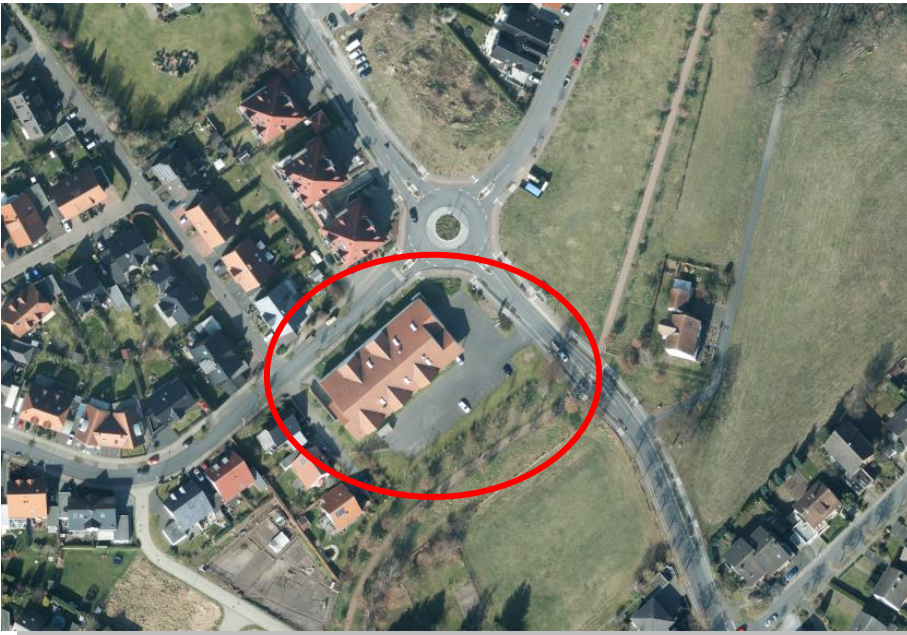


Begründung zur V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“



Erstellt von

Enderweit + Partner
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Oktober 2016

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Verfahren	4
2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes	4
3. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	5
4. Planungsvorgaben	7
4.1 Regionalplan	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Landschaftsplan	8
4.4 Derzeitiges verbindliches Planungsrecht	8
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	9
6. Planung	10
6.1 Städtebauliche Konzeption	10
6.2 Erschließung	10
6.3 ÖPNV-Anbindung	11
6.4 Soziale Infrastruktur	11
6.5 Grünflächen	11
7. Inhalte und planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Beschränkung der Wohneinheiten	13
7.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen	13
7.5 Baugrenzen	14
7.6 Straßenverkehrsflächen / Zufahrten	14
7.7 Gestalterische Festsetzungen	14
7.8 Bodenaushub	14
7.9 Ver- und Entsorgung	14
7.10 Hochwasserrisiken	15
7.11 Denkmale	16
7.12 Altlasten	16
7.13 Erneuerbare Energien	16
7.14 Immissionsschutz	16

8.	Umweltbelange.....	19
9.	Klimaschutz.....	20
10.	Hinweise / Sonstiges	21
11.	Gesamtabwägung	22

II. Artenschutz

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 beschlossen, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ zum Zwecke der Errichtung einer kleinteiligen Wohnbebauung zwischen der Ostenländer Straße und dem Anemonenweg anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

In seiner Sitzung am 07.04.2016 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 199 V. Änderung für das Gebiet „Meerhof“.

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 18.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 statt.

Zusätzlich konnte sich die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 über die Planungen informieren.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste den Beschluss zur Offenlage in seiner Sitzung am 23.06.2016. Die Offenlage fand in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016 statt.

Anregungen, die zu Änderungen der Planunterlagen führen, wurden nicht vorgetragen.

2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt im Bereich südlich des Kreisverkehrs an der Ostenländer Straße in der Stadt Paderborn, Ortsteil Sande, auf dem Grundstück des bisherigen Getränkemarktes künftig eine attraktive kleinteilige Wohnbebauung zu entwickeln.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist es geplant max. 12 Doppelhaushälften in einer zwingend zweigeschossigen Bauweise zu errichten. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen hierbei zwischen 280 m² und 375 m² für eine Doppelhaushälfte. Bei einer entsprechenden Nachfrage können alternativ zu den Doppelhäusern auch Einzelhäuser entstehen. Die Wohnaußenbereiche, wie Gärten oder Terrassen sind überwiegend nach Süden und Südwesten ausgerichtet und können somit gut bis in die Abendstunden genutzt werden.

Die Erschließung soll für einen Teil der Grundstücke (drei Wohnhäuser) über eine private Stichstraße mit einer Breite von 4,5 m, die an den Anemonenweg anschließt, gesichert werden. Der überwiegende Teil der Grundstücke kann bereits über die Ostenländer Straße bzw. den Anemonenweg erschlossen werden. Die technische Erschließung für die Ver- und Entsorgung ist in der vorgesehenen Planstraße zu verlegen.

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. An dem hier überplanten Standort besteht dagegen die Chance der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Mit der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ soll nun eine ca. 0,5 ha große Teilfläche des heutigen Mischgebietes für wohnbauliche Zwecke in Wohnbauland umgewandelt werden.

3. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ liegt zwischen der Ostenländer Straße im Osten und dem Anemonenweg im Norden. Das Gebiet liegt in der Flur 18, Gemarkung Sande.



Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur Änderung dieses Bebauungsplanes wird begrenzt.

- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 446;
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 536;
- im Norden: durch den Anemonenweg
- im Osten: durch die Ostenländer Straße

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

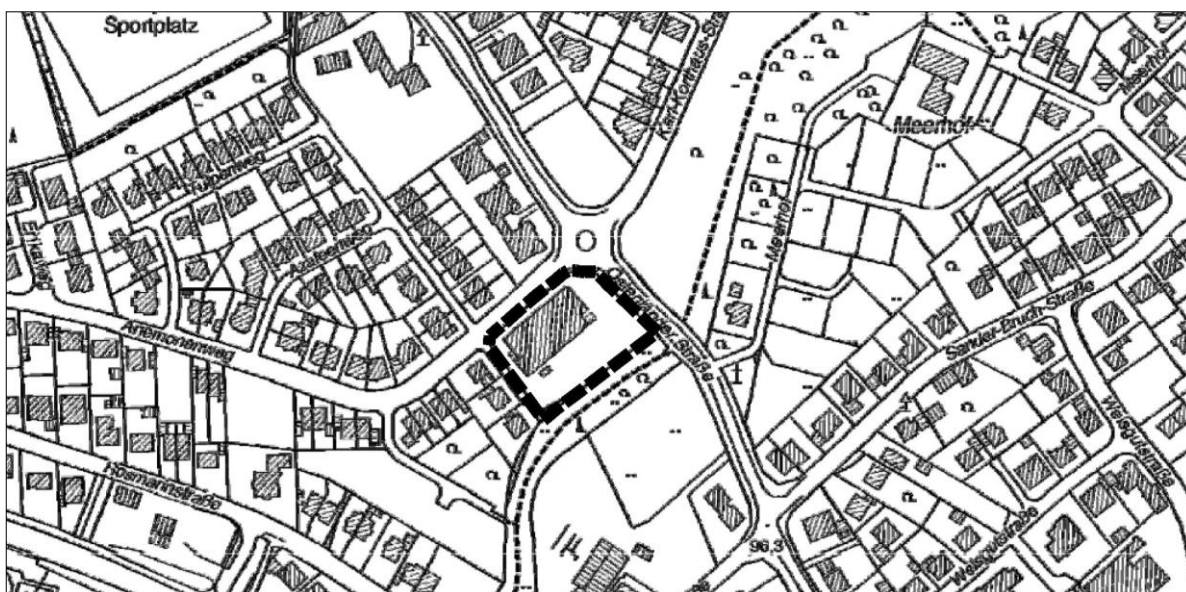


Abb. 2: Übersichtsplan

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter innerhalb eines "Allgemeinen Siedlungsbereiches" (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Wohnbebauung ist somit regionalplanerisch gegeben.

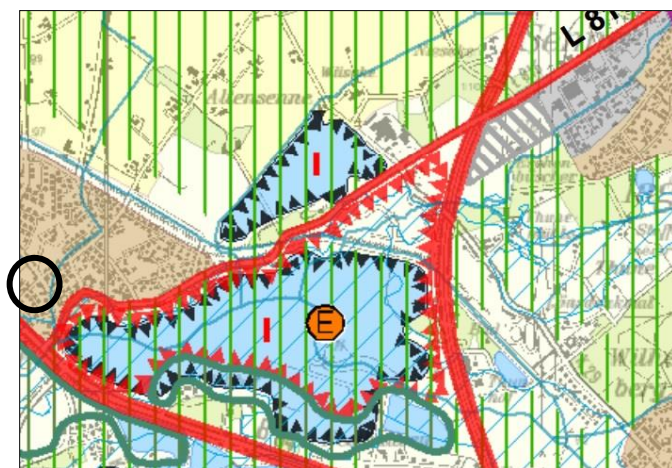


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die umliegenden Flächen.

Die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

Da der Änderungsbereich im Siedlungsgebiet liegt und sich damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Sennelandschaft“ befindet, steht die Planungsabsicht weder den Zielsetzungen noch den Festsetzungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ entgegen.

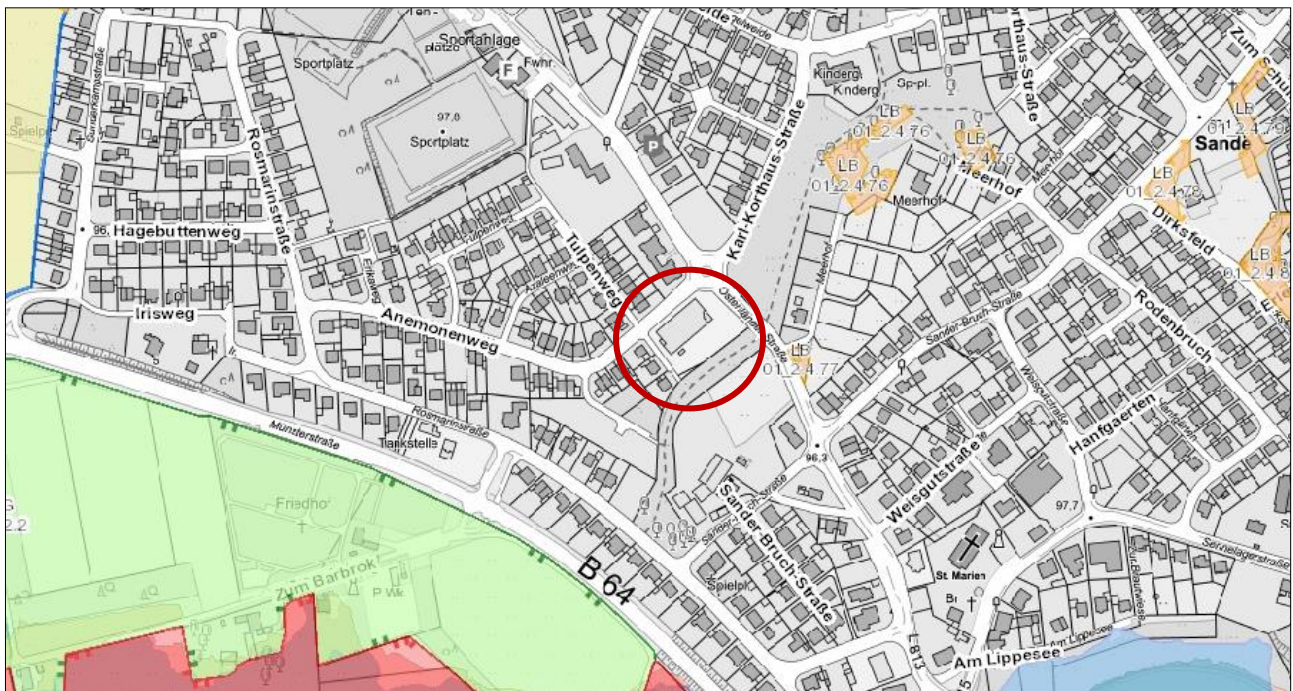


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“

4.4 Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

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 Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ setzt für die Fläche noch ein Mischgebiet ohne eine innere Erschließung fest. Eine offene Bauweise mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 beschreiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich.

Im Bereich Ostenländer Straße sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude zulässig. Nördlich des Plangebietes grenzen in direkter Lage der Anemonenweg sowie die Ostenländer Straße an. Verbunden werden diese durch einen Kreisverkehr.

Die Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die sich im südlichen Bereich des Plangebietes befindet, ist nicht Bestandteil Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan.

Ebenfalls in diesem Bereich wurde seitens der Stadt Paderborn das Verfahren zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 für ein Gebiet nordöstlich der hier in Rede stehenden Fläche durchgeführt. Ziel der IV. Änderung war es, einen Teil der als Fläche für den Gemeinbedarf fest-

gesetzten Fläche ebenfalls der Wohnbauflächenentwicklung zuzuführen. Der Plan wurde zwischenzeitlich als Satzung beschlossen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan S 199 „Meerhof“ mit dem Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes S 199 „Meerhof“

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der hier neu beplante Bereich liegt südwestlich des Kreisverkehrs Ostenländer Straße und des Anemonenweges und wird derzeit durch einen Getränkemarkt mit entsprechenden Stellplatzflächen genutzt.

Umfeld

Im Umfeld grenzen überwiegend Wohngebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen (Einfamilienhäuser, kleinteilige Struktur) an. Zudem finden sich an der direkt angrenzenden Ostenländer Straße in Richtung Norden in bis zu dreigeschossigen Gebäuden neben Wohnnutzungen auch verschiedene Dienstleistungen, ein Gewerbebetrieb sowie ein Eiscafé. Südlich der Fläche schließt sich ein Grünzug mit einem Fuß- und Radweg an. In diese städtebaulichen Strukturen fügt sich das Vorhaben mit der geplanten Wohnnutzung gut ein.

Der Investor beabsichtigt, die derzeitige Nutzung innerhalb des Plangebietes zugunsten der Entwicklung von Wohnbauflächen aufzugeben.

Generell kann auf die ursprüngliche Ausweisung als Mischgebiet unter dem Gesichtspunkt verzichtet werden, dass sich das Zentrum Sandes in den Süden des Ortsteils verlagert hat. Dieses wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel, Oktober 2015) manifestiert, wonach das Nahversorgungszentrum mit dem zentralen Versorgungsbe- reich in Sande im Bereich der Sennelagerstraße / Ostenländer Straße dargestellt wird.

Zudem kann aufgrund der vorhandenen Nutzungen im direkten, nördlichen gelegenen Umfeld des in Rede stehenden Bereichs davon ausgegangen werden, dass der Bedarf für eine Mischgebietsnutzung und eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich gedeckt ist. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern unvermindert groß.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen 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 nun beantragte Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 für die Flurstücke 442, 443 und 444, Flur 18, Gemarkung Sande zugunsten der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen östlich der Ostenländer Straße auf der derzeit als Mischgebiet (zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4) festgesetzten Fläche führt die oben genannte Entwicklung konsequent fort.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung auf den bislang mit einem Getränkemarkt bebauten Grundstücksflächen eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen.

Es ist geplant, max. 12 Einfamilienhäusern in einer zweigeschossigen Bauweise zu errichten. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen hierbei zwischen 280 m² und 375 m² für eine Doppelhaushälfte. Bei einer entsprechenden Nachfrage können alternativ zu den Doppelhäusern auch Einzelhäuser entstehen. Die Wohnaußenbereiche wie Gärten oder Terrassen sind überwiegend nach Süden und Südwesten ausgerichtet und können somit gut in den Abendstunden genutzt werden.

6.2 Erschließung

Bislang ist innerhalb des Bebauungsplangebietes keine innere Erschließung vorgesehen. Die geplante kleinteilige Wohnbebauung macht jedoch für einen Teilbereich eine zusätzliche Erschließung notwendig, um das Grundstück zweckmäßig nutzen zu können.

Die Erschließung soll für drei Grundstücke deshalb über eine private Stichstraße mit einer Breite von 4,5 m, die an den Anemonenweg anschließt, gesichert werden. Der überwiegende Teil der Grundstücke kann unmittelbar über die Ostenländer Straße bzw. den Anemonenweg erschlossen werden.

Am Kreisverkehr an der Ostenländer Straße wird ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt, um den fließenden Verkehr nicht zu gefährden. Die Zufahrt des betroffenen Grundstückes ist über den neuen Privatweg gesichert.

Die technische Erschließung für die Ver- und Entsorgung ist in der vorgesehen Planstraße sowie in dem mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzten Bereich zu verlegen.

Da die Privatstraße wegen einer fehlenden Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen nicht befahren werden darf, müssen Abfall- und Wertstoffbehälter am Beginn des privaten Stichweges für die Entsorgung bereitgestellt werden.

6.3 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.

6.4 Soziale Infrastruktur

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

6.5 Grünflächen

Die angrenzende öffentliche Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ als Parkanlage und mit der Zweckbestimmung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen, wird beibehalten und ist von der Planung nicht berührt.

Im Fall des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ wurde mit Aufstellung des Bauleitplanes eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Der dabei ermittelte Kompensationsbedarf wurde teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Umsetzung ökologischer Maßnahme bereits ausgeglichen. Somit werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen durch dieses Bauleitplanverfahren ausgelöst.

7. Inhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der V. 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.

Als Art der baulichen Nutzung ist hier allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Nach dem städtebaulichen Konzept können auf der in Rede stehenden Fläche ca. 12 Wohngebäude (wahlweise

als Doppel- oder Einzelhäuser), in zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und geneigten Dächern von 38° max. 45° errichtet werden.

Aufgrund der Lage im Ortsteil, der örtlichen Situation sowie der Erschließungssituation wird im Bebauungsplan geregelt, dass pro Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Zur Förderung des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan Regelungen zu erneuerbaren Energien getroffen.

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

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes 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 bestimmte allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen im neuen WA-Gebiet ausgeschlossen.

So sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da weder der Standort in einer Nebenstraße noch die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, die Lage an der öffentlichen Grünzone sowie das möglicherweise zu erwartende Verkehrsaufkommen diese Nutzungen städtebaulich an dieser Stelle sinnvoll erscheinen lassen.

Vielmehr soll durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes der Gebietscharakter der nördlich und westlich anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung weitergeführt werden. Andere gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sollen zulässig sein. Dazu zählen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiter sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend können im Wesentlichen 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 ei-

ner zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen und damit einhergehend der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freiflächen auf dem Gelände. Ggf. kann die Grundflächenzahl durch die Festlegung der überbaubaren Fläche eingeschränkt werden.

Die Gebäude sollen in zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise errichtet werden, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Kubatur der umliegenden Wohngebäude wird festgesetzt, dass die Wandhöhe max. 6,5 m und die Firsthöhe max. 12,0 m betragen darf. Somit kann eine Ausnutzung der vollen Zweigeschossigkeit und gleichzeitig das Einfügen der neuen Wohngebäude in die umgebende Bebauung gewährleistet werden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, wird weiter festgesetzt, dass Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzufüllen sind. Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens um mind. 0,15 m über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.

7.3 Beschränkung der Wohneinheiten

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind aufgrund der Lage innerhalb des Ortsteils Sande max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die kleinteilige Struktur des angrenzenden Gebietes weiterhin erhalten bleibt.

7.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Entsprechend der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld wird geregelt, dass die zukünftigen Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise mit Grenzabstand und einer Länge von max. 50 m errichtet werden dürfen.

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.

Zur sinnvollen Nutzung des Vorbereichs einer Garage (ggf. das Abstellen eines zweiten Pkw) wird festgesetzt, dass die Fläche zwischen Garage bzw. überdachtem Stellplatz mind. 5 m betragen muss. Weiter wird festgesetzt, dass der Mindestabstand zwischen der Längsseite einer Garage bzw. eines überdachten Stellplatzes 1 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen muss, die Grundstücksabgrenzung sinnvoll gestalterisch anlegen zu können.

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.

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass Gebäude auch bei der ggf. notwendigen Auffüllung des Grundstückes ohne Einschränkungen durch Abstandsbelange errichtet werden können.

7.5 Baugrenzen

Durch Baugrenzen werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Dabei werden die Baugrenzen so dimensioniert, dass einerseits das städtebauliche Konzept erkennbar wird, andererseits den Nutzern der Grundstücke noch ein Freiraum bei der Planung zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

7.6 Straßenverkehrsflächen / Zufahrten

Drei der geplanten Gebäude werden durch eine neue private Stichstraße erschlossen, die an den Anemonenweg anknüpft. Alle übrigen Grundstücke werden unmittelbar von den vorhandenen Straßen erschlossen.

Aufgrund der vorhandenen Entwässerungsmulden im Bereich der Ostenländer Straße wird die Breite der Zufahrten für die neuen Wohngebäude auf max. 3 m pro Zufahrt beschränkt.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand und das angrenzend geplante Baugebiet zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern, zur Dachgestaltung, Dachgauben, Gebäudehöhen, zur Fassaden- und Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen. Hierdurch wird auch ein einheitliches Gesamtbild des neuen Baugebietes angestrebt.

Dabei orientieren sich die Vorgaben an den Festsetzungen der angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“, die als Satzung beschlossen wurde, wobei in einigen Punkten wie z. B. Gestaltung und Anordnung der Gauben gestalterische Vorstellungen des Investors zu den geplanten Gebäudetypen mit aufgegriffen wurden.

7.8 Bodenaushub

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist durch Massenausgleich sicherzustellen, dass das gesamte Aushubmaterial auf dem Baugrundstück oder benachbarten Grundstücken verbleiben kann. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine Einbringung des Bodenaushubs nicht zulassen. Diese Festsetzung dient dazu, dass der gewachsene Boden nach Möglichkeit im Gebiet verbleibt.

7.9 Ver- und Entsorgung

Durch die bislang gültige Festsetzung eines Mischgebietes war bereits eine Bebauung des Gesamtgrundstücks planungsrechtlich möglich. Bislang wurde das Grundstück ja durch einen Getränkemarkt mit der Nutzung entsprechenden großen Stellplatzflächen genutzt.

Grundsätzlich ist das Gebiet entwässerungstechnisch erschlossen. Gegenüber dem jetzigen Zustand wird in der Tendenz eine Entsiegelung erreicht und es verbleibt ein höherer Grundstücksanteil als Grünfläche.

Ein neuer Schmutzwasserkanal wird in dem Privatweg und dessen Verlängerung an den vorhandenen Kanal im Bereich des Anemonenweges 3a angebunden. Hierzu ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgelegt. Diese Fläche in einer Breite von 2,5 m ist von einer Bebauung freizuhalten und kann bei Starkregenereignissen als Notwasserweg dienen. Der Notwasserweg zur geführten, oberflächlichen Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ist in Muldenform auszubilden und von Hochbauten freizuhalten. Dieser ist an der westlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 1,50 m bis zur südwestlichen Grundstücksecke an die Grünfläche weiterzuführen, um eine Entwässerung auf den angrenzenden Anemonenweg zu vermeiden.

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.

Diesbezüglich wird auf das Gutachten, dass im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ im Jahr 1996 erstellt wurde sowie auf das Merkblatt des STEB (Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn) zur Abwasserbeseitigung im Plangebiet der V. Änderung des B-Planes S 199 Meerhof verwiesen.

In diesem Zusammenhang wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung überschlägig geprüft, ob ausreichende Flächen zu Verfügung stehen, die für eine flächige Versickerung geeignet sind. Demnach können die Mulden auf den einzelnen Grundstücken mit entsprechend geringen Böschungsneigungen flach ausgebildet werden (zwischen 0,10 m bis 0,25 m), so dass die Flächen gut nutzbar bleiben. Für den Privatweg und sonstige befestigte Flächen soll versickerungsfähiges Pflaster verwendet werden. Begleitend zum Privatweg ist ebenfalls eine schmale Mulde (ca. 0,55 m breit, 0,10 m tief) anzulegen.

Die Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren dargestellt. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (siehe auch Entwässerungsgutachten / Merkblatt des STEB zur V. Änderung des B-Planes S 199 Meerhof).

Laut Auskunft der E.ON Westfalen Weser AG kann die Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Deutsche Telekom und die Unitymedia NRW GmbH weisen ebenfalls darauf hin, dass die geplanten Neubauten über die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen werden können.

7.10 Hochwasserrisiken

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

7.11 Denkmale

Erkenntnisse über ein geschütztes Denkmal im Plangebiet liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des laufenden Planverfahrens mitzuteilen.

7.12 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des laufenden Planverfahrens mitzuteilen.

7.13 Erneuerbare Energien

Im Zuge der V. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen festgesetzt. Weiterhin sind zum Zwecke der Energieeinsparung gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

7.14 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 Ostländer 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 Ostländer Straße keine vergleichbaren Lärmschutzwände.

Das Baugebiet und insbesondere die erste Bauzeile entlang der Ostländer Straße liegt in einem durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Prognose des TÜV Nord (Nr. 8000 656 271 / 216 SST 020) vom 26.04.2016 über die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet erstellt. Ausgehend von den Emp-

fehlungen des Gutachtens 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 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) (für Straßenverkehrslärm) werden ohne Berücksichtigung der zukünftigen Wohnbebauung im Großteil des Plangebietes überschritten. Zieht man die um 5 dB (A) höherliegenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete heran, lässt sich festhalten, dass diese im nördlichen Teil des Plangebietes ebenfalls überschritten werden. Im Bereich der Baugrenzen des geplanten WA-Gebietes ergeben sich tags Beurteilungspegel von 53 dB(A) bis 65 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von 44 dB(A) bis 57 dB(A). Maßgeblich für die Werte sind die Immissionen ausgehend von der Ostenländer Straße. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die o.g. Orientierungswerte vor allem bei steigenden Verkehrszahlen oft nicht einhalten. Als Ortsdurchfahrt und Verbindungsstrecke mit Ostenland ist dies bei der Ostenländer Straße ebenfalls der Fall.

Eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete könnte im Nahbereich der Straße nur gewährleistet werden, wenn ein entsprechender Schutzabstand zu den Verkehrswegen eingehalten würde. Dieser müsste zur Einhaltung des IGW zur Nachtzeit für MI-Gebiete unter Berücksichtigung des 1. OG mindestens ca. 11,25 m zur Ostenländer Straße betragen. Eine Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ostenländer Straße würde sich bei entsprechender Höhe nur auf die Außenwohnbereiche sowie auf das EG auswirken.

In der schalltechnischen Prognose wurden daher für eine erweiterte Beurteilung der Straßenverkehrsbelastung die Immissionsgrenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV herangezogen. Demnach ist im nordöstlichen Plangebiet tagsüber eine Überschreitung der Grenzwerte für WA-Gebiete (59 dB(A)/ 49 dB(A)) um bis zu 6 dB(A) festzustellen und im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 d(A) im nördlichen Bereich um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Aufgrund der hohen Belastung durch Straßenverkehrslärms in Teilbereichen des Plangebietes sind zum Schutz vor Lärmimmissionen und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB entsprechende Schallschutzmaßnahmen zutreffen.

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 1 im schalltechnischen Gutachten S. 12 zu realisieren

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall- dämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind 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.
3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbarnachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde legen.
4. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen der Straßen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Weiterhin 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 durch 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

gen 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.

Die in der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord vom 26.04.2016 genannten Empfehlungen zum baulichen Schallschutz und die vorgeschlagenen o.g. textlichen Festsetzungen sind somit grundsätzlich geeignet und erforderlich die im Sinne des BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

8. Umweltbelange

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

Eine allgemeine Vorprüfung inwieweit Umweltbelange von der Planänderung betroffen sind, wurde seitens des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführt.

Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 m².
- 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 V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

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.

Insgesamt spricht nach den oben aufgeführten Untersuchungen nichts gegen die hier in Rede stehende V. Änderung des Bebauungsplanes. Tendenziell wird zukünftig das Plangebiet gegenüber der tatsächlichen Nutzung und der planungsrechtlich heute zulässigen Mischgebietsnutzung eine geringere Versiegelung und einen höheren Grünanteil aufweisen.

9. 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.

Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Festsetzung der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche als Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S 199 aktuell schon Bau-recht besteht. Die Aussagen der Klimaanalyse (1990) wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist zurzeit mit einem Getränkemarkt genutzt, zu dem auch eine große Stellplatzfläche gehört. Tendenziell wird zukünftig das Plangebiet gegenüber der tatsächlichen Nutzung und der planungsrechtlich heute zulässigen Mischgebietsnutzung eine geringere Versiegelung und einen höheren Grünanteil aufweisen.

Die geplante Änderung Wohnbaufläche hat wegen ihrer geringen Ausdehnung voraussichtlich wenig Einfluss auf das Lokalklima. Wenn sind durch den höheren Grünflächenanteil auf den Bau-grundstücken eher positive Wirkungen im Mikroklima zu erwarten.

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 nicht sichergestellt werden. Es sind hierzu weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Dabei ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung (Gebäudestellung und –anordnung, Grundstückstaufteilung, Ausrichtung der Gärten usw.) entsteht und die Bebauung wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

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

Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunfts-weisender Technologien wird der Bebauungsplan Nr. S 199 V. Änderung jedoch nicht treffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbe-zogen 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 Festset-zung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen.

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 An-

bindung. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO₂-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

10. 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, Email: 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 Arnsberg, Tel.: 02331/6927-3880, zu benachrichtigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotorenöl) 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.

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.

Vogelschutz

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

Grundwasserstand

Keller sind wegen des hohen Grundwasserstandes als weiße Wanne auszuführen.

Erdwärme und Grundwassernutzung

Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Hiernach ist für derartige Vorhaben und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Bohrungen für Erdwärmesonden) vor deren Umsetzung die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen (Kreis Paderborn – Umweltamt).“

DIN-Normen/Richtlinien

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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. S 199 "Meerhof" bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

11. 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 neuen Bauplätzen im Bereich Ostenländer Straße/Anemonenweg 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 V. 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. Artenschutz

Nach einer artenschutzrechtliche Prüfung für den Änderungsbereich des Bebauungsplans durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen liegen keine Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor.

Die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ kann daher nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen wie geplant durchgeführt werden.

Weitergehende Untersuchungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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 V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ ist nicht notwendig.

Flächenbilanz

Verkehrsfläche (privat)

ca. 248 m²

Wohnbaufläche

ca. 3.869 m²

Aufgestellt:

Paderborn, 13.10.2016

Stadtplanungsamt

Enderweit+Partner GmbH