Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/4/58.00
„Am Klinikum Mitte“

Teil B

Allgemeine Ziele und Zwecke

sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

- Vorentwurf -

Bauamt, 600.42

Inhaltsangabe

Seite

1	Allgemeines	18
2	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	19
3	Planungsvorgaben (planungsrechtliche Rahmenbedingungen)	20
4	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	21
4.1	Belange des Wohnens	22
4.2	Belange des Verkehrs	23
4.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	24
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	25
4.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	26
4.6	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	27
4.7	Belange des Umweltschutzes	27
4.8	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	30
5	Vorprüfung des Einzelfalls	30
5.1	Voraussetzungen für die Vorprüfung	30
5.2	Vorprüfung gem. Anlage 2 BauGB	31
5.3	Ergebnis der Vorprüfung	35
6	Bodenordnung	36
7	Erschließungsanlagen	36
8	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	36
9	Kostenschätzung	36

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan III / 4 / 58.00 „Am Klinikum Mitte“

für das Gebiet begrenzt zwischen Eduard-Windthorst-Straße, Oelmühlenstraße, Fröbelstraße und der Straße Ehlentruper Weg

-Stadtbezirk Mitte -

Verfahrenstand: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird erstmals aufgestellt. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (UStA) hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung (BV) Mitte am 05.06.2008 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2008 in der örtlichen Tagespresse.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen insbesondere im rückwärtigen Bereich zu steuern. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich; Bauvorhaben sind somit nach den Einfügekriterien nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um eine geordnete bauliche Entwicklung des Bereiches sicherzustellen, hat die BV Mitte am 06.12.2007 aufgrund einer informellen Anfrage für eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes Eduard-Windthorst-Straße 10 den Beschluss gefasst, bei einem weiteren Festhalten an dem Vorhaben durch die Antragsteller einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungssicherungsinstrument gemäß Baugesetzbuch (BauGB) anwenden zu können.

Nach zwischenzeitlicher Prüfung der örtlichen Gegebenheiten zeigt sich, dass der ruhige unbebaute Blockinnenbereich mit seinen rückwärtigen Gärten einen hohen städtebaulichen Wert hat und das Quartier bezogen auf die Freiflächen eine hohe Wohnqualität aufweist. Diese sollten nicht weiter durch Neubauten gestört werden. Daher wird das Konzept einer maßvollen inneren Nachverdichtung nicht weiterverfolgt, zumal die heutige Grundstücksparzellierung keine geordnete städtebauliche Entwicklung zulassen würde. Es ist daher ein Vorentwurf erarbeitet worden, der eine Nachverdichtungsoption in zweiter Reihe nicht vorsieht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordosten um den Bereich zwischen Oelmühlenstraße, Fröbelstraße, Karl-Löwe-Straße und Diesterwegstraße erweitert. In seiner städtebaulichen Gestalt entspricht dieser Baublock dem Bestand, der im bisherigen Geltungsbereich vorhanden ist. Nördlich des zu ergänzenden Gebietes stellen die Oelmühlenstraße sowie östlich die dort angrenzende Fröbelschule / Jakobuskirche / Kindertagesstätte eine räumliche bzw. bauliche Zäsur dar. Somit stellt die Erweiterung des Geltungsbereiches eine sinnvolle Zusammenfassung der vorhandenen städtebaulichen Einheit dar. Die zwischen den Baublöcken liegenden Straßenverkehrsflächen (Diesterwegstraße und Karl-Löwe-Straße) werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes, der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen konkretisiert, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Auch wenn in einem Verfahren gem. §13a BauGB eine

frühzeitige formelle Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nicht erforderlich ist, wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit einer Vielzahl von betroffenen Eigentümern die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung als sinnvoll erachtet. Hierdurch können auch von Seiten der Stadtverwaltung notwendige Erkenntnisse für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes gewonnen werden.

Der Bebauungsplan Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung innerhalb des Gebiets an. Die Festsetzungen werden sich vordergründig auf die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen konzentrieren. Die weiteren Kriterien für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des Gebietes würden sich dann an den Vorgaben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB orientieren.

Der Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung in dem bereits bebauten innerstädtischen Areal für die Blockrandbereiche bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen im Blockinnenbereich ermöglichen. Er dient somit Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss würde die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) nun zwischen 2,0 ha und 7,0 ha liegen. Entsprechend § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist für B-Pläne mit diesem Schwellenwert in einer Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB. An der Vorprüfung des Einzelfalls wurden mit Schreiben vom 26.03.2010 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Die Vorprüfung des Einzelfalls führte zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Demzufolge kann das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB angewendet werden.

Zudem sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich, Größe und Höhenverlauf

Das Plangebiet grenzt östlich an das Gelände der Städtischen Kliniken Bielefeld-Mitte. Es wird von folgenden Straßenzügen begrenzt: Oelmühlenstraße im Norden, Fröbelstraße im Osten, Ehlentruper Weg im Süden und Eduard-Windthorst-Straße im Westen und hat eine Größe von ca. 5,95 ha. Das Plangebiet steigt nach Süden leicht an. Die Oelmühlenstraße liegt bei ca. 110 m üNN, der Ehlentruper Weg bei ca.120 m üNN.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wurde überwiegend um 1900 bebaut. Der südliche Abschnitt der Diesterwegstraße sowie die Gebäude der Karl-Löwe-Straße wurden nach 1950 errichtet.

Innerhalb des Gebietes findet sich überwiegend eine homogene Bebauungsstruktur mit straßenbegleitenden 2-3 geschossigen Gebäuden in abweichender Bauweise mit Grenzabständen von ca. 2,50 m oder in offener Bauweise. Gegenüber dem Einmündungsbereich der Karl-Löwe-Straße in die Diesterwegstraße befindet sich eine private Stichstraße, die vier Einzelhäuser erschließt. Die rückwärtigen Freiflächen werden, abgesehen von einzelnen Garagen und Nebenanlagen, weitgehend gärtnerisch genutzt.

Das Gebiet wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. An der Oelmühlenstraße gibt es eine gastronomische Einrichtung, eine Arztpraxis sowie einen Kiosk mit Stehcafé. Am Ehlentruper Weg haben sich folgende gebietsverträgliche Nutzungen angesiedelt: Physiotherapien, Blumenladen, Fahrschule und Architekturbüro. In der Diesterwegstraße gibt es eine Arztpraxis.
Am Ehlentruper Weg 51 befindet sich im Erdgeschoss eine großflächige Parkgarage.

Umgebung
Die unmittelbare östlich und südlich anschließende Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnnutzung geprägt. Am Ehlentruper Weg bestehen die Bebauungspläne III/4/05.00, seit 12.10.1955 rechtsverbindlich, und III/4/16.01, welcher seit 01.02.1964 rechtskräftig ist. Westlich des Plangebietes liegt das Klinikum Mitte (B-Plan III/4/37.00, seit 14.12.1974 rechtskräftig) und nördlich des Oelmühlenweges befindet sich das Cecilien-Gymnasium (Bebauungsplan III/3/06.01, seit 15.12.1962 rechtsgültig).

In der näheren Umgebung befinden sich vier Kindergärten: Ehlentruper Weg 81, an der Ecke Oelmühlenstraße / Oststraße, Diesterwegstraße 5 sowie an der Bielsteinstraße. Grundschulen befinden sich an der Fröbelstraße / Jakobusstraße (Fröbel-Schule) und an der Teutoburger Straße (Diesterweg-Schule), eine Realschule liegt an der Ecke Fritz-Reuter-Straße / Wildbrandstraße (Kuhlo-Schule). Direkt nördlich des Plangebietes an der Oelmühlenstraße liegt das Cecilien-Gymnasium, weiter nördlich an der Ravensberger Straße das Helmholtz-Gymnasium.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. An der Oelmühlenstraße liegen die Haltestellen „Krankenhaus Mitte“ und „Oststraße“, die von den Straßenbahnlinien 3, 10 und 18 bedient werden. Die Haltestelle „Oststraße“ wird zudem von den Buslinien 196 und 369 angefahren. Circa 500 Meter südlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Mozartstraße“ der Linien 2, 12 und 13.

3 Planungsvorgaben (planungsrechtliche Rahmenbedingungen)

Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Der Gebietsentwicklungsplan weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Oelmühlenstraße wird als Schienenweg für den Stadtbahnverkehr mit Haltestellen am Klinikum und an der Oststraße/Prießallee dargestellt.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept (RSK)
Das Räumliche Stadtentwicklungskonzept stellt den Geltungsbereich des B-Planes als Fläche für Wohnnutzung dar. Westlich des Plangebietes wird das Krankenhaus und am Kreuzungsbereich Oelmühlenstraße / Oststraße ein Stadtteilzentrum ausgewiesen. Die Stadtbahnstrecke verläuft entlang der Oelmühlenstraße mit zwei Haltepunkten am Klinikum und an der Oststraße.

Flächennutzungsplan (FNP)
Der Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung stellt den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Oelmühlenstraße wird dem Straßennetz erster und zweiter Ordnung zugeordnet.
Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Sonstige Vorgaben
Im Stadtbiotopkataster werden für das Plangebiet keine geschützten oder schützenswerten Biotope dargestellt. Das „Zielkonzept Naturschutz“ weist die Fläche als „Gebiet mit geringer oder keiner Schutzfunktion“ aus.

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine Bestandserweiterung in den Blockrandbereichen bei gleichzeitigem Schutz der Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu ermöglichen.

Im Folgenden werden die Planungsziele einzeln erläutert:

Bestandserweiterung im Blockrandbereich
Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sowie dem Planungsziel, einen innerörtlichen Siedlungsbereich moderat nachzuverdichten, sollen lediglich Bestandserweiterungen der Hauptgebäude durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen bzw. durch die textliche Festsetzung einer Anbauzone ermöglicht werden.

Schutz der Gartenflächen im Blockinnenbereich
Eine Nachverdichtung ist in den Blockinnenbereichen nicht sinnvoll, da die Grünstrukturen der privaten Gartenflächen ein Potential für die Wohnqualität darstellen. Die innerstädtische Lage und die sehr gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr bedingen in Verbindung mit dem Erholungsfaktor, der durch die Gartenbereiche gegeben ist, eine hohe urbane Lebensqualität.

Die über die private Verkehrsfläche erschlossene Bebauung in der Karl-Löwe-Straße belegt keine Nachverdichtung des Innenbereiches. Die Planung sah am Anfang des 20. Jahrhunderts eine durchgehende Straße zwischen der Eduard-Windthorst-Straße und der Diesterwegstraße vor. Dies ist unter anderem aus Luftbildern und anhand der vorhandenen, als Eckgebäude konzipierten Häuser Eduard-Windthorst-Straße 12a und 14 ablesbar. Die Gebäude der Karl-Löwe-Straße 1- 4 wurden aufgrund dieser Planung als straßenbegleitende Bebauung errichtet.

Erhalt der Vorgartenbereiche
Des Weiteren sollen die ca. 3 m tiefen Vorgartenbereiche erhalten werden. Die Wahrnehmung der Gliederung des Raumes in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ist im Plangebiet an der Abfolge von Straße – Vorgarten – Garten sehr eindeutig und stellt ein Merkmal für dieses Gebiet dar. Insbesondere an der Eduard-Windthorst-Straße ist diese homogene Struktur im gegenwärtigen Erscheinungsbild noch sehr deutlich wahrnehmbar.

Erhalt der Gebäudekubaturen
Aufgrund der im Quartier, insbesondere an der Eduard-Windthorst-Straße, noch anschaulich ablesbaren klaren Architektursprache sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Einfügen von baulichen Anlagen ermöglichen, welche sich bezüglich der Größe des Baukörpers an die Umgebung anpassen. Unverhältnismäßig große Baukörper sowie eine sich nicht einfügende Gestaltung der Dachlandschaft durch Flachdächer oder Staffelgeschosse sollen durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Sicherung von Flächen für Versorgungsanlagen
An der Eduard-Windthorst-Straße gibt es eine Versorgungsanlage für Elektrizität. Diese Fläche sowie der Zugang zur Fläche sollen entsprechend gesichert und somit die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Sicherung eines erhaltenswerten Baumes
Die Hainbuche auf der Grundstücksgrenze Diesterwegstraße 69/71 wird als erhaltenswert eingeschätzt und soll entsprechend geschützt werden.

4.1 Belange des Wohnens

Die Art der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden. Bezüglich der Nutzungsart können die Zulässigkeitsmaßstäbe für die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB aus dem näheren Umfeld abgeleitet werden. Die Prägung des Umfeldes entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Die sich ebenfalls am Ehlentruper Weg befindliche Parkgarage wird überplant, genießt jedoch Bestandsschutz.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden. Zu diesem Zweck werden straßenseitige Baugrenzen bzw. entlang der Eduard-Windthorst-Straße eine Baulinie sowie rückwärtige Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.
Die vorderen Baugrenzen bzw. die Baulinie befinden sich 3,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, um die für das Plangebiet typischen Vorgartenbereiche zu erhalten. Sie greifen die vorhandene einheitliche Bauflucht auf und sollen sie weiterhin definieren. Insbesondere an der Eduard-Windthorst-Straße ist diese gestalterische Eigenart so prägend, dass es aus städtebaulichen Gründen notwendig ist, ein Vor- oder Zurückspringen der Bebauung zu verhindern. Lediglich an der Oelmühlenstraße (zw. Diesterwegstraße und Fröbelstraße) gibt es keinen Vorgartenbereich. Hier soll entsprechend des baulichen Bestandes die vordere Baugrenze auf der Grundstücksgrenze festgesetzt werden.

Die rückwärtigen Baugrenzen sollen überwiegend in einer Entfernung von 20,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Somit ergibt sich für die überbaubaren Flächen eine Tiefe von 17,00 Metern. Aufgrund der dort größeren Gebäudetiefen im Bestand soll entlang der Eduard-Windthorst-Straße eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 19,00 Metern festgesetzt werden. Somit erfassen die Baufenster im Wesentlichen alle vorhandenen, straßenbegleitenden Bebauungen. Dadurch soll dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, die Innenbereiche der Blöcke von Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung führt gleichzeitig zu einer Stärkung des Potentials, welches die innerstädtischen Gartenbereiche darstellen.

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen werden durch die textliche Festsetzung zur Anbauzone im gesamten Plangebiet um maximal 3,00 m erweitert. Auf diesem Streifen soll die Bebauung jedoch eingeschränkt und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m textlich festgesetzt werden. Somit kann ein maximal eingeschossiger Anbau ermöglicht werden.

Die zulässige Gebäudehöhe soll im gesamten Plangebiet mit 13,00 m als Höchstmaß festgesetzt werden. Bezüglich der Traufhöhen wird eine Differenzierung innerhalb des Plangebietes vorgenommen: für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches soll für die Traufhöhe ein Höchstmaß von 8,50 m gelten, lediglich entlang der Eduard-Windthorst-Straße soll sich die Traufhöhe in einer Höhe zwischen 8,00 m und 9,00 m befinden, daher werden diese Maße als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden. Die Festsetzung ist an dieser Stelle des Plangebietes notwendig, um das gestalterische Erscheinungsbild der Eduard-Windthorst-Straße, welches sich auch in den einheitlichen Gebäudekubaturen dokumentiert, zu sichern. Die Festsetzung soll ein Abweichen vom erhaltenswerten Erscheinungsbild durch ein zu niedriges Gebäude verhindern.

Die festzusetzenden Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand und ermöglichen eine maximal dreigeschossige Bebauung. Der Bestand ist überwiegend zweigeschossig, nur an der Karl-Löwe-Straße sind bereits dreigeschossige Bauten vorhanden. Eine Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird nicht erfolgen, da die Regulierung der Gebäudekubaturen im Vordergrund steht. Die Festsetzung der Höhen dient der Sicherung des erhaltenswerten Ortsbildes.

Für das Plangebiet soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Demzufolge sind auch seitliche Grenzabstände von mindestens 2,50 m zulässig. Die abweichende Bauweise soll auch für die Anbauzone festgesetzt werden. Gegenüber der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 besteht für Gemeinden die Möglichkeit, nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen festzusetzen. Eine solche Festsetzung betrifft alleine die in § 6 Absätze 5 und 6 BauO NRW festgelegten Tiefen der Abstandsflächen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert aus den besonderen örtlichen Gegebenheiten und ermöglicht die für die Entstehungszeit des Gebietes typischen Grenzabstände. Obwohl überwiegend die Abstandsflächen von 3,00 m eingehalten werden, gibt es auch Bereiche im Plangebiet, wo diese unterschritten werden. Die Bebauung im Bestand weist mitunter Abstandsflächen in einem Bereich von 1,20 m bis 2,70 m auf. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach BauO NRW ist planerische Zielsetzung. Sie ist für die innerstädtische Lage des Plangebietes angemessen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird ein von § 6 (5) und (6) BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. § 6 (5) und (6) BauO NW sind nicht anzuwenden bezüglich des Nachweises und der Berechnung der seitlichen Abstandsflächen. Hier gelten die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt somit mindestens 2,50 m.

Auch wenn die nach Bauordnungsrecht NRW erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 3,00 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in der abweichenden Bauweise reduziert werden, sind die sonstigen Regelungen der BauO NRW, z.B. Brandschutz, Belichtung und Belüftung, im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung muss z.B. über eine entsprechende Grundrissgestaltung gewährleistet werden. Abstandserfordernisse aus brandschutzrechtlichen Vorgaben bleiben unberührt.

Es sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein.

Die Festsetzungen von vorderen Baugrenzen bzw. einer Baulinie, der Trauf- und Gebäudehöhen sowie der abweichenden Bauweise im Bebauungsplan sollen somit insbesondere der Bestandssicherung im Sinne der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Anfang des 20. Jahrhunderts bebauten Gebietes dienen.

4.2 Belange des Verkehrs

MIV

Das Plangebiet ist über die Straßen Eduard-Windthorst-Straße, Oelmühlenstraße, Diesterwegstraße, Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße und der Straße Ehlentruper Weg an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Oelmühlenstraße wird als Kreisstraße K1 klassifiziert und fungiert als Ortsdurchfahrt. Dementsprechend ist hier das Verkehrsaufkommen höher als in den Anliegerstraßen.

Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Um den Charakter des Wohnens um einen durchgrünten, von Bebauung weitgehend freigehaltenen Blockinnenbereich zu sichern, sollen Stellplätze, Carports und oberirdische

Garagen generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Sie sind auch ausnahmsweise innerhalb der Anbauzone zulässig, wenn sie in einem räumlich-baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen. Innerhalb der Vorgartenfläche sollen sie zum Schutze des Ortsbildes nicht zulässig sein.

Aufgrund der städtebaulichen Situation soll der Bau unterirdischer Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig sein. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist im gesamten Plangebiet ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten rückwärtigen Baugrenze um 5,00 m zulässig, um eine Deckung des Stellplatzbedarfes auch in Tiefgaragen innerhalb der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind bei der Errichtung von Gemeinschaftsgaragen und -carports zu beachten.

Fußgänger und Radfahrer
Das Plangebiet ist gut in das Fußwege- und Radverkehrsnetz eingebunden. An der Oelmühlenstraße gibt es in beide Richtungen einen Radweg. Der Ehlentruper Weg ist eine Fahrradstraße. Hier wird der Radrundweg BI 6 „Durch den Bielefelder Osten zur historischen Grenze“ zwischen Oerlinghausen / Sieker und Bielefeld Innenstadt entlang geführt.

Aufgrund der Planung werden sich bezüglich des Fußwege- und Radwegenetzes keine Änderungen ergeben.

ÖPNV
Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche, schienengebundene Personennahverkehrsnetz wird einerseits durch die im Zuge der Oelmühlenstraße verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 10 und 18 mit den Haltestellen „Krankenhaus Mitte“ und „Oststraße“ in einer Entfernung von ca. 200m bzw. 300m zum Plangebiet und andererseits durch die circa 500 Meter südlich des Plangebietes gelegene Straßenbahnhaltestelle „Mozartstraße“ der Linien 2, 12 und 13 gewährleistet.
Die Buslinien 196 und 369, mit der Haltestelle an der Oststraße, verkehren nordöstlich des Plangebietes.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Grünflächen sowie Sport- und Spielplätze. Die Planung wird eine Festsetzung dieser Nutzungen nicht vorsehen, da entsprechend geeignete Flächen im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Im Umkreis von ca. 500-600 m Entfernung zum Plangebiet gibt es drei Spielplätze: einen an der Straße Am Stiel, zwei an der Bielsteinstraße.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsraumes 115 „Diesterweg“ (Fachbeitrag zur Spielflächenbedarfsermittlung der Stadt Bielefeld, Stand März 2009). Der Bedarf an Spielflächen ist innerhalb dieses Untersuchungsraumes nicht gedeckt.
Die Planungen lösen aber grundsätzlich keinen neuen Bedarf an Spielflächen aus.

Im Norden an der Ravensberger Straße gibt es zwei Sportplätze und eine Sporthalle. Eine weitere Sporthalle wird derzeit an diesem Standort gebaut.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Park- und Grünanlage des Krankenhauses. Südlich an der Diesterwegstraße befindet sich der Ostpark, in ca. 700 Meter Entfernung vom Plangebiet liegt der Höhenzug des Teutoburger Waldes. Nördlich an der Ravensberger Straße befindet sich ein weiterer Grünzug mit Spielplatz.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Versorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen.

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

An der Eduard-Windhorst-Straße soll eine Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt werden. Die vorhandene Versorgungsanlage für Elektrizität wird somit entsprechend gesichert und die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden. Der Zugang zur Fläche wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers der Stadtwerke Bielefeld GmbH gesichert. Die Lage sowie die Breite der Fläche werden entsprechend der im Rahmen der Einzelfallvorprüfung eingegangenen Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH vom 28.04.2010 festgesetzt.

Des Weiteren wird auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat) - Anliegerwohnweg – ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgers (z.B. der Stadtwerke Bielefeld GmbH) festgesetzt, um die Versorgung der Anlieger sowie die vorhandenen 10 kV- und 1 KV-Elt-Versorgungs- sowie TK-Trasse zu sichern.

Entsorgung - Entwässerung
Das Plangebiet wird an der Eduard-Windthorst-Straße über ein Mischkanalsystem, am Ehlentruper Weg und der Oelmühlenstraße über ein Mischkanalsystem und einen Regenwasserkanal entwässert. An der Diesterwegstraße, der Fröbelstraße und der Karl-Löwe-Straße gibt es ein getrenntes Schmutzwasser- und Regenwassersystem.

Schmutzwasser:
Das Plangebiet liegt innerhalb zwei Entwässerungsgebieten. Der nördliche und westliche Bereich gehört zum Einzugsgebiet der Innenstadt (1.02). Der östliche und südliche Bereich liegt im Kläranlagen-Einzugsbereich von Sieker (1.03). Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasser- bzw. Mischkanäle der Kläranlage zugeleitet.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Da das Plangebiet Teil einer vor 1996 genehmigten Kanalnetzplanung ist, gilt der Ausnahmetatbestand des § 51a LWG.

Abfallentsorgung
Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet sowie das Umfeld des Plangebietes sind überwiegend durch 2-3 geschossige Wohnhäuser in abweichender Bauweise geprägt. Der Gebäudebestand entlang der Fröbelstraße, des Ehlentruper Weges und des nördlichen Abschnittes der Eduard-Windthorst-Straße charakterisiert sich durch zwei Vollgeschosse und Walmdächer mit Gauben und Zwerchhäusern. Der nach 1950 hinzugekommene Bestand wird durch Satteldächer gekennzeichnet. Die Mehrfamilienhäuser an der Karl-Löwe-Straße sind zudem dreigeschossig. Insbesondere in der Eduard-Windhorst-Straße kann man ein harmonisches Ortsbild aufgrund des einheitlichen Baustils (Höhenentwicklung, Dachform, Dachgauben), der Anordnung der Gebäude in einer Bauflucht und der durchgängigen Anlage von Vorgärten erfahren.

Eine Zäsur im Ortsbild ist durch das westlich an das Plangebiet angrenzende Areal des Klinikums Mitte – im Wesentlichen durch seinen 13-geschossigen Solitärbau – gegeben. Der zum Klinikum gehörende Neubau an der Eduard-Windthorst-Straße (Schwesternheim) fügt sich bezüglich der Höhenentwicklung in den auf der gegenüberliegenden Seite vorhandenen, besonders homogenen Bestand der Bebauung ein.

Eine weitere Zäsur im Ortsbild stellen die Oelmühlenstraße und der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Baublock mit Fröbelschule/Jakobuskirche/Kindertagesstätte dar. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den direkt angrenzenden Baublock, der dem Bestand des restlichen Geltungsbereiches in seiner städtebaulichen Gestalt entspricht, zwischen Fröbelstraße, Karl-Löwe-Straße, Diesterwegstraße und Oelmühlenstraße gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert.

Da es städtebauliches Ziel ist, dass sich Neubauten im Plangebiet in ihrem Erscheinungsbild bezüglich Kubatur und Dachgestaltung in den Bestand einfügen, werden dahingehend Festsetzungen getroffen. Diese orientieren sich einerseits am Bestand, ermöglichen andererseits jedoch ausreichend Spielraum für die Gestaltung.

Aus diesen Gründen erfolgt im gesamten Geltungsbereich die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m, entlang der Eduard-Windthorst-Straße die Festsetzung einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 8,00 m bzw. 9,00 m und für den Rest des Plangebietes die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 8,50 m. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich auf Fassaden/Außenwände sowie die Dachgestaltung. Für Hauptgebäude sollen geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 70 Grad zulässig sein. Staffelgeschosse sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden aus oben genannten Gründen ausgeschlossen. Anbauten, welche in der Anbauzone errichtet werden dürfen, sind ausschließlich mit Flachdächern bis maximal 10° Dachneigung zu errichten. Bezüglich der äußeren Gestaltung von Wänden ist es bei Doppelhäusern sowie Gemeinschaftsgaragen wichtig, Material, Form- und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Mithilfe der Festsetzung von Baulinie (an der Eduard-Windthorst-Straße) bzw. vorderen Baugrenzen sowie textlicher Festsetzung werden die für das Plangebiet typischen und somit erhaltenswerten Vorgärten festgesetzt. Diese sind zu begrünen, Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen sollen jedoch zulässig sein. In der Vorgartenzone sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Carports oder Stellplätze hingegen ausgeschlossen werden, da sie die Gestaltung und das straßenseitige, homogene Bild stören.

Um eine adäquate Nutzung der Gartenflächen zu ermöglichen, sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (z.B. Gartenhäuschen / Schuppen), die der Hauptnutzung des Grundstückes dienen, bis zu einer Größe von 9,00 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Innerhalb der Vorgartenfläche sollen Nebenanlagen jedoch aufgrund der erhaltenswerten gleichartigen straßenseitigen Gestaltung nicht zulässig sein.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine baulichen Denkmale vorhanden.

Auf dem Grundstück Diesterwegstraße 63 befindet sich ein Naturdenkmal. Es handelt sich um einen Findling mit einem Umfang von 4,80 m und 1,50 m Höhe, der teilweise im Boden liegt. Das geologische Objekt steht aus erdgeschichtlichen Gründen unter Schutz.

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

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung
Grundsätzlich besteht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Pflicht, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die eine Grundfläche von 20.000 m² überschreiten, ist eine Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 zum BauGB notwendig. Entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für B-Pläne mit diesem Schwellenwert in einer Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Das Ergebnis der erforderlichen Vorprüfung ist maßgebend für die weitere Vorgehensweise.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Kapitel 5) ergab, dass mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Somit ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „Am Klinikum Mitte“ kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Belange des Artenschutzes sowie erhaltenswerter Baumbestand

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Da der Bebauungsplan lediglich der Sicherung des Bestandes dient und keine neuen überbaubaren Flächen ausweist, sind die Verbote des § 44 (1) BNatSchG von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auch im Bereich der drei Baulücken im Bestand kann auf Grund der Vegetationsstrukturen eine Betroffenheit der Verbote des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine spezielle Artenschutzprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die Gartenflächen der Blockinnenbereiche sind durch einen zahlreichen Baumbestand geprägt. Dieses Potential der Grünflächen soll erhalten bleiben soll. Als erhaltenswert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird eine Hainbuche auf der Grundstücksgrenze Diesterwegstraße 69/71 eingestuft. Dieser Baum soll entsprechend festgesetzt werden.

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes
Der Boden im Plangebiet besteht überwiegend aus der geologischen Schicht Grundmoräne. Nur am Ehlentruper Weg / Diesterwegstraße gibt es mittleren Keuper ungegliedert.

Es existiert eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Flurstücke sind „kampfmittelfrei laut Luftbild“. Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Der nördliche Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit „möglicherweise vorhandenen Grundwasserschäden“.

Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stehgewässer vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Wasserschutz- oder -einzugsgebiete und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage soll die Planung eine geringe Nachverdichtung in den Blockrandbereichen ermöglichen, jedoch den Innenbereich vor weiterer baulicher Inanspruchnahme schützen. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Immissionsbelange
Das Plangebiet liegt südlich der Oelmühlenstraße. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens wirken auf das nördliche Plangebiet Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe ein. Die einzelnen Punkte werden nachfolgend erläutert.

Stadtklima und Luftreinhaltung
Das Plangebiet wird keiner klimatischen Schutzzone zugeordnet. Der Kühleffekt ist überwiegend gering (bis 0,2 °C) im nördlichen Bereich wird aufgrund der Bebauung kein Kühleffekt erzielt. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet daher als Stadtkernklimatop mit starker Überwärmung (Inseleffekt) einzustufen. Eine Einordnung gemäß Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld erfolgt in der Kategorie „gering klimaempfindlich“. Durch die Bestandserweiterung wird voraussichtlich bezüglich der Klimaempfindlichkeit keine Verschlechterung hervorgerufen.

Besondere stadtklimatische Effekte werden infolge des Planvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt.

An der Oelmühlenstraße (im Abschnitt zwischen Diesterwegstraße und Fröbelstraße) lagen 2008 die ermittelten Werte der Luftbelastung durch NO_2 (Stickstoffdioxid) im Bereich einer mittleren bis erhöhten Belastung (13 -29 µg/m³). Das übrige Plangebiet ist aufgrund der Entfernung zur Oelmühlenstraße gering belastet. Für das Jahr 2020 wird auf allen Straßen eine geringe Belastung (0 -13 µg/m³) prognostiziert.

Die geplante Bestandserweiterung der Gebäude im Blockrandbereich hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität, da die Planung keine wesentliche Erhöhung des Kfz-Verkehrs verursacht. Bedenken aufgrund der NO_2-Belastung bestehen gegenüber der Planung nicht.

Verkehrslärm
Im Umfeld der Straßen liegen lt. Lärmbelastungsanalyse überwiegend Konflikte vor.

Die höchste Belastung besteht im Umfeld der Oelmühlenstraße. Die Emissionen, die somit auf das nördliche Plangebiet einwirken, werden einerseits bedingt durch die hohen Kfz-Verkehrsmengen und andererseits durch die Straßenbahn. Die Zumutbarkeitsschwelle für WA 70/60 dB(A) tags/nachts wird hier überschritten. Insgesamt ist das Ausmaß der Lärmbelastung im Straßenumfeld potentiell gesundheitsgefährdend.

Eine weitere Immissionsquelle stellt die sich im Ehlentruper Weg 51 befindliche Parkgarage (Ostgarage) dar. Auf einer Nutzfläche von 678 m² finden im Erdgeschoss 32 Pkw einen Einstellplatz (aus Hausakte, Eintrag von 1985).

Gemäß Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 2008) wird eine Lärmbelastung im Umfeld der Oelmühlenstraße von < 75 dB(A) tags und ≤ 65 dB(A) nachts gemessen. An den übrigen Straßen und in den Blockinnenbereichen ist die Lärmbelastung geringer: Ehlentruper Weg ≤ 60 dB(A) tags und ≤ 55 dB(A) nachts; Eduard-Windthorst-Straße, Diesterwegstraße und Fröbelstraße ≤ 55 dB(A) tags sowie ≤ 50 dB(A) in der Nacht; Karl-Löwe-Straße ≤ 50 dB(A) am Tag und < 45 dB(A) nachts.

Lt. Schallimmissionsplan erreicht die Lärmbelastung rückwärtig in den Blockinnenbereichen < 55 dB(A) tags. Die durch die B-Planung vorgesehene Erhaltung dieser lärmberuhigten Gebiete unterstützt auch die strategischen Ziele Bielefelds zum Schutz ruhiger Gebiete insbesondere als Ausgleich für hochverlärmte Planbereiche.

Über den Straßenverkehr hinausgehende Lärmquellen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Die Lärmeinwirkungen durch das angrenzende Krankenhaus (außerhalb des Plangebietes) werden weiter unten gesondert dargestellt.

Der künftig in der Prognose bis 2020 zu erwartende Verkehrsmengenrückgang entlang der Oelmühlenstraße wird voraussichtlich keine wesentliche Lärmpegelminderung im Plangebiet bedingen.

Die vorliegende Planung stellt eine Überplanung einer bereits verlärmten städtebaulichen Situation dar. Aufgrund der Planung werden die oben beschriebenen Lärmquellen nicht verändert.

Durch die zukünftig zusätzlichen Baukörper lt. geplanter Festsetzung einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche und einer abweichenden Bauweise wird sich allerdings künftig die Abschirmwirkung der straßenbegleitenden Bebauung verbessern. Eine zusätzliche Lärmminderung für die rückwärtigen Grundstücksflächen und die Blockinnenbereiche erfolgt dadurch. Die Lärmbelastung des Plangebiets wird mit dieser städtebaulichen Entwicklung tendenziell abnehmen.

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

Anlagenbezogener Immissionsschutz
Es liegen keine aktuellen Beschwerden über anlagenbezogene Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich der Planfläche vor. Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen erkennbar, die im Abwägungsprozess zu berücksichtigen wären.

Gelegentliche Störungen mit Wirkung auf das Plangebiet sind durch die Nutzung des westlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Krankenhauses (Klinikum Mitte) nicht völlig auszuschließen. Lärmeinwirkungen durch die Nutzung des Krankenhausstandortes wurden und werden in Genehmigungsverfahren für das Klinikum allerdings im konkreten Einzelfall umfassend berücksichtigt und mit immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung begrenzt. Die jetzt zur Erstaufstellung vorgesehene Fläche wurde bereits in der Vergangenheit mit dem Schutzanspruch wie im „Allgemeinen Wohngebiet“ berücksichtigt.

Energetische Belange
Das Plangebiet liegt an einem Nordhang. Trotzdem gibt es Dachflächen, die für Photovoltaik und Solaranlagen überwiegend gut bis sehr gut geeignet sind.

Die Nutzung von Photovoltaik als sog. Gebäude-Nebenanlage ist in dem Plangebiet ebenso möglich und zulässig wie die Errichtung der Gebäude im Passiv- oder Null-Energiehaus-Standard.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im innerstädtischen Bereich und ist insbesondere in den Blockrandbereichen bebaut. Die Blockinnenbereiche werden überwiegend als private Grünflächen genutzt.

Das B-Plan-Gebiet liegt in keinem Schutzgebiet gemäß Landschaftsplan. Gemäß Zielkonzept Naturschutz weist es keine oder nur eine geringe Schutzfunktion auf. Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der folgenden Schutzgüter vor: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ vom 18.08.2009 ist gemäß Punkt 5 ein Ausgleich für Flächen, die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nicht erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Planung dient lediglich einer Sicherung des Bestandes und weist keine neuen zusätzlichen überbaubaren Flächen aus. Gleichzeitig dient die Planung auch dem Erhalt der rückwärtigen Gartenflächen. Lediglich Nebengebäude bis zu einer Größe von 9,00 qm Grundfläche sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen zulässig sein. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen einfachen B-Plan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Bezüglich der Nutzungsart können die Zulässigkeitsmaßstäbe für die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB aus dem näheren Umfeld abgeleitet werden. Die Prägung des Umfeldes entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Eine GRZ wird nicht festgesetzt, sondern lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien bzw. Baugrenzen sowie durch textliche Festsetzung eine Anbauzone.

Von Seiten des Umweltamtes wird diese Auffassung bzgl. der Einordnung als § 34-Gebiet geteilt. Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen/Nutzungstypen erfolgt nicht, da im Plangebiet nur Hausgärten /Ziergärten, Einzelgehölze sowie Gebäude und versiegelte Flächen im Bestand vorhanden sind. Als erhaltenswertes Einzelgehölz wird eine Hainbuche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt und geschützt.

5 Vorprüfung des Einzelfalls

5.1 Voraussetzungen für die Vorprüfung

Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss würde die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) zwischen 2,0 ha und 7,0 ha liegen. Aus der folgenden Auflistung wird deutlich, dass die Grundfläche von 20.000 m² bereits durch die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschritten würde:

- zw. Eduard-Windthorst-Straße und Diesterwegstraße: ca. 13.000 m²
- um Anliegerwohnweg Karl-Löwe-Straße: ca. 1.050 m²
- zw. Oelmühlenstraße und Karl-Löwe-Straße (östlich Diesterwegstraße): ca. 8.260 m²
- zw. Karl-Löwe-Straße und Ehlentruper Weg (östlich Diesterwegstraße): ca. 5.720 m²

Somit ergäbe sich als Summe ca. 28.030 m² überbaubare Fläche.

Eine weitere Erhöhung der Summe der überbaubaren Flächen wäre durch die textliche Festsetzung einer Anbauzone mit einer Tiefe von 3,00 m möglich. Hier ergäben sich folgende Flächengrößen:

- zw. Eduard-Windthorst-Straße und Diesterwegstraße: ca. 1.910 m²
- um Anliegerwohnweg Karl-Löwe-Straße: ca. 165 m²
- zw. Oelmühlenstraße und Karl-Löwe-Straße (östlich Diesterwegstraße): ca. 1.225 m²
- zw. Karl-Löwe-Straße und Ehlentruper Weg (östlich Diesterwegstraße): ca. 760 m²

In der Anbauzone beliefe sich die Summe der überbaubaren Fläche auf 4.060 m².

Insgesamt würde im Bebauungsplan eine mögliche überbaubare Fläche von 32.090 m² festgesetzt werden.

Die einzuhaltenden erforderlichen seitlichen Grenzabstände von mindestens 2,50 m wurden bisher in der Berechnung der Summen nicht berücksichtigt. Diese Flächen sind den oben genannten Summen abzuziehen, somit ergäben sich die tatsächlich überbaubaren Flächen.
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wären von folgenden als tatsächlich überbaubaren Flächengrößen auszugehen:

- zw. Eduard-Windthorst-Straße und Diesterwegstraße: ca. 9.315 m²
- um Anliegerwohnweg Karl-Löwe-Straße: ca. 870 m²
- zw. Oelmühlenstraße und Karl-Löwe-Straße (östlich Diesterwegstraße): ca. 5.795 m²
- zw. Karl-Löwe-Straße und Ehlentruper Weg (östlich Diesterwegstraße): ca. 4.190 m²

Somit ergäbe sich als Summe ca. 20.170 m² tatsächlich überbaubare Fläche.

Innerhalb der Anbauzone (textliche Festsetzung) wäre von folgenden als tatsächlich überbaubaren Flächengrößen auszugehen:

- zw. Eduard-Windthorst-Straße und Diesterwegstraße: ca. 1.295 m²
- um Anliegerwohnweg Karl-Löwe-Straße: ca. 135 m²
- zw. Oelmühlenstraße und Karl-Löwe-Straße (östlich Diesterwegstraße): ca. 790 m²
- zw. Karl-Löwe-Straße und Ehlentruper Weg (östlich Diesterwegstraße): ca. 490 m²

Somit ergäbe sich in der Anbauzone als Summe ca. 2.710 m² tatsächlich überbaubare Fläche.

Die <u>Gesamtsumme der tatsächlich überbaubaren Flächen würde bei 22.880 m²</u> liegen und daher noch immer den Schwellenwert von 20.000 m² überschreiten.

Der Schwellenwert von 70.000 m² wird jedoch durch die Festsetzungen nicht erreicht, so dass die Voraussetzungen gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt werden können.

5.2 Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

Für die Vorprüfung nach Anlage 2 zum § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB sind alle relevanten Schutzgüter zu betrachten und die potentiellen Umweltauswirkungen zu prüfen. Die Kriterien der Prüfung richten sich nach Anlage 2 BauGB.

	Kriterien der Prüfung	Bemerkung
1.	**Merkmale des Bebauungsplans**	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der B-Plan wird keinen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben setzen, da keine Festlegungen zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthalten sein werden.
1.2	Beeinflussung anderer Pläne und Programme	Im rechtskräftigen FNP ist der Bereich des B-Planes als Wohnbauland ausgewiesen. Der B-Plan wird aus dem FNP entwickelt. Der B-Plan liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Geschützte Biotope gem. § 62 LG NRW oder Biotopverbundflächen sind nicht vorhanden. Der B-Plan wird andere Pläne und Programme nicht beeinflussen.
1.3	Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Bestreben der Planung zielt auf eine Steuerung einer potentiellen Nachverdichtung in den Blockrandbereichen ab. Die Blockinnenbereiche sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Festsetzungen bzgl. überbaubarer Flächen und seitlichen Grenzabständen werden aus dem Bestand abgeleitet. Somit werden sich keine Umwelt- oder gesundheitsbezogenen Nachteile ergeben. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes wird die Innenentwicklung gestärkt und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen reduziert den Flächenverbrauch und schont Ressourcen. Hierdurch genügt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“), eine nachhaltige Entwicklung wird gefördert werden.
1.4	relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten, da der B-Plan keine wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Bestand vorsehen wird. Die Art der Nutzung soll nicht festgesetzt werden. Der Bestand entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch den B-Plan sollen keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden.
1.5	Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Für den Bereich des B-Planes liegen keine Erkenntnisse über Probleme in Bezug auf die Einhaltung nationaler und europäischer Umweltvorschriften vor und sind auch nicht zu erwarten. Die Förderung der Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel gerecht und entspricht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiet**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen eine Nachverdichtung in den Blockrandbereichen ermöglichen. Diese sind bereits überwiegend bebaut. Die

	Kriterien der Prüfung	Bemerkung
		Blockinnenbereiche sollen von Bebauung freigehalten werden. Die somit gesicherten Freiflächen, welche überwiegend als private Grünflächen genutzt werden, tragen u.a. zur Steigerung der Wohnqualität bei. Innerhalb der überbaubaren Flächen gibt es derzeit vier unbebaute Grundstücke. Die Neubebauung dieser Grundstücke sowie die Nachverdichtung im Bestand werden in diesem innerstädtischen Quartier in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen als unbedenklich einzustufen sein.
2.2	kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Es werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten sein.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Die Festsetzungen im B-Plan (überbaubare Flächen, seitliche Grenzabstände und Verkehrsflächen) werden aus dem baulichen Bestand im Geltungsbereich abgeleitet. Es werden sich keine Risiken für die Umwelt noch für die menschliche Gesundheit ergeben. Ein erhöhtes Unfallrisiko wird nicht bestehen.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Im Plangebiet werden keine Nutzungsänderungen festgesetzt. Die Art der Nutzung wird nicht festgesetzt werden. Der Bestand entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es werden somit keine neuen Beeinträchtigungen oder Belastungen besonderen Umfangs entstehen. Somit werden auch keine Auswirkungen entstehen, die über das Plangebiet hinausgehen.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Im Plangebiet besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung. Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage wird die Planung eine Nachverdichtung in den Blockrandbereichen ermöglichen, jedoch den Innenbereich vor weiterer baulicher Inanspruchnahme schützen. Grundsätzlich wird die Planung den Verlust von natürlichen Böden ermöglichen, jedoch wird ihre Wertigkeit aufgrund des anthropologischen Einflusses eher als gering eingestuft. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt werden. Eine Einordnung gemäß Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld erfolgt in der Kategorie „gering klimaempfindlich“. Durch die Bestandserweiterung wird voraussichtlich bezüglich der Klimaempfindlichkeit keine Verschlechterung hervorgerufen werden. Die derzeit mit Pflanzen bestandenen Teile des Plangebietes (hauptsächlich in den Blockinnenbereichen) haben positive Auswirkungen auf das Klima in diesem Bereich, daher werden diese Bereiche durch die Planung geschützt und als nichtüberbaubare Flächen festgesetzt werden. Die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen wird sich zukünftig aufgrund des Verkehrsaufkommens

	Kriterien der Prüfung	Bemerkung
		nicht verändern. Die geplante Bestandserweiterung der Gebäude im Blockrandbereich wird keine Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Die vorliegende Planung stellt eine Überplanung einer bereits verlärmten städtebaulichen Situation dar. Aufgrund der Planung werden die Lärmquellen (Oelmühlenstraße, Parkarage) nicht verändert werden. Die Bedeutung des kulturellen Erbes bemisst sich im Plangebiet an der Ablesbarkeit einer einheitlichen Architektursprache entlang der Eduard-Windhorst-Straße. Im B-Plan werden die Festsetzungen bezüglich Höhenentwicklung, Grenzabstände und überbaubare Flächen aus dem Bestand abgeleitet; er wird somit gewissermaßen dem kulturellen Erbe Rechnung tragen. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden durch die Planung nicht überschritten werden.
2.6	Gebiete	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete. Die Planung wird keine Auswirkungen auf den Erhalt oder Fortbestand dieser Gebiete haben.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten. Beeinträchtigungen im Sinne von Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen von Naturschutzgebieten oder ihrer Bestandteile können somit ausgeschlossen werden.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Das Plangebiet liegt weit außerhalb eines Nationalparks.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Der Geltungsbereich berührt keine Wasserschutz- oder -einzugsgebiete und liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiet. Die Planungen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben.
2.6.7	Gebiete, mit bereits überschrittenen festgelegten Umweltqualitätsnormen	Es befinden sich keine Gebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 des Raumordnungsgesetzes	Der B-Plan wird der Innenentwicklung dienen und entspricht deshalb den Grundsätzen der Raumordnung, einer Wiedernutzbarmachung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu gewähren.

	Kriterien der Prüfung	Bemerkung
2.6.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutend eingestufte Landschaften	Im Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal. Es handelt sich um einen Findling mit einem Umfang von 4,8 m und 1,5 m Höhe, der teilweise im Boden liegt. Das geologische Objekt steht aus erdgeschichtlichen Gründen unter Schutz. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch keine Auswirkungen auf das Naturdenkmal haben. Die überbaubaren Flächen sollen so festgesetzt werden, dass der Findling außerhalb dieser Flächen liegen wird. Bauliche Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutend eingestufte Landschaften sind im Plangebiet nicht enthalten und folglich nicht betroffen.

Tabelle 1: Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB

5.3 Ergebnis der Vorprüfung

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen treffen wird, die aus der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur abgeleitet werden (überbaubare Flächen, Gebäudekubatur) bzw. vorhandene Verkehrsflächen sichern wird,

- wird kein Rahmen für Vorhaben im Sinne des § 14b (3) UVPG gesetzt werden,
- werden andere Pläne und Programme nicht beeinflusst,
- wird die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben,
- werden sich keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit ergeben.

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte berührt. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Gebietes unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird der Stärkung der Innenentwicklung dienen und wird somit die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich reduzieren. Hierdurch wird die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) genügen und eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden.

Die überschlägige Vorprüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB führt daher zu dem Resultat, dass der Bebauungsplan „Am Klinikum Mitte“ zu keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalles zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich werden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann durchgeführt werden.

Entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB wurden als Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, das Umweltamt, das Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt, das Amt für Verkehr, die Bezirksregierung Detmold sowie die Stadtwerke Bielefeld GmbH an der Vorprüfung des Einzelfalls mit Schreiben vom 26.03.2010 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 28.04.2010 gebeten.

Die an der Einzelfallvorprüfung Beteiligten teilten die Auffassung, dass durch den neuen Bebauungsplan mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und deswegen keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die vorgebrachten Anregungen von Seiten des Amtes für Verkehr, der Stadtwerke Bielefeld und des Umweltamtes betrafen nicht die Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfah-

ren, sondern Ergänzungen in der Begründung sowie Darstellungen in der Planzeichnung, die in den vorliegenden Vorentwurf eingearbeitet wurden.

6 Bodenordnung

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

7 Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die vorhandenen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden in ihrem Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt.

8 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche in ha**	**Anteil in %**
Plangebietsgröße	5,95	100
Private Grundstücksflächen	5,48	92,1
Öffentliche Verkehrsfläche	0,43	7,2
Private Verkehrsfläche	0,03	0,5
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	0,01	0,2

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet auf den noch unbebauten Grundstücken ca. acht bis zehn neue Wohnungen geschaffen werden.

9 Kostenschätzung

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Bielefeld, im August 2010