

# Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. S 199 „Meerhof“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im März 2016

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

### INHALTSVERZEICHNIS

#### I. Begründung

##### 1. Verfahrensstand

##### 2. Planungsanlass

##### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

##### 4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanplanung

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

##### 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

##### 6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

##### 7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

7.2 Erschließung

7.3 ÖPNV-Anbindung

7.4 Versorgung

7.5 Grünflächen

##### 8. Inhalte und Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Beschränkung der Wohneinheiten

8.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.5 Baugrenzen

8.6 Straßenverkehrsflächen / Fußweg

8.7 Gestalterische Festsetzungen

8.8 Abstandsflächen

8.9 Ver- und Entsorgung

8.10 Denkmale

8.11 Altlasten / Kampfmittel

8.12 Hochwasserrisiken

8.13 Erneuerbare Energien

8.14 Immissionsschutz

8.15 Bodengrund

- 9. Umweltbelange**
  - 9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 9.2 Kompensationsmaßnahmen
  
- 10. Klimaschutz**
  
- 11. Flächenbilanzierung**
  
- 12. Hinweise / Sonstiges**
  
- 13. Bestandteile des Bebauungsplanes**
  
- 14. Gesamtabwägung**
  
- II. Artenschutzrechtliche Prüfung**
  
- III. Monitoring**

### I. Begründung

#### 1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 12.03.2015 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 199 IV. Änderung für das Gebiet „Meerhof“. Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Weiter beschloss der Ausschuss die Vorentwurfsplanungen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015 statt.

Zusätzlich konnte sich die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.03.2015 über die Planungen informieren.

In seiner Sitzung am 03.12.2015 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. S 199 IV. Änderung für das Gebiet „Meerhof“.

Diese fand in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschließlich 03.02.2016 statt.

Die Unterlagen wurden jeweils auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn veröffentlicht.

#### 2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ ist seit dem 13.12.1997 rechtsverbindlich. In den Jahren 1999, 2002 und 2004 wurden für kleinere Teilbereiche Änderungsverfahren durchgeführt, um geringfügig modifizierte städtebauliche Ziele rechtsicher verwirklichen zu können.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt auf der Ostseite der heutigen Karl-Korthaus-Straße eine Gemeinbedarfsfläche für soziale, kulturelle und schulische Zwecke und Einrichtungen in der Größenordnung von ca. 10.000 m<sup>2</sup> fest. Im nördlichen Teilbereich wurde auf der vorgenannten Fläche im Jahre 2000 eine städtische Kindertageseinrichtung errichtet. Eine bauliche Erweiterung erfolgte im Jahr 2002.

Im September 2010 wurde der Kindertageseinrichtung das Gütesiegel „Familienzentrum NRW“ verliehen. Aktuell steht eine weitere Erweiterung der Einrichtung um eine Gruppe an.

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung sind auch unter Berücksichtigung der oben genannten Erweiterung die aktuell vorgehaltenen Betreuungsplätze in Sande vollständig belegt und ein weiterer Ausbau der anderen bestehenden Kindertageseinrichtungen nicht mehr möglich.

Bei Ausweisung weiterer Baugebiete in Sande ist nach Aussage der Jugendhilfeplanung auch mit steigenden Kinderzahlen zu rechnen, so dass eine öffentliche Fläche für eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung oder einen Neubau vorzuhalten ist. Hierzu wurde ein Flächenbedarf von ca. 1.600 m<sup>2</sup> südlich der vorhandenen Kindertageseinrichtung ermittelt.

Bis auf die vorgenannte Notwendigkeit, eine öffentliche Fläche vorzuhalten, haben sich in der zurückliegenden Zeit sowie auch aktuell keine weiteren Bedarfe oder Nutzungen ergeben. Es besteht somit keine Notwendigkeit mehr, die Gemeinbedarfsfläche im vollen Umfang weiter vorzuhalten.

Trotz der in den letzten Jahren vorgenommenen Ausweisungen an neuen Bauflächen in der Stadt Paderborn, besteht auch im Ortsteil Sande weiterhin ein Bedarf an gut zugeschnittenen innerörtlichen Bauflächen. Dieser Bedarf kann im Regelfall nur durch eine Neuausweisung an den Siedlungsrändern berücksichtigt und nachgewiesen werden. Die Überplanung der nicht mehr im vollen Umfang benötigten Gemeinbedarfsfläche ermöglicht nunmehr, den Bedarf an neuen Bauflächen zeitnah insbesondere für junge Familien an einem integrierten Standort zur Verfügung stellen zu können.

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ soll nun eine ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche der heutigen Gemeinbedarfsfläche für wohnbauliche Zwecke in Wohnbauland umgewandelt werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

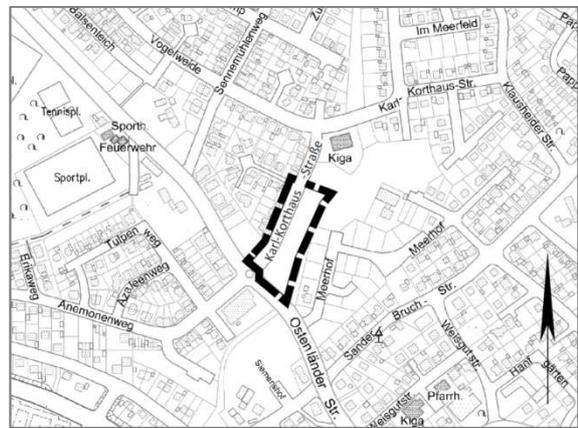
Der ca. 0,73 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Paderbornder Ortsteil Sande im Bereich Ostenländer Straße, Karl-Korthaus-Straße und öffentlicher Grünfläche entlang der Straße Meerhof.

Das Gebiet liegt in der Flur 19, Gemarkung Sande.

Ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche wird bis zu dem in der Örtlichkeit vorhandenen Fußweg ohne Nutzungsänderung in die Planung einbezogen, um das Plangebiet rechtssicher abgrenzen zu können.



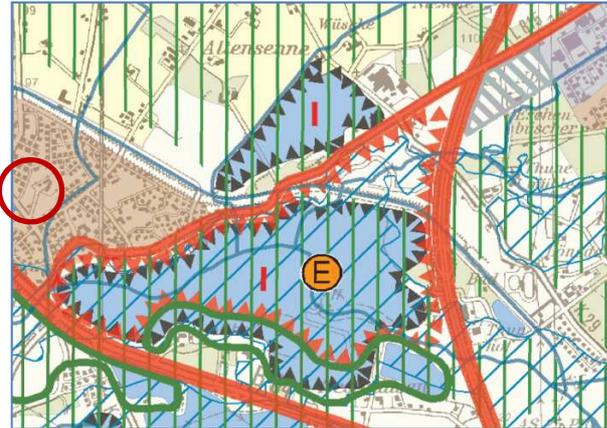
Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Auszug aus dem Übersichtsplan

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Darstellung in der Regionalplanplanung



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter – stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das Ziel, an dieser Stelle Wohnbauflächen auszuweisen, entspricht somit der Darstellung des Regionalplanes.

### 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

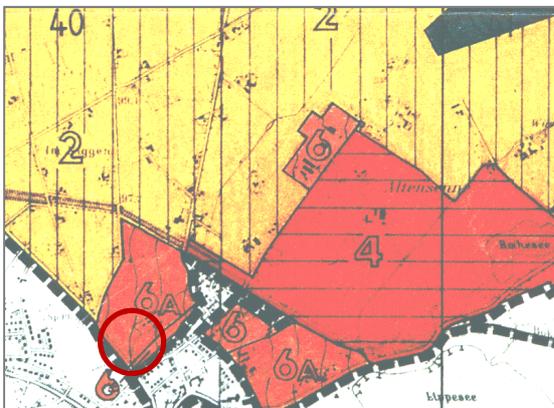
Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Sennelandschaft aus dem Jahr 1988.

Im Teilplan „Entwicklungsziele“ des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes „Sennelandschaft“ wird das Ziel Nr. 6A definiert: Erhaltung der Landschaft unter Beachtung des Vorranges einer möglichen Siedlungsentwicklung.

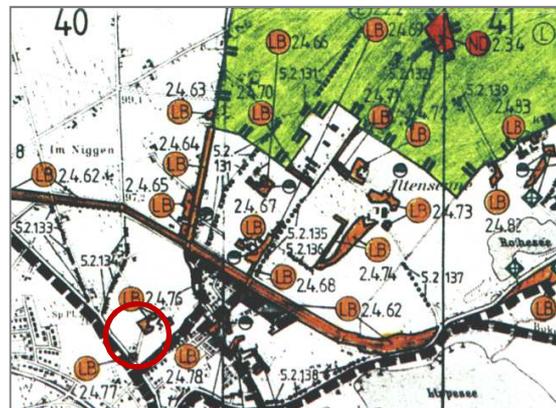
Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Durch den Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ sind die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, den Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. In weiten Teilen ist dieses bereits umgesetzt.

Auch für den in Rede stehenden Bereich besteht somit Baurecht. Die angestrebte Nutzungsänderung steht den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.



Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ - Entwicklungsziele -



Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ - Festsetzungen -

#### 4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird der Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Wie oben beschrieben, wird die Fläche nicht mehr in Gänze zur möglichen Erweiterung der Kindertagesstätte Karl-Korthaus-Straße benötigt. Auch haben sich keine weiteren Bedarfe oder Nutzungen ergeben, so dass ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum für Wohnbauzwecke genutzt werden soll. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als übergeordnete Planungsebene zu entwickeln ist, soll der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst werden (siehe Punkt 5 der Begründung: Berichtigung des Flächennutzungsplanes).



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn in der zurzeit wirksamen Fassung

#### 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Im Rahmen dieses Planverfahrens soll der Flächennutzungsplan berichtigt und die bislang als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellte Fläche in einer Größe von rund 5.800 m<sup>2</sup> nunmehr als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, die vorhandene Wohnbebauung durch eine Bauzeile an der Karl-Korthaus-Straße zu arrondieren, gegeben. Die geplante Nutzung steht den städtischen Entwicklungsabsichten nicht entgegen.

Die Anfrage gemäß § 34 LPlIG, ob die Inhalte der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes mit der geänderten Darstellung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen, wurde mit Schreiben vom 15.01.2015 der Bezirksregierung Detmold gestellt.

Weder die Bezirksregierung Detmold (Schreiben vom 05.02.2015) noch der Kreis Paderborn (Schreiben vom 27.01.2015) äußern aus landesplanerischer Sicht Bedenken gegen die geplante Änderung.

Der Flächennutzungsplan wird aus vorgenannten Gründen nach Rechtskraft der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ im Wege der Berichtigung angepasst.



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn

## 6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als gemähte Grünfläche dar.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale, kulturelle und schulische Zwecke) dargestellt.

Im westlichen Bereich wird die Karl-Korthaus-Straße in das Plangebiet integriert.

Die Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin als Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Entlang des östlich angrenzenden Fußweges befindet sich eine Baumreihe, die noch im Plangebiet liegt.

Im westlichen Bereich trennt ein gepflasterter Bürgersteig die Gemeinbedarfsfläche von an der Straße liegenden Parkplätzen. Sieben Bäume gliedern den Bereich der Stellplätze.

Südlich des Bereichs liegt die Ostenländer Straße mit einer Bushaltestelle. Der Wartebereich liegt auf der Gemeinbedarfsfläche.

Ein Trampelpfad verläuft zwischen der Karl-Korthaus-Straße und dem östlichen Fußweg.

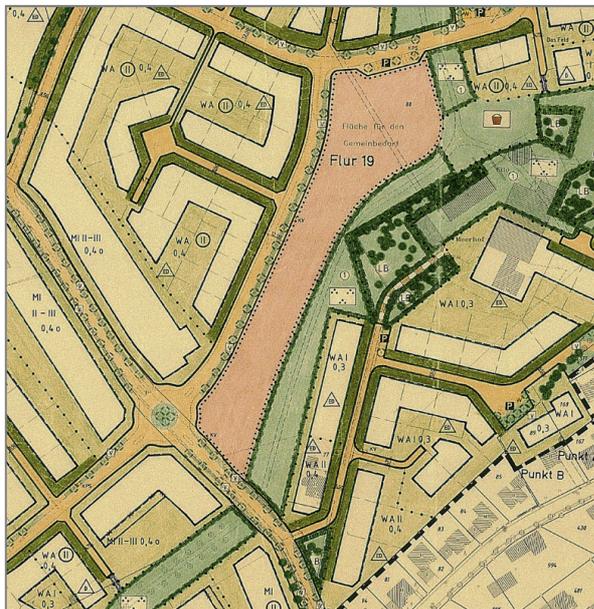
Westlich der im Plangebiet liegenden Karl-Korthaus-Straße grenzen Einzel- und Doppelhäuser an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ regelt hier eine zwingend zweigeschossige Bauweise. Dennoch sind Gebäude entstanden, die den optischen Eindruck einer ein- bis eineinhalbgeschossigen Bauweise vermitteln.

Im Bereich Ostenländer Straße / Karl-Korthaus-Straße sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude zulässig. Das Eckgrundstück ist derzeit unbebaut.

Nördlich der Plangebietsfläche wird weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgehalten. Diese grenzt an die ein- bzw. zweigeschossige städtische Kindertageseinrichtung an und wird, wie das Plangebiet selbst als gemähte Grünfläche genutzt.

Nordöstlich des Planbereichs befindet sich eine Hofstelle mit üppigem Baumbestand, der im Landschaftsplan Sennelandschaft als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt ist.

Östlich grenzt das Plangebiet an eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 199 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Weiterhin ist die Fläche als Parkanlage festgesetzt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“

## 7. Planung

### 7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen in einer zwingend zweigeschossigen Bauweise entlang der Karl-Korthaus-Straße und der Ostenländer Straße vor, um den weiterhin bestehenden Bedarf an innerstädtischen Wohnbaugrundstücken decken zu können. Dieses ist der Entwicklung von Wohnbebauung „auf der grünen Wiese“ mit zusätzlichem Erschließungsaufwand und Versiegelung vorzuziehen. Weiterhin können

vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten genutzt werden.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Karl-Korthaus-Straße ist zu erhalten.

Im östlichen Bereich erstreckt sich das Plangebiet bis zum vorhandenen Fußweg in der öffentlichen Grünfläche. Die Grünfläche bleibt weiterhin erhalten und wird im nördlichen Bereich zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Baumreihe geringfügig erweitert.

### 7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ostenländer Straße, die die Verbindung sowohl in Richtung Ostenland als auch zur Sennelagerstraße und damit zur Münsterstraße (Bundesstraße 64) gewährleistet. Über die B 64 ist das Plangebiet an die Stadt Paderborn und die Stadt Delbrück angeschlossen.

Die innere Erschließung der Grundstücke mittels Ein- und Ausfahrten erfolgt aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle mit Hochboard im Bereich der Ostenländer Straße ausschließlich von der Karl-Korthaus-Straße aus. Der fußläufige Zugang des südlichen Grundstücks im Kreuzungsbereich Karl-Korthaus-Straße / Ostenländer Straße ist auch weiterhin über entsprechende Zugänge möglich.

Ein Trampelpfad auf der gemähten Fläche zeigt, dass die Bewohner der Wohnsiedlung Meerhof die Fußwegeverbindung in der ausgewiesenen Parkanlage östlich des Plangebietes gut annehmen. Diese Verbindung im nördlichen Bereich des Plangebietes soll weiterhin durch einen neuen Fußweg – im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen – aufrechterhalten werden.

### 7.3 ÖPNV-Anbindung

Der Bereich wird durch die Buslinie 6 des PaderSprinters in den frühen Morgenstunden etwa stündlich und tagsüber im Halbstundentakt bedient. Zwei Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Haltestelle „Anemonenweg“ an der Ostenländer Straße und Haltestelle „Karl-Korthaus-Straße“ an der Kindertagesstätte).

Die Linie 68 des PaderSprinters fährt die nahegelegene Haltestelle „Ostenländer Straße“ tagsüber ebenfalls im Halbstundentakt und bis kurz vor Mitternacht im Stundentakt an.

Dazu wird das Plangebiet noch über die Haltestelle „Dirksfeld“ und „Ostenländer Straße“ durch die Linie 61 bedient, so dass eine umfassende Anbindung an das Paderborner Stadtgebiet mit entsprechenden Umsteigemöglichkeiten gewährleistet werden kann.

Die Buslinie 444 der BahnBus Hochstift GmbH fährt an Schultagen morgens um 7.00 Uhr Richtung Schloß Neuhaus die nahe gelegene Haltestelle „Sande Kirche“ an. Am Nachmittag bedient die Buslinie die gleiche Haltestelle um 13.30 Uhr von Schloß Neuhaus kommend und fährt weiter Richtung Delbrück.

### 7.4 Versorgung

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Kirche und Nahversorgungseinrichtungen sind im Ort Sande vorhanden.

Die Deutsche Telekom bestätigt, dass geplante Neubauten über die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden kann.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann ebenso gewährleistet werden wie die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom.

Im Plangebiet befindet sich eine ca. 7 m x 8,5 m große Sammelstelle für Papier, Glas- und Altkleidercontainer, die planungsrechtlich jedoch nicht festgesetzt und somit nicht gesichert ist. Die Verlegung der Container wird derzeit durch den Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Paderborn geprüft.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche kann und soll unabhängig von der Standortfrage eines neuen Containerstandortes betrieben werden.

### 7.5 Grünflächen

Im Fall des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ wurde mit Aufstellung des Bauleitplanes eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Der dabei ermittelte Kompensationsbedarf (u. a. auch für die hier in Rede stehende Gemeinbedarfsfläche) wurde teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Umsetzung ökologischer Maßnahme bereits ausgeglichen. Somit werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen durch dieses Bauleitplanverfahren ausgelöst (siehe auch Punkt 9.2: Kompensationsmaßnahmen).

Die öffentliche Grünfläche, die schon im Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ als Parkanlage und mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen war, soll weiterhin als solche zur Verfügung stehen. Festgesetzt wird der Bereich entsprechend mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Zur Sicherung der Baumreihe im nördlichen Bereich wird die Fläche geringfügig erweitert, d. h. ein Teil der bislang als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Fläche wird nunmehr als öffentliche Grünfläche / Parkanlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

## 8. Inhalte und Festsetzungen

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. S 199 „Meerhof“ werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise der in Änderung befindlichen Bauflächen im Ortsteil Sande getroffen.

Auf der in Rede stehenden Fläche können ca. acht bis zehn Wohngebäude in zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis max. 45° errichtet werden. Als Art der baulichen Nutzung ist hier allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. ein eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WA\*) vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsteil, der örtlichen Situation mit eher kleinteiliger Wohnbebauung sowie der Erschließungssituation wird im Bebauungsplan geregelt, dass im eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WA\*) pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Auch wird aus den vorgenannten Gründen geregelt, dass nur bestimmte Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Nutzungen, die das Wohnen über Gebühr beeinträchtigen können, werden ausgeschlossen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Einschränkung der Wohneinheiten getroffen, um hier explizit auch Mehrfamilienwohnen zu ermöglichen.

Auf Basis des § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden gestalterische Festsetzungen zu Doppelhäusern, Dachgestaltung, Dachgauben, Gebäudehöhen, Fassaden- und Vorgartengestaltung sowie Einfriedigungen getroffen.

Die vorgenannten Regelungen und Festsetzungen sind zweckmäßig, sinnvoll und folgerichtig und gewährleisten die uneingeschränkte Ansiedlung und ungestörte Nutzung der neuen Wohngebäude.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WA\*) festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt die städtebauliche Situation und passt sich der vorhandenen umliegenden Bebauung an.

Um die vorhandene sowie auch die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß zu beeinträchtigen, werden die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da weder der Standort in einer Nebenstraße noch die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, die Lage an der öffentlichen Grünzone, der notwendige Flächenverbrauch sowie das möglicherweise zu erwartende Verkehrsaufkommen diese Nutzungen städtebaulich an dieser Stelle sinnvoll erscheinen lassen.

Vielmehr soll durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes bzw. des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes (WA\*) der Gebietscharakter der westlich anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung weitergeführt werden.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend können 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Das Maß entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet.

Allgemein dient die Festsetzung der Grundfläche der Verhinderung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen und damit einhergehend der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freiflächen auf dem Gelände.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Einmündungsbereich der Ostenländer Straße / Karl-Korthaus-Straße wird die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgelegt. Allerdings wird die volle Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Dieses ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich die Wohnbebauung in die Reihe der neuen nördlich liegenden Einzel- und Doppelhäuser einfügen sollen. Entsprechend werden die Baugrenzen ohne Aufweitung fortgeführt.

Im Süden nimmt die Baugrenze die Hauptgebäudekanten vorhandener Gebäude an der Ostenländer Straße auf, so dass eine Bauflucht entlang der Straße entstehen kann.

Durch die durch Baugrenzen entstehende Einschränkung kann die Grundflächenzahl – abhängig von der endgültigen Grundstücksgröße – möglicherweise nicht voll ausgeschöpft werden. Dennoch soll sie mit 0,4 vor dem Hintergrund festgesetzt werden, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind. Somit kann z. B. auch ein Mehrfamilienhaus mit den entsprechend notwendigen Stellplätzen realisiert werden.

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse setzt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ für das Gebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Korthaus-Straße eine zwingend zweigeschossige Bauweise fest. Optisch wirken diese Gebäude jedoch eher wie ein- bzw. eineinhalbgeschossige Gebäude. Weitet man den Betrachtungsradius allerdings auf das Gebiet nördlich der Ostenländer Straße aus, so fällt auf, dass es durchaus eine Vielzahl an zweigeschossigen Gebäuden mit entsprechend hohen Wandhöhen gibt.

Auch seitens der Öffentlichkeit wurde der Wunsch geäußert, zweigeschossige Wohngebäude mit vollen Wandhöhen realisieren zu können.

Um im Plangebiet eine möglichst homogene Gebäudereihe bei gleichzeitiger Planungsvielfalt und Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können, wird daher im Bereich des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes (WA\*) und des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine zwingende Zweigeschossigkeit mit entsprechenden maximalen Bauhöhen festgesetzt. Die maximale Wandhöhe soll analog zu den umliegenden Bauflächen maximal 6,5 m und die maximale Firsthöhe 12,0 m betragen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, sind die Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mindestens 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.

### **8.3 Beschränkung der Wohneinheiten**

Innerhalb des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes (WA\*) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die kleinteilige Struktur des angrenzenden Gebietes trotz der möglichen Größe und Höhe der Gebäude weiterhin erhalten bleibt und in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden.

Im südlichen allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Beschränkung von Wohneinheiten nicht festgesetzt, um hier auch Mehrfamilienwohnen zu ermöglichen.

### **8.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld wird geregelt, dass die zukünftigen Gebäude in der offenen Bauweise zulässig sind. Das heißt, dass diese mit Grenzabstand und einer Länge von max. 50 m errichtet werden dürfen.

Im Bereich des WA\*-Gebietes sind zur Sicherstellung der kleinteiligen Struktur des Gesamtgebietes Meerhof nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA-Gebietes gilt diese Einschränkung nicht.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und optimalen Nutzung der Grundstücke wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

Weiter wird geregelt, dass die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw.

überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

### 8.5 Baugrenzen

Durch Baugrenzen werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Dabei werden die Baugrenzen großzügig dimensioniert, um den Nutzern der Grundstücke einen größtmöglichen Freiraum bei der Planung zur Stellung der Gebäude einzuräumen.

### 8.6 Straßenverkehrsflächen / Fußweg

Die neuen Gebäude werden hinsichtlich der Zufahrten sämtlich von der Karl-Korthaus-Straße erschlossen. An der Dimensionierung der Straße wird keine Änderung vorgenommen. Im Bereich der Ostenländer Straße wird entsprechend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dieses wird dadurch begründet, dass zum einen im Kreuzungsbereich Ostenländer Straße / Karl-Korthaus-Straße durch den vorhandenen Kreisverkehr eine besondere verkehrliche Situation vorliegt und zum anderen eine Bushaltestelle mit Hochboard an der Ostenländer Straße besteht, die planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche gesichert wird.

Die Anlage von Zugängen für die fußläufige Erschließung soll in diesem Bereich jedoch auch weiterhin möglich sein.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt weiterhin nachrichtlich. Um die vorhandenen Parkbuchten teilweise erhalten zu können, wird festgesetzt, dass pro Grundstück jeweils nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig ist.

Der in der öffentlichen Grünfläche liegende Fußweg wird von den Bewohnern der Siedlung Meerhof gut angenommen (siehe Punkt 7.2: Erschließung). Aus diesem Grund wird im nördlichen Bereich des Plangebietes in Verlängerung der Stichstraße Karl-Korthaus-Straße eine Verkehrsfläche festgesetzt, die als Weg die fußläufige Verbindung zum Grünzug und dem vorhandenen Fußweg sicherstellen soll.

### 8.7 Gestalterische Festsetzungen

Um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern, zur Dachgestaltung, Dachgauben, Gebäudehöhen, zur Fassaden- und Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen. Dabei orientieren sich die Vorgaben teilweise an den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“. Gleichwohl werden einige Punkte (z. B. Dachgauben, Gebäudehöhen, etc.) den veränderten Voraussetzungen mit kleineren Baugrundstücken und der Lage an der öffentlichen Grünfläche angepasst und entsprechend neu formuliert.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel in verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vorspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mind. 2,00 m von den jeweiligen

Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WA\*) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern dürfen maximal 60 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung dient der gewollten Gestaltung durch Grünpflanzen an der öffentlichen Straße. Notwendige Stellplätze können weiterhin auch in den großzügig bemessenen überbaubaren Flächen angelegt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll die Einschränkung im Bereich des Vorgartens nicht gelten, da hier auch ein Mehrfamilienhaus mit entsprechendem Stellplatzbedarf entstehen könnte. Durch die in diesem Bereich begrenzte überbaubare Fläche – gemessen am Gesamtgrundstück - wird es notwendig, die Stellplätze und Wege auch auf den nicht überbaubaren Flächen anzulegen. Eine Regelung zur Vorgartengestaltung könnte der notwendigen Versiegelung für genannte Nutzungen entgegenstehen. Eine ausreichende Begrünung der Flächen kann durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 dennoch gewährleistet werden.

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und als Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

### **8.8 Abstandsflächen**

Es ist unter Umständen notwendig, Geländemodellierungen vorzunehmen, um allen Anforderungen an das Baugrundstück gerecht zu werden. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Oberkante des Geländes kommen. Aus diesem Grund wird in Bezug auf die Ermittlung der Abstandsflächen, die gemäß § 6 BauO NRW vom natürlichen Gelände gemessen werden, folgende abweichende Regelung festgesetzt:

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

### 8.9 Ver- und Entsorgung

Durch die bislang gültige Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche war die Bebauung des Gesamtgrundstücks mit Einrichtungen für soziale, kulturelle und schulische Zwecke möglich.

Grundsätzlich ist das Gebiet hinsichtlich der Schmutzwasserentwässerung über die Karl-Korthis-Straße erschlossen.

Hinsichtlich der Entwässerung von Niederschlagswasser wird auf das Gutachten verwiesen, welches im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ im Jahr 1996 erstellt wurde.

Gemäß Landeswassergesetz ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen vollständig zu versickern. Als Versickerungsanlage werden die Flächenversickerung und die Muldenversickerung vorgeschrieben. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (siehe Entwässerungsgutachten / Merkblatt).

### 8.10 Denkmale

Erkenntnisse über ein geschütztes Denkmal im Plangebiet liegen nicht vor.

### 8.11 Altlasten / Kampfmittel

Erkenntnisse über Altlasten oder mögliche Kampfmittelfunde liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Dennoch wird hinsichtlich der Kampfmittel ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden gegeben. (Siehe Hinweise / Sonstiges)

### 8.12 Hochwasserrisiken

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise, sollten Hochwasserschutzmaßnahmen versagen, in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Aus diesem Grund werden unter Hinweis eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen zur Eigenvorsorge empfohlen. Bei neuen Gebäuden ist eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen. (Siehe Hinweise / Sonstiges)

### 8.13 Erneuerbare Energien

Im Zuge der IV. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen hingewiesen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist notwendig. (Siehe Hinweise / Sonstiges)

### 8.14 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich. Im Rahmen der Abwägung über die Planung einer Wohnbebauung an einer durch Straßenverkehr vorbelasteten Fläche sind vielfältige Faktoren zu berücksichtigen.

Generell ist bei der städtischen Gesamtabwägung zu beachten, dass Neuausweisungen in den Außenbereichen aus Gründen des Flächenverbrauchs und des Klimaschutzes zukünftig nur noch sehr restriktiv erfolgen sollen. Das bedeutet, sich der Problematik von innerstädtischen Brachflächen zu stellen. Dazu gehört u. a. auch die Lärmschutzproblematik. Die noch zur Verfügung stehenden innerörtlichen Flächen sind oft gut erschlossen, können aber gerade deshalb hohe Lärmwerte aufweisen. In der Abwägung für die jeweiligen Grundstücke ist zu prüfen, mit welchen Mitteln gesundes Wohnen ermöglicht werden kann.

Insgesamt ist festzuhalten, dass in der gesamtstädtischen Betrachtung auf die Nutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen nicht verzichtet werden kann, zumal die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich nachhaltig reduziert werden soll.

Um rechtssichere Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes treffen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung bei der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG in Auftrag gegeben.

Generell wurde dabei auf die Untersuchung einer Lärmschutzwand im Bereich der Ostenländer Straße vor dem Hintergrund verzichtet, dass sich der Planbereich in einer gewachsenen Ortslage befindet und sich eine entsprechende Wand städtebaulich nicht in das vorhandene Ortsbild mit seinen offenen Gebäudestrukturen einfügen würde. Auch finden sich im gesamten Bereich der Ostenländer Straße keine vergleichbaren Lärmschutzwände.

Ausgehend von den Empfehlungen des Gutachtens vom 12.11.2015 wurden entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für das Plangebiet getroffen.

Das Gutachten betrachtet die Lärmsituation nach den Beurteilungsgrundlagen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der 16. BImSchV „VerkehrslärmschutzVO“.

Die DIN 18005 dient in erster Linie der Abschätzung von Immissionen, die von Verkehrswegen, Parkplätzen und Gewerbegebieten ausgehen und findet in der allgemeinen Bauleitplanung Anwendung. Sie steht als Orientierungshilfe bei der Abschätzung der zumutbaren Lärmbelastung zur Verfügung. Grenzwerte setzt die DIN 18005 nicht fest.

Die hier relevanten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 setzen sich wie folgt zusammen:

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) soll am Tag der Wert von 55 dB(A) und nachts der Wert von 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Für ein Mischgebiet soll am Tag der Wert nicht über 60 dB(A) und nachts nicht über 50 dB(A) liegen.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist anzustreben. Eine Überschreitung der Werte um bis zu 5 dB(A) kann allerdings bei Wohngebieten das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.<sup>1</sup>

Darüber hinaus geht sogar das Bundesverwaltungsgericht mit seiner Aussage hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm:

„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ können [...] zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden [...]. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete in einem bislang praktisch unbebauten Bereich die Grenzen gerechter Abwägung in der Regel überschritten sind, wenn Wohnnutzung auch am Rand des Gebiets zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden, folgt daraus nicht. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Kuschnerus „Der sachgerechte Bebauungsplan“, vhw, 2. Auflage, S.207

gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen.“<sup>2</sup>

Die 16. BImSchV findet Anwendung bei der Neuplanung oder wesentlichen baulichen Änderung von Straßen. Für die Planung eines Baugebietes im Einwirkungsbereich einer Straße gilt somit nicht die 16. BImSchV, sondern die DIN 18005. Jedoch soll die Verkehrslärmschutzverordnung zur Beurteilung und Abschätzung der hier vorliegenden Situation hinzugezogen werden. In Bezug auf den Neubau von Straßen darf in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Grenzwert von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden, ohne dass Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Für Mischgebiete gelten Grenzwerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass sich im Bereich der Baugrenzen des nördlichen eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes (WA\*) tags Beurteilungspegel von 54 dB(A) bis 60 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) bis 51 dB(A) ergeben. Maßgeblich sind die Geräusche der unmittelbar westlich angrenzenden Karl-Korthaus-Straße.

Im Bereich der Baugrenzen des südlichen allgemeinen Wohngebietes (WA) ergeben sich tags Beurteilungspegel von 58 dB(A) bis 64 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von 49 dB(A) bis 55 dB(A).

Maßgeblich sind hier die Geräusche der unmittelbar südlich angrenzend verlaufenden Ostenländer Straße sowie des westlich gelegenen Kreisverkehrsplatzes.

Zum besseren Verständnis werden die Zahlen in der folgenden Tabelle dargestellt und nachfolgend analysiert:

|       |             | Orientierungswerte / Grenzwerte |             | Planung S 199 IV. Änderung |             |
|-------|-------------|---------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|       |             | WA in dB(A)                     | MI in dB(A) | WA* in dB(A)               | WA in dB(A) |
| Tag   | DIN 18005   | 55                              | 60          | 54 - 60                    | 58 - 64     |
|       | 16. BImSchV | 59                              | 64          |                            |             |
| Nacht | DIN 18005   | 45                              | 50          | 45 - 51                    | 49 - 55     |
|       | 16. BImSchV | 49                              | 54          |                            |             |

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) werden im WA\*-Gebiet tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Im WA-Gebiet werden die Werte um 9 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts überschritten.

Zieht man die Orientierungswerte für ein Mischgebiet heran, in dem eine Mischung von Gewerbe und Wohnen gewollt und gesundes Wohnen somit gewährleistet werden kann, so liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 hier bei 60 dB(A) tags und bei 50 dB(A) nachts.

<sup>2</sup> BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06.

Würde man von einem Mischgebiet ausgehen, so würden im WA\*-Gebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag eingehalten werden. In der Nacht käme es zu einer Überschreitung von 1 dB(A). Anders sieht es im WA-Gebiet direkt an der Ostenländer Straße aus. Hier würden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet um bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 5 dB(A) in der Nacht überschritten.

Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV sollen zur besseren Beurteilung betrachtet werden. Diese liegen bei einem allgemeinen Wohngebiet tagsüber bei 59 dB(A) und nachts bei 59 dB(A). Im Fall des WA\*-Gebietes würde der Grenzwert also tagsüber um 1 dB(A) überschritten und nachts um 2 dB(A) und im WA-Gebiet an der Ostenländer Straße um 5 dB(A) tagsüber und um 6 dB(A) nachts überschritten werden.

Zieht man auch hier wieder den Vergleich zu einem Mischgebiet, so liegen die entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber bei 64 dB(A) und nachts bei 54 dB(A).

Im Fall des WA\*-Gebietes würden die Grenzwerte in beiden Fällen eingehalten, da die prognostizierten Werte bei 60 bzw. 51 dB(A) liegen. Im Fall des WA-Gebiets würde der Mischgebietsgrenzwert tagsüber mit 64 dB(A) eingehalten. Nachts käme es allerdings zu einer Überschreitung von 1 dB(A).

Unter den oben aufgeführten Voraussetzungen soll die Fläche weiterhin einer Wohnbebauung zugeführt werden, da dieses eine konsequente Weiterführung der städtebaulich gewünschten Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen ist. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist es allerdings erforderlich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten an dieser Stelle ermöglichen.

Wie oben dargelegt, soll auf eine Lärmschutzwand im Bereich der Ostenländer Straße verzichtet werden, da diese städtebaulich nicht in das gewachsene Umfeld ohne weitere Lärmschutzwände passen und eine nicht gewünschte statische Trennung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum bewirken würde.

Die schalltechnische Untersuchung vom 12.11.2015 empfiehlt zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Dieses bedeutet, dass an Fassaden (z. B. Fenster und Außenmauern) innerhalb eines bestimmten Lärmpegelbereichs besondere schalltechnische Anforderungen gestellt werden. So müssen Außenbauteile z. B. des Lärmpegelbereichs IV gemäß der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$  von 40 dB aufweisen. Dieses gilt für Aufenthalts- und Wohnräume in Wohnungen, etc. An Büroräume werden geringere Anforderungen gestellt.

Weiterhin wird vorgeschlagen, in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Von den Festsetzungen der vorherigen Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle (siehe Festsetzungen) aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Gemäß der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung wird zudem festgesetzt, dass auch die Außenbereiche vor Lärmeinwirkungen zu schützen sind.

Da im Plangebiet und speziell im Bereich des WA-Gebietes an der Ostenländer Straße tagsüber im Außenbereich bei freier Schallausbreitung von einer Belastung zwischen 60 und 65 dB(A) auszugehen ist, sind Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen zu treffen, die eine vernünftige Nutzung der Freiflächen ermöglichen. Da davon auszugehen ist, dass Außenwohnbereiche nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können hier im Einzelfall auch höhere Schallpegel hingenommen werden. Trotzdem sind die Außenbereiche so zu gestalten, dass eine Unterhaltung möglich ist. Entsprechend sind die zukünftigen Nutzflächen im Außenbereich durch bauliche Maßnahmen (Stellung von Nebenanlagen und / oder die Errichtung einer massiven Einfriedung in einer Höhe von mind. zwei Meter) zu schützen oder auf der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Hierzu können im Bereich der Balkone und Terrassen auch Glaswände in einer entsprechenden Ausführung zählen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass aus Sicht der Stadt Paderborn die Neuordnung des Plangebietes zugunsten einer Wohnbebauung trotz der vorhandenen Lärmsituation höchste Priorität hat.

Die Wohnungsmarktsituation ist weiterhin angespannt; der Bedarf an Wohnraum ungebrochen hoch. Die Vorteile der Einbindung in das gewachsene Umfeld, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen können den Nachteil höherer Ansprüche an den Lärmschutz aufwiegen, zumal durch technische Möglichkeiten wie Lüftungseinrichtungen und Lärmschutzwände im Außenwohnbereich das gesunde Wohnen gewährleistet werden kann.

### **8.15 Bodengrund**

Das Plangebiet befindet sich über sandig-kiesigen Niederterrassenablagerungen der Lippe. Der Baugrund ist wasserbeeinflusst. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist der Baugrund objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen. (Siehe Hinweise / Sonstiges)

### **8.16 Bauhöhen**

Das Plangebiet berührt Interessen der militärischen Luftfahrt. Entsprechend bittet das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr um eine Beteiligung bei Bauvorhaben ab einer Bauhöhe von 30 m. Aufgrund der Beschränkung der Wand- und Firshöhen ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu Konflikten kommen wird. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Um mögliche Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe ab 30 m dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.“ (Siehe Hinweise / Sonstiges)

### 9. Umweltbelange

Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ bereits jetzt Planungsrecht. Damit wäre die Fläche jederzeit bebaubar.

Eine allgemeine Vorprüfung wurde seitens des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführt.

Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Darüber hinaus ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.

Keines der auszuschließenden Kriterien spricht gegen ein beschleunigtes Verfahren. Daher kann die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Insgesamt spricht nach den oben aufgeführten Kriterien nichts gegen die hier in Rede stehende IV. Änderung des Bebauungsplanes.

#### 9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Basis des § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführt. Siehe hierzu Teil II dieser Begründung.

#### 9.2 Kompensationsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren, wie es hier durchgeführt wird, sind die durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Zudem wurde mit der Aufstellung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ bereits eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. (siehe auch Punkt 7.5: Grünflächen).

### 10. Klimaschutz

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Für die Stadt Paderborn wurde schon im Jahr 1990 eine Klimaanalyse erstellt, für die seit Oktober 2011 ein aktualisierter Entwurf vorliegt.

Danach haben sich mit Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ die örtlichen Klimaverhältnisse grundlegend geändert. Das in der Klimaanalyse aus dem Jahr 1990 innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgewiesene Klimatop Wiesen- / Ackerklima wird nunmehr im aktualisierten Entwurf der Klimaanalyse vom Oktober 2011 als Stadtklimatop dargestellt.

Das Klimatop ist durch eine Dämpfung der nächtlichen Abkühlung sowie durch eine teilweise bioklimatische Belastung während der Sommermonate gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich und die angrenzenden als erhaltenswert festgesetzten Grünstrukturen werden in der Neufassung der Klimaanalyse als Parkklima eingestuft. Insbesondere innerhalb von Baugebieten besitzt das Klimatop eine gewisse bioklimatische Ausgleichsfunktion, die tagsüber mäßig bis hoch und nachts eher gering bis mäßig ausfallen kann.

Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Festsetzung der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S 199 aktuell schon Baurecht besteht. Die Aussagen der Klimaanalyse (1990) wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die geplante Änderung der unbebauten Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche hat wegen ihrer geringen Ausdehnung keinen merklichen Einfluss auf das Lokalklima.

Klimarelevante Belange zur Optimierung der Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs, wie z. B. die Ausrichtung der Gebäude oder die Vermeidung von Verschattung durch Gebäude können durch die städtebauliche Vorgabe der Anordnung der Gebäude parallel zur Karl-Korthaus-Straße nicht sichergestellt werden.

Grundsätzlich gelten jedoch bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Im Jahre 2016 wird die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.

Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien wird der Bebauungsplan Nr. S 199 IV. Änderung jedoch nicht treffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen.

Mit der das Plangebiet umgebenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dem Erhaltungsgebot von Bäumen und den privaten Anpflanzungen von Sträuchern und Hecken wird eine optimale Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in Umgebung ermöglicht.

Durch eine gute, d. h. auch fußläufige Anbindung zu maßgeblichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule und Nahversorgung) ist für die potenziellen Bewohner des Plangebietes eine gute Verknüpfung zu diesen Dienstleistungsangeboten gegeben. Die geplante Neubebauung trägt auch insbesondere zur Sicherung und zum Erhalt der vorgenannten Dienstleistungsangebote bei. Auch zu den öffentlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Bus) besteht eine sehr gute Anbindung. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

### 11. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von ca. 7.300 m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen auf die vorhandene Straßenverkehrsfläche und auf den neuen Fußweg ca. 1.600 m<sup>2</sup>, auf die öffentliche Grünfläche ca. 1.300 m<sup>2</sup> und auf die neuen Bauflächen ca. 4.400 m<sup>2</sup>.

### 12. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

#### **Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

#### **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27 – 38 80, zu benachrichtigen.

#### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

#### **Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

#### **Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, Tiefgaragen etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unterhalb der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

#### **Hochwasserrisiken**

Das Bebauungsplangebiet liegt, im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzmaßnahmen, teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.

Bei neuen Gebäuden ist eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

### **Bodengrund**

Der Baugrund ist wasserbeeinflusst. Das Plangebiet befindet sich über sandig-kiesigen Niederterrassenablagerungen der Lippe. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB**

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

### **Bauhöhen**

Das Plangebiet berührt Interessen der militärischen Luftfahrt.

Um mögliche Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe ab 30 m dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

### **DIN-Normen/Richtlinien**

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## **13. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. S 199 IV. Änderung „Meerhof“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

### 14. Gesamtabwägung

Alle bekannten Bevölkerungsprognosen für Paderborn prognostizieren in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte. Verbunden ist damit ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, der nach den politischen Beschlüssen des Rates der Stadt Paderborn teilweise auch in den Ortsteilen nachgewiesen und errichtet werden soll. Ziel dieser Beschlüsse ist auch, die Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile zu erhalten, die Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Schutz des Gemeinwesens in den Ortsteilen. Um den vorgenannten Bedarf an Neubauflächen für junge Familien und weitere Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und damit eine Abwanderung der vorgenannten Einwohnergruppen in Umlandgemeinden zu verhindern, ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, auch weiterhin kleinere Baugebiete in den Ortsteilen von Paderborn auszuweisen.

Die Ausweisung von ca. 8 neuen Bauplätzen an der Karl-Korthaus-Straße entspricht genau diesen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Da nach derzeitigen Kenntnisstand keine sonstigen Belange wie z. B. Umweltbelange und Belange des Artenschutzes gegen eine Ausweisung neuer Bauflächen sprechen, ist die Umsetzung der in der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 getroffenen Festsetzungen unproblematisch.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden eine sinnvolle Ausweisung neuer Bauflächen und damit eine Innenverdichtung im Ortsteil Sande ermöglicht.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

### II. Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Basis des § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführt. Danach liegen für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 199 und dessen Umfeld keine Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs und aufgrund der regelmäßig stattfindenden Pflege ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ kann daher wie geplant durchgeführt werden.

### III. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ bilanziert und durchgeführt.

Ein Monitoring im Zuge der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ ist nicht notwendig.

Aufgestellt:

Paderborn, 21.03.2016

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Kohrs

Schultze