

Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 139 „Am Krebsbach“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im November 2016

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass**
3. **Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Darstellung in der Regionalplanung
 - 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
 - 4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan
5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
6. **Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 ÖPNV-Anbindung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Beschränkung der Wohneinheiten
 - 7.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5 Baugrenzen
 - 7.6 Erschließung
 - 7.7 Gestalterische Festsetzungen
 - 7.8 Ver- und Entsorgung
 - 7.9 Denkmale
 - 7.10 Altlasten
 - 7.11 Erneuerbare Energien
 - 7.12 Immissionsschutz
8. **Umweltbelange**
 - 8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 8.2 Kompensationsmaßnahmen
9. **Klimaschutz**
10. **Flächenbilanzierung**
11. **Hinweise / Sonstiges**
12. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
13. **Gesamtabwägung**

Begründung

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 03.03.2016 stimmte der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 IV. Änderung für das Gebiet „Am Krebsbach“ zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 IV. Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und wurde von dem Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 23.06.2016 beschlossen.

Über die allgemeinen Ziele sowie Auswirkungen der Planung konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.08.2016 bis 19.08.2016 informieren.

In der Zeit vom 19.09.2016 bis 18.10.2016 wurde der Entwurf der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ öffentlich ausgelegt.

2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ ist seit dem 02.02.1991 rechtsverbindlich. In den Jahren 2000, 2003 und 2008 wurden für kleine Teilbereiche Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte Änderung aus dem Jahr 2008 betrifft den Bereich direkt westlich des Plangebietes. Im Rahmen dieser III. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krebsbach/Dubelohstraße“ wurde hier eine Verdichtung der Bauflächen mit einer Erschließung der zurückliegenden Grundstücke über private Stichwege ermöglicht.

In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer straßenseitigen (zur Straße Am Krebsbach im Norden und Dietrichstraße im Süden) weisenden Bebauung und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Inneren dargestellt. Mit der angestrebten IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 würde die Entwicklung der III. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krebsbach/Dubelohstraße“, die eine Verdichtung der Bauflächen mit einer Erschließung der zurückliegenden Grundstücke über private Stichwege möglich machte, konsequent fortgesetzt werden.

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde eine Erschließung der jetzt in Rede stehenden Grundstücke über die östlich gelegene Stichstraße Hofwiesen seitens der umliegenden Grundstückseigentümer ausdrücklich nicht gewünscht. Entsprechend endet die Stichstraße vor dem Privatgrundstück Flurstück 3053 und ist vor Kopf des Stiches mit einer Garage bebaut. Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ soll nun dem heutigen Interesse einiger Grundstückseigentümer an Innenentwicklung und Nachverdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe nachgekommen werden und gut zugeschnittene innerörtliche Bauflächen ausgewiesen werden.

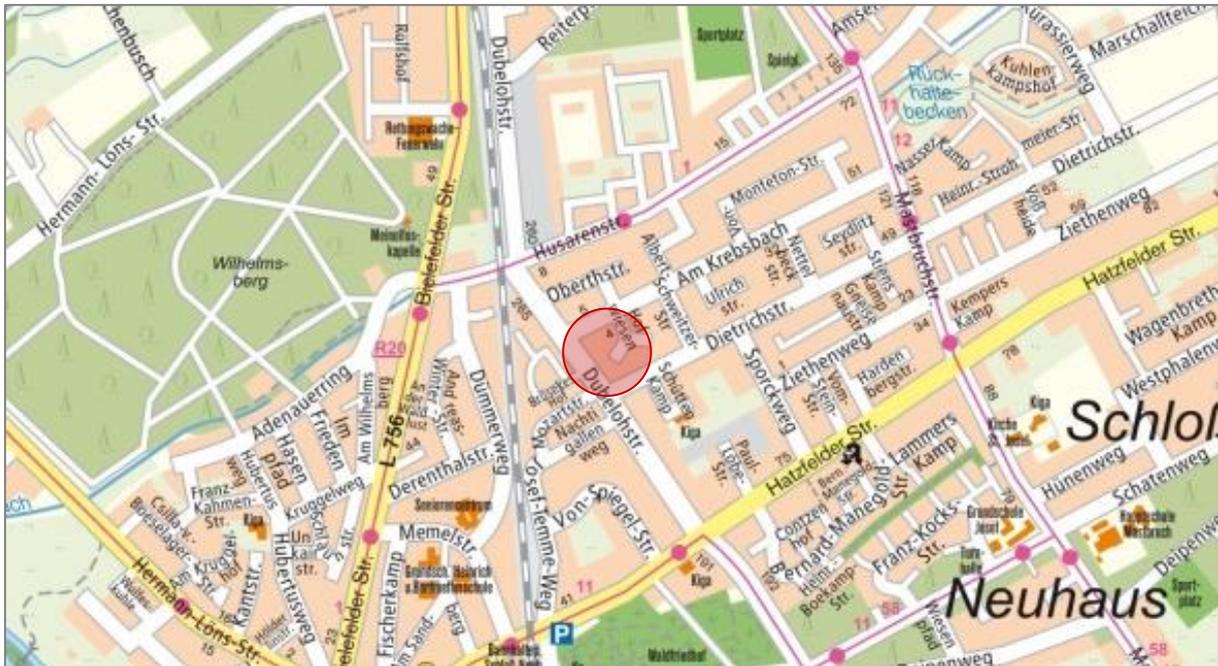
Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die je nach Interessen der betreffenden Grundstückseigentümer umgesetzt werden kann, aber keine Verpflichtung zum Bau bedeutet.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus im Bereich Am Krebsbach, Hofwiesen und Dietrichstraße.

IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 139 „Am Krebsbach“

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 13.



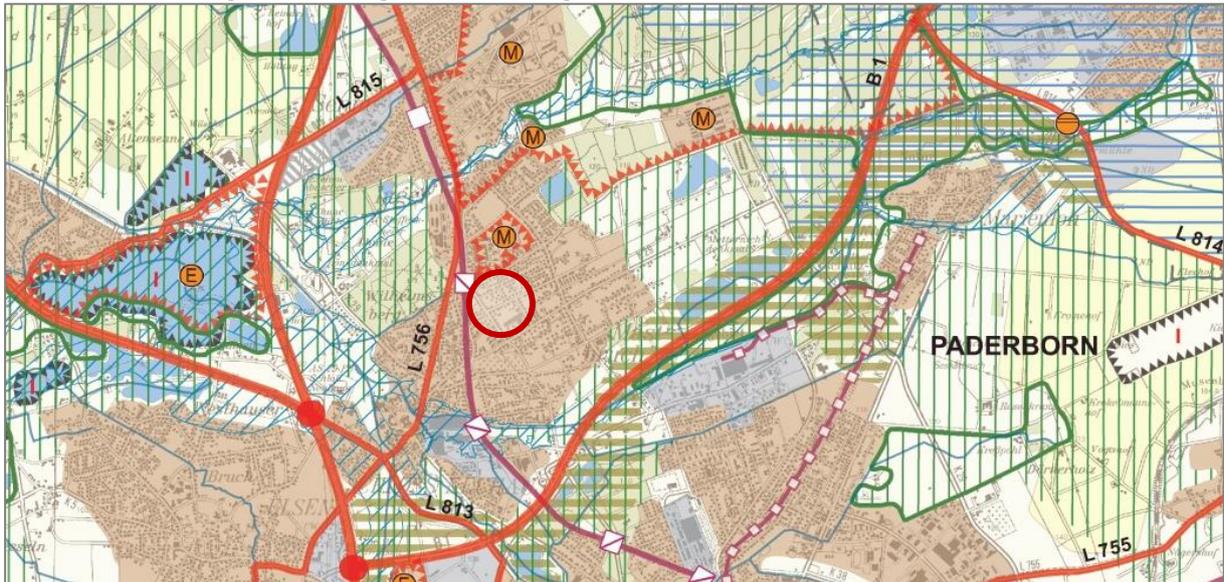
Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Auszug aus dem Übersichtsplan

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung

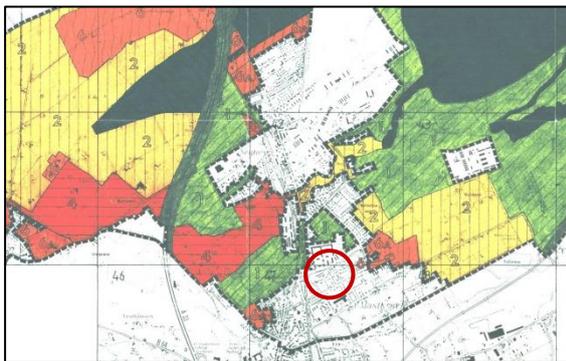


Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

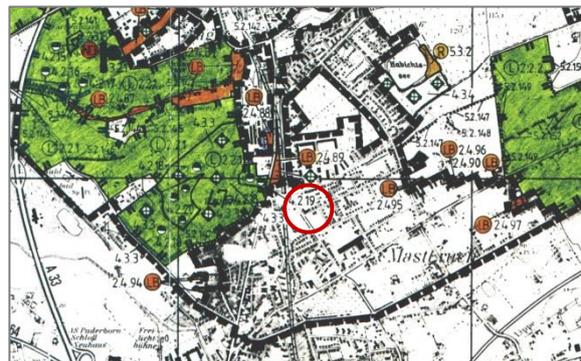
Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter – stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das Ziel, an dieser Stelle Nachverdichtung und Hinterlandbebauung zu ermöglichen um neue Wohnbauflächen auszuweisen, entspricht somit der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

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn - Sennelandschaft aus dem Jahr 1986.

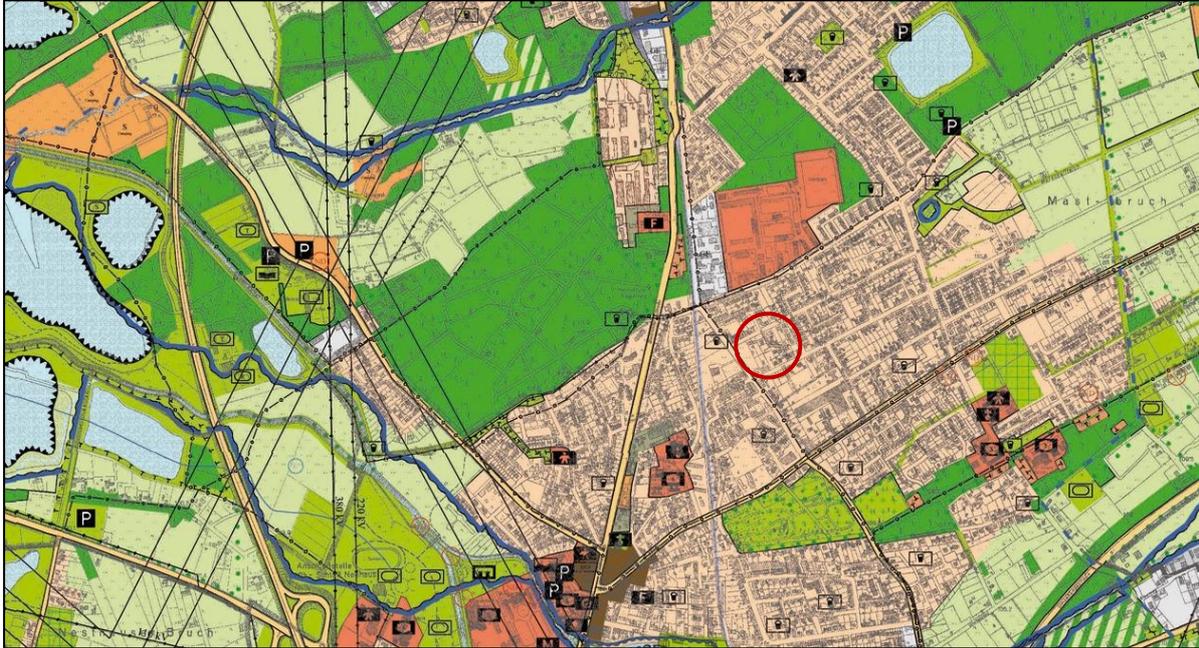


Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ – Entwicklungsziele –



Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ – Festsetzungen –

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist die Fläche zwischen den Straßen Am Krebsbach, Hofwiesen, Dietrichstraße und Dubelohstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, weitere überbaubare Flächen in dem allgemeinen Wohngebiet auszuweisen, kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück 2113 und 2114 (Am Krebsbach 4 und 6) und die nach Süden anschließenden Grundstücke Flurstück 506 und 507 (Dietrichstraße 1 und 3).

Die Grundstücke Flurstück 2113, 2114 und 507 sind im straßenseitigen Bereich mit jeweils einem Wohnhaus bebaut, rückwärtig schließen strukturarme Gärten an, auf denen teilweise Nebenanlagen errichtet sind. Das Grundstück Flurstück 506 stellt sich derzeit als gemähte Grünfläche dar, die nicht bebaut ist.

In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ ist das Plangebiet zwischen der Straße Am Krebsbach und der Dietrichstraße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In den parallel zu den Straßen verlaufenden Baufenstern ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einem Satteldach, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer entsprechenden Geschossflächenzahl von 0,8 zugelassen, wodurch in dem Gebiet eine Einfamilienhausstruktur erkennbar wird. Der rückwärtige Gartenbereich der Grundstücke ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die III. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krebsbach/Dubelohstraße“, durch die eine Verdichtung der Bauflächen mit einer Erschließung der zurückliegenden Grundstücke über private Stichwege ermöglicht wurde. Östlich angrenzend

endet eine Stichstraße vor dem Privatgrundstück Flurstück 3035 vor einer vor Kopf gebauten Garage.



Planmontage der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. SN 139 und Nr. SN 139 III. Änderung



Auszug aus dem Entwurf der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung auf den bislang als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Bereichen vier Baufelder für Einzelhäuser auszuweisen. Dafür werden die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eingezeichneten Grundstücke zur Hälfte geteilt. Hintergrund dessen ist, dass Grundstückstiefen von 66 – 68 m Länge nicht mehr zeitgemäß sind. Zu der Zeit, als die Gebäude errichtet wurden und auch in den frühen 90er Jahren, als der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. SN 139 aufgestellt wurde, waren Grundstückstiefen wie diese normal, da hinter dem Haus große private Nutzgärten angelegt wurden und/oder Klein-/Nutztvieh gehalten wurde. Dies entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf.

Entsprechend dem heutigen Bedarf werden Grundstücke in Neubaugebieten mit einer Tiefe von rund 25 bis 30 m und einer Grundstücksfläche von 500 m² für ein Einfamilienhaus ausgewiesen, so dass sich die angestrebte Nachverdichtung mit rund 550 m² großen Grundstücken dem heutigen Bedarf anpasst.

Um die vorhandene Struktur weiterhin zu wahren, sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu übernehmen und an die Umgebung anzupassen. Darüber hinaus wird im Inneren die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt, um die Einfamilienhausbebauung fortzuführen.

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dubelohstraße, die die Verbindung sowohl in Richtung Paderborn als auch überörtlich zur L 756 Bielefelder Straße und zur B 1 gewährleistet.

Die Innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Am Krebsbach, über die die nördlichen Grundstücke erschlossen sind und die Dietrichstraße, die die beiden südlichen Grundstücke erschließt.

Eine Erschließung der neu geplanten Bauflächen erfolgt über die Vordergrundstücke und muss über eine Baulast gesichert werden, weil die östliche Stichstraße Hofwiesen vor dem Privatgrundstück Flurstück 3035 endet und vor Kopf mit einer Garage bebaut wurde, so dass der Stich nicht verlängert werden kann.

Die Straße Am Krebsbach wurde in diesem Jahr mit einer neuen Asphaltdeckschicht sowie neuen Entwässerungsrinnen versehen. Der Anschluss der neu zu erstellenden Ver- und Entsorgungsleitungen der neu zu bebauenden Grundstücke muss deshalb über die bereits vorhandene Infrastruktur auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, so dass weitere Anschlüsse im Fahrbahnbereich nicht notwendig werden. Die Grundstückszufahrten der neuen Bauvorhaben müssen zudem über die bereits vorhandenen Zufahrten der Vordergrundstücke erfolgen.

Um auf diese Situation hinzuweisen, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf die vorgenannte Situation hinweist. Da es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise handelt, ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Der Bereich wird durch die Buslinie 11 des PaderSprinters in der Woche tagsüber in einem Halbstundentakt und in den späten Abendstunden in einem Stundentakt bedient. Zwei Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Haltestelle „Husarenstraße“ und Haltestelle „Dietrichstraße, beide an der Mastbruchstraße östlich des Plangebietes).

In den frühen Morgenstunden wird außerdem die Haltestelle „Albert-Schweitzer-Straße“ an der Husarenstraße von der Linie 1 zweimal angefahren.

Beide Linien gewährleisten eine umfassende Anbindung an das Paderborner Stadtgebiet mit entsprechenden Umsteigemöglichkeiten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in den Straßen Am Krebsbach und Dietrichstraße vorhanden. Die geplanten Bauflächen werden an dieses Netz angeschlossen.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Kirche und Grundversorgungsanlagen sind im Ort Schloß Neuhaus vorhanden und fußläufig erreichbar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise der in der Änderung befindlichen Bauflächen für die straßenseitigen Baufelder aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Für die im Inneren liegenden neu auszuweisenden Flächen werden diese modifiziert und Festsetzungen umliegender Baufelder aufgenommen. Demnach können auf der in Rede stehenden inneren Fläche zusätzlich vier Wohngebäude in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie Sattel- oder geneigten Dächern errichtet werden. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsteil, der örtlichen Situation sowie der Erschließungssituation wird im Bebauungsplan geregelt, dass auf den innenliegenden Grundstücken pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Aus den vorgenannten Gründen wird ebenso geregelt, dass nur bestimmte Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Nutzungen, die das Wohnen unangemessen beeinträchtigen können, werden ausgeschlossen.

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

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich dadurch der vorhandenen umliegenden Bebauung anpasst.

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) die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, ebenso wie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da die Lage der neu ausgewiesenen Flächen als Hinterlandbebauung diese Nutzungen städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheinen lassen. Vielmehr soll mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes der Gebietscharakter der westlich anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung weitergeführt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Entsprechend können im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Das Maß entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet.

Die Gebäude sollen entsprechend der umgebenden Wohnbebauung max. zweigeschossig ausgebildet werden dürfen. Um zu erreichen, dass sich die Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in die Umgebung einfügen und die Bebauung nicht dichter als die straßenseitige Bebauung ausgeführt wird, werden zudem Wand- und Firsthöhen von 6,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dieser Mittelpunkt ist ebenfalls Bezugspunkt für die Firsthöhe. Damit gleicht sich die Planung der im Westen angrenzenden III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach/Dubelohstraße“ an.

7.3 Beschränkung der Wohneinheiten

Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich sind im inneren Bereich max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die kleinteilige Struktur des angrenzenden Gebietes weiterhin erhalten bleibt und Mehrfamilienhäuser besonders in diesem rückwärtigen Bereich ausgeschlossen werden.

7.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur optimalen Ausnutzung 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.

7.5 Baugrenzen

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche 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.

7.6 Erschließung

Die neuen Baufelder im Inneren werden über die jeweiligen Vordergrundstücke erschlossen. Die Vordergrundstücke sind an die vorhandenen Straßen Am Krebsbach im Norden und Dietrichstraße im Süden angeschlossen.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Um das Einfügen der möglichen neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern, zur Dachgestaltung, Gebäudehöhen, zur Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen. Dabei orientieren sich die Vorgaben teilweise an den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ und der III. Änderung „Am Krebsbach/Dubelohstraße“, wodurch ein harmonisches Nebeneinander und Einfügen der Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Situation gesichert werden soll.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Dächer sind als Satteldächer bzw. als geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen, weil auch die umliegende Bebauung geneigte Dächer verwirklicht hat. Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden, um ein stimmiges Erscheinungsbild zu schaffen.

Dachgauben sind zulässig, sofern sie sich aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche 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. 1,50 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils entweder nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge in dem Änderungsbereich bei freistehenden Wohnhäusern dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. angrenzenden Grundstücksgrenze des Vordergrundstücks ausmachen. Die Festsetzung dient der gewollten durchgrüneten Gestaltung des Bereichs. Darüber hinaus sind Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

7.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist an die bereits vorhandene technische Infrastruktur wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation in den Straßen Am Krebsbach und Dietrichstraße anzuschließen. Die Erschließung der geplanten inneren Bebauung ist über die Vordergrundstücke herzustellen, muss privatrechtlich abgesichert werden und vom Bauträger selbst erfolgen. In den Straßen Am Krebsbach und in der Dietrichstraße befinden sich Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.

7.9 Denkmale

Erkenntnisse über ein geschütztes Denkmal im Plangebiet liegen nicht vor.

7.10 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

7.11 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.

7.12 Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes liegt die stark befahrene Dubelohstraße und noch weiter westlich davon in einem Abstand von ca. 200 m die Bahnstrecke „Paderborn – Bielefeld“.

Im Zuge der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach/Dubelohstraße“ wurde 2008 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dessen Untersuchungen und Kartendarstellungen auch die in Rede stehenden Flächen aufgeführt werden. Dieses hat ergeben, dass die Geräuschimmissionen auf den Nachverdichtungsflächen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Dubelohstraße und dem Schienenverkehr sowohl tagsüber als auch nachts unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) liegen.

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht zu treffen, da das Plangebiet weit genug von den Schallquellen entfernt liegt.

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

8. Umweltbelange

Bei den von der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ betroffenen Flurstücken handelt es sich um große, teilweise bereits bebaute Grundstücke mit strukturarmen Gärten.

Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Änderungen der bisherigen Festsetzung im Änderungsgebiet zugunsten einer Innenentwicklung sprechen keine Gründe gegen ein beschleunigtes Verfahren. Daher kann die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Insgesamt spricht nichts gegen die hier in Rede stehende IV. Änderung des Bebauungsplanes.

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gravierende artenschutzrechtliche Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen wären, werden nach derzeitigem Kenntnisstand des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen nicht gesehen. Die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ kann daher wie geplant durchgeführt werden.

8.2 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), da keine neuen Flächen beansprucht werden.

9. Klimaschutz

Generell ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem gewachsenen Ortsbereich liegt und die äußere Erschließung durch vorhandene Straßen gesichert ist.

Durch die Entwicklung im Innenbereich kann eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich mit weiterer Versiegelung durch neue Verkehrsinfrastruktur vermieden werden. Grundsätzlich wird das Schutzgut Klima mit der Planänderung nicht nachhaltig beeinflusst.

Größere zusammenhängende Freiflächen stellen innerhalb eines Stadtgebietes das klimatische Regenerationspotenzial dar. Insbesondere bei vorhandenem räumlichen Bezug zum Siedlungsraum sind diese für den Luftaustausch sehr wichtig. Deshalb sollten solche Freiflächen aus klimatischer Sicht für bauliche Nutzungen möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Im Planbereich sind keine konkreten Vegetationsflächen zu erkennen, die eine bedeutende Wirkung auf das Lokalklima haben könnten.

Es ist jedoch zu beachten, dass eine Bebauung von Freiflächen zwar zu kompakten Siedlungsstrukturen führt, die flächen-, verkehrs- und energiesparend sind. Andererseits wird durch die Verdichtung der Bebauung der Wärmeinseleffekt verstärkt. Bei der Schließung innerörtlicher Baulücken sollte auf noch vorhandene Belüftungsbahnen Rücksicht genommen werden. Wenn es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt, kann versucht werden, diesem Trend durch Begrünung von Dächern und Fassaden entgegen zu wirken.

Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung können im städtischen Raum Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sein. Auch besteht in den meisten Fällen die Möglichkeit der Schaffung von kleineren offenen Wasserflächen. Veränderungen im Gebäudedesign, wie die Gebäudeausrichtung, Hauswandverschattung, Wärmedämmung und der Einsatz von geeigneten Baumaterialien können als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel angesehen werden. So kann im Rahmen der freiwilligen architektonischen Selbsthilfe dem möglichen Problem von Wärmeinseln entgegen gewirkt werden.

10. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 5.063 m². Davon entfallen 701 m² auf die Straßenverkehrsfläche und 1.096,5 m² auf die bereits im Ursprungsplan vorhandenen Baufelder. Mit der Planänderung werden neue überbaubare Flächen in der Größe von insgesamt 723 m² ermöglicht.

11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische 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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

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.

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.

Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

Telekommunikationsleitungen

Um eine Veränderung oder Verlegung vorhandener Telekommunikationsleitungen zu vermeiden, ist es vor Beginn von Baumaßnahmen erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen informieren und die Baumaßnahme mit den Betreibern abstimmen. Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und ein ungehinderter Zugang (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit möglich ist. In Verkehrswegen sind für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen.

Grundstücksentwässerung / Straßenanbindung

Die kanaltechnische Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke muss über die bereits vorhandene Infrastruktur auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, so dass weitere An-

schlüsse im Fahrbahnbereich nicht notwendig werden. Die vorgenannte Erschließung ist privatrechtlich über Leitungsrechte abzusichern. Seitens des Stadtentwässerungsbetriebes (STEB) werden keine zusätzlichen Grundstücksanschlüsse hergestellt.

Auch müssen die Grundstückszufahrten der neuen Bauvorhaben über bereits vorhandene Zufahrten der Vordergrundstücke erfolgen.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. SN 139 IV. Änderung „Am Krebsbach“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

13. Gesamtabwägung

Die städtebaulich sinnvolle Entwicklung, die 2008 durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach/Dubelohstraße“ für den Eckbereich der Dubelohstraße/Am Krebsbach /Dietrichstraße angestoßen wurde, ermöglichte eine zweckmäßige Nachverdichtung und optimierte Nutzung vorhandener Grundstückskapazitäten.

Diese Planungen aufnehmend wird nunmehr mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ eine folgerichtige Nachverdichtung unbebauter Grundstücksflächen in dem Bereich zwischen der Straße Am Krebsbach und Dietrichstraße ermöglicht, die den betreffenden Grundstückseigentümern im Rahmen einer Angebotsplanung die Bebauung ihrer rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie ggf. auch eine Teilung der Grundstücke ermöglicht. Mit dieser Maßnahme kann der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Neubauf Flächen in der Stadt Paderborn, insbesondere für junge Familien und Einwohner in der Familienbildungsphase, berücksichtigt und damit eine Abwanderung gerade der vorgenannten Einwohnergruppen in Umlandgemeinden verhindert werden.

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

Aufgestellt:

Paderborn, 10.11.2016

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Ahrens

Schultze