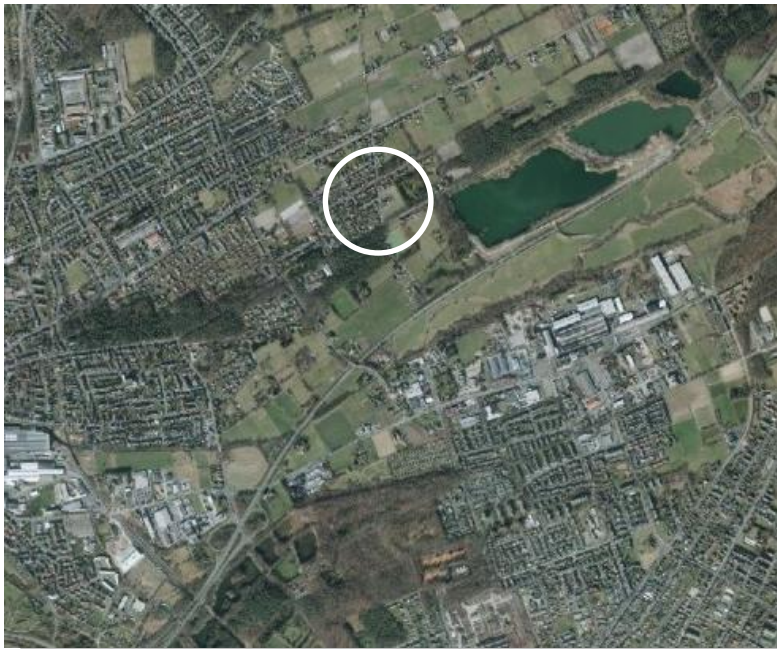


Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“



Erstellt von

Drees & Huesmann
PartGmbH
Architekt Stadtplaner

Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Mai 2018

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2	Verfahren	4
3	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	6
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5	Planungsvorgaben	8
5.1	Regionalplan	8
5.2	Flächennutzungsplan	9
5.3	Derzeit verbindliches Planungsrecht	10
6	Belange des Städtebaues	11
6.1	Bindungen für die Plankonzeption	11
6.1.1	Denkmalpflege / Gestaltungssatzung	11
6.2	Städtebauliche Konzeption und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplan)	12
6.3	Planungsalternativen	14
7	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	14
7.3	Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4	Baugestalterische Festsetzungen	15
7.5	Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze	16
7.6	Fläche für Versorgungsanlagen	16
7.7	Verkehrsflächen / Erschließung	17
7.8	Grünordnung	17
8	Planungsauswirkungen	18
8.1	Belange der Ver- und Entsorgung	18
8.2	Belange der Denkmalpflege	19
8.3	Belange des Bodenschutzes	19
8.4	Belange des Immissionsschutzes	20

8.5	Belange der Umwelt / Umweltprüfung	23
8.5.1	Artenschutz	26
8.5.2	Ausgleichsproblematik und Zuordnung	29
8.5.3	Klimaschutz / Energieeffizienz	29
9	Flächenbilanz	30
10	Hinweise / Sonstiges	31
11	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	32
12	Gesamtabwägung	32

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum. Das Plangebiet stellt eine derzeit verfügbare Fläche zur Umwandlung in Bauland dar. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund der Lage, da diese im direkten Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung steht, zur Wohnnutzung.

Die „Wegener Massivhaus GmbH“ hat einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Errichtung eines Wohngebietes im Bereich Trakehnerstraße / Schattenweg gestellt.

Da derzeit nicht für das gesamte Plangebiet Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Derzeit besteht durch den Bebauungsplan Nr. SN 100 entlang der Trakehnerstraße, innerhalb der Tiefe eines Baufensters, Baurecht.

Der Antrag zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde am 06.07.2017 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn angenommen. Somit macht die Stadt Paderborn mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung / Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand, welche eine Baulücke in der Siedlungsstruktur darstellt, der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Umnutzung des landwirtschaftlichen Areals zum Zwecke eines Wohngebietes wird den städtischen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat wie zuvor bereits beschrieben in seiner Sitzung am 06.07.2017 beschlossen, dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB zur Abrundung des Siedlungsrandes in Mastbruch und Schließung einer Siedlungslücke anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält den Titel Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“.

In seiner Sitzung am 25.01.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt gem. § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“ gefasst. Zudem wurde in der vorgenannten Sitzung der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 313 für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2)

i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 05.02.2018 bis einschließlich 16.02.2018 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 informieren.

In der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 27.03.2018 fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt. Die öffentliche Auslegung wurde über den im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum durchgeführt, da es sich um ein Planverfahren normaler Komplexität handelte und die öffentliche Auslegung außerhalb von Ferienzeiten lag.

Zudem erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 15.03.2018 in der Hauptschule Mastbruch.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind.

Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- Der Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden.

Gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Verfahren erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Ausweisung von Wohnbaugrundstücken)
- Die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Plangebiet: rd. 13.400 m²)
 - Überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung von bis zu 50%; folglich bis zu 0,6, zulässig (rd. 8.040 m²)
 - Straßenverkehrsfläche rd. 1.600 m²
 - Zu erwartende Grundfläche insg. 9.640 m²

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 8.5).

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der ca. 13.400 m² große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“ liegt im Paderborner Stadtteil Schloss Neuhaus im Ortsteil Mastbruch.

Das Plangebiet wird im Westen von der Trakehnerstraße und im Süden vom Schattenweg begrenzt. Nördlich und östlich wird es von Wohnbebauung bzw. Gehölzstrukturen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes wird begrenzt auf die Flurstücke 362, 363, 364, 365 und 636 (Gemarkung Schloss Neuhaus, Flur 14).

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

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Fläche, auf der das Wohngebiet entstehen soll, befindet sich ca. 3,5 km nördlich der Kernstadt Paderborn (Luftlinie) und ca. 2,3 km östlich des Zentrums von Schloss Neuhaus.

Das Plangebiet befindet sich derzeit, mit Ausnahme eines zentral gelegenen Bestandgebäudes, in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerbau. Der Bereich ist somit überwiegend unbebaut.

Westlich und nördlich grenzt weitere Wohnbebauung an das Plangebiet an. Diese, sowie die weitere Umgebung, weisen überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauungsstruktur aus Einzelhäusern auf, welche überwiegend dem Wohnen dient.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich südlich gelegen, in ca. 50 m Entfernung, ein Sportgelände mit einem Kunstrasenplatz des Fußballvereins DJK Mastbruch e.V., welcher ganzjährig für den Spiel- sowie Trainingsbetrieb genutzt wird. Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Naherholungsgebiet der Talleseen.

Wichtige infrastrukturelle Einrichtungen, wie ein Kindergarten, Grundschule, Hauptschule Mastbruch und kirchliche Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe zum Plangebiet.



Abb. 1: Luftbild / Bestandssituation

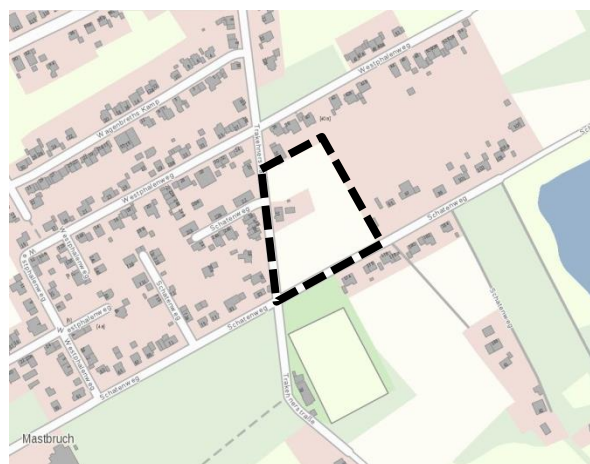


Abb. 2: Lageplan

Erschließungssituation:

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Trakehnerstraße erschlossen. Südlich grenzt das

Gebiet zudem an den Schattenweg. Da sich an diesem jedoch eine ausgeprägte Gehölzstruktur mit gebietsprägenden Bäumen befindet, soll die Erschließung des Gebietes nicht von diesem ausgehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gegeben.

Die Bushaltestellen an der Hauptschule Mastbruch sowie an der Grundschule Josef befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet. Diese werden von drei Linien der Stadtbusse Paderborns angefahren; Linie 11 (Hauptbahnhof – Thuner Siedlung), Linie 12 (Thuner Siedlung - Hauptbahnhof), Linie 58 (Heinz-Nixdorf-Wendeschleife - Sande).

Die Anbindung an den ÖPNV ist somit gewährleistet.



Abb. 3: Blick von Südwesten in Richtung Nordosten



Abb. 4: Blick von Nordwesten entlang der Trakehnerstraße



Abb. 5: Blick von Südosten entlang der Trakehnerstraße



Abb. 6: Blick von Südosten auf das Plangebiet



Abb. 7: Blick in Richtung Sportplatz (Süden)



Abb. 8: Bestandsbebauung an der Trakehnerstraße

5 Planungsvorgaben

5.1 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 westlich und nördlich angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich sowie „Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Ebenfalls südlich an das Plangebiet grenzt ein Bereich für Regionale Grünzüge an.

Eine Beeinträchtigung der an das Plangebiet angrenzenden Funktionen durch die geplante Wohnbebauung wird nicht erwartet.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Wohnbebauung ist somit regionalplanerisch gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt mit dem Ziel der Errichtung von Wohnbebauung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

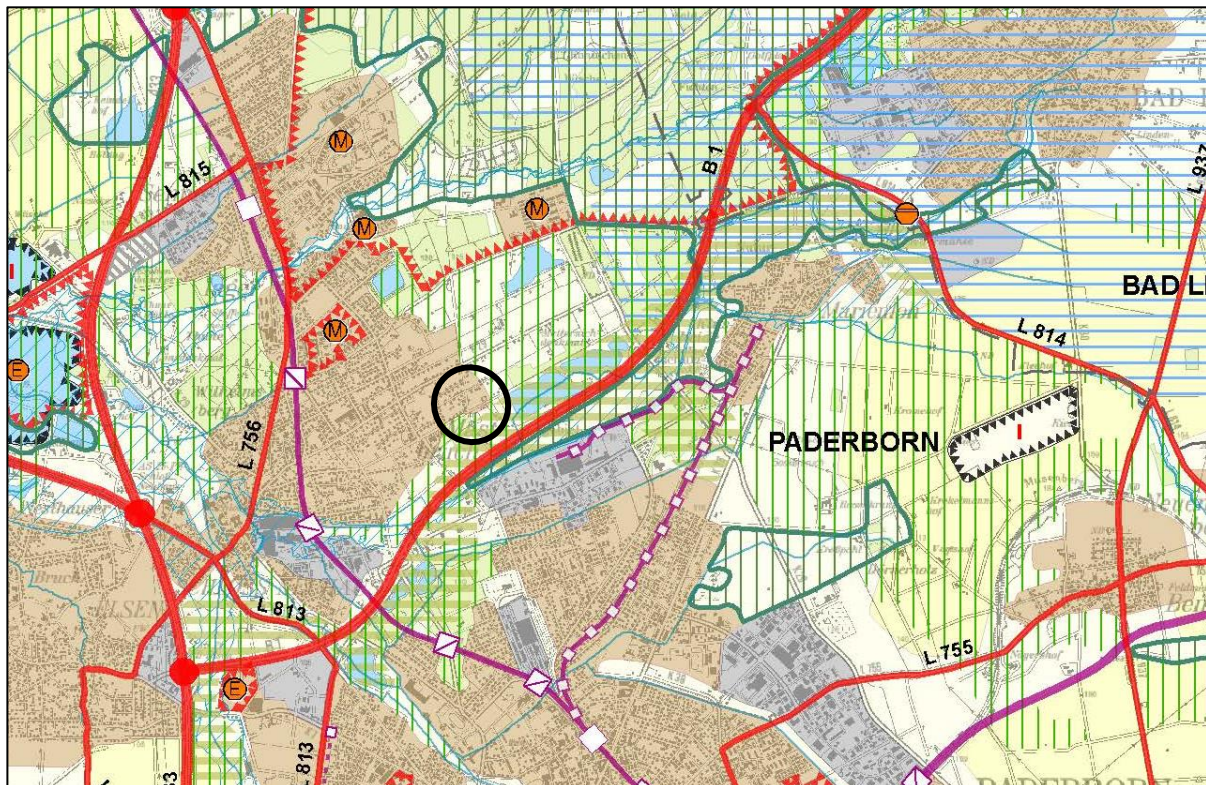


Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“

5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet größtenteils als „Grünfläche“ dargestellt. Angrenzend zum „Schattenweg“ sind innerhalb des Plangebietes die Flächen für eine Bautiefe als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die östlich und nördlich angrenzenden Flächen. Westlich befinden sich an das Plangebiet anschließend „Wohnbauflächen“.

Die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung „Gebiet für vorwiegende Wohnbebauung“ (siehe Kapitel 7.1) ist nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt, da in diesem „Grünfläche“ dargestellt ist.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist in Anbetracht der städtebaulich sinnvollen Maßnahme der Innenentwicklung (Schließung einer Siedlungslücke, siehe oben Kapitel 1) nicht der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (von Grünflächen in Wohnbauflächen). Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden.

Das Planvorhaben der Neuerrichtung einer Wohnsiedlung gibt den Anlass zur oben genannten Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn. Da es sich um eine Grünfläche handelt, welche teilweise bereits von Wohnbebauung umgeben ist und für die an der Trakehnerstraße liegende Zeile von einer Bautiefe bereits Baurecht besteht, erscheint es als städtebaulich sinnvoll den Bereich der Berichtigung als weitere Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

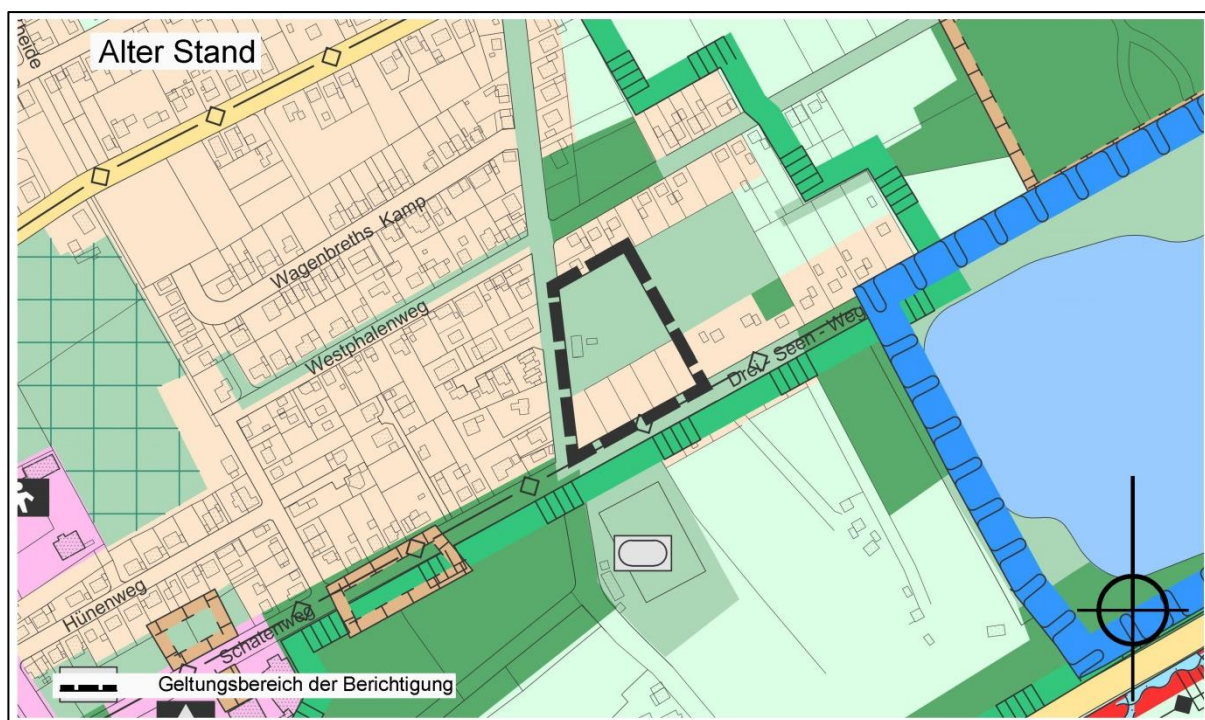


Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Paderborn - ohne Maßstab - mit der Lage des Geltungsbereiches des Bereiches der Berichtigung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“

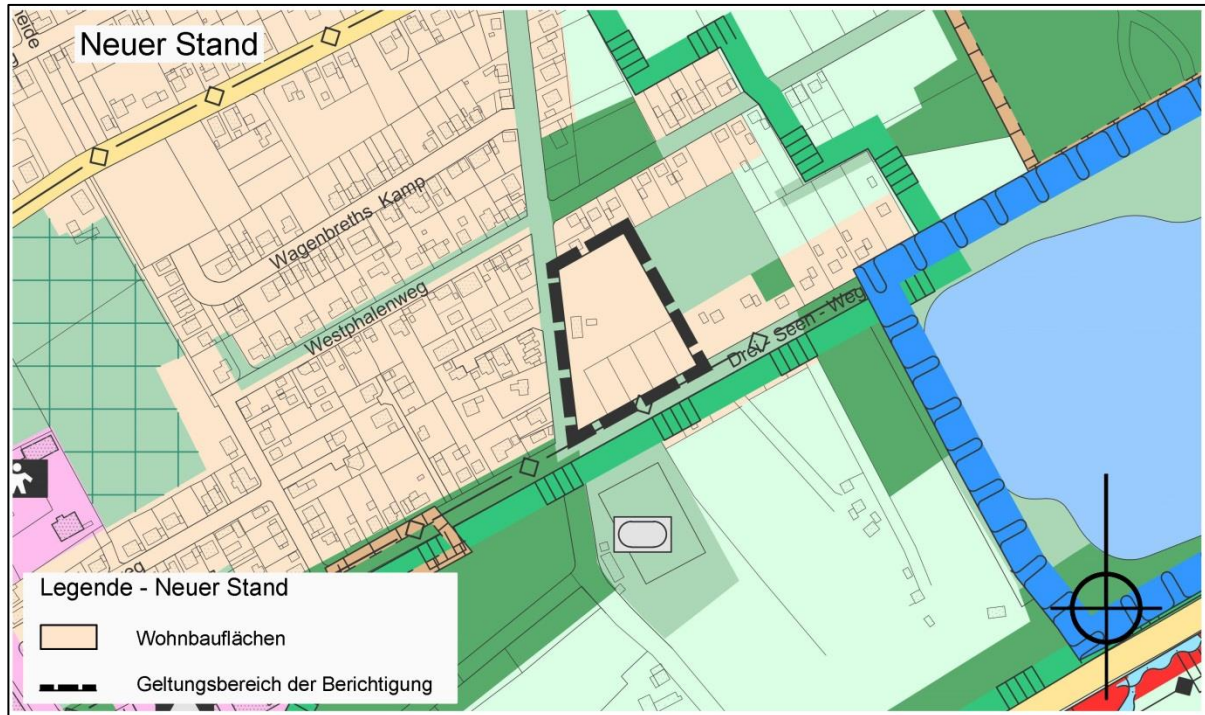


Abb. 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Paderborn - ohne Maßstab - mit der Lage des Geltungsbereiches des Bereiches der Berichtigung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“

Mit Schreiben vom 03.08.2017 und dem Aktenzeichen 32.708.17.4-3564 erklärt die Bezirksregierung Detmold, dass aus raumordnerischer Sicht gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung wird mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes sichergestellt.

5.3 Derzeit verbindliches Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“ liegt derzeit zu Teilen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 100, welcher im Jahr 1997 rechtskräftig geworden ist. Dieser ist im Plangebiet entlang der Trakehnerstraße für eine Bautiefe gültig. (siehe Abb. 11).

Für diesen mit „WA“ festgesetzten Bereich ist die offene Bauweise mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss vorgeschrieben. Festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Baugestalterisch wurde die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 38° festgesetzt.

Die östlich an diese Fläche angrenzenden Bereiche sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Für diese Bereiche besteht derzeit kein Baurecht.

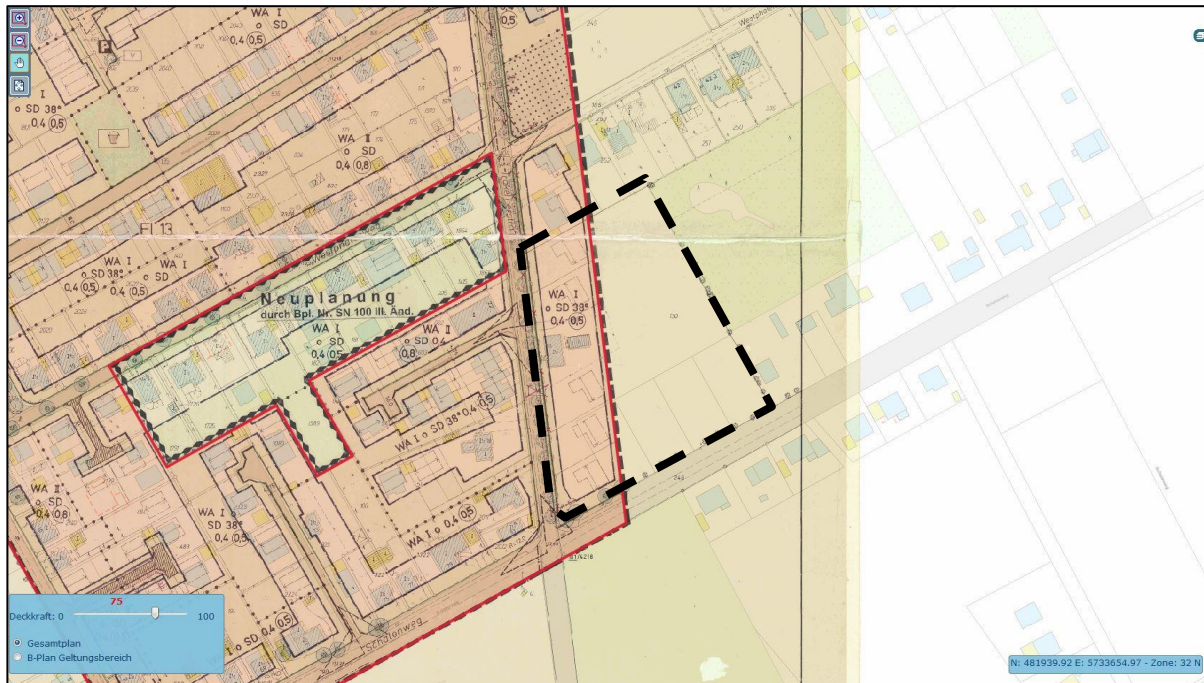


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. SN 100 mit der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“

6 Belange des Städtebaues

6.1 Bindungen für die Plankonzeption

6.1.1 Denkmalpflege / Gestaltungssatzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird laut Auskunft des LWL – Archäologie für Westfalen das Bodendenkmal (DKZ 4218,00330) im Plangebiet vermutet (siehe Kapitel 8.2). Sofern der diesbezügliche Hinweis im Bebauungsplan befolgt wird, besteht aus bodenarchäologischer Sicht kein Anlass dafür, das Bauleitplanverfahren nicht durchführen zu können.

Das Plangebiet / Quartier liegt außerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ bzw. im Ortskern von Schloss Neuhaus.

6.2 Städtebauliche Konzeption und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplan)

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gebiet eine Bebauung zur Wohnnutzung mit Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern vor.

Das Plangebiet wird über die Trakehnerstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine schleifenförmige Straßenführung mit einer Breite von 6,50 m sowie einem von dieser ausgehenden Stichstraße mit einer Breite von 6,00 m im Norden des Plangebietes.

Ausreichend Stellplatzflächen für die Bewohner des Plangebietes können oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt werden. Zusätzliche Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Im Norden des Gebietes sind Reihenhäuser in Hausgruppen mit drei sowie vier Hauseinheiten vorgesehen. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze in Richtung der freien Landschaft sind fünf Einzelhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken geplant. Im mittleren sowie südlichen Plangebiet sollen neun Doppelhäuser entstehen. An Stelle des heutigen Bestandsgebäudes sind drei Doppelhäuser geplant, sodass im Plangebiet insgesamt zwölf Doppelhäuser entwickelt werden sollen.

Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse soll das Projekt mit ca. 30 – 36 Wohneinheiten an einer attraktiven Stelle im Paderborner Stadtgebiet einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im nahen Umfeld der Kernstadt von Paderborn leisten.

Die Reihen- und Doppelhäuser werden in einem Preisrahmen entwickelt, der eine Bezuschussung im Rahmen der Eigentumsförderung ermöglicht. Zudem sind 4-5 Einheiten in Form von Mieteigentum im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus vorgesehen.

Eine Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen, wird nicht vorgesehen.

Eine verbindliche räumliche Lagezuordnung des Standortes von Mieteigenheimen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus soll in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erfolgen. Hier soll dem Vorhabenträger eine Flexibilität eingeräumt werden. Die Bereitstellung der Voraussetzungen für die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau bzw. Mietwohnungsbau kann im Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. An dieser Stelle befindet sich ein ausgeprägter Baum- und Strauchbestand parallel zum Schattenweg. Die öffentliche Grünfläche umfasst den Traufkronenbereich dieser Bäume nördlich des Schattenweges. Um diesen Baumbestand langfristig zu schützen und zu erhalten wird das Gebiet nicht vom Schattenweg aus erschlossen. Weiter wird an dieser Stelle die öffentliche Grünfläche ausgewiesen um ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an den Baumbestand zu vermeiden und diesen langfristig zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Blockheizkraftwerk, mit Lage im Süden des Plangebietes an der Trakehnerstraße, errichtet werden. Dieses soll zur Versorgung des entstehenden Wohngebietes mit Wärme zur Heiz- sowie Warmwassernutzung und Elektrizität dienen.



Abb. 13: Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) (Quelle: Wegener Massivhaus GmbH)

6.3 Planungsalternativen

Keine Planung:

Wenn das Plangebiet keiner Planung unterzogen werden würde, so würde der Bereich in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Eine städtebaulich sinnvolle Schließung der Siedlungslücke und die somit erfolgende Wohnraumschaffung an dieser Stelle würden nicht erfolgen.

7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als „Gebiet für vorwiegende Wohnnutzung“.

Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

Es wird somit kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkret für das Vorhaben formuliert. Darüber hinaus sollen die mit der beabsichtigten Wohnnutzung im Einklang stehenden und ergänzenden Nutzungen im Sinne der Berufsausübung und der Kinderbetreuung in dem Gebiet möglich sein.

In dem Gebiet sind zulässig:

- a) Gebäude und Räume zu Wohnzwecken einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- b) Gebäude und Räume für Geschäfts- und Büronutzung einschließlich solcher, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender dienen.
- c) Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

Es sind darüber hinaus nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Als Bauweise wird für das gesamte Gebiet die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gem.

§ 19 (4) BauNVO ist für das gesamte Gebiet zulässig.

7.3 Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der umliegenden Siedlungs- und Gebäudestruktur wird für die geplanten Baukörper eine zwingende Zweigeschossigkeit geregelt. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Baukörper resultieren aus der Entwurfsplanung des Vorhabenträgers und werden wie folgt festgesetzt:

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird über die Firsthöhe und die Traufhöhe definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m. Der First wird gebildet aus dem Schnittpunkt der Außenhaut des Daches.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,90 m. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt und der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/2 der Baukörperlänge die maximale Wandhöhe überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird somit in Abhängigkeit der festgesetzten Zweigeschossigkeit getroffen. Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe wird dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entsprochen.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche NHN-Höhe in der Mitte der parallel zur Längsseite des Baustreifens verlaufenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Die maßgebliche NHN-Höhe ist durch die Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Gebäudemitte ausgehenden geraden Linie. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Mit der vorgehend formulierten Festsetzung der jeweiligen unteren Bezugspunkte wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anpassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht explizit den einzelnen Baukörpern, sondern bilden zusammenhängende Baufenster, die die geplanten baulichen Anlagen insgesamt fassen.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen somit in ihren Ausprägungen den geplanten Wohngebäuden von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern. Folglich sind diese auf das Vorhaben einer Wohnbausiedlung bezogen festgesetzt.

7.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die geplanten Wohngebäude stellen sich als Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser dar. Als örtliche Bauvorschrift werden folgende baugestalterische Festsetzungen vorgenommen:

Doppelhäuser und Hausgruppen:

Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften sowie aller Gebäude einer Hausgruppe ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen

und Nebengebäude.

Dächer / Dachauf- und Dachausbauten:

Zulässig sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 33°. Nebenanlagen dürfen mit einem Flachdach mit einer Neigung von 0° - 5° versehen werden.

Dachaufbauten sowie Dachausbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Diese Festsetzung geht mit der getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der Traufhöhe durch untergeordnete Bauteile aus Punkt 7.3 einher.

Der obere Abstand zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Mit diesen Festsetzungen werden die vom Projektentwickler geplanten Gebäudetypen entsprechend gefasst.

Einfriedungen:

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

Vorgartengestaltung:

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen.

Im Weiteren sind die Flächen durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

7.5 Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ebenso sind Garagen und Carports nach § 21a BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Trakehnerstraße einhalten um die Einsehbarkeit an den Kreuzungspunkten zur Trakehnerstraße zu gewährleisten. Für den Stauraum zwischen der Garagenöffnung und öffentlicher Straßenverkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden, wodurch eine Beengung des Straßenraumes verhindert wird.

7.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorgesehenen Blockheizkraftwerkes ist im Plangebiet eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraftwärmekopplung“ (KWK) gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festgesetzt.

7.7 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet soll zukünftig ausschließlich über die Trakehnerstraße erschlossen werden. Der südöstlich angrenzende Schattenweg wird somit keine Erschließungsfunktion für das Wohngebiet aufweisen. An der Grundstücksgrenze zum Schattenweg wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dies gilt auch für Zu- und Abgänge.

Innerhalb des Plangebietes wird die Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Wohngebietes festgesetzt. Die innere Erschließung wird mittels einer Schleifenerschließung mit einer Ausbaubreite von 6,50 m sowie einem Stich mit 6,00 m Breite im Norden erfolgen.

Die Verkehrsfläche soll als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut werden. Dementsprechend ist der Bereich der Verkehrsfläche zu gestalten. Dies soll mit Hilfe von Pflanzbeeten und Parkplätzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Um dem Straßenraum eine qualitative Aufenthaltsqualität zu ermöglichen sind diese zu bepflanzen (siehe Kapitel 7.8). Diese genannten Maßnahmen erzielen eine Verkehrsberuhigung und somit eine Geschwindigkeitsreduzierung sowie eine Aufmerksamkeitssteigerung der Verkehrsteilnehmer des motorisierten Individualverkehrs.

7.8 Grünordnung

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Entlang der Südostgrenze des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb des Plangebietes eine ausgeprägte Grünstruktur mit Bäumen.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Offene Kulturlandschaft“ (LSG-4219-0001) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Um negative Einflüsse auf dieses Landschaftsschutzgebiet auszuschließen, wird die bestehende Gehölzstruktur erhalten und als „öffentliche Grünfläche“ und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt. Gehölzausfall ist vom Eigentümer der Fläche entsprechend mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Im Bereich dieser Bäume und ihrem Traufkronenbereich wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park“ mit einer Tiefe von 10,00 m festgesetzt. Diese soll den Schutz und die Erhaltung der dortigen Bäume sicherstellen.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bewegungsflächen, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen unzulässig.

Innere Begrünung des Vorhabengebietes:

Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte, heimische Laubbäume aus untenstehender Pflanzliste für Bäume zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität hat einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu betragen. Die Bäume sind in Pflanzscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5,00 m² und einer Mindestbreite von 1,50 m anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze oder im Bereich von Verkehrsinseln (Pflanzbeete) vorzunehmen.

Die Fertigstellungspflege ist gem. DIN 18916 auszuführen.

Pflanzliste Bäume (Heister):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

8 Planungsauswirkungen

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Sämtliche Maßnahmen zur Herstellung der Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen und durchzuführen. Dies wird zudem im Durchführungsvertrag geregelt.

Elektrizitäts- / Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen:

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Wärme erfolgt über das im Gebiet selbst geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) (siehe Kapitel 7.6).

Der Anschluss des Plangebietes an die fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss des BHKW an das öffentliche Trinkwassernetz und eine anschließende Verteilung an die geplanten Wohngebäude. Die Versorgung mit Warmwasser wird über einen Wärmetauscher in den zu versorgenden Wohngebäuden sichergestellt. Dieser wird ebenfalls über das BHKW mit Wärme versorgt.

Löschwasser:

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gem. §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden von der zuständigen Feuerwehr als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

Schmutzwasser:

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich.

Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt über den städtischen Regenwassersammler in der Trakehnerstraße. So ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Dabei wird eine notwendige Regenrückhaltung mittels eines Stauraumkanals in der Planstraße erfolgen. Auch bei Starkregenereignissen kann so eine auf maximal 15 l/s gedrosselte Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal gewährleistet werden.

Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Abfallentsorgungs- & Stadtreinigungsbetrieb Paderborn (ASP). Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Lediglich die Anlieger des nördlichen Stiches haben ihre Abfallbehälter und Wertstofftonnen am Beginn dieses Stiches für die Entsorgung bereitzustellen (Stellungnahme des ASP vom 28.03.2018).

8.2 Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal (DKZ 4218,00330) vermutet. Dabei handelt es sich nach Auskunft des LWL – Archäologie für Westfalen um den Teilbereich eines Gräberfeldes der Bronze- und frühe Eisenzeit (ca. 1000 v. Chr.) (Stellungnahme des LWL vom 23.03.2018).

Da davon auszugehen ist, dass innerhalb des Planungsgebietes auch heute noch Teile der Grabhügel und der Bestattungen im Boden liegen, ist eine archäologische Prospektion durch eine archäologische Fachfirma im Vorfeld von Baumaßnahmen in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, unerlässlich. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Belange des Bodenschutzes

Die Ziele des Boden- und Klimaschutzes sind im Baugesetzbuch in § 1 bzw. § 1a geregelt. Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen verringert werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung.

Es werden Böden im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Vorhabengebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand in Schloss Neuhaus. Die Fläche stellt eine Lücke im Zusammenhang des Siedlungsrandes zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum dar.

Der Gesetzgeber hat mit dem neuen § 13b BauGB der Inanspruchnahme von Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile grenzen, einen Vorrang eingeräumt.

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes werden zukünftig entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Bauflächen in Anspruch genommen.

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Bodenarten ist gem. Bodenkarte NRW als gering bewertet. Das Plangebiet weist Böden aus typischem Podsol auf. Die Böden weisen Mittelsand und Feinsand auf und sind stellenweise tiefreichend humos. Als schutzwürdig bewertete Sand- und Schuttböden stehen laut Bodenkarte 50 NRW in ca. 180,00 m südwestlicher Entfernung zu Plangebiet an (siehe Abb. 14).

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

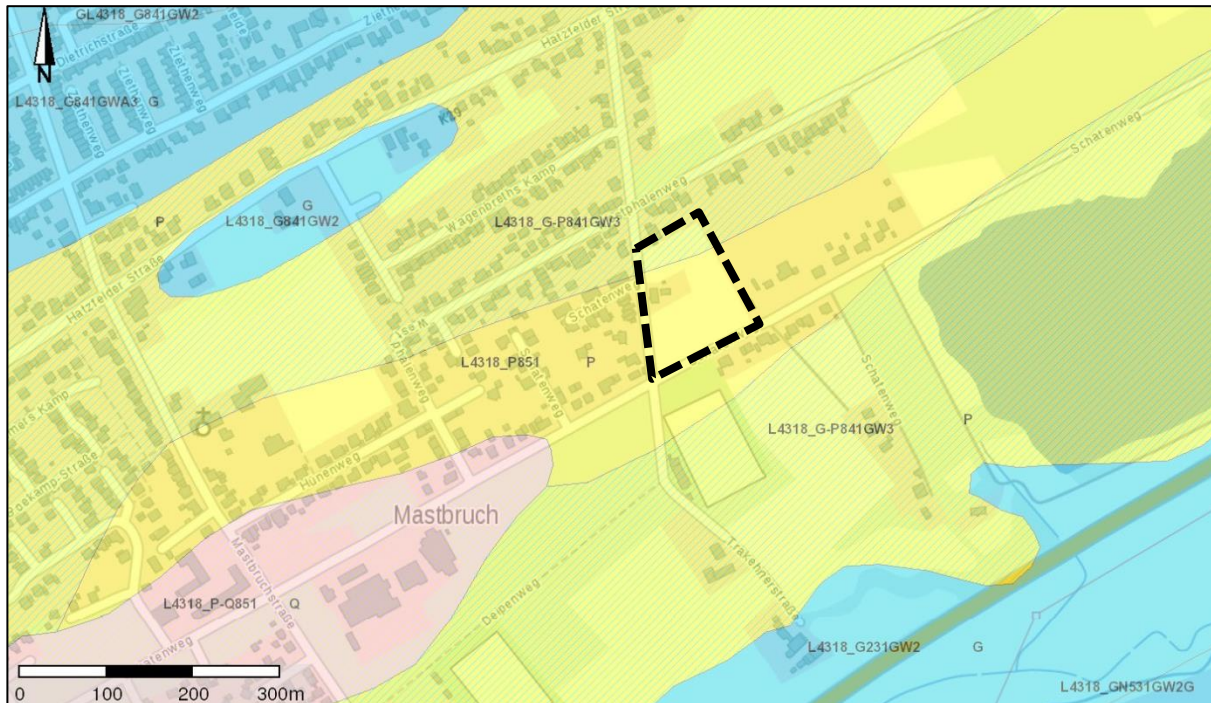


Abb. 14: Ausschnitt aus der BK50-Karte des Geologischen Dienstes NRW mit der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“

8.4 Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen des im Süden angrenzenden Sportgeländes des Fußballvereines DJK Mastbruch e.V. sowie der Verkehrslärm der umliegenden Straßen Trakehnerstraße und Schattenweg sowie der ca. 400 m entfernten Bundesstraße B 1 ein.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Bei allen Neuplanungen, einschließlich der „heranrückenden Bebauung“, sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Verkehrslärm:

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von verkehrsbedingten Geräusch-Situationen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. In dieser sind schalltechnische Orientierungswerte als Zielvorstellung für städtebauliche Planungen genannt. Diese sind jedoch nicht als konkrete Richt- oder Grenzwerte zu verstehen. Diese Werte lauten bei der Beurteilung für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wie folgend:

WA/MI

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55/60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45/50 dB(A)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (*Dekra Automobil GmbH, Hamburg, November 2017*) wurde geprüft, ob die Schutzansprüche der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen Verkehrslärm vereinbar sind und kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet tagsüber bis zu 56 dB(A) und nachts bis zu 49 dB(A) aufschlagen. Somit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A) (tags) und um 4 dB(A) (nachts) überschritten. Allerdings können die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) eingehalten werden, womit immer noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich sind:

Es gelten die Lärmpegelbereiche II und III (siehe Planzeichnung). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb des Plangebietes sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
B. ... Büroräume und ähnliches

Abb. 14: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, vom 23.11.2017, Az: 553004952-B03.

Sportanlagenlärm:

Die Sportanlage in rd. 60 m südlicher Entfernung, bestehend aus einem Hauptspielfeld mit Kunstrasenbelag sowie einer kleineren Nebenspielfläche mit Rasenbelag, wird ganzjährig von einem Fußballverein (DJK Mastbruch e.V.) für den Spiel- sowie Trainingsbetrieb genutzt. Nachts und vormittags ist die Sportfläche ungenutzt. Im Nahbereich dieses Fußballplatzes befindet sich bereits Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung rückt allerdings nicht näher als die bestehende an das Sportgelände heran.

Da es sich ausschließlich um eine Vereinsnutzung handelt, erfolgt die Beurteilung der Geräuschimmissionen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV. Die Immissionsrichtwerte lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wie folgend:

	Immissionsrichtwert gem. 18. BImSchV für WA	Immissionsrichtwert gem. 18. BImSchV für MI
Werktags, Normalzeit	55 dB(A)	60 dB(A)
Werktags Ruhezeit abends	55 dB(A)	60 dB(A)
Sonn-/ Feiertags Normalzeit	55 dB(A)	60 dB(A)
Sonn-/ Feiertags Ruhezeit mittags	55 dB(A)	60 dB(A)

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung ist durch die „Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung“ vom 01.06.2017 dahingehend geändert worden, dass die Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit und die mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen um 5 dB(A) angehoben wurden. Diese Veränderung trat im September 2017 in Kraft.

Bei regulären Punktspielen sowie Fußballtraining innerhalb der abendlichen Ruhezeiten auf dem Hauptspielfeld können die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für WA (allgemeines Wohngebiet) im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten werden. Durch die Nutzung der öffentlichen Stellplätze am Schattenweg kommt es zu keinen relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Das zugehörige Vereinshaus wird lediglich tagsüber genutzt.

Die Nebenspielfläche nördlich des Hauptspielfeldes wurde ursprünglich im Jahr 1966 als „Gymnastikwiese“ genehmigt. Mittlerweile wird die Fläche zum freien Spielen genutzt. Diese ist jedoch nicht öffentlich zugänglich und gehört zur Sportanlage welche eingezäunt ist.

Die westlich des Sportgeländes gelegenen PKW-Stellplätze werden mit den Bewegungen auf dem Gelände berücksichtigt. Fahrzeugbewegungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben gem. 18. BImSchV unberücksichtigt.

Besonders hohe kurzzeitige Geräuschspitzen können bei der Benutzung einer Starterklappe im Zusammenhang mit der 100 m-Bahn erwartet werden. Die schalltechnische Untersuchung weist jedoch nach, dass in einem solchen Fall der zulässige Immissionsrichtwert im Plangebiet unterschritten wird.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA zeigen auf, dass die vorhandene Sportanlage durch das Plangebiet entlang der Trakehnerstraße nicht weiter in seiner Entwicklung eingeschränkt wird, wie es bereits durch die vorhandene Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Anlage der Fall ist. Durch die Nutzung der Sportanlage können grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeiten (nicht morgens) sowie die maximal zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen im Bereich der bisher geplanten Bebauung eingehalten werden.

Nach derzeitigem Stand erreichen die Lärmwerte, mit Berücksichtigung der Nebenspielfläche, für einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes bis zu 56 dB(A) in der Ruhezeit. Somit werden WA-Werte geringfügig überschritten. Die MI-Richtwerte werden im gesamten Bereich eingehalten.

8.5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB (siehe Kapitel 3).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung, welche der „Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter“ (*Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2017*), entnommen wurde:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist bereits anthropogen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehende Bebauung genutzt. Eine Naherholungsfunktion besitzt das Gebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht.	Mit der geplanten Wohnbebauung wird die vorhandene Lücke in der Bebauung am Siedlungsrand geschlossen und somit benötigter Wohnraum geschaffen. Gegenüber der bestehenden Nutzung werden die dort entstehenden Emissionen geringfügig zunehmen. Die geplante Nutzung lässt jedoch keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung erwarten; auch wird die Möglichkeit der Naherholung im angrenzenden Landschaftsraum nicht gestört. Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Pflanzen und Tiere	Es wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet (siehe Kapitel 8.5.1). Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt:	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 8.5.1) ausgeschlossen werden.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Teichfledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Nachtigall. Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.	sen werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schloss Neuhaus. Im Bereich des Vorhabengebietes sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbaunutzung kaum naturnahe Strukturen noch landschaftsbildende Elemente vorhanden. Lediglich ist südlich des Plangebietes eine landschaftsprägende Baumstruktur vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Untere Senne“ grenzt nördlich in 160 m Entfernung und südlich in 20 m Entfernung an das Plangebiet an.	Die raumprägende Baumstruktur im Südosten des Plangebietes bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Somit berührt die Planung weder den Landschafts- noch Naturraum. Auch sind keine Beeinträchtigungen des benachbarten Landschaftsschutzgebietes zu erwarten. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Boden/ Fläche	Das Plangebiet ist derzeit zu einem Großteil in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Somit ist der Boden in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion bereits durch den Eintrag von Stoffen wie Düngemitteln beeinträchtigt. Der im Plangebiet anstehende Boden weist keine bzw. eine geringe Schutzwürdigkeit auf (GD NRW 2007).	Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 ein Versiegelungsgrad erreicht, welcher im Planbereich noch Freiflächen bereithält auf denen sich die Bodenfunktion, z.B. die Rückhaltefunktion von Niederschlägen erhalten lässt. Bodenerosionen durch Wind und Wasser sind aufgrund der ebenen Lage nicht zu erwarten. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Gewässer/ Grundwasser	Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich. Auch befindet sich das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.	Aufgrund der geplanten Versiegelung werden die Grundwasserneubildungsrate und die Staufunktion von Niederschlagswasser verringert. Dies ist bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer vergleichbar geringen Plangebietsgröße jedoch unerheblich. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Luft / Klima	Die Fläche liegt am Siedlungsrand und bildet ein Stadtrand- bzw. Dorfklimatop. Landwirtschaftliche Flächen weisen eine Funktion für nächtliche Kaltluftentstehung auf. Dies ist hier aufgrund des geringen Ausmaßes der Fläche nicht der Fall. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere Ackerflächen, Waldflächen und Seen vorhanden, welche die ausgleichende Funktion für die Lufthygiene übernehmen.	Mit der Planung und der zunehmenden Versiegelung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Freiraum sowie der für Wohngebiete geringen vorgesehenen Grundflächenzahl nicht merklich verändern. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>

Zusammenfassend wird in dem „Bericht zur Ermittlung erheblicher Umweltbelange“ (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2017) zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	nicht zu erwarten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	nicht zu erwarten
Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft	nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	nicht zu erwarten
Wechselwirkungen der Schutzgüter	nicht zu erwarten

Abb. 15: Zusammenfassende Bewertung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Büro Höke Landschaftsarchitektur)

Im Rahmen der überschlägigen Prüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

8.5.1 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2017) wurden zunächst die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung (LINFOS) ausgewertet worden. Am 16. August 2017 wurden eine Begehung zur Überprüfung der vorkommenden Tierarten sowie eine Potenzialabschätzung der Gebäude im Plangebiet durchgeführt. Die zukünftig zum Abbruch vorgesehenen Gebäude mittig im Plangebiet weisen lediglich im Bereich der Anbauten und Schuppen eine potenzielle Eignung für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten auf. Daher könnten im Falle des Abbruchs potenzielle Quartierstandorte verloren gehen. Im Bereich der Gehölze im Plangebiet wurden keine Horste gehölbewohnender Fledermaus- und Vogelarten festgestellt. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden:

Das Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) nennt für das Messtischblatt 4218 "Paderborn", Quadrant 1 für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 61 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 12 Säugetierarten, 47 Vogelarten, 1 Amphibienart und eine Libellenart (LANUV 2017B).

Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LIN-FOS) weist für das Untersuchungsgebiet Vorkommen einer weiteren Vogelart und einer weiteren Weichtierart aus (LANUV 2017A). In den Schutzgebietsbeschreibungen wird eine weitere Vogelart genannt (LANUV 2017A). Gem. der Angaben des ornithologischen Sammelberichtes für das Jahr 2016 ist im Untersuchungsgebiet zudem mit dem Vorkommen weiterer 8 Vogelarten zu rechnen (BIOLOGISCHEN STATION KREIS PADERBORN-SENNE 2017).

Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt:

Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Teichfledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Nachtigall.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNATSCHG (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNATSCHG kann unter Anwendung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung) BNATSCHG werden nicht erwartet.

Vermeidungsmaßnahmen:

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Abendsegler, Braunem Langohr, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Teichfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden, müssen die zu entfernenden Gebäude und Gehölze auf potenzielle Quartierstandorte und deren Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.

Innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen ist ein Verschluss bzw. die Entfernung ungenutzter Strukturen zwingend erforderlich.

Wird ein Besatz festgestellt, ist je nach Jahreszeit bzw. phänologischer Zeit der Fledermäuse unterschiedlich zu verfahren. Folgende Tabelle gibt einen Überblick, wie bei einem Besatz in unterschiedlichen Zeiträumen (an die Phänologie der Fledermäuse angepasst) verfahren werden muss:

Zeitraum	phänologische Zeit		Maßnahme
Mitte November - Mitte März	Überwinterungsphase		Verschiebung des Abbruchs bzw. der Rodungsmaßnahme in die Aktivitätszeit
Mitte März - Ende April	Frühjährliche Schwärmphase	Aktivitätsphase	Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)
Anfang Mai - Ende Juni	Wochenstubenzeit		Verschiebung des Abbruchs bzw. der Rodungsmaßnahme in einen anderen Zeitraum
Anfang August - Mitte November	Herbstliche Schwärmphase		Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)

Abb. 16: Übersicht der zu ergreifenden Maßnahmen bei Besatz einer untersuchten Struktur

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet

den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Gebäudequartiere ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Die Art, Anzahl und genaue Lage der Ersatzquartiere ist durch einen Gutachter im Rahmen der detaillierten Untersuchung der zu entfernenden Strukturen festzulegen.

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Jungvögeln des Feldsperlings, des Gartenrotschwanzes, des Kuckucks und der Nachtigall zu vermeiden, müssen Abbruch- und Fäll-/Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit der hier genannten Arten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Ferner sind die zu entfernenden Strukturen auf ruhende Feldsperlinge zu kontrollieren. Durch ruhende Feldsperlinge besetzte Strukturen sind nach Verlassen dieser zu verschließen.

Sind Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchszeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen durch eine detaillierte Untersuchung der zu entfernenden Strukturen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden. Im Falle eines Besatzes durch brütende Vögel sind die Arbeiten bis zur Beendigung der Brut und Aufzucht oder der Aufgabe der Brut zu verschieben.

Eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) BNatSchG ist erst durch eine detaillierte Untersuchung der zu entfernenden Strukturen zu ermitteln. Für jedes nachweislich genutzte Nest der hier genannten Konfliktarten bzgl. der Wirtsvogelarten des Kuckucks ist ein funktionaler Ersatz zu schaffen. Die Art, Anzahl und genaue Lage der Ersatznistkästen ist durch einen Gutachter im Rahmen der detaillierten Untersuchung der zu entfernenden Strukturen festzulegen.

Zeitraum	phänologische Zeit	Maßnahme
Anfang Oktober - Ende Februar	Überwinterungszeit (Zugvögel) Anwesenheit der Standvögel	Kontrolle der zu entfernenden Strukturen auf ruhende Feldsperlinge und Neststandorte der hier genannten Konfliktarten bzw. dessen Wirtsvogelnestern. ggf. Verschluss nachweislich durch den Feldsperling genutzter Strukturen nach Ausflug der Tiere
Anfang März - Ende September	Brut- und Aufzuchsphase	Kontrolle der zu entfernenden Strukturen auf Bruten von Vögeln. ggf. Verschiebung der Abbruch- und Fäll-/Rodungsmaßnahmen bis zur Beendigung der Brut und Aufzucht oder der Brutaufgabe

Abb. 17: Übersicht der zu ergreifenden Vermeidungsmaßnahmen für Vögel zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG

8.5.2 Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches werden durch das Biotopkataster für Nordrhein-Westfalen nach aktuellem Stand keine ökologisch wertvollen Biotope erfasst. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

Eingriffe gelten gem. 13a (2) Ziffer 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.5.3 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet ist als ein gering klimaempfindliches Stadtrandklimatop bzw. aufgrund der unmittelbaren Lage zur unbebauten Landschaft als Dorfklimatop einzustufen. Dieses zeichnet den Übergang vom Freilandklimatop zum Stadtklimatop aus. Charakteristisch hierfür ist eine niedrigere Windgeschwindigkeit und Luftfeuchte als im Freilandklimatop. Des Weiteren weist es einen stärkeren Tagesgang der Temperatur auf.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird gegenüber dem heutigen Zustand erhöht werden.

Mit der geplanten offenen Bauweise im Plangebiet mit einer GRZ von maximal 0,4 wird nur eine geringe Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes zu erwarten sein und damit sind auch Überwärmungstendenzen nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung wird es nicht zu einer Bildung von Wärmeinseln kommen, da der Grad der Versiegelung einen großen Anteil an Freiflächen vorsieht und das lokale Klima durch die direkte Nähe zum Freiland eine Kaltluftzufuhr erfährt.

Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der zu erwartenden, insgesamt sehr geringen, stadtklimatischen Verschlechterung nicht erforderlich.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich in die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird im Südwesten des Gebietes die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) vorgesehen.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grund-

stücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

In dem Plangebiet sind bei der Neubebauung bauliche Grundsätze der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bezüglich der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Dachform:

Aufgrund der vorgesehenen Ausrichtung der Gebäudestellung überwiegend in Richtung Südosten und der Möglichkeit zum Anbringen von Solarmodulen bestehen durch die zulässige Dachform gute Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung.

Verschattungswirkung:

Die Bebauungsabstände innerhalb des Plangebietes führen unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe ggf. zu gegenseitigen Verschattungen der Gebäude. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird jedoch ohne weiteres sicherzustellen sein.

Baukörperstellung:

Die festgesetzten Baufenster können bei allen Neubauten zu einer Südostausrichtung der Gebäudestellung führen. Eine Ausnahme bildet die Hausgruppe im Norden des Plangebietes.

9 Flächenbilanz

	Größe (Ausgang)	Größe (Planung)	Anteil in %
Landwirtschaftliche Nutzfläche	13.400 m ²	---	100
Gebiet für vorwiegende Wohnnutzung	---	10.515 m ²	78,5
Öffentliche Grünfläche	---	1.258 m ²	9,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	---	1.607 m ²	12,0
Fläche für Versorgungsanlagen	---	20 m ²	0,1
Plangebiet	13.400 m ²	13.400 m ²	100

10 Hinweise / Sonstiges

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Zur Feststellung archäologisch-historisch relevanter Befunde bzgl. des vermuteten Bodendenkmal (DKZ 4218, 00330) sind erforderlich:

- Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Deshalb ist zunächst der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur Oberkante archäologisch relevanter Befunde) durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten, die vom Veranlasser / Vorhabenträger zu beauftragen ist. Der Oberbodenabtrag erfolgt mit einem durch den Investor zur Verfügung gestellten Bagger mit zahnloser Schaufel samt Fahrer.
- Anschließend unternimmt die archäologische Grabungsfirma die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe.
- Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Die Abstimmung der Aushub und die Grabung sind mit dem LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld abzustimmen.

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0251/5918961; anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

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

Vogelschutz

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

Müll / Wertstoffsammlung

Der in dem Plangebiet anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Die Fläche für die Behälter muss von der Erschließungsstraße „Planstraße“ so gut erreichbar sein, dass die Mitarbeiter des ASP die Behälter zügig im Vollservice herausrollen, leeren und wieder zurückstellen können, ohne zu lange den Verkehr zu behindern.

Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovor-sorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

11 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gem. § 12 (1) BauGB aus dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag werden ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Zum Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn abzuschließen.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Verwendete Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2017)
- Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2017)
- Schallimmissionsprognose (Dekra Automobil GmbH, Hamburg, November 2017)
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Dezember 2016)

12 Gesamtabwägung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 313 „Trakehnerstraße / Schattenweg“ kann eine Siedlungslücke verträglich nachverdichtet werden. Durch die geplante Nutzung der Fläche wird eine aus städtebaulicher Sicht qualitativ hochwertige Situation geschaffen, die sich in die vorhandene Wohnsituation und das Umfeld einbindet.

Mit der Planung sind nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, die Umwelt und die technische Infrastruktur verbunden.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im Mai 2018

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner