

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Im Februar 2017

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 Bauweise
 - 7.4 Baugrenzen
 - 7.5 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 7.6 Einfriedungen, Vorgartengestaltung
 - 7.7 Denkmale
 - 7.8 Altlasten
 - 7.9 Erneuerbare Energien
 - 7.10 Immissionsschutz
- 8. Umweltbelange**
 - 8.1 Hochwasserschutzmaßnahmen
 - 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 8.3 Kompensationsmaßnahmen
- 9. Klimaschutz**
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**
- 12. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 13. Gesamtabwägung**

Begründung

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 21.01.2016 stimmte der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A III. Änderung für das Gebiet „Von-Hartmann-Weg“ zu. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A III. Änderung erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und wurde von dem Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 07.04.2016 beschlossen.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planänderung wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt vom 18.04.2016 bis zum 02.05.2016 (einschließlich) durchgeführt.

Weiter beschloss der Ausschuss den Entwurf für die Offenlage. Diese fand in der Zeit vom 17.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 statt. Die Unterlagen wurden jeweils auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn veröffentlicht.

Während des Offenlegungsverfahrens des Bebauungsplanentwurfs gingen u.a. private Anregungen zu dem westlich gelegenen Stich ein. Diese richten sich vor allem gegen die geplante Breite von 8 m, da die Anlieger diesbezüglich keine Notwendigkeit erkennen können. Im Sinne einer vorausschauenden Planung soll durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“ diese 8 m breite Erschließungsfläche als Option für zukünftige Entwicklungen von Wohnbauflächen für Marienloh gesichert werden.

Die seitens des Stadtentwässerungsbetriebs Paderborn (STEB) eingegangene Anregung zur Beseitigung des Niederschlagwassers macht nunmehr eine erneute Offenlage erforderlich. Für die neu geplanten Wohngrundstücke ist ein Anschlusszwang an die städtische Regenwasserkanalisation vorzugeben. Die Entwässerung erfolgt nicht, wie bei den im Bebauungsplan Bereich gelegenen Wohngrundstücken Detmolder Straße 396 a und 396 b, unmittelbar in die verrohrte Alte Beke. Darüber hinaus sind zur weiteren Straßen- und Entwässerungsplanung verbindliche Straßenausbauhöhen festgesetzt. Entlang der „Alten Beke“ ist die Böschungsfäche als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt und wird nun als Gewässerfläche festgesetzt.

Der Umfang der geschilderten Planmodifizierungen, einschließlich der Anpassungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung, berühren die Grundzüge der Planung und erforderten deshalb ein erneutes Offenlageverfahren.

Dementsprechend beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 01.12.2016 die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen, den geänderten Entwurf und die Begründung sowie die erneute Offenlage. Die erneute Offenlage fand in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 18.01.2017 statt. Die Unterlagen wurden jeweils auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn veröffentlicht. Die Möglichkeit der Beteiligung beschränkte sich ausschließlich auf die Sachverhalte, Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Notwasserweg und der Anpassung des Straßenverlaufs sowie die Weiterführung der Verkehrsfläche in Richtung Beke.

Während der erneuerten Offenlage gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein. Dem Hinweis vom Kreis Paderborn, die aktuelle Gesetzesgrundlage des Landeswasserge-

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

setz (LWG) zu benennen, wurde gefolgt und entsprechend die Textliche Festsetzung sowie die Begründung geändert. Die redaktionelle Änderung erfordert im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ ist seit dem 16.05.1998 rechtsverbindlich.

Dieser derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan weist zwischen der Detmolder Straße und der Straße Von-Hartmann-Weg eine durchgehende öffentliche Verkehrsverbindung aus. Teilbereiche der Verkehrsflächen sind bereits als öffentliche Erschließungsflächen umgesetzt worden.

Die Bügelschließung kann derzeit nicht vervollständigt werden, da der Besitzer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 2610 dem Straßenverlauf nicht zustimmt und die erforderliche Verkehrsfläche nicht an die Stadt verkauft. Demzufolge sind die Baugrundstücke der Flurstücke 671, 672, 2153 und 2163 nicht erschlossen. Die jetzige enge Zuwegung zu den bebauten Grundstücken Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstücke 671 und 672 verläuft über private Grundstücke, ist nicht planungsrechtlich gesichert und insbesondere für große Fahrzeuge wie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge im höchsten Maß unbefriedigend. Wegen der mangelnden Erschließung können zudem die Flurstücke 672, 2153 und 2163 seit Jahren nicht veräußert werden.

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ soll nun die unbefriedigende Erschließungssituation durch zwei Stichstraßen für die genannten Grundstücke abschließend geregelt werden, um eine ausreichende und umsetzbare Erschließungsstraße zu ermöglichen.

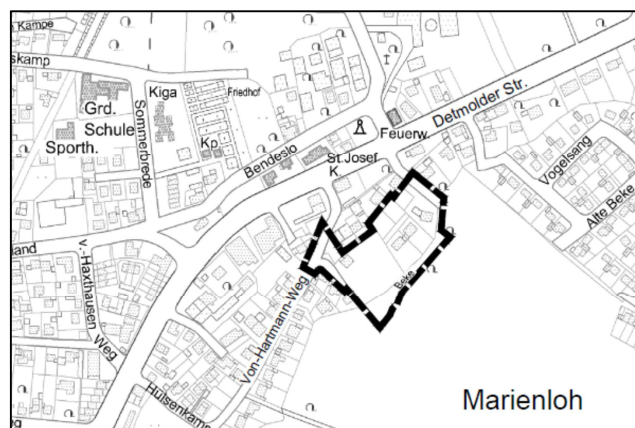
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Paderborner Ortsteil Marienloh im Bereich zwischen der Detmolder Straße, der Alte Beke und der Straße Von-Hartmann-Weg.

Das Gebiet liegt im Flur 1, Gemarkung Marienloh.



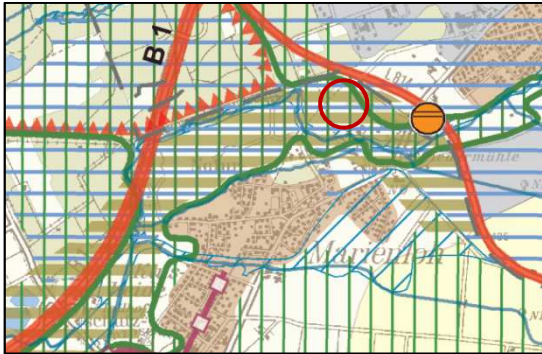
Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



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 ein modifiziertes Erschließungssystem auszuweisen, um Wohnbauflächen anzuschließen, entspricht somit der Darstellung des Regionalplanes.

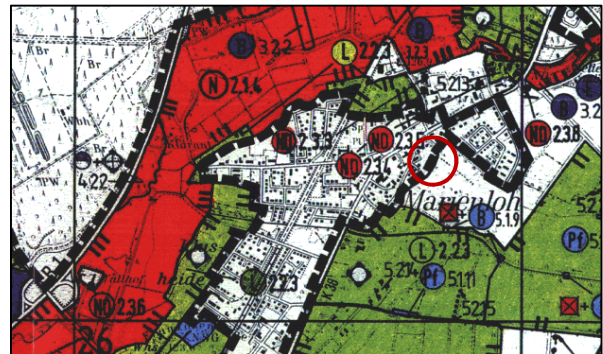
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe aus dem Jahr 1994.

Auf das Entwicklungsziel der angrenzenden Fläche „Zur Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ hat die Planung keine negativen Auswirkungen.

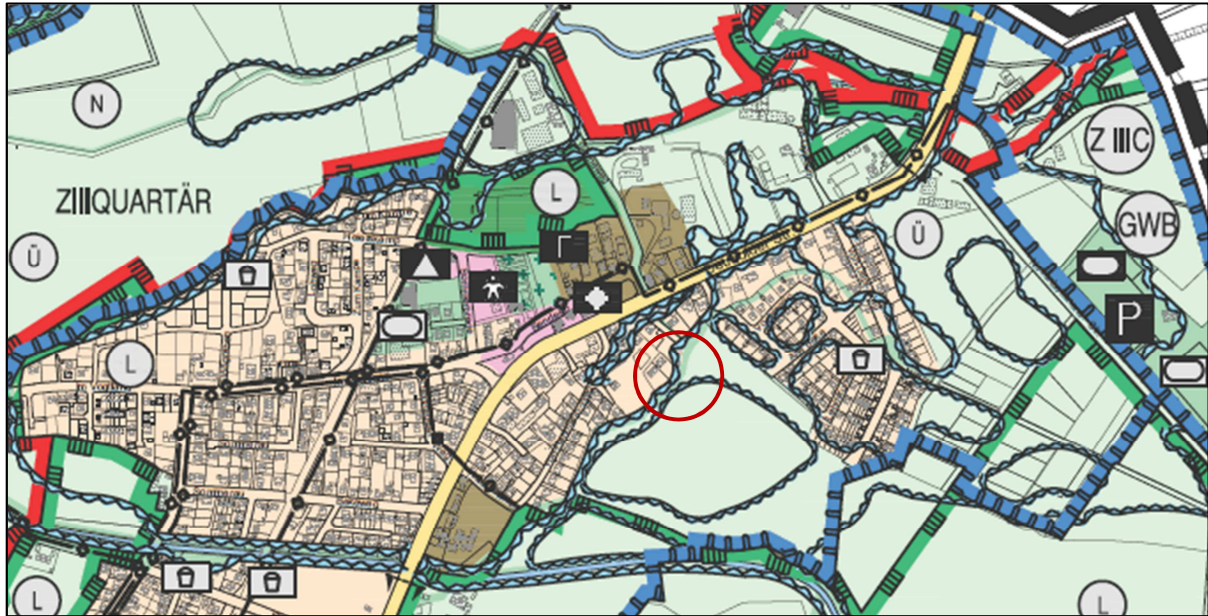


Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ – Entwicklungsziele –



Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ – Festsetzungen –

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Südwesten liegt der Planbereich in einem Überschwemmungsgebiet. Entlang der Beke führt außerdem eine Grünfläche, auf die die Planänderung keinen Einfluss ausübt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet befindet sich südlich der Detmolder Straße und ist über eine Stichstraße von dem Von-Hartmann-Weg aus und über eine Stichstraße von der Detmolder Straße ausgehend zu erreichen. Teilweise sind diese Stichstraßen ausgebaut, um die vorgesehene Bügellerschließung zu realisieren, jedoch nicht ausreichend hergestellt um alle Baugrundstücke zu erschließen.

Im südwestlichen Bereich stellt sich das Plangebiet zurzeit als gemähte private Grünfläche dar. Im nordöstlichen Bereich sind die Grundstücke Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstücke 671 und 672 bereits bebaut. Sie werden derzeit über eine enge Zuwegung von Norden aus über die privaten Grundstücke Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstücke 1250, 1790 und 2163 erschlossen. Einige Grundstückszuschnitte sind wegen der derzeitigen Wegeverbindung und der Grundstückszuschnitte nicht zu bebauen.

In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ ist im Plangebiet zwischen der Detmolder Straße und der Straße Von-Hartmann-Weg eine durchgehende öffentliche Verkehrsverbindung vorgesehen. Die Fläche nördlich dieser Verkehrsverbindung ist als Dorfgebiet dargestellt, die südliche als allgemeines Wohngebiet, das eine eingeschossige Einzelhausbebauung festsetzt. Im südlichen Bereich trennt die Alte Beke die Wohnbaufläche von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

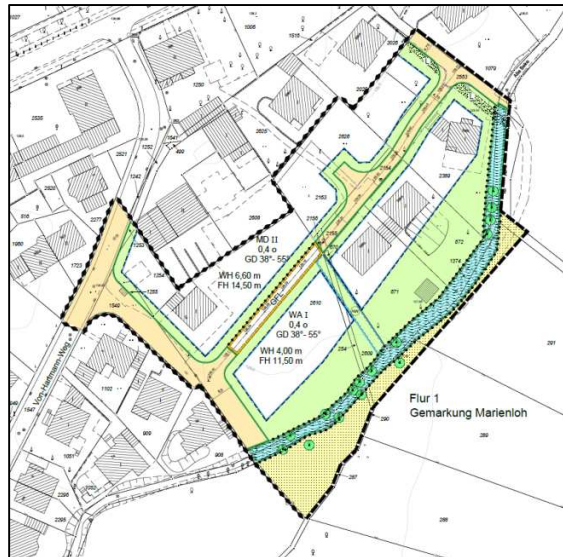
III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

Die Regelungen über das Dorfgebiet und das allgemeine Wohngebiet werden entsprechend des derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplanes übernommen, die Änderung soll sich nur auf den Straßen- und Kanalverlauf sowie auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Baugrenzen beziehen.

Auf Grund der derzeitigen Situation der Parzellenzuschnitte und wegen schwieriger rechtlicher Fragen (Bereinigung des Grundbuches und des Baulastenverzeichnisses, Neueintragung von Leitungs- und Wegerechten, eigentumsrechtliche Veränderungen) wurde parallel zum Änderungsverfahren ein Umlegungsverfahren eingeleitet, um eine wirtschaftliche Erschließung durchführen zu können und sinnvolle Grundstückszuschnitte zu schaffen. Die Durchführung einer Umlegung ist gem. §45 ff BauGB notwendig, damit die Planänderung auch tatsächlich realisiert werden kann.



Auszug aus dem Ursprungsplan
Bebauungsplan Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“



Auszug aus dem Entwurf der
III. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht ein neues Erschließungskonzept zu Gunsten der Grundstücke der allgemeinen Wohngebietsfläche südlich und der Dorfgebietsfläche nördlich der neuen Verkehrsverbindung vor. Das neue Konzept trägt zu einer ausreichenden Erschließung der Baugrundstücke Flurstücke 671, 672, 2153 und 2163 bei und fördert damit die Innenentwicklung.

Statt einer Bügelerschließung werden -westlich angebunden an die Straße Von-Hartmann-Weg und östlich an die Detmolder Straße- zwei Stichstraßen geplant.

Beide Stichstraßen enden am Grundstück Flur 1, Flurstück 2610.

Die östlich an die Detmolder Straße angeschlossene Stichstraße muss in nordwestliche Richtung verschwenkt werden, da auf dem Grundstück Flur 1, Flurstück 2389 eine Garage neu errichtet wurde, die mit einem Dachüberstand in die festgesetzte öffentliche Verkehrsflä-

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

che hineinragen würde. Diese Stichstraße erschließt die Grundstücke Flurstücke 671, 672, 2153 und 2163. Die Dimensionierung der Straße beträgt 4,75 m.

Die Verkehrsflächenerweiterung am Ende des östlichen Stichwegs - Grundstücksbereiche 2153 und 2163- soll den Müll- und Feuerwehrfahrzeugen das Wenden ermöglichen und zugleich für die angrenzenden Grundstücke als Garagen-/Stellplatzzufahrtsbereich dienen.

Die Erschließung der Baugrundstücke, die im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flur 2610 gelegen sind, kann über einen Privatweg -unabhängig von der Bebauung der Umgebung- ggf. zu einem späteren Zeitpunkt angelegt werden.

Der westliche, ca. 8,0 m breite und teilweise bereits vorhandene Stichweg schließt an die Straße Von-Hartmann-Weg an und endet mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die in Richtung Alte Beke angrenzende Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche weitergeführt. Hier muss eine RW-Kanalisation verlegt werden, die aus dem Gebiet das Niederschlagswasser in die Alte Beke ableiten soll. Die Kanaltrasse wird durch die Ausweisung der Verkehrsfläche gesichert. Gleichwohl werden durch die ausreichende Breite von 8 m vorausschauend Flächen gesichert, um sich die Möglichkeit für zukünftige Entwicklungen von Wohnbauflächen für Marienloh offenzuhalten.

Die Planung bezieht sich überwiegend auf den Straßen- und Kanalverlauf und die Baugrenzen sowie auf die überbaubaren Flächen, die sich dem geänderten Straßenverlauf anpassen.

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Von-Hartmann-Weg und die Detmolder Straße, die die Verbindung sowohl in Richtung Paderborn als auch nach Bad Lippspringe gewährleistet.

Die Innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ in Teilbereichen bereits als öffentliche Erschließungsstraßen umgesetzten Verkehrsflächen und die neu anzulegenden Stichstraßen.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Der Bereich wird durch die Buslinie 2 des PaderSprinters tagsüber in einem Halbstundentakt und bis kurz vor Mitternacht in einem Stundentakt bedient. Von der Linie R51 der BahnBus Hochstift GmbH wird der Bereich in einem Viertelstundentakt angefahren.

Zwei Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Detmolder Straße (Haltestelle „Marienloh Mitte“ und Haltestelle „Senneweg“).

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt im Druckentwässerungsverfahren. Für jedes geplante Wohngrundstück hat der Eigentümer ein Hauspumpwerk zu errichten. Der Anschlusspunkt an die vorhandene städtische Schmutzwasserdruckrohrleitung Ø 63 mm ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn abzustimmen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW (LWG).

Für die Niederschlagsentwässerung ist ein neuer Regenwasserkanal erforderlich, der neben der bereits grundbuchlich gesicherten Schmutzwasserdruckrohrleitung anzulegen ist. Auch die RW-Kanalisation ist in diesem Bereich auf dem Grundstück Flurstück 2610 durch eine Grunddienstbarkeit erforderlich. Die Wohngrundstücke Detmolder Straße 396a und 396b entwässern in die verrohrte Alte Beke. Das Wohngrundstück Detmolder Straße 396f entwässert bereits in die städtische Kanalisation des STEB, sodass auch für die neu geplanten

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

Wohngrundstücke ein Anschlusszwang an diese Regenwasserkanalisation RW-Kanal Ø 500 gilt, um das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen in die städtische Kanalisation einzuleiten. Eine Versickerung wäre grundsätzlich zwar möglich, allerdings ist sie nur durch oberflächennahe Muldenversickerung herzustellen. Die dafür erforderlichen Flächen stehen auf den eher kleinen Grundstücken nicht zur Verfügung. Im Versagens- bzw. Überstaufall ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen, tiefer gelegenen Bebauung nicht ausgeschlossen. Mit Anschluss an die RW-Kanalisation und unmittelbarer Ableitung in die Alte Beke wird der ortsnahe Einleitung Rechnung getragen, die nach Landeswassergesetz gleichrangig mit einer Versickerung zu bewerten ist.

Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW (LWG).

Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes ist als Überflutungsschutz sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung Alte Beke abgeleitet wird. Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Einfriedigung ist durch Mauern zu vermeiden. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Kirche und Grundversorgungseinrichtungen sind im Ort Marienloh vorhanden und fußläufig erreichbar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“ werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise und der Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen der in der Änderung befindlichen Bauflächen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ übernommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Regelung basiert auf dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan und passt sich der vorhandenen städtebaulichen Situation an.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da der Standort in einer Nebenstraße diese Nutzungen städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen lässt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird sowohl für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes als auch bezüglich des Dorfgebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend können im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden, so dass eine zu hohe Versiegelung der Grundstücke verhindert wird und entsprechend ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück entstehen, um die Entstehung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Das Maß entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet. In einem Dorfgebiet (MD) ist es möglich, die GRZ gemäß

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

§ 17 BauNVO auf ein Maß von 0,6 festzusetzen. Diese Möglichkeit soll jedoch für das hier in Rede stehende Gebiet nicht ausgenutzt werden, damit sich die Bebauung in das eher kleinteilige Gesamtbild im Ortsteil Marienloh mit durchgrünten Gärten und Vorgärten einfügt.

Im Zusammenspiel der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich eindeutige Vorgaben, um unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude auszuschließen.

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sollen weiterhin entsprechend ihrer Lage am Ortsrand und der umliegenden Wohnbebauung in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Wand- und Firsthöhen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Bei eingeschossigen Gebäuden werden die Wandhöhen von max. 4,0 m und Firsthöhen von 11,5 m festgesetzt, damit sich die Gebäude optisch in die Umgebung einfügen. Im Dorfgebiet sind Gebäude weiterhin in max. zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Die maximalen Wand- und Firsthöhen betragen entsprechend 6,60 m und 14,5 m.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wandhöhe. Bei Gebäuden wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt gemessen. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.

Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind Bezugspunkte bestimmt: Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe, der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradiente über NN, bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Ferner ist bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) die Rückstauenebene zu beachten. Räume und Entwässerungseinrichtungen, die unter der Rückstauenebene liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden.

7.3 Bauweise

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

7.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden dem neuen Straßen- und Leitungsverlauf angepasst und parallel zur Straßenkante gerade ausgebildet. Dabei werden die Baugrenzen großzügig dimensioniert, um den Nutzern der Grundstücke einen größtmöglichen Freiraum bei der Planung zur Stellung der Gebäude einzuräumen.

Die rückwärtigen Baugrenzen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan werden begradigt, so dass sich unabhängig der Grundstücksteilung keine Sprünge in möglichen Tiefen der Baukörper ergeben.

7.5 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um auf dem Grundstück Flurstück 2160 eine spätere Bebauung über einen Privatweg zu ermöglichen, ist die Fläche zwischen den beiden Stichstraßen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der privaten Anlieger des Grundstücks Flurstück 2160 zu belasten. Zudem ist die se Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, um den Verlauf des Schmutz- und Regenwasserkanals planungsrechtlich abzusichern.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen stellen keine Grunddienstbarkeit dar. Die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke wird bei Vorliegen der Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer der zu belastenden Fläche und dem Begünstigten gegeben sein. Entsprechend §§ 1018-1029 BGB ist erst durch den Grundstückseigentümer und den Begünstigten die Grunddienstbarkeit herzustellen. Für die Leitungsrechte besteht jedoch durch den Grundstückseigentümer im Bedarfsfall eine Duldungspflicht.

Um potenzielle zukünftige Wohnbauflächenentwicklungen vorzubereiten, ist die Fläche zwischen der westlichen Stichstraße und der Alten Beke als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.6 Einfriedungen, Vorgartengestaltung

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als lebendige Laubgehölzhecken oder senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune, Holzlattenzäune) zulässig. Aufgrund des schmalen Erschließungsweges (4,75 m) sind diese Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und entlang der Verkehrsflächen 80 cm hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit heimischen Hecken vorzupflanzen, um trotz der Enge des Erschließungsweges auch entlang der Verkehrsflächen ein angenehm durchgrüntes Baugebiet zu erhalten.

Um diesen durchgrünten Eindruck zu erreichen, wird des Weiteren festgesetzt, dass die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge in dem Änderungsbereich bei freistehenden Wohnhäusern maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausmachen darf. Darüber hinaus sind Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden einzufassen, damit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

7.7 Denkmale

Auf dem Areal befindet sich nach heutigem Erkenntnisstand kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

7.8 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

7.9 Erneuerbare Energien

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

7.10 Immissionsschutz

Mit der Anlage der Stichstraßen sind keine Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

8. Umweltbelange

Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ bereits jetzt Planungsrecht. Damit wäre die Fläche jederzeit bebaubar.

Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Modifizierungen und der bisherigen Festsetzungen im Änderungsgebiet sprechen keine Gründe gegen ein beschleunigtes Verfahren. Daher kann die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Insgesamt spricht nichts gegen die hier in Rede stehende III. Änderung des Bebauungsplanes.

8.1 Hochwasserschutzmaßnahmen

In den zurzeit gültigen Überschwemmungskarten der Bezirksregierung Detmold sind Teile des Änderungsbereiches entlang der Alte Beke als überschwemmungsgefährdet gekennzeichnet. Diese Darstellungen haben keine Aktualität mehr, da die Stadt Paderborn in Verbindung mit dem Wasserverband Obere Lippe durch den Bau der Hochwasserrückhaltebecken „Talleseen“ und die hydraulische Verbesserung der Lippe und Beke den Hochwasserschutz der Ortslage Marienloh einschließlich des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches geschaffen hat. Durch Geländeaufhöhungen, Dämme und Flutmulden wurden die unkontrollierten Abflüsse der Beke unterbunden und somit die Hochwassersicherheit erreicht.

8.2 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 III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“ kann daher wie geplant durchgeführt werden.

8.3 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

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des 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 Dezember 2014 ein aktualisierter Entwurf vorliegt.

Demnach werden klimarelevante Belange durch die Änderung nicht negativ berührt. Vielmehr ist die Änderung des Plangebiets zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen im Zuge einer Verbesserung der Erschließungssituation aus Gesichtspunkten des Klimaschutzes als positiv zu sehen. Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

10. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von ca. 11.700 m² auf. Davon entfallen auf die neuen Straßenverkehrsflächen ca. 1.700 m², auf die landwirtschaftliche Fläche 880 m² und auf die Bauflächen (MD und WA) ca. 8.000 m².

226 m² der Wohnbaufläche sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

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 die 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 Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Hochwasserrisiken

Ein Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich der Alten Beke liegt, im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzmaßnahmen, im Beeinträchtigungsbereich eines möglichen 100- bzw. 500-jährigen Hochwasserereignisses (Extremhochwasserereignisse - EHQ). In diesem Zusammenhang wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zu Maßnahmen der Eigenvorsorge sowie die aktuelle Fassung der Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung verwiesen, welche während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignis-

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 68 A „Von-Hartmann-Weg“

se 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.

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.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. M 68 A III. Änderung „Von-Hartmann-Weg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

13. Gesamtabwägung

Die abschließende Regelung der seit Jahren unbefriedigenden Erschließungssituation für die bereits bebauten Grundstücke Flurstücke 671 und 672, die noch freien Wohnbaugrundstücke Flurstücke 2153 und 2163 durch die Anlage der Stichstraßen ermöglicht im Sinne einer Innenentwicklung eine Nachverdichtung und Bebauung auf den genannten Grundstücken.

Um diese vier Wohnbaugrundstücke zu erschließen und Anknüpfungspunkte für mögliche zukünftige Entwicklungen zu stellen, ist die Ausweisung eines neuen Erschließungssystems aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

Aufgestellt:

Paderborn, 01.03.2017
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Özmen

Schulze