mansarde“ zusammenfassen (Hnr. 7, 16, 24). Damit bildet dieser Gebäudetypus eine der kleineren Gruppen.

2.2.1 Gebäudestellung

Die Gebäude des Bautypen B stehen alle giebelständig zur Lessingstraße und zeigen damit ihre ganze, auf Grund der Dachform, gestalterisch herausstechende Front.



Abbildung 5: Einfamilienhäuser „Mansarde“

2.2.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit

Mit einer Firsthöhe von ca. 11 m, sind die Gebäude nahezu gleich hoch. Wie auch die „Kaffeemühlen“ besitzen die Mansardenhäuser jeweils zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach.

2.2.3 Fassade

Die Fenster sind symmetrisch angeordnet in drei horizontalen Zeilen. Die Fenster des Erdgeschosses und des Obergeschosses liegen zueinander in einer horizontalen und vertikalen Achse.

Anders als bei der „Kaffeemühle“, bei der sich alle Fenster in Größe und Form gleichen, sind bei dem Bautyp „Mansarde“ die größeren Fenster des Erdgeschosses dreigeteilt und die des Obergeschosses und des Giebels zweigeteilt.

Sie sind als stehende Fensterformate ausgebildet, bzw. erhalten optisch dieses Format durch eine Teilung mit Stegen oder Sprossen. Den symmetrischen Dreiklang der Fenster schließt ein, in seiner Form und Gestalt an die Hauptfenster angepasstes, kleineres mittiges Fenster unter dem Dachgiebel ab.

Die Staffelung der Fenster von zwei dreigegliederten, zu zwei zweigegliederten hin zu einem kleinen Fenster im Giebel, unterstreicht optisch die Verjüngung des Gebäudes zum First hin.

Eines der Gebäude verlässt diese Systematik und verfügt über mehrere Einzelfenster sowie ein eingeschobenes Drittes Fenster im Obergeschoss. Ein verbindendes Merkmal wiederum sind die Erker, über die alle drei Mansardengebäude verfügen.

2.2.4 Dächer

Wie der Name des Bautypen bereits nahelegt, zeichnen sich diese Gebäude durch die Dachform Mansardengiebedach aus. Bei einem solchen Dach ist der untere Bereich bis zur Traufe abgeknickt und wesentlich steiler geneigt, als die obere Dachfläche. Zudem reicht die Dachfläche bis zur Oberkante des Erdgeschosses. Sodass sich die nutzbare Wohnfläche im Obergeschoss trotz tiefer Traufhöhen (unter 4,60 m) vergrößert.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Gebäudestellung

- Die Gebäude sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen als giebelständig auszubilden und zu wahren.

Gebäudehöhe

- Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich überschritten werden. Die Höhe darf 10,80 m nicht unter- und 11,50 m nicht überschreiten.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen.
- Die Fenster sind in drei horizontalen Ebenen anzubringen. Sie müssen in ihrer Form abgestimmt sein, sich aber in ihrer Breite und Aufteilung zum First hin je Ebene verjüngen. (EG dreigeteilt, OG zweigeteilt und schmaler, Giebel zweigeteilt, mittig, kleiner)
- Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sind nicht zulässig.
- Erker an der Straßenfassade gehören zum charakteristischen Erscheinungsbild dieses Bautypen und sind obligatorisch. Sie dürfen von der festgesetzten Fensteranzahl abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen.

Dachfläche

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen A anzupassen.
- Es sind ausschließlich Mansardengiebeldächer zulässig

2.3 Bautyp C: Einfamilienhaus „Dreizügig“

Insgesamt vier Mal ist der Bautyp C in der Lessingstraße vertreten (Hnr. 2a, 8, 32, 37). Das „dreizügige“ Einfamilienhaus bildet auf Grund seiner Frontlänge eines der größeren Villenhäuser der Lessingstraße.

2.3.1 Gebäudestellung

Die Gebäude des Bautypen C stehen überwiegend traufständig zum Straßenraum, nur eines steht giebelständig. Aufgrund der vier geschlossenen Dachflächen nimmt die Gebäudestellung kaum Einfluss auf die Wahrnehmung der Gebäude vom Straßenraum aus.

2.3.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit

Die Gebäude bilden in ihrer Höhenentwicklung den Querschnitt aller Gebäude in der Lessingstraße ab. Sie reichen von 9,00 m bis 13,50 m Höhe und sind somit in ihrer Firsthöhe sehr different. Trotzdem sind sie auf Grund ihrer Fassadengestaltung und Dachform sehr ähnlich und eindeutig einem gemeinsamen Bautypen zuzuordnen.



Abbildung 6: Einfamilienhäuser „Dreizügig“

2.3.3 Fassade

In ihrem Aussehen und der Fassadengliederung kommen sie dem Bautyp „Kaffeemühlen“ gleich. Die Fenster sind vertikal und horizontal in Achsen angeordnet und in quadratischen bis stehende Formaten ausgebildet.

Der einzige Unterschied zur „Kaffeemühle“ ist das liegende Fassadenformat auf Grund der breiteren Front und das damit einhergehend zusätzliche Fensterpaar.

Bei einem Gebäude wird die Fassade zusätzlich durch Lisenen optischen gegliedert und durch einen Risalit aufgebrochen. Auch Fenster mit Fensterläden sind bei diesem Bautyp vorzufinden.

Ähnlich wie bei der „Kaffeemühle“ sind die Zugänge zu den Gebäuden vorwiegend auf der seitlichen Gebäudewand. Nur ein Gebäude weicht von dieser Regelmäßigkeit ab und öffnet sich zur Straßenseite.

2.3.4 Dächer

Als „größere Kaffeemühlen“ sind die „dreizügigen“ Einfamilienhäuser ebenfalls mit Walmdächern errichtet, welche durch mittig gelegene Dachgauben unterbrochen werden.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Gebäudestellung

- Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen auszubilden und zu wahren.

Gebäudehöhe

- Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich überschritten werden.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen.
- Es sind zwei horizontale Fensterzeilen vorzusehen, die aus jeweils drei in einem vertikalen und horizontalen Achsenbezug zu einander stehenden Fenstern bestehen. Ausgenommen sind Erker. Diese dürfen von der Fensteranzahl abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen. Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich sind nicht zulässig.

Dachfläche

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen A anzupassen.
- Es sind ausschließlich Walmdächer zulässig

2.4 Bautyp D: Einfamilienhaus „Giebelständig“

Insgesamt 5 Gebäude der Lessingstraße lassen sich zu dem Bautyp D Einfamilienhaus „Giebelständig“ zusammenfassen (Hnr. 8a, 13, 18, 22, 41). Darunter fällt auch eines der ältesten Gebäude der Lessingstraße, das Gebäude mit der Hausnummer 13. Es wurde 1912 erbaut. Die anderen vier Gebäude sind 15-23 Jahre später entstanden und liegen damit im Mittel des Gebäudealters in der Lessingstraße.

2.4.1 Gebäudestellung

Auszeichnend für diesen Bautyp ist, wie der Name vermuten lässt, seine giebelständige Ausrichtung zur Straße hin. Alle fünf Gebäude entsprechen diesem Merkmal.



Abbildung 7: Einfamilienhäuser „Giebelständig“

2.4.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit

Die giebelständigen Einfamilienhäuser verfügen über eine Gebäudehöhe zwischen 12,00 m und 13,00 m. Sie sind unter der Traufe zweigeschossig und mit teilweise zum Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss.

2.4.3 Fassade

Durch die Gebäudeausrichtung haben diese Häuser eine große Fassadenfläche. Die großflächige Wirkung der Fassaden wird bei allen Gebäuden durch Erker, im Einzelfall auch durch dunkle hervorgehobene Lisenen unterbrochen.

Gegliedert wird die Fassade unterhalb der Traufe durch in einem horizontalen Achsenbezug zueinander stehende Fenster gegliedert. Die Fenster im Dachgeschoss orientieren sich symmetrisch zum First und rücken dadurch von dem Grundprinzip der Hauptfenster ab.

Die Fenster und damit die Gestaltung der Fassaden fallen bei den Gebäuden des Bautypen D, im Gegensatz zu den anderen Bautypen, sehr vielfältig aus. So sind sowohl liegende als auch stehende Fensterformate verbaut, bei einigen auch eine Kombination aus beidem, da die Giebelfenster von dem Format der Hauptfenster abweichen. Allen gemein ist der weiße Fensterrahmen.

Bei der Mehrheit der Gebäude sind die Fenster durch Stege oder Sprossen zwei geteilt. Das Gebäude mit der Hausnummer 8a dagegen verfügt noch über die ursprüngliche Fenstereinteilung zur Zeit seiner Erbauung. Das größte dieser Fenster ist in 30 Einzelelemente gegliedert.

2.4.4 Dächer

Alle Gebäude dieses Bautypes haben als Dachform das Satteldach gemeinsam. Das Satteldach, mit zwei einander zugeneigten Dachflächen, ist eine der weitverbreitetsten Dachformen. Die Traufhöhe entspricht der Oberkante des Obergeschosses.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Gebäudestellung

- Die Gebäude sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen giebelständig auszubilden und zu wahren.

Gebäudehöhe

- Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich überschritten werden.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen.
- Unterhalb der Traufe sind zwei horizontale Fensterzeilen vorzusehen, die aus jeweils zwei in einem vertikalen und horizontalen Achsenbezug zu einander stehenden Fenstern bestehen.
- Ausgenommen sind Erker. Diese dürfen von der Fensteranzahl abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen.
- Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich sind nicht zulässig.

Dach

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen A anzupassen.
- Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- Die Traufhöhe muss der Höhe der Oberkante des Obergeschosses entsprechen.

2.5 Bautyp E: Doppelhaus

Die Lessingstraße wird überwiegend von alleinstehenden Einfamilienhäusern gesäumt. Diese kleinteilige offene Struktur ist typisch für das Quartier. Drei der Gebäude in der Lessingstraße weichen jedoch von diesem Muster ab. Die Hausnummern 12/14, 21/23, 27 sind als Doppelhäuser ausgelegt. Gleichwohl fügen sie sich auf Grund ihrer Gestaltung in das Bebauungsgefüge ein.

Von ihrer Gestalt reihen sie sich in die Kategorie der „Kaffeemühlen“ und der „dreizügigen“ Einfamilienhäuser ein. Diese drei Gebäudetypen sind sich in ihren Grundzügen sehr ähnlich.

2.5.1 Gebäudestellung

Alle drei Gebäude stehen traufständig zur Lessingstraße und orientieren so ihre längere Gebäudekante zur Straße. Die Häuserzugänge befinden sich, anders als bei der Mehrheit der Gebäude der Lessingstraße auf der straßenseitigen Front der Gebäude.

2.5.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit

In ihrer Gebäudehöhe sind die Doppelhäuser different, sie reicht von 10,70 m bis zu 12,20 m. Alle drei Gebäude haben zwei Vollgeschosse unter der Traufe und ein Ausgebautes Dachgeschoss.

2.5.3 Fassade

Die Fassadengestaltung ist gerade bei Doppelhäusern ein ausschlaggebender Faktor, welcher das einheitliche Erscheinungsbild dieser Gebäude maßgeblich mitbestimmt. Eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Fenster, des Fassadenmaterials und der -farbe, sowie der Dachgestaltung lassen das Gebäude als Einheit erscheinen.

Eine konsequente übereinstimmende Gestaltung der Fassade ist nur bei einem Gebäude, der Hausnummer 27, vorzufinden. Bei den beiden anderen Doppelhäusern unterschieden sind die Haushälften in ihrer Farbwahl.

Ein prägendes Merkmal, welches die drei Doppelhäuser gemein haben, ist die Fassadengliederung und die Anordnung der Fenster in zwei Achsen. Die Symmetrie innerhalb der Fassade entsteht durch den horizontalen Achsenbezug dieser.

Die Fenster sind in stehenden Formaten ausgeführt und mit Sprossen oder Stege unterteilt. An zwei der Gebäude sind an den Fenstern im Erdgeschoss oder Obergeschoss Fensterläden angebracht.

Neben der unterschiedlichen Farbgebung der Fassaden zwischen den Haushälften, stimmen jedoch die Fensterformate und die -gestaltung weitgehend überein.

Das liegende Format der Fassade wird bei zwei Gebäuden durch vorhandene, horizontale Lisenen optisch unterstützen. Aufgelockert wird die Fassade bei einem Doppelgebäude durch Erker. Diese sind an beiden Haushälften gleichartig gestaltet, als wären sie gespiegelt.

2.5.4 Dächer

Wie auch die „Kaffeemühlen“ und die „dreizügigen Einfamilienhäuser“ sind die Doppelhäuser mit Walmdache bzw. Mansardenwalmdach errichtet.

Eine abgestimmte Farbgebung und Materialwahl der Dachfläche wirken wie die Fassadengestaltung auf die optische Wahrnehmung der Gebäude. Bis auf die Hausnummer 21/23 werden die Doppelhäuser dieser gestalterischen geschaffenen Verbundenheit gerecht.

Auch die korrespondierende Positionierung und Ausgestaltung der Gauben ist ein wichtiges Element, damit die Dachfläche der beiden zusammengehörenden Doppelhaushälften nicht unterbrochen wird. Diese Voraussetzung ist bei den Gebäuden der Lessingstraße nur in Teilen erfüllt.



Abbildung 8: Doppelhaushälften

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Gebäudestellung

- Die Gebäude sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen als traufständig auszubilden und zu wahren.

Gebäudehöhe

- Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich überschritten werden.
- Die Höhe von 12,50m darf nicht überschritten werden.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen.
- Die Fenster sind horizontal in zwei Achsen zu gliedern.
- Es sind nur stehende Fensterformate zulässig.
- Erker sind an der Straßenfassade zulässig. Sie dürfen von der Fensterabfolge abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen und sind innerhalb eines Doppelhauses kongruent zu gestalten
- Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich sind nicht zulässig.
- Türen und Fenster sind bei den Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen.

Dachfläche

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen A anzupassen.
- Es sind ausschließlich Walmdächer zulässig.
- Die Dächer der Doppelhäuser sind in Farbe und Material gleich zu gestalten. Dies gilt auch für die Gestaltung und Form der Gauben.

2.6 Bautyp F: Einfamilienhaus „Quergiebel“

Der Bautyp F „Quergiebel“ bildet mit zwei Gebäuden die kleinste Gruppe der in der Lessingstraße vertretenen Gebäudetypen. Die Gebäude, Hausnummer 9 und 15, stammen aus den Jahren 1911 und 1912 und sind damit eine der ersten in dem Straßenzug realisierten Bauten.

Charakteristisch und namensgebend für den Bautyp „Quergiebel“ ist das Erscheinungsbild dieser Gebäude - von dem Hauptgiebel zweigt ein Quergiebel ab.

2.6.1 Gebäudestellung

Die Gebäude unterscheiden sich in ihrer Ausrichtung zum Straßenraum. Das Gebäude mit der Hausnummer 9 steht traufständig, das Gebäude mit der Hausnummer 15 giebelständig zur Lessingstraße.

Durch die Errichtung als Quergiebel ist von der Straßenseite die Gebäudestellung nicht eindeutig ablesbar. Dadurch wirken beide Gebäude einheitlich. Unterstützt wird dies durch die Positionierung des Quergiebels. An beiden Gebäuden ist dieser an der rechten Außenkante der vorderen Fassade anschließend (aus Blickrichtung der Straße).

2.6.2 Gebäudehöhe, Geschossigkeit

In der Firsthöhe unterscheiden sich die beiden Gebäude um einen Meter, sie liegen bei 12,50 m und 13,50 m und gehören damit, bezogen auf die vertikale Ausdehnung, zu den größeren Gebäuden der Lessingstraße. Wie die übrigen Gebäude der Lessingstraße besitzen die „Kaffeemühlen“ zwei Vollgeschosse unterhalb der Traufe. Das Dachgeschoss ist zum Vollgeschoss ausgebaut.



2.6.3 Fassade

Aufgrund der Quergiebel zeigen diese Häuser zur Straßenseite sowohl Giebelfläche als auch Dachfläche. Diese Ansicht macht sie im Vergleich zu den anderen Gebäuden der Lessingstraße einzigartig und gestaltet die Fassade abwechslungsreich.

Der Gebäudeteil, mit dem sich an das Hauptgebäude anschließender Quergiebel, kann in verschiedenen Formen ausgestaltet sein. Es kann ein von dem Hauptgebäude vortretender Vorbau oder, wie es hier der Fall ist, ein mit der Fassade abschließender Gebäudeteil sein.



Abbildung 9: Einfamilienhäuser „Quergiebel“

Die Fassade wird gegliedert durch symmetrisch zueinander stehende Fenster. Sie sind als stehende Formate ausgestaltet und werden durch Stege und Sprossen in sich unterteilt. Die Fenster in dem durch die Dachform abgesetzten Gebäudeteil und die des Hauptgebäudes sprechen eine Formsprache und unterliegen der gleichen, wenn auch nicht derselben Gestaltung. So sind beispielsweise die Fenster der Hausnummer 15 im Hauptgebäude drei geteilt, während im abgesetzten Gebäudeteil schmalere und nur zweigeteilte Fenster eingesetzt wurden. So wird der Quergiebel optisch hervorgehoben, ist aber gleichzeitig durch die Verwendung des gleichen Fenstermodells Teil der gesamten Fassaden.

2.6.4 Dächer

Die Hauptgebäude des Bautypen „Quergiebel“ werden von einem Satteldach gesäumt. Die Quergiebel sind jedoch unterschiedlich eingedeckt. So wurde der Quergiebel des Gebäudes mit der Hausnummer 9 mit einem Satteldach errichtet, das Gebäude der Hausnummer 15 mit einem Mansardengiebedach. Ein Quergiebel ist ein zum Hauptgebäude rechtwinklig angesetzter Gebäudeteil. Auch die Dachfirste stoßen dabei rechtwinklig aufeinander.

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Gebäudestellung

- Die Gebäude und die Firstrichtung sind entsprechend der beschriebenen Typik des Bautypen auszubilden und zu wahren.

Gebäudehöhe

- Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich

überschritten werden.

- Grundsätzlich ist eine Höhe zwischen 12,50 m und 13,50 m einzuhalten.

Fassade

- Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen.
- Die Fenster sind als stehende Formate auszugestalten.
- Die Fenster in dem durch die Dachform abgesetzten Gebäudeteil und die des Hauptgebäudes sind formgleich zu wählen.
- Es sind drei, maximal vier, horizontale Fensterzeilen vorzusehen.
- Erker dürfen von der Fensteranzahl abweichen, müssen sich aber in die Symmetrie und Gestaltung der anderen Fenster einfügen.
- Balkone, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich sind nicht zulässig.
- Der Gebäudeteil mit dem Quergiebel muss mit der straßenseitigen Fassade abschließen

Dachfläche

- Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene Dachlandschaft des Bautypen A anzupassen.
- Es sind ausschließlich Satteldächer mit Quergiebel zulässig

2.7 Abweichende Gebäude

Nicht alle Gebäude des Ensembles in der Lessingstraße lassen sich einem der Bautypen zuordnen. Insgesamt fünf der Villenbauten stimmen in Teilen in der Kubatur, der Proportion oder der Gestaltung nicht mit den anderen Gebäuden überein. Sie weichen unter anderem in ihrer Höhe, Fassadengestaltung oder Fassadenmaterial von den übrigen Villen ab. Die Gebäude stören den Gesamteindruck jedoch nicht wesentlich.

Das Gebäude mit der Hausnummer 10 ähnelt stark dem Bautypen D Einfamilienhaus „Giebelständig“. Es weicht lediglich in der Dachform von den typischen Merkmalen ab. Statt eines Satteldaches verfügt das Gebäude über ein Krüppelwalmdach. Dieses Gebäude fügt sich gut in seine Umgebung ein und ist Teil des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Die Villa mit der Hausnummer 17 steht in mehreren baulichen Eigenschaften in Kontrast zu den Bautypen. Das Gebäude weicht von der Bauflucht ab und steht leicht verdreht zur Straßenkante. Auch die Fassadengliederung und die Vielfalt an Vor- und Rücksprüngen sind an keinem anderen Gebäude wiederzufinden. Als Eckgebäude an der Wegkreuzung Lessingstraße/ Freiligrathstraße steht die Villa jedoch an einer prominenten Stelle im Straßenverlauf, wodurch ihr eine Gelenksfunktion zukommt. Ihre divergente bauliche Struktur wird durch diese Rolle initiiert. Trotz ihrer oder auch auf Grund ihrer abweichenden Merkmale fügt sie sich in die städtebauliche Eigenart der Lessingstraße ein und ist ortbildprägend.



Foto 10: Hausnummer 10



Foto 10: Hausnummer 17



Foto 10: Hausnummer 11



Foto 12: Hausnummer 39



Foto 12: Hausnummer 5

Die Gebäude der Hausnummer 5, 11 und 39 gehören zu den jüngeren Gebäuden der Lessingstraße. Das Gebäude der Hausnummer 11 weicht nur geringfügig von den Bautypen ab. Es fügt sich trotz seiner geringeren Höhe gut in das Straßenbild ein und unterbricht nicht die städtebauliche Struktur.

Anders verhält es sich mit den Gebäuden mit der Hausnummern 5 und 39. Beide Gebäude unterscheiden sich erheblich in der Gestaltung und der Materialität der Fassade von den übrigen Gebäuden.

Entgegen der übrigen hellen Putzfassaden, sind die Fassaden der beiden Gebäude aus rotem Backstein gefertigt. Die Fassade des Gebäudes Nummer 39 verfügt zudem über für das Erscheinungsbild der Lessingstraße untypische Elemente aus Blech. Auch die Fensterrahmung unterscheidet sich in Material und Farbe von den übrigen Gebäuden. So besitzt die Hausnummer 5 schwarze Fensterrahmen und die Hausnummer 39 grau metallische.

Entgegen der Gebäude der Bautypen, welche eine horizontale Gliederung aufweisen, verfügt die Fassade des Gebäudes der Hausnummer 39 über vertikale Elemente, die das Haus optisch in die Höhe strecken. Diese vertikalen Achsen werden zudem durch die Fensteranordnung beton. Das Gebäude mit der Hausnummer 5 weicht zudem von der Systematik der Fensterformate ab. Sowohl die Tür, als auch Teile der Fassadenfenster sind in einem runden Format ausgestaltet, wodurch sich das Gebäude in seiner Wirkung stark von den Fassaden der Bautypen unterscheiden.

Trotz der Unterschiede führt keines der Gebäude zu einer wesentlichen Unterbrechung des Gesamteindruckes der Lessingstraße und stört auch die städtebauliche Gestalt nicht maßgeblich. Da die Gebäude der Hausnummer 5, 11 und 39 nicht prägend für das Erscheinungsbild der Lessingstraße sind und sollten die Gebäude bei einem Änderungs- oder Erweiterungsvorhaben mehr an die Umgebung angepasst werden. Auch ein Ersatzbau an diesen Stellen sollte sich nicht an den aktuellen Gebäudeformen orientieren sondern sich besser in das Erscheinungsbild einfügen und entsprechend der oben aufgeführten Bautypen ausgestaltet werden.

III. Fazit

Die Gebäudestruktur der Lessingstraße wird im Wesentlichen durch 6 Bautypen charakterisiert. Das Zusammenspiel dieser verschiedenen und doch in einigen Merkmalen gleichen Bautypen bildet das charakteristische Erscheinungsbild der Lessingstraße.

Für den Erhalt der städtebaulichen Eigenheit ist es von großer Wichtigkeit, das neue Vorhaben sich in die vorhandene Struktur einpassen und die charakteristischen Merkmale aufnehmen. Der Rückbau von prägenden und in ihrem äußeren Erscheinungsbild charaktergebenden baulichen Anlagen ist grundsätzlich zu vermeiden, da dies sich negativ auf die städtebauliche Gestalt des gesamten Straßenzuges auswirkt. Sollte ein Ersatzbau jedoch nötig werden, konkretisieren die vorangegangenen Ausführungen die beim Neubau von baulichen Anlagen einzuhaltende Zielausrichtung - die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart durch Bewahrung der Gestalt und des Ortsbildes. Neue bauliche Anlagen sollen sich in die nähere Umgebung einfügen und haben sich in ihrer Kubatur, Proportion und Gestaltung am Bestand der Villenbebauung zu orientieren und die typischen und prägenden Elemente der Bautypen zu übernehmen. Ihre Ausführung soll eine Aufwertung der städtebaulichen Gestalt darstellen und zur Erhaltung der Funktion und Eigenart des Erhaltungsgebietes beitragen. Diese Grundsätze gelten auch bei Vorgaben zur Erweiterung und Änderung baulicher Anlagen. Sie müssen sich in ihren Proportionen, der Gestaltung und Materialität dem zu erweiterten Ursprungsbauwerk anpassen und unterordnen.

Die hier herausgearbeiteten charakteristischen Merkmale und Entwicklungsziele bilden einen Orientierungsrahmen, nach dem sich Vorhaben in der Lessingstraße richten sollen.

Quellenverzeichnis

Große Kreisstadt Radebeul (2016): Erhaltungssatzung “Radebeul-Altkötzschenbroda”. Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul. Hrsg. Große Kreisstadt Radebeul, Geschäftsbereich Stadtentwicklung. ISBN 978-3-938460-15-3.

Stadt Burgdorf (2012): Begründung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes – Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt).

Fotos: Kreisstadt Unna