

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**

### **Erstaufstellung**

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

### **Teil C**

**Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB**

**- Satzung -**

**Bauamt, 600.42**

Januar 2012

## **Inhaltsangabe**

### **Seite**

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB

1.	Voraussetzungen für die Vorprüfung	
C - 2		
2	Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB	C - 4
3	Ergebnis der Vorprüfung	C - 7
4	Reduzierung der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan-Entwurf	C - 8

## Vorprüfung des Einzelfalls

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

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

-Stadtbezirk Mitte -

Verfahrenstand: Satzungsbeschluss

### 1. Voraussetzungen für die Vorprüfung – Berechnung der zulässigen Grundfläche

Im **Vorentwurf** wurde aufgrund der Geltungsbereichserweiterung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss die Voraussetzung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB erfüllt, dass die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) zwischen 2,0 ha und 7,0 ha liegen würde.

Für die Berechnung der tatsächlich überbaubaren Fläche ist aufgrund der im Bebauungsplan-Vorentwurf getroffenen Festsetzungen zunächst

1. die Berechnung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen sowie
2. der Erweiterung dieser Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung einer Anbauzone mit einer Tiefe von 2,5m notwendig (Im Vorentwurf sollte eine abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen mit 2,5m festgesetzt werden).
3. Den Summen aus diesen Flächen sind jedoch die Flächen, die bedingt durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand von 2,5m nicht überbaut werden dürfen, noch abzuziehen.

Die Ergebnisse für die einzelnen Baublöcke / Carrees werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Vorentwurf	Überbaubare Flächen		Nicht überbaubare Flächen (seitl. Abstands-flächen von 2,5m)		Tatsächlich überbaubare Flächen	
	innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen	innerhalb der Anbauzone (textl. Festsetzung)	innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen	innerhalb der Anbauzone (textl. Festsetzung)	innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen	innerhalb der Anbauzone (textl. Festsetzung)
zw. Eduard-Windthorst-Straße und Diesterweg-Straße	13000	1910	3685	615	9315	1295
um Anliegerweg Karl-Löwe-Straße	1045	180	180	30	865	150
zw. Oelmühlenstraße und Karl-Löwe-Straße (östlich Diesterweg-Straße)	8260	1225	2465	435	5795	790
zw. Karl-Löwe-Straße und Ehlenruper Weg (östlich Diesterweg-Straße)	5720	760	1530	270	4190	490
Summe	28025	4075	7860	1350	20165	2725
<b>Summe</b>	<b>32100</b>		<b>9210</b>		<b>22890</b>	

**Tabelle 1: überbaubare, nicht überbaubare sowie tatsächlich überbaubare Flächen entsprechend Bebauungsplan-Vorentwurf**

Bereits durch die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergab sich eine Summe von ca. 28.025 m<sup>2</sup>. In der Anbauzone belief sich die Summe der überbaubaren Fläche auf ca. 4.075 m<sup>2</sup>. Insgesamt wäre im Bebauungsplan-Vorentwurf durch diese Festsetzungen eine Fläche von ca. 32.100 m<sup>2</sup> überbaubar gewesen. Nach Abzug der nichtüberbaubaren Flächen von insgesamt ca. 9210 m<sup>2</sup> lag die Gesamtsumme der tatsächlich überbaubaren Flächen im Bebauungsplan-Vorentwurf bei ca. 22.890 m<sup>2</sup>.

Da somit der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten wurde, wurde die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB durchgeführt.

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

## 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.	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
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 Biotop 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.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
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 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 Altlastenverdachts-flächen 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

		<p>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 nicht verändern. Die geplante Bestandserweiterung der Gebäude im Blockrandbereich wird keine Auswirkungen auf die Luftqualität haben.</p> <p>Die vorliegende Planung stellt eine Überplanung einer bereits verlärmten städtebaulichen Situation dar. Aufgrund der Planung werden die Lärmquellen (Oelmühlenstraße, Parkgarage) nicht verändert werden. Die Bedeutung des kulturellen Erbes bemisst sich im Plangebiet an der Ablesbarkeit einer einheitlichen Architektursprache entlang der Eduard-Windthorst-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.</p>
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.
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 2: Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB**

### 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 Verfahren, sondern Ergänzungen in der Begründung sowie Darstellungen in der Planzeichnung, die bereits in den Vorentwurf eingearbeitet wurden.

#### 4. Reduzierung der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan-Entwurf

Gegenüber dem Vorentwurf verringerten sich im Entwurf des Bebauungsplanes die tatsächlich überbaubaren Flächen. Dies bedingte sich aufgrund folgender geänderter Festsetzungen:

1. Reduzierung der überbaubaren Flächen beidseits der Diesterwegstraße von 17,0m auf 15,0m bzw. 13,0m sowie
2. Festsetzung der offenen Bauweise. Somit erhöht sich der seitliche Grenzabstand von 2,5m in der abweichenden Bauweise auf 3,0m in der offenen Bauweise.

Für die einzelnen Baublöcke / Carrees ergaben sich im Entwurf folgende Flächengrößen:

Entwurf	Überbaubare Flächen		Nicht überbaubare Flächen (seitl. Abstands-flächen von 3,0m)		Tatsächlich überbaubare Flächen	
	innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen	innerhalb der Anbauzone (textl. Festsetzung)	innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen	innerhalb der Anbauzone (textl. Festsetzung)	innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen	innerhalb der Anbauzone (textl. Festsetzung)
zw. Eduard-Windthorst-Straße und Diesterwegstraße	12195	1945	4355	775	7840	1170
um Anliegerwohnweg Karl-Löwe-Straße	1045	180	250	55	795	125
zw. Oelmühlenstraße und Karl-Löwe-Straße (östlich Diesterwegstraße)	7990	1240	2825	520	5165	720
zw. Karl-Löwe-Straße und Ehlenruper Weg (östlich Diesterwegstraße)	5405	790	1715	325	3690	465
Summe	26635	4155	9145	1675	17490	2480
<b>Summe</b>	<b>30790</b>		<b>10820</b>		<b>19970</b>	

**Tabelle 3: überbaubare, nicht überbaubare sowie tatsächlich überbaubare Flächen  
entsprechend Bebauungsplan-Entwurf**

Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB lediglich sehr knapp unterschritten. Die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls (siehe oben) behalten gegenüber dem Entwurf ihre Gültigkeit, da auch weiterhin lediglich Festsetzungen getroffen werden, die aus der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur abgeleitet (überbaubare Flächen, Gebäudekubatur) bzw. vorhandene Verkehrsflächen gesichert werden.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf erfolgen zum Satzungsbeschluss bezüglich der Festsetzungen der überbaubaren Flächen oder der Bauweise keine Änderungen.

Bielefeld, im Januar 2012