Begründung zur
II. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. E 171 „Mühlengrund“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Mai 2012

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stadtplanungsamt Paderborn

Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung - Denkmalpflege

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungsplanung / Regionalplanung
4.2 Darstellung im Landschaftsplan
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Straßenverkehrsflächen / Erschließung
6.3 ÖPNV-Anbindung
6.4 Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche
7.3 Gebäudehöhen

8. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB
8.1 Dachgestaltung
8.2 Fassadengestaltung
8.3 Garagen und überdachte Stellplätze

9. Sonstige Festsetzungen

10. Flächenbilanz

11. Umweltbelange
11.1 Eingriffe in die Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
11.2 Naturschutzbezogene Festsetzungen
11.3 Klimaschutz
11.4 Artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis des § 44 BNatSchG
11.5 Auswirkungen der Änderung auf die umgebende Bebauung

12. Hinweise / Sonstiges

13. Investitionskosten

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

15. Gesamtabwägung

II. MONITORING

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 12.07.2011 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossen, die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ einzuleiten. Zugleich beschloss der Ausschuss den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Da die Planänderung der Innenentwicklung dient und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

In diesem Zusammenhang sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht zwingend erforderlich. Um jedoch alle möglichen planungsrelevanten Belange frühzeitig bewerten zu können, wurde für die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 17.10.2011 bis einschließlich 17.11.2011 durchgeführt. Die Unterlagen wurden auch im Internet unter Planen – Bauen – Wohnen "Bauleitpläne online" veröffentlicht. In diesem Zeitraum konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden.

Unter Berücksichtigung der Anregungen wurde der Entwurf modifiziert und in der Sitzung am 26.01.2012 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt für **die Offenlage** beschlossen. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange fand in der Zeit vom 10.02.2012 bis einschließlich 12.03.2012 statt.** Die Unterlagen wurden ebenfalls im Internet unter Planen – Bauen – Wohnen „Bauleitpläne online“ veröffentlicht. Innerhalb des Beteiligungszeitraums sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Im Nachgang zur Offenlage wurde von der Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Elsen, Flur 19, Flurstück 2354 die Erweiterung der überbaubaren Flächen beantragt, um in Zukunft ein weiteres Einfamilienhaus errichten zu können.
Die Erweiterung der Baufläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Innentwicklung dar und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Aus dem vorgenannten Grund wurden im Rahmen einer ergänzenden eingeschränkten Beteiligung die direkt betroffenen Anlieger erneut beteiligt und über die Planung und die wesentlichen Auswirkungen einer Erweiterung der Bauflächen unterrichtet sowie deren Stellungnahme eingeholt. Die beantragte Erweiterung bzw. Modifizierung der Baugrenzen führt zu keinen nachbarlichen Beeinträchtigungen.

2. Planungsanlass

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat mit dem Beschluss vom 27.01.2011 den Antrag zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Heidegrund“ angenommen und die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan einzuleiten. Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Grundstück, Gemarkung Elsen, Flur 19, Flurstück 2336 ein eingeschossiges Wohnhaus auf einem im

rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstückfläche festgesetzten Bereich zu errichten.

Zudem wird -wie zuvor beschrieben- auch die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Flurstück 2354 im Rahmen der II. Änderung für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses erweitert.

Da die zusätzlichen Baumöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht vertretbar und nachvollziehbar sind, stellen sie eine zweckmäßige Nachverdichtung, Innenentwicklung und sinnvolle Abrundung des Baubereiches an der Straße Mühlengrund dar.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um vorhandene Baulücken für wohnbauliche Zwecke zu nutzen und damit den Siedlungsrand sinnvoll abzurunden. Die Maßnahme dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung im Ortsteil Elsen.

Im Rahmen von Ortsbesichtigungen sowie Kontrollen durch das Umweltamt wurde festgestellt, dass die im Bereich der Hausgrundstücke Mühlengrund Nr. 15, 15a,15b, 15c, 17, 19 und 19a festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen teilweise nicht angelegt bzw. durch private Gartennutzung in Anspruch genommen wurden und somit als ökologischer Ausgleich nicht mehr im vollen Umfang zur Verfügung stehen.

Zur Ausweisung der neuen Baufläche fand eine Informationsveranstaltung statt. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurde auch die Ausgleichsproblematik angesprochen. Festzuhalten war, dass die privaten Grundstückseigentümer auch weiterhin die bisherigen Ausgleichsflächen als Hausgarten nutzen möchten. Einvernehmen bestand, dass in diesem Fall als Ersatz neue Ausgleichsflächen an geeigneter Stelle ausgewiesen werden müssen. Der Ersatz soll auf städtischen Flächen erfolgen.

Aus den vorgenannten Gründen ist es zwingend erforderlich, den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 5.500 m² große Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Elsen. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straße Mühlengrund, Heidegrund, Südgrenze der Flurstücke 2336, 2335, 2324, 2323, 2322, 2321, 2353 und Süd- und Westgrenze des Flurstück 2354 in der Gemarkung Elsen, Flur 19. Die Stichstraße Heidegrund grenzt an die östliche Grenze des Änderungsbereichs. Die Entfernung zum Ortskern Elsen beträgt ca. 2 km und die Entfernung zum historischen Stadtkern von Paderborn ca. 6 km.

Bild 1: Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungsplanung / Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ definiert den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Damit fügt sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 in die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben ein.

Bild 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter

4.2 Darstellung im Landschaftsplan

Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie die im vorliegenden Verfahren vorgesehenen Modifizierungen stehen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe nicht entgegen. Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsgebiet.

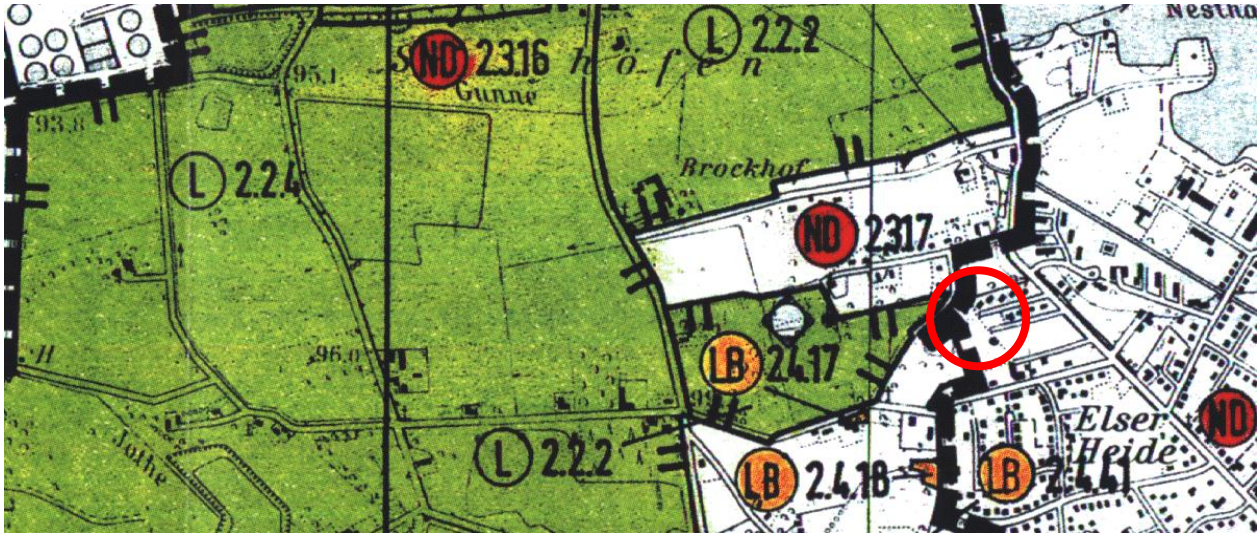

Bild 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und der südliche Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ferner ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verlauf einer Richtfunktrasse dargestellt.

Im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfallen die im Änderungsbereich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der gesamte Änderungsbereich wird nur noch als Wohnbaufläche dargestellt. Ansonsten entspricht die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist infolgedessen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

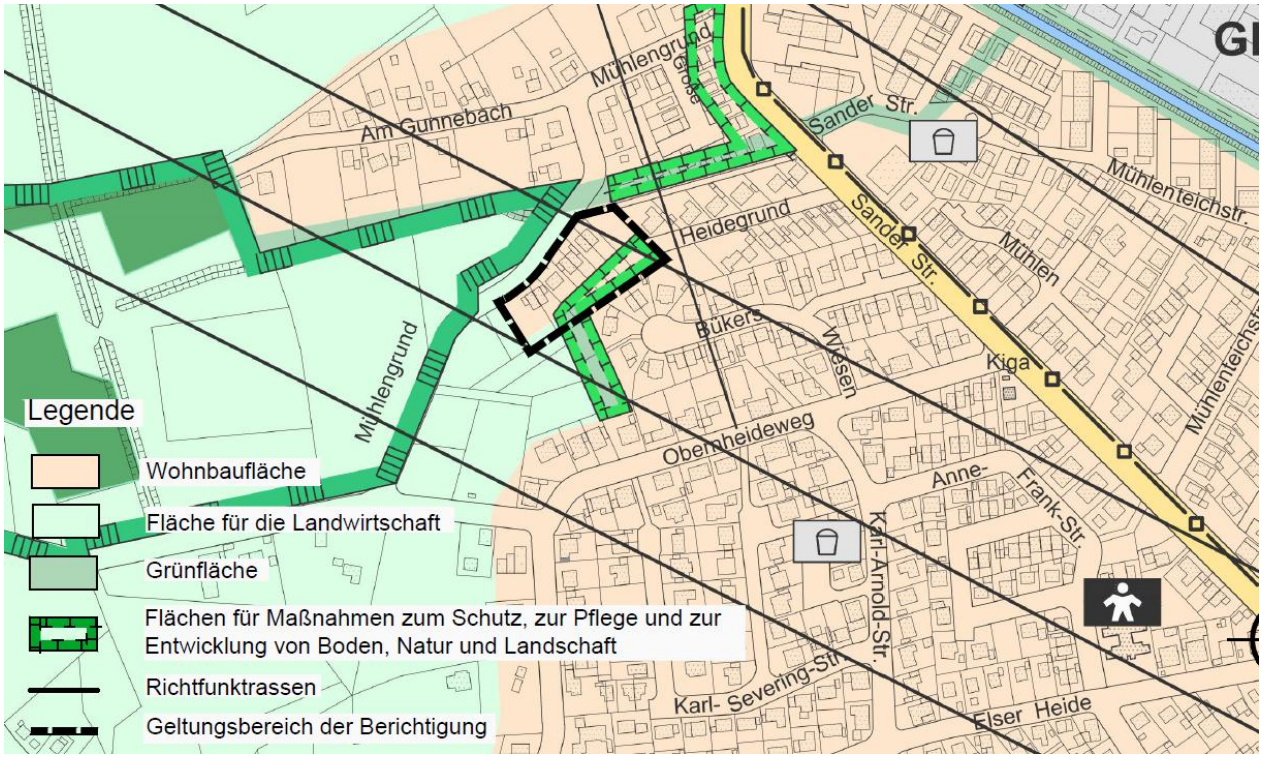

Bild 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

4.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. E 171 „Heidegrund“ ist seit dem 07.02.1998 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst nur einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes.

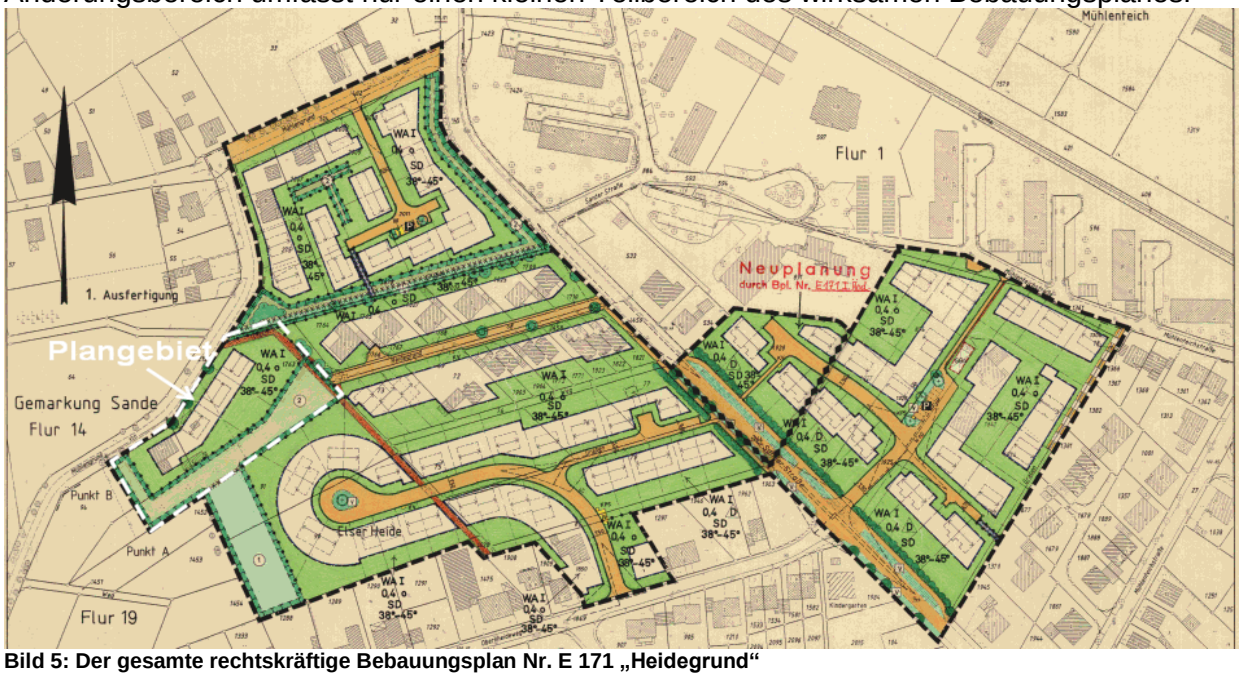

Bild 5: Der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 171 „Heidegrund“

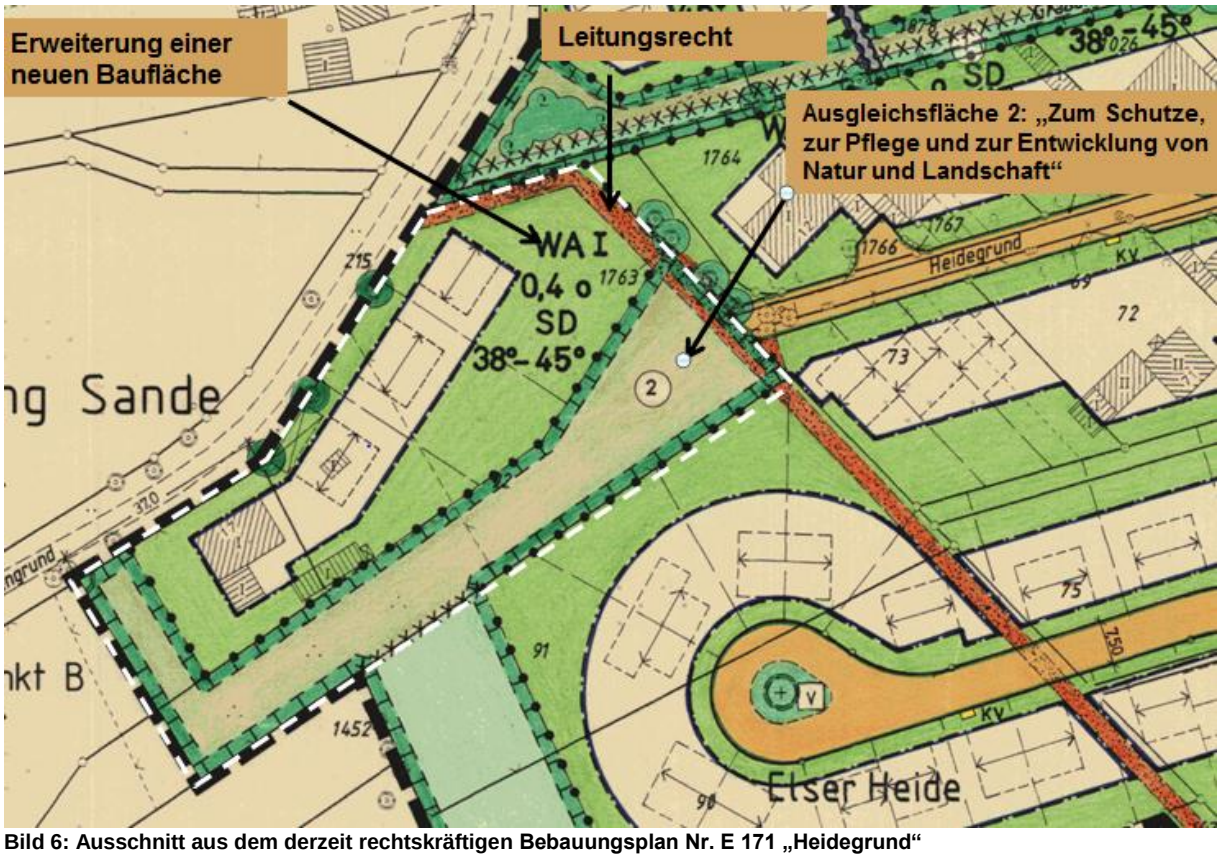

Bild 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 171 „Heidegrund“

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt innerhalb des Änderungsbereiches allgemeines Wohngebiet, eine eingeschossige offene Bauweise und als Dachform Satteldach (SD) mit einer Neigung von 38° - 45° fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, jedoch außerhalb der überbaubaren Bereiche.

Zudem sind in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, entlang der Straße Mühlengrund innerhalb des Plangebietes, drei erhaltenswerte Bäume dargestellt. Vorhanden ist aber nur noch ein Baum.

Parallel zum Graben sowie nordöstlich innerhalb des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Leitungstrasse zugunsten der Stadt Paderborn fest, die bis jetzt nicht in Anspruch genommen wurde, allerdings für die zukünftigen Planungen der Stadt Paderborn erhalten bleiben muss.

Die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ hatten die Zielsetzung, das geplante Baugebiet in den Landschaftsraum einzubinden.

Wie unter Punkt 2 der Begründung erläutert, wurden die festgesetzten Ausgleichsflächen als private Grünflächen den Hausgrundstücken zugeordnet. Mit diesen Flächen und den darauf anzulegenden Maßnahmen wurde der Eingriff durch private Bauflächen ausgeglichen. Für diese Ausgleichsflächen wurden das Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen sowie die Gestaltung der Freiflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen geregelt. Die Maßnahmen sollten von den jeweiligen Eigentümern durchgeführt und dauerhaft unterhalten werden. Mit den vorgenannten Maßnahmen sollte die Grünstruktur im Siedlungsbereich angereichert und optimiert sowie eine Einbindung in den Landschaftsraum gewährleistet werden.
Wie zuvor bereits erläutert, hat sich die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Lösung, die Ausgleichsmaßnahme durch Private durchführen und dauerhaft unterhalten zu lassen, nicht bewährt. Deshalb ist es nunmehr Ziel der Stadt Paderborn, die nicht angelegten und zukünftig entfallenden Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen neu nachzuweisen und anzulegen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Stadtteils Elsen. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Mühlengrund, die im weiteren Verlauf in die Sander Straße einmündet. Die überörtliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die Sander Straße, die in südlicher Richtung die Verbindung zur Kernstadt und in nördlicher Richtung die Verbindung mit der Bundesstraße B 64 ermöglicht.

Der Änderungsbereich wird nordöstlich durch die Straße Mühlengrund begrenzt. Entlang der Straße Mühlengrund wurden auf überwiegend langen schmalen Grundstücksstreifen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Das neue Bauvorhaben liegt im nordöstlichen Anschluss dieser Bebauung. An der Nordgrenze des Planbereichs verläuft ein namenloses Gewässer (Graben). Östlich und südöstlich grenzen vollständig bebaute Wohnbauflächen an.

Ein Teilbereich der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches grenzt an Ausgleichsflächen (Flurstück 2210) und an die Ackerfläche, die zugleich die südwestliche Plangrenze bildet.

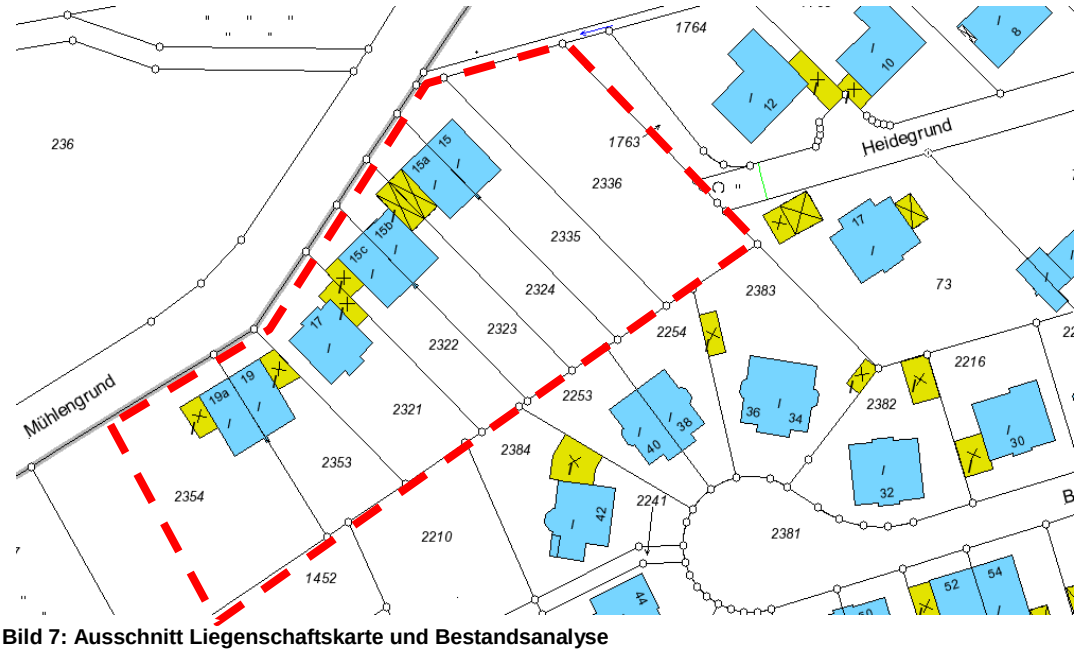

Bild 7: Ausschnitt Liegenschaftskarte und Bestandsanalyse

Wie das Plangebiet ist auch die Umgebungsbebauung durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt. Vorwiegend werden rote und weiße Klinker verwendet, die wiederum mit roter, brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung kombiniert wurden.

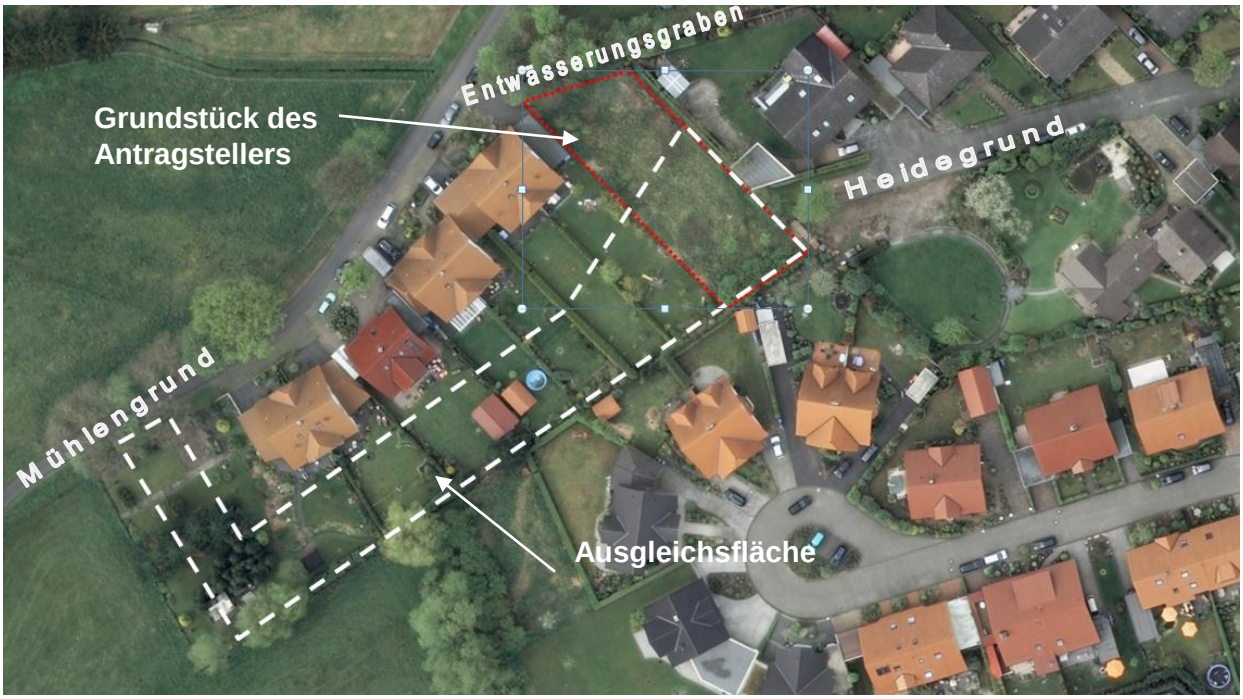

Bild 8: Ausschnitt Luftbild Umgebung „Mühlengrund“

Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches werden von den privaten Eigentümern derzeit mit Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Kinderspielgeräte etc. genutzt.

Bild 9: Ansicht auf das Vorhabengrundstück

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine private Schmutzwasserleitung, die im rückwärtigen Grundstücksbereich verlegt wurde. Über private Vereinbarungen ist die Unterhaltung gesichert. Über Mulden erfolgt die Versickerung und Beseitigung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist, die Innenentwicklung vorhandener Baubereiche durch eine behutsame Nachverdichtung der vorhandenen Bauflächen zu fördern.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ können die vorgenannten Ziele planungsrechtlich umgesetzt werden. Westlich und nordöstlich im Änderungsbereich werden neue Bauflächen ausgewiesen, die sich nach Lage und Größe in die vorhandenen Baubereiche einfügen. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die hinzukommende Bebauung harmonisch und abgestimmt in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes bisher festgesetzte Ausgleichsfläche wird zugunsten der Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche aufgegeben.
Mit dieser Maßnahme wird eine rechtlich abgesicherte Erweiterung der privaten Gartennutzungen ermöglicht.

Weder durch die Erweiterung der Baufenster noch durch die Aufgabe der Ausgleichsfläche sind nachteilige bzw. negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Die hinzukommende Bebauung fügt sich durch die im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen in die vorhandene Wohnsiedlung ein.

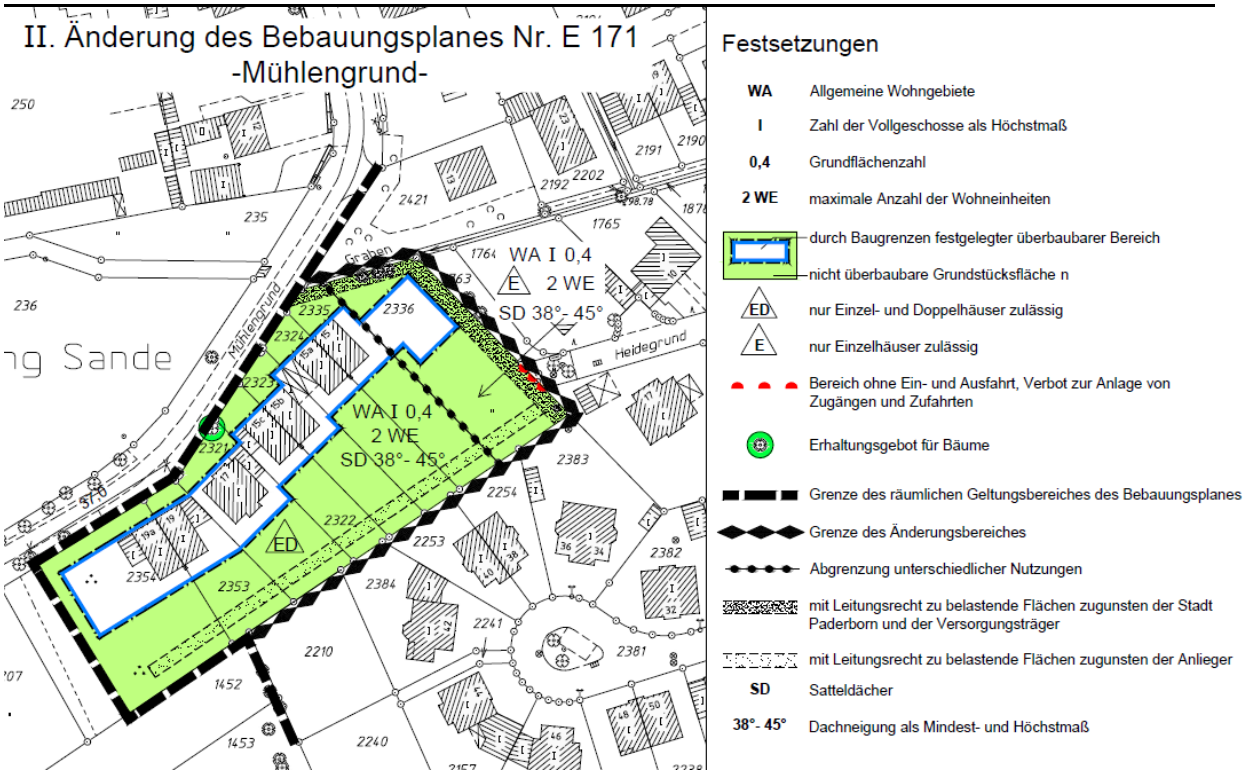

Bild 10: Entwurf

6.2 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung sowohl für den Bestand als auch für das Vorhaben erfolgt über die Straße Mühlengrund. Da eine Erschließung für das Vorhaben durch das Wegerecht zur Straße Mühlengrund schon vorhanden ist, übernimmt die Stichstraße Heidegrund, die im Osten an das Plangebiet angrenzt, keine Erschließungsfunktion für den Änderungsbereich. Deshalb wird ein An- und Abfahrtsverbot an die Heidegrundanbindung festgesetzt.

Bild 11: Zufahrt am Graben zum Vorhabengrundstück

Der Investor des vorgenannten Vorhabens hat im Jahre 2000 bereits die Nachbargrundstücke Mühlengrund 15 - 15 c bebaut. Zugleich hat er mit dem Käufer des Grundstücks Mühlen-grund 15 ein 3,0 m breites Wege- und Leitungsrecht zur Erschließung des Flurstücks 2336 (neue Baufläche) vertraglich vereinbart.

Für eine komfortable Erschließungssituation ist die Zufahrtsbreite, die durch das Wege- und Leitungsrecht gegeben ist, nicht ausreichend. Um eine optimale Fahrbreite zu sichern, soll der Straßenrandstreifen soweit wie die jetzige Verrohrung es ermöglicht ausgebaut werden. Die Verrohrung, die unter der Straße Mühlengrund verläuft, ist im Lageplan (Bild 12) dargestellt. Mit dieser Maßnahme wird das unproblematische Ein- und Ausfahren vom neuen Baugrundstück auf die Erschließungsstraße gewährleistet. Die Ausführung und die Kosten für diese Baumaßnahmen werden von dem Investor übernommen.

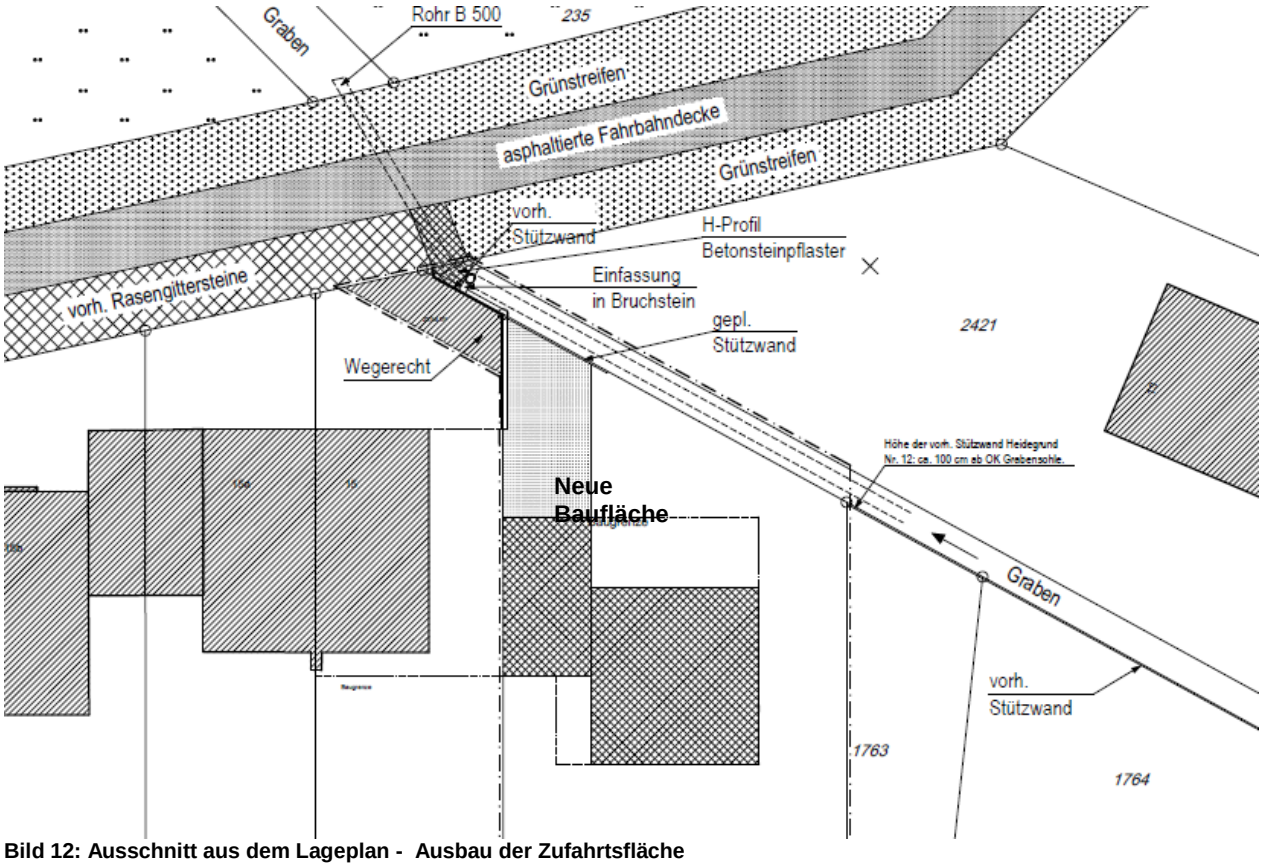

Bild 12: Ausschnitt aus dem Lageplan - Ausbau der Zufahrtsfläche

Die festgesetzte und weiterhin notwendige Leitungstrasse im Zufahrtsbereich der neuen Baufläche muss z. B. für Wartungsarbeiten von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die geplante Erweiterung der Bauflächen haben keine bedeutsame verkehrliche Auswirkungen und führt nicht zu einem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Aus verkehrlicher Sicht ist die Planung deshalb unbedenklich.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in zumutbarer Entfernung am Obernheideweg. Hier fährt die Linie 8 Gesseln - Neuenbeken des PaderSprinters im Halbstundentakt. Mit den Nebenlinien 6 (Sande - Auf der Lieth), 68 und 61 (Sande - Schöne Aufsicht) ist ebenfalls diese Haltestelle zu erreichen.

Somit ist die Anbindung im Änderungsbereich durch den Öffentlichen Personennahverkehr ausreichend gesichert.

Bild 13: Ausschnitt aus dem Liniennetzplan der PaderSprinter

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung für die geplanten Neubauten ist unproblematisch. Wie zuvor beschrieben verläuft an den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein privater SW-Kanal, an dem die neuen Bebauungen angeschlossen werden können.

Entsprechend der vorliegenden Baugenehmigungen, die für die bestehenden Wohnhäuser eingereicht wurden, sorgt ein 150er Abwasserkanal für die Schmutzwasserentwässerung. Nach Aussage des Fachamtes ist die Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals auch für die zukünftig zusätzlich mögliche Wohnbebauung ausreichend dimensioniert. Vor einer weiteren Baugenehmigung bzw. Freistellung ist jedoch durch fachliche Prüfung oder evtl. durch ein Gutachten nachzuweisen, dass der private Schmutzwasserkanal tatsächlich den eingereichten Unterlagen entspricht und ausreichend leistungsfähig ist. Dies kann erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens geprüft und durchgeführt werden.

Zur Sicherung der erweiternden Baufläche im westlichen Planbereich wird die Festsetzung der Kanaltrasse erweitert und nach Westen verlängert. Im Entwurf der II. Änderung wird die Schmutzwasserkanaltrasse mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Das anfallende Regenwasser sowohl für den Bestand als auch für das neue Wohnhaus sowie der weiteren befestigten Flächen wird über Mulden bzw. Rigolensysteme versickert.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist auch am östlichen Rand des Änderungsgebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn festgelegt. Zurzeit wird dieses Recht durch die Stadt Paderborn selbst nicht genutzt, soll aber für evtl. zukünftig notwendige Planungen bestehen bleiben. Innerhalb der vorgenannten Fläche hat der Versorgungsträger E.ON Westfalen-Weser ein 20 kV-Kabel verlegt. Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger erweitert werden. Die Breite des Leitungsrechtes ist mit 4,0 m definiert und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Zudem wird mit der Leitungstrasse auch sichergestellt, dass keine Hochbauten näher als 4,0 m an

das Gewässer angrenzen können. Zudem wird mit der Leitungstrasse auch sichergestellt, dass Hochbauten nicht näher als 4,0 m an das Gewässer angrenzen können.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Änderungsplan weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge, der verkehrlichen Erreichbarkeit der Grundstücke, der Grundstücksgrößen und der Grundstückszuschnitte, der vorhandenen ausschließlichen Wohnnutzung sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nunmehr auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften und wie bereits bisher die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 ausgeschlossen. Dementsprechend sind Betriebe der Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Diese Regelung ist städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die Grundflächenzahl eine Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Mit der jetzigen Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Auch die Anzahl der Vollgeschosse bleibt weiterhin mit einem Vollgeschoss geregelt.

7.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird nunmehr in der offenen Bauweise geregelt, dass hier nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung und fügt sich in die vorhandene Ortsrandbebauung ein.

Wie unter Punkt 6.2 beschrieben, wurde zwischen dem Anlieger (Flurstück 2335) und dem Investor (Flurstück 2336) ein privates Wege- und Leitungsrecht vereinbart. In der privaten Vereinbarung wurde auch geregelt, dass auf dem vorgenannten Grundstück nur ein Einfamilienhaus errichtet werden darf. Entsprechend der privaten Regelung wird nun auch die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasst. Nunmehr ist auf dem Flurstück 2336 nur die Errichtung eines Einfamilienhauses zulässig.

Um die Belastungen durch eine zu hohe Einwohnerdichte und damit einhergehend einen zu hohen Anteil an Individualverkehr mit zu erwartenden Parkplatzproblemen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Unter Beachtung dieser Regelung bleibt auch weiterhin ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Errichtung von Wohngebäuden. So kann neben der Hauptwohnung auch in jedem Gebäude eine Einliegerwohnung ohne Beschränkung der Wohnungsgröße errichtet werden.
Durch die oben genannte Beschränkung wird auch sichergestellt, dass im Plangebiet nur Wohnhäuser entstehen, die sich von den Proportionen her in die umgebende Bebauung einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit diesen Festsetzungen werden die freizuhaltenden Garten- und Vorgartenflächen

bestimmt. Die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführten Parzellierungen der Grundstücke sowie die Bauwünsche der Grundstückseigentümer haben zu einer geringfügigen Überschreitung der bisher festgesetzten Baugrenzen geführt. Mit der Planänderung werden nunmehr die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung angepasst. Mit dieser Maßnahme werden auch geringfügige bauliche Erweiterungen wie z. B. eine Terrassenüberdachung oder auch ein Wintergarten ermöglicht.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. E 171 sind entlang der Straße Mühlengrund drei Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen. In den zurückliegenden Jahren wurden zwei der drei Bäume aufgrund von Grundstückszufahrten und sonstigen Umständen (Windbruch etc.) beseitigt. Dementsprechend wird im Rahmen der Änderung nur noch ein Baum mit einem Erhaltungsgebot versehen

7.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Um das Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Struktur zu gewährleisten, werden für die Gebäude folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Bei einem Vollgeschoss (I):	Wandhöhe (WH)	max. 4.00 m
	Firsthöhe (FH)	max. 9,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Dachgestaltung

Um weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die Regelungen zur Dachform (Satteldach) und zur Dachneigung (38° - 45°) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung der Firstrichtung wird zugunsten der besseren Ausnutzung von Solarenergie aufgehoben, so dass die Ausrichtung der Dachflächen nunmehr auch unter energetischen Aspekten erfolgen kann. Dementsprechend ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) in und auf der Dachhaut grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern von z. B. Garagen sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Beschränkung der Höhe ist notwendig, um eine optische Dominanz der Anlagen zu vermeiden.

Damit sich neue Wohngebäude in das vorhandene Siedlungsbild einfügen, werden Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Faserzementplatten u. ä. ausgeschlossen. Um den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sind begrünte Dächer zulässig. Um eine ruhige und abgestimmte Dachlandschaft zu ermöglichen, werden übereinander liegende Dachgauben ausgeschlossen. Pro Doppelhausdachfläche bzw. Einzelhausdachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig.
Dabei sind Dachgauben aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zwischen Traufe und Gaubenwand müssen mindestens drei Dachpfannenreihen angeordnet

werden. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen sie mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig. Diese Festsetzungen sind notwendig, um unproportional wirkende Dachgauben, die das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigen würden, zu vermeiden.

Um das einheitliche Aussehen des Baukörpers zu gewährleisten und damit zum gestalterisch ausgewogenen Charakter des Plangebietes beizutragen, müssen bei Errichtung von Doppelhäusern Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

8.2 Fassadengestaltung

Bezüglich der Fassadengestaltung der Wohnhäuser soll weiterhin ein größtmöglicher Freiraum gewährt werden. Dennoch gelten zur gestalterischen Qualitätssicherung des Gesamtgebietes übereinstimmend zur umliegenden Bebauung die nachfolgenden Festsetzungen:

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig. Doppelhäuser müssen hinsichtlich des Fassadenmaterials einheitlich ausgeführt werden.

8.3 Garagen und überdachte Stellplätze

Aufgrund des Bestandes und der angestrebten dichten Bebauung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Vorgartenbereiche zwischen den Wohngebäuden und dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum weisen im Änderungsbereich eine geringe Größe und kleinteilige Struktur auf. Aus diesem Grund sollen diese Bereiche wie bisher auch nur für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sowie für eine Grüngestaltung aus Bäumen, Sträuchern, Stauden etc. genutzt werden. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass sich die Vorgärten als Freibereich darstellen. Städtebauliches Ziel ist es auch weiterhin, die rückwärtigen Gartenbereiche von störender Bebauung wie Garagen und überdachten Stellplätzen frei zu halten. Für diese Nutzungen stehen innerhalb der festgesetzten Bauzonen ausreichend bemessene Flächen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird geregelt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um den Einblick auf die Straßen und damit den fließenden Verkehr gewährleisten zu können, müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

9. Sonstige Festsetzungen

Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugebiet anfallende Regenwasser in Form von Mulden/Rigolen oder Rigolen auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Das Versickerungsgutachten sowie ein Versickerungsplan können beim Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn eingesehen werden.

10. Flächenbilanz

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ weist folgende Flächenbilanzierung auf:

	B-Plan E 171 rechtsverbindlich	B-Plan E 171 II. Änderung
Gesamtfläche	5.476 m²	5.476 m²
überbaubare Fläche (Baufenster)	1.051 m²	1.874 m²
nicht überbaubare Fläche	2.150 m²	3.602 m²
Ausgleichsfläche	2.275 m²	0 m²
Leitungstrasse zugunsten der Stadt Paderborn	282 m²	282 m²
Leitungstrasse zugunsten der Anlieger	0 m²	324 m²

11. Umweltbelange

Seit 2007 besteht aufgrund der BauGB-Novelle die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Planverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung durchzuführen. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m festgesetzt wird ² und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht besteht.

Im beschleunigten Verfahren kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Diese Voraussetzungen sind nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen erfüllt.

- So ist die Grundfläche des Änderungsbereichs kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist darüber hinaus nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

11.1 Eingriffe in die Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Ein Eingriff in die Natur und der dadurch verursachte Schaden benötigen einen Ausgleich. Hierzu müssen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden, die eine ökologische Aufwertung ermöglichen. Ausgleichsflächen haben die Zielsetzung, die notwendigen Kompensationsflächen für überbaute und für die Erschließung benötigten Flächen planungsrechtlich zu sichern. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ haben die Zielsetzung, das geplante Baugebiet in den Landschaftraum einzubinden und das Landschaftsbild zu optimieren.

Da jedoch die Anforderungen der Ausgleichsmaßnamen auf privaten Grundstücken, aufgrund der schwierigen Umsetzung und der Kontrolle, nicht im Ganzen erfüllt werden konnte, soll die notwendige Ausgleichsfläche nunmehr auf einer städtischen Fläche neu ausgewiesen und angelegt werden.

Nach Aussage des Fachamtes kann derzeit trotz der im Westen angrenzenden schutzwürdigen Landschaft auf die o.g. Ausgleichsfläche innerhalb des Siedlungsraumes verzichtet werden. Die durch die Aufgabe der Ausgleichsfläche notwendige Kompensierung erfolgt auf der städtischen Grundstücksfläche der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194. Bei dem vorgenannten städtischen Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die durch Gehölzpflanzungen in eine Waldfläche umgewandelt wurde.

Grundsätzlich sind im beschleunigten Verfahren die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen zusätzlichen Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Dennoch lässt der Gesetzgeber zu, einen Ausgleich zu bemessen und entsprechende Regelungen für einen Ausgleich zu treffen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Möglichkeit findet zwecks Gleichbehandlung aller Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 171 auch für die neuen Bauflächen (Flurstück 2336 und 2354) eine Kompensation statt. Der Gesamtkompensationsbedarf beläuft für die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 auf 3.135 m².

11.2 Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

In der nachfolgenden Tabelle ist der Kompensationsbedarf entsprechend bilanziert und ermittelt.

Gesamtkompensationsbedarfsermittlung

	Zuordnung	m²	GRZ	Ausgleichsbedarf	Faktor	m²
Entfallende Ausgleichsfläche	①	2.275	-	2.275	1,0	2.275
Neues Baufeld (Flurstück 2336)	②	1.054	0,4	422	1,3	548
Neues Baufeld (Flurstück 2354)	③	600	0,4	240	1,3	312
Summe		3.929				**3.135**

Für die entfallende Ausgleichsfläche (Eingriffsfläche 1) in der Größenordnung von 2.275 m² wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194, im Zuordnungsplan mit **I** gekennzeichnet, eine Fläche von 2.275 m² neu nachgewiesen.

Dem zusätzlichen baulichen Eingriff (Eingriffsfläche 2) auf dem Grundstück der Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 2336 in der Größenordnung von 1.054 m² wird ebenfalls auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194 eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche wird diese mit einem Faktor von 1,3 ausgeglichen. Somit ergibt sich für das neue

Baugrundstück ein Ausgleichsbedarf in der Größe von 548 m². Im Zuordnungsplan ist die Eingriffsfläche mit der Zahl 2 versehen und die Kompensierung mit **II** gekennzeichnet.

Der Eingriff im Westen des Änderungsgebietes auf dem Grundstück Flurstück 2354, der durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche entsteht, wird ebenfalls auf dem o.g. städtischen Grundstück in der Größe von 312 m² kompensiert. Im Zuordnungsplan ist die Eingriffsfläche des maßgeblichen Grundstückes mit der Ziffer **3** dargestellt und die entsprechende Kompensierungsfläche mit **III** gekennzeichnet.

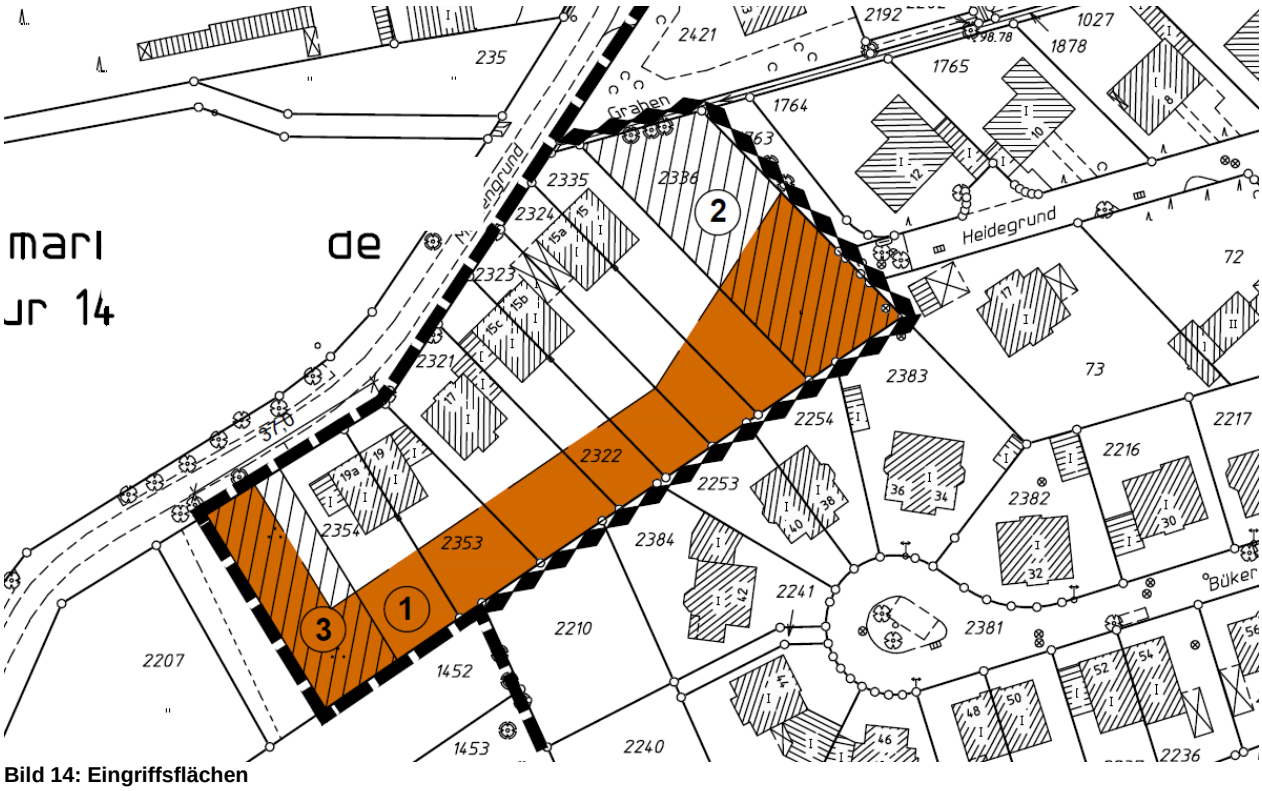

Bild 14: Eingriffsflächen

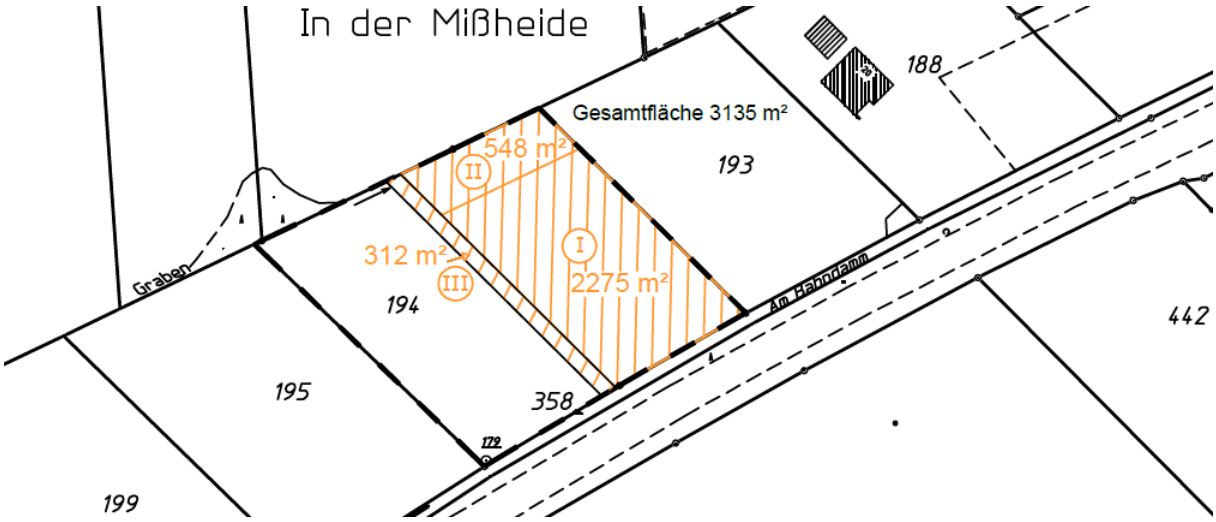

Bild 15: Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen und Regelungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen und die Zuordnung gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB treten im Änderungsbereich außer Kraft.

11.3 Klimaschutz

Nach der „Klimaanalyse Stadt Paderborn“ aus dem Jahr 1990 war der jetzige Änderungsbereich vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 171 dem Klimatop Wiesen-/Ackerklima zugeordnet.

Das Klimatop zeichnet sich durch einen extremen Temperatur- und Feuchteverlauf und durch seine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet aus. Nachts zeigt das Klimatop eine sehr hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion.

Das Gutachten empfiehlt, eine Zersiedlung durch die Schaffung von Siedlungsschwerpunkten zu vermeiden und keine Schadstoffemittenden anzusiedeln.

Vor diesem Hintergrund wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Heidegrund“ im Hinblick auf das Schutzgut Klima als unproblematisch angesehen.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes weist südöstlich der Straße Mühlengrund ein zusätzliches Baugrundstück aus. Außerdem wird die bisher auf den privaten Grundstücken im Änderungsgebiet festgesetzte Ausgleichsfläche nach außerhalb des Plangebietes verlagert.

Die angeführten Inhalte der Bebauungsplanänderung haben nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen keinen nachhaltigen Einfluss auf das Lokalklima. Die Hausgärten, die teilweise mit der Ausgleichsverpflichtung belegt waren, bleiben, allerdings ohne Restriktionen, erhalten. Die Errichtung eines einzeln stehenden Wohnhauses, angegliedert an den vorhandenen Bestand, ist für das örtliche Klima ohne Belang.

Auch unter dem Aspekt Klimaveränderung/Klimaerwärmung wird die Bebauungsplanänderung als nicht relevant eingestuft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass beim Neubau eines Hauses zur CO_2-Einsparung und damit zum Schutz des Klimas ohnehin umfangreiche Energieeinsparstandards (Stichwort Energieeinsparverordnung) zu erfüllen sind.

11.4 Artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis des § 44 BNatSchG

Im Bereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 und in dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes innerhalb der bestehenden Bebauung ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher nach fachlicher Beurteilung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 für das Gebiet „Mühlengrund“ nicht entgegen.

11.5 Auswirkungen der Änderung auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die Planung entspricht den bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Wohnen) und führt lediglich zu einer geringfügigen baulichen Verdichtung des Bereiches. Durch die Erweiterung des Baufensters ist aufgrund von Projektart und -größe mit keinen erheblichen, zusätzlichen Immissionen durch stark erhöhte verkehrliche Belastungen zu rechnen.

12. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

- **Kampfmittelfunde**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

- **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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

13. Investitionskosten

Zusätzliche öffentliche Investitionen für Kanäle, Straßen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen werden durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 nicht ausgelöst.

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Gesamtplan der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Zuordnungs- und Grünordnungsplan. Dem Verfahren beigefügt ist die Begründung inkl. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

15. Gesamtabwägung

Die moderate Erweiterung der Bauflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Elsen, Flur 19, Flurstücke 2336 und 2354 stellt eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) dar. Zudem wird mit der Erweiterung der Baugrenzen eine zweckdienliche und wünschenswerte Nachverdichtung und Abrundung der Bauflächen sowie des Siedlungsrandes ermöglicht.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. E 171 setzt im Änderungsbereich eine ca. 2.275 m² große Ausgleichsfläche auf privaten Grundstücken fest. Aufgrund der schwierigen Umsetzung, Kontrolle und Nachhaltigkeit der Ausgleichsflächen auf privaten Grundstücken werden die Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches aufgegeben. Es erfolgt eine Kompensation auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194. Diese Maßnahme sichert eine dauerhafte und sinnvolle Umsetzung des entsprechenden Kompensationsbedarfes und eine entsprechende Nachhaltigkeit und ökologische Wertigkeit.

Ferner entstehen durch die neu hinzukommenden Bauflächen weitere Eingriffe in die Natur und Landschaft, die ebenfalls auf dem vorgenannten städtischen Grundstück kompensiert werden. Die Kosten für diese Kompensierungen werden in städtebaulichen Verträgen mit den entsprechenden Grundstückseigentümern geregelt.
Mit der II. Änderung wird auch die bis jetzt festgelegte offene Bauweise neu geregelt. Zukünftig sind in der offenen Bauweise nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ferner wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt.
Die Erschließung der neuen Bauflächen soll ausschließlich von der Straße Mühlengrund aus erfolgen. Deshalb wird an der Stichstraße Heidegrund ein An- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Da die im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 171 „Mühlengrund“ geplanten Modifizierungen von Festsetzungen städtebaulich sinnvoll und folgerichtig sind, die neu bebaubaren Flächen sich harmonisch und abgestimmt in die vorhandene Bebauung einfügen, die allgemeine Vorprüfung zu dem Schluss kommt, dass kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Änderungsverfahren spricht, in der Artenschutzprognose keine Bedenken festgestellt wurden und im Hinblick auf das Schutzgut Klima keine Beeinträchtigungen ausgehen werden, ist die Umsetzung der II. Änderung insgesamt unproblematisch.

II. MONITORING

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

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 29.05.2012
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Özmen Deppe