

Begründung zum Bebauungsplan Nr. M 269 „Talleweg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2011

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Verfahrensstand	4
2. Hintergrund, Anlass und Ziele der Planung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für wohnbauliche Nutzungen	8
4. Übergeordnete Vorgaben und Belange / Sonstige Planungsvorgaben und Belange	11
4.1 Regionalplan	11
4.2 Landschaftsplan / Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Biotop- und Artenschutzes	13
4.2.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes	13
4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes / Schutzgebietskategorien	15
4.2.3 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	17
4.2.4 Besonders geschützte sowie streng geschützte Tierarten	18
4.3 Flächennutzungsplan	19
4.4 Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes	21
4.4.1 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 1 (im Westen) sowie auf der K 29 (Diebesweg im Süden)	21
4.4.2 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Straßenverkehr im Bereich Talleweg	24
4.4.3 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Schienenverkehr im Süden und Osten des Plangebietes	27
4.4.4 Belange des Schallschutzes, hier: Schallwirkungen aus dem Bereich des angrenzenden Umfeldes	29
4.4.5 Sonstige Immissionswirkungen durch bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes	29
4.5 Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung / Umweltbericht	29
4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Biotop- und Artenschutzes	30
4.7 Belange der Erholung und der Freizeitnutzung	30
4.8 Belange der Ver- und Entsorgung sowie Belange der Wasserwirtschaft	31
4.8.1 Energieversorgung, hier: Strom- und Gasversorgung	31
4.8.2 Telekommunikation	31
4.8.3 Trinkwasserversorgung	32
4.8.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz	32
4.8.5 Schmutz- und Niederschlagwasserentsorgung	32

4.8.6	Sonstige Belange der Wasserwirtschaft	33
4.8.7	Abfallentsorgung	33
4.9	Belange der Land- und Forstwirtschaft	34
4.10	Belange des öffentlichen Straßenverkehrs und der Verkehrssicherheit	35
4.11	Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs	35
4.12	Belange der Nachbarschaft sowie benachbarter Gemeinden	36
4.13	Belange der Archäologie und der Denkmalpflege	36
4.14	Sonstige Belange und Planungsvorgaben	36
5.	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	37
	Variante 1	37
	Variante 2	38
	Variante 3	39
	Gestaltungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes	40
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO	41
6.1	Art der baulichen Nutzung	41
6.2	Maß der baulichen Nutzung	44
6.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	45
6.4	Stellplätze und Garagen	45
6.5	Verkehrsflächen	46
6.6	Grünflächen	47
6.7	Freizuhaltende Schutzflächen, Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen	48
6.7.1	Ausschluss von Terrassen im Bereich der Vorgärten	48
6.7.2	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen	48
6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	50
6.9	Sonstige Kompensationsmaßnahmen	50
6.10	Örtliche Bauvorschriften	51
6.11	Sonstige Planzeichen	52
7.	Flächenbilanzierung	52
8.	Hinweise / Sonstiges	52
8.1	Kampfmittelräumdienst	52
9.	Bestandteile des Bebauungsplanes	52
10.	Städtebaulicher Vertrag	53
11.	Bodenordnende Maßnahmen	53

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss gefasst, im Stadtteil Marienloh den Bebauungsplan Nr. M 269 "Talleweg" aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Vorentwurfsplanung beinhaltete noch keine abschließende Gestaltungskonzeption für das zukünftige Siedlungsareal. Die maßgebliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte daher auf der Grundlage drei sich unterscheidender Gestaltungsvarianten, die unter **Punkt 5** der vorliegenden Begründung eingehender erläutert werden.

Nach Durchführung dieser Beteiligung sowie nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen lagen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes überwiegend die Planungsinhalte der Gestaltungsvariante 3 zugrunde. Der Gestaltungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" ist unter **Punkt 5** der vorliegenden Begründung dargelegt.

Die Durchführung der Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 01.02.2011 bis einschließlich zum 01.03.2011. Aus den in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Erfordernisse zur Anpassung der Planunterlagen.

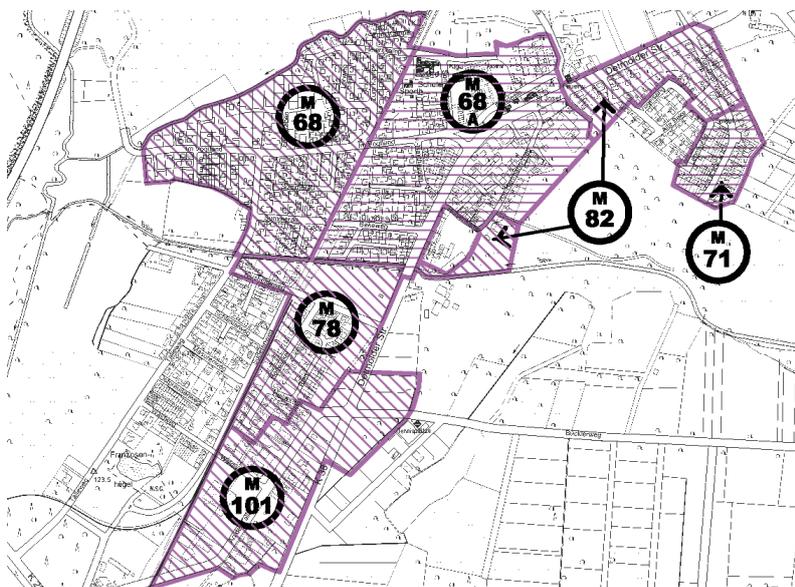
2. Hintergrund, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Paderborn verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung wohnbaulich nutzbarer Flächen zu schaffen. Der betreffende Bereich befindet sich westlich des Talleweges am südwestlichen Ortsrand von Marienloh.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Stadtteil Marienloh die erforderlichen Reserven wohnbaulich nutzbarer Grundstücke für die absehbare Zukunft nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang soll im Rahmen des vorausschauenden Bauflächenmanagements eine kleinräumige wohnbauliche Siedlungsarrondierung eröffnet werden.

Als Bautypus ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.



Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Stadtteil Marienloh¹

¹ Stadt Paderborn (Hrsg.): eigene Zusammenstellung

In der vorstehenden Abbildung ist für den Stadtteil Marienloh eine Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne wiedergegeben. Die betreffende Planübersicht lässt auch die bislang unbebauten Grundstücke erkennen. Danach bestehen Bauflächenreserven für eine Wohnbebauung lediglich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. M 68 "Im Vogtland".

Sämtliche Flächenreserven befinden sich im Privatbesitz und sind daher nicht Gegenstand des städtischen Grundstückspools. Auf dem Grundstücksmarkt sind die betreffenden Flächen somit nicht uneingeschränkt verfügbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 78 "Heitwinkel" ist im Norden des Klusheideweges eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Östlich davon ist eine geschlossene, zwingend dreigeschossige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei in den Erdgeschossen der betreffenden Bebauung ausschließlich Läden und Gaststätten zugelassen sind.

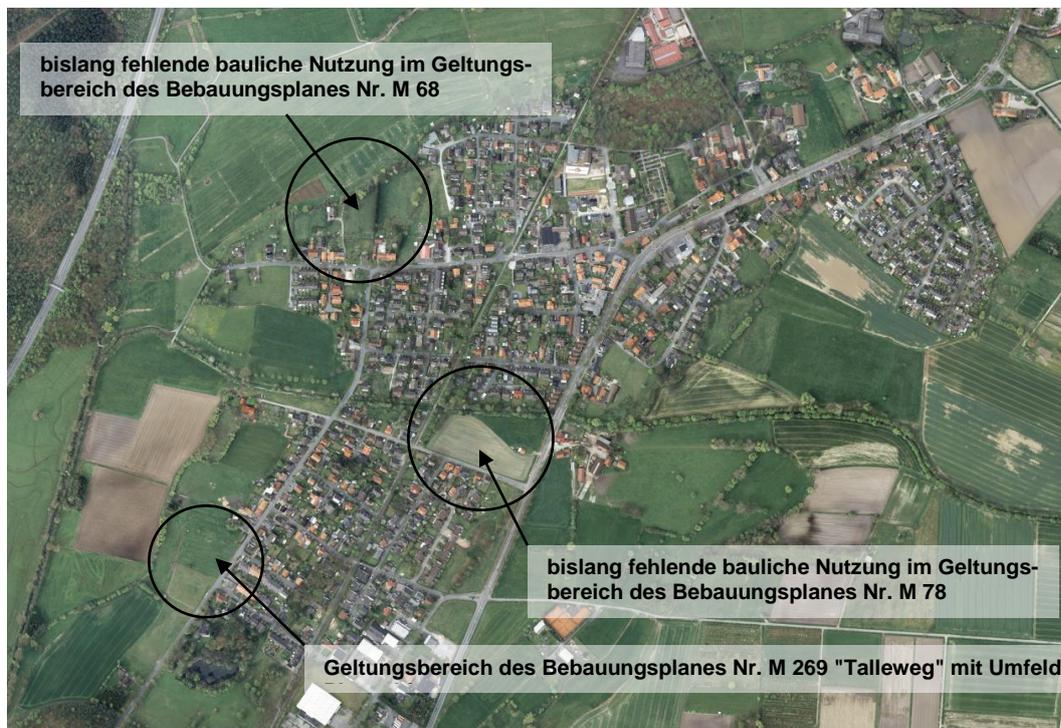
Dieses Quartier ist bislang weder im Bereich der Gemeinbedarfsfläche noch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes baulich genutzt.

Mittelfristig ist eine Anpassung des betreffenden Bebauungsplanes an die heute maßgeblichen Planungsansprüche gefordert.

So kann auf die Ausweisung von Einzelhandels- bzw. gastronomischen Nutzungen an diesem Standort verzichtet werden. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn sieht für den betreffenden Standort keine Zentralität im Bereich von Einzelhandelsnutzungen vor.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist in diesem Bereich zudem in naher Zukunft nicht mit einer Verfügbarkeit der betreffenden Flächen am Grundstücksmarkt zu rechnen.

Das nachfolgende Luftbild dokumentiert den betreffenden Sachverhalt.



Luftbild des Siedlungsraums Marienloh

Im Stadtteil Marienloh sind darüber hinaus keine umfangreichen Baulücken innerhalb des Siedlungsgefüges vorhanden.

Die Stadtentwicklungsplanung sah für den Ortsteil Marienloh in den vergangenen Jahren ein moderates Wachstum vor. Diese Zielsetzung konnte jedoch auf Grund der unzureichenden Verfügbarkeit wohnbaulich nutzbarer Bauflächen nicht umgesetzt werden.

Zudem konnte eine potenziell wohnbauliche Nutzung im Bereich der Tallewiesen auf Grund des sich überlagernden Überschwemmungsgebietes der Beke und der damit einhergehenden städtebaulichen Konflikte nicht realisiert werden. Auch mit der Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Beke im Kreis Paderborn² bleibt eine bauliche Nutzung im Bereich der Tallewiesen im Norden der Beke ausgeschlossen.

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Marienloh ist in den letzten 15 Jahren nahezu unverändert geblieben. Danach ergaben sich für den Ort Marienloh im Jahr 1998 3.027 Einwohner.

Vor dem Hintergrund der generell bestehenden Tendenz einer Abnahme der Belegungsdichte war bei zunehmendem Wohnungsbestand im Jahr 2003 eine Einwohnerzahl von 2.955 zu verzeichnen. Im Jahr 2008 betrug die Einwohnerzahl 2.952.

Der Ort verfügt über Infrastruktureinrichtungen des Gemeinwesens, namentlich eine Grundschule, einen Kindergarten, die Kirche St. Josef, das Pfarrheim, die Schützenhalle sowie umfangreiche Sportstätten.

Nach einer verwaltungsinternen Berechnung liegt der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 in Paderborn bei 6.650 neu zu bauenden Wohnungen, was etwa 550 Wohnungen pro Jahr entspricht. Der Durchschnitt der zurückliegenden sieben Jahre entspricht diesem Wert – er lag bei ca. 600 Wohnungsneubauten pro Jahr.

Der Bedarf gründet sich neben einer abnehmenden Belegungsdichte insbesondere auf einem prognostizierten Zuwachs der Bevölkerung.

Nach Prognosen der Bezirksregierung, der Bertelsmann-Stiftung (Aktion 2050) und verwaltungsinternen Abschätzungen wird die Einwohnerzahl der Stadt Paderborn bis 2020 weiter zunehmen. Nach einer Bevölkerungsprognose der Verwaltung wird die Stadt Paderborn zum genannten Zeitpunkt eine Einwohnerzahl von 148.400 erreichen. Im Vergleich zum Jahr 2007 bedeutet dieses eine Zunahme um 6.350 Personen.

Vor dem Hintergrund der vorstehend getroffenen Angaben ist die Ausweisung des beabsichtigten Allgemeinen Wohngebietes westlich des Talleweges städtebaulich gefordert.

Eine Zielsetzung ist dabei auch die Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, die auch durch die Schaffung einer stabilen Bevölkerungsstruktur, d. h. mittels einer entsprechenden Baulandausweisung erreicht werden kann.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich eine wohnbauliche Nutzung beiderseits des Talleweges und damit eine kosten- und ressourcenschonende Auslastung der bestehenden Erschließungsanlagen, hier sowohl der Verkehrsanlagen als auch der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

In diesem Zusammenhang kann die angestrebte bauliche Nutzung als sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgefüges Marienloh gewertet werden.

Dieses Kriterium einer geforderten Abrundung des Siedlungsraumes lässt sich gleichfalls für weitere städtebaulich relevante Kriterien anwenden.

² entsprechend der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 20.02.2009, verkündet im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold Nr. 10 vom 02.03.2009, Seite 54f

Auch unter städtebaulicher Sicht wird die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. M 269 eine Abgeschlossenheit und damit eine Vervollkommnung des Siedlungsgefüges in Richtung Westen bewirken.

Mit der Ausweisung der beabsichtigten wohnbaulich zu nutzenden Flächen im Bereich des Talleweges wird der Ortsrand des Stadtteils Marienloh auf absehbare Zeit eindeutig und abschließend definiert. Ein weiteres Vorrücken baulicher Nutzungen in Richtung Westen, d. h. in Richtung der Lippeaue ist damit ausgeschlossen.

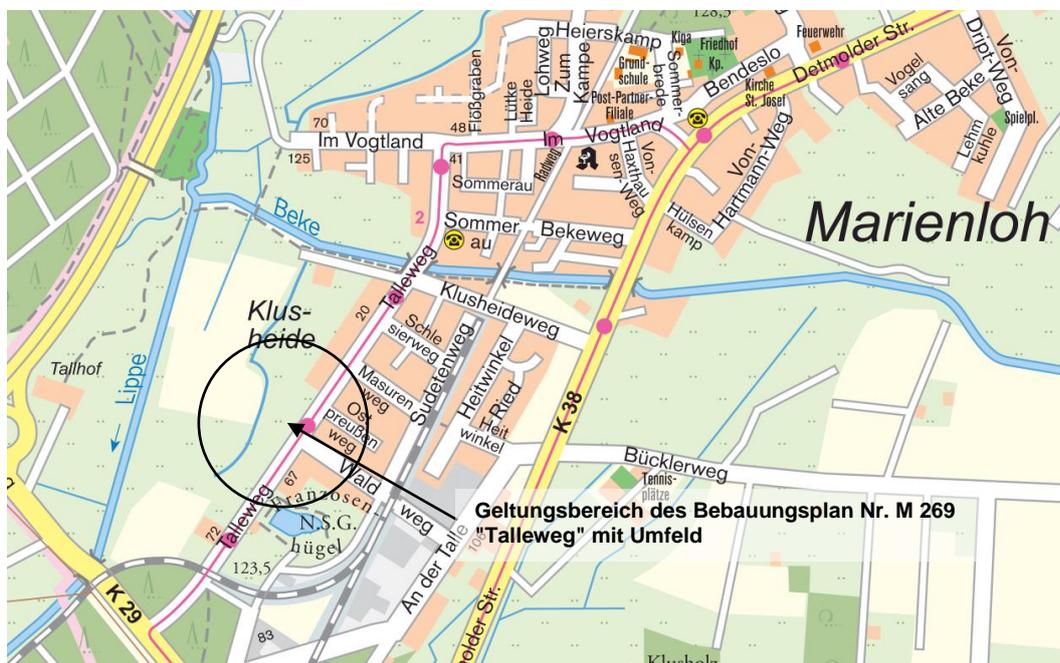
Das betreffende Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn erforderlich.

Mit der maßgeblichen 113. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 und 3 Satz 1 BauGB, d. h. dem Gebot zur Entwicklung des verbindlichen Bauleitplanes aus dem Flächennutzungsplan, entsprochen.

Das Plangebiet liegt zurzeit weder im Geltungsbereich eines bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes noch im Innenbereich nach § 34 BauGB.

3. Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen



Auszug aus dem Stadtplan Paderborn, hier Stadtteil Marienloh (unmaßstäblich)³

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" liegt im Stadtteil Marienloh und wird sich – teilweise als einzeilige, teilweise als zweireihige Bebauung – über bislang unbebaute Flächen entlang der Straße Talleweg erstrecken.

³ Stadt Paderborn (Hrsg.): Stadtplan Paderborn, 18. Auflage; Paderborn

Über die Nord-Süd-Ausrichtung des Allgemeinen Wohngebietes liegt auch der Talleweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269.

Im Norden des Plangebietes besteht bereits eine einzeilige wohnbauliche Vorprägung westlich des Talleweges.

Wohnbauliche Nutzungen sind gleichfalls östlich des Talleweges im Bereich der Anliegerstraßen Schlesierweg, Masurenweg und Ostpreußenweg sowie dem Waldweg vorhanden.

Der betreffende Bereich ist nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu definieren. Daran schließen sich im Osten weitere wohnbauliche Nutzungen im Umfeld des Klusheideweges sowie der Straße Heitwinkel an; der Bebauungsplan Nr. M 78 trifft hier die maßgeblichen planungsrechtlichen Vorgaben.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist durch Einzelhäuser- und Doppelhäuser, in Teilbereichen auch durch Reihenhäuser, jeweils in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt.

Im Süden dieser wohnbaulichen Quartiere besteht eine gewerbliche Nutzung beiderseits der Straße An der Talle. Der Bebauungsplan Nr. M 101 trifft hier die maßgeblichen Vorgaben.

Im Süden und Westen des Plangebietes schließt sich der freie Landschaftsraum an.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der betreffende Bereich unterliegt einer Grünlandbewirtschaftung.

Landschaftsgliedernde Elemente, wie Gehölzstrukturen oder Gewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vertreten.

Die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten, vor allem auch die Vorgaben des Landschaftsplanes sind unter **Punkt 4.2** der vorliegenden Begründung behandelt.

Weitere Angaben zum betreffenden Landschaftsraum sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 1184 (Flur 2, Gemarkung Marienloh).

Darüber hinaus sind Teilflächen des Talleweges (Flurstück 1131, Flur 2, Gemarkung Marienloh) in den Bebauungsplan Nr. M 269 integriert.

3.1 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für wohnbauliche Nutzungen

In den Gestaltungsvarianten 1 bis 3 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. M 269 (vgl. **Punkt 5** der vorliegenden Begründung) ist eine wohnbauliche Nutzung verzeichnet, die im Süden in Höhe des Waldweges endet.

Die Festlegung der Ausdehnung dieser wohnbaulichen Nutzungen ist das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit der Bezirksregierung Detmold.

In diesem Zusammenhang erfolgte aus Anlass der erforderlichen 113. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.12.2009 ein Besprechungstermin zwischen der Bezirksregierung Detmold - Dezernat 32 - Regionalentwicklung und dem Planungsamt der Stadt Paderborn.

Der Besprechungstermin erfolgte vor dem Hintergrund des negativen Bescheides der Bezirksregierung Detmold vom 08.10.2009 zum Antrag der Stadt Paderborn auf raumordnungs- bzw. landesplanerische Prüfung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im betreffenden Antrag vom 22.07.2009 der Stadt sah die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes eine wohnbauliche Nutzung im Westen des Talleweges in einer Tiefe von ca. 40 m vor. Insbesondere war beabsichtigt, die Wohnbaufläche vom derzeit vorhandenen Siedlungsrand bei Haus Nr. 38 Talleweg (im Norden) bis zum bestehenden Haus Nr. 72 Talleweg (im Süden) auszuweiten.

Aus Sicht der Bezirksregierung Detmold - Dezernat 32 standen der beabsichtigten Planung regionalplanerische Bedenken entgegen, da die angestrebte bauliche Nutzung eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich darstellen sowie das BSN (Bereich zum Schutz der Natur) "Obere Lippe und Taller Wiesen" durchschneiden würde.

Entsprechend dem Ziel 3 des Kapitels 2.1 des Regionalplanes sei nach Aussage der Bezirksregierung dem BSN der Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen einzuräumen.

Von der Bezirksregierung wurde des Weiteren herausgestellt, dass gegen eine Erweiterung der Wohnbaufläche von der Höhe Waldweg nach Nord-Nord-Osten landesplanerische Bedenken dagegen zurückgestellt werden können.

Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Anpassung der Planinhalte der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der modifizierten Planfassung war vorgesehen, dass die beabsichtigte bauliche Nutzung im Westen des Talleweges nunmehr in Höhe der gegenüberliegenden Bebauung am Talleweg, d. h. im Bereich von Haus Nr. 67 endet.

Für die sich südlich anschließenden Areale sah die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Aufgrund der zuvor seitens der Bezirksregierung vorgebrachten landes- bzw. regionalplanerischen Bedenken wurde der Bedarf zur Abstimmung der Planung mit der Regionalplanung gesehen.

Im betreffenden Besprechungstermin wurde seitens der Stadt Paderborn herausgestellt, dass die Ausdehnung der wohnbaulichen Nutzung bis zum maßgeblichen Siedlungsrand – d. h. bis zum Ende der bestehenden baulichen Nutzung östlich des Talleweges – städtebaulich begründet ist und aus Sicht der Grünplanung und Landschaftspflege vertreten werden kann. Aus Sicht der Stadt Paderborn wurde dargelegt, dass der Siedlungsraum mit Realisierung der beabsichtigten Bebauung eine deutliche Optimierung hinsichtlich Geschlossenheit sowie Ab- und Umgrenzung erfahren würde.

Mit der Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden der wohnbaulichen Nutzung wäre der Ausgleich der Eingriffsfolgen unmittelbar angrenzend realisierbar. Ferner würden die betreffenden Flächen sicherstellen, dass eine weitergehende Siedlungsentwicklung in Richtung Süden über die vorgesehene Grenze der Wohnbaufläche hinaus nicht eintreten würde.

Zwischen dem Landschaftsraum Tallewiesen im Westen und dem Bereich Franzosenhügel im Osten des Talleweges wäre in diesem Zusammenhang eine Grünvernetzung planungsrechtlich sichergestellt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes Tallewiesen wurde aus Sicht der Stadt Paderborn im Gefolge der beabsichtigten baulichen Nutzung nicht gesehen.

Seitens der Bezirksregierung/Regionalplanung wurde dem entgegen gehalten, dass der Regionalplan für den Bereich der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung keinen Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB – darstellt und dass bereits der Talleweg in diesem Zusammenhang als Zäsur, d. h. deutliche Trennlinie zwischen Außenbereich und Innenbereich zu bewerten ist. Eine hinzukommende bauliche Nutzung westlich des Talleweges wäre demnach aus Sicht der Regionalplanung im Grunde generell abzulehnen.

Auch könne im vorliegenden Fall die Realisierung einer baulichen Nutzung auf Grund der trennenden Linienführung des Talleweges nicht mit der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplanes begründet werden. Dem BSN (Bereich für den Schutz der Natur) wäre für den Raum westlich des Talleweges aufgrund der übergeordneten regionalplanerischen Ziele ein Vorrang einzuräumen.

In diesem Zusammenhang wäre die Realisierung einer wohnbaulichen Nutzung bis in Höhe des Waldweges bereits ein regionalplanerischer Kompromiss. Einer in Richtung Süden darüber hinausgehenden baulichen Nutzung könne in diesem Zusammenhang nicht zugestimmt werden.

Aus Sicht der Regionalplanung stehen bereits die am Talleweg aufgereihten Haus Nrn. 65 und 67 im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Aus dem gegebenen Bestand dieser baulichen Nutzung lasse sich keine städtebauliche Begründung ableiten, eine entsprechende Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum auch westlich des Talleweges zu vollziehen.

Seitens der Bezirksregierung wurde ferner herausgestellt, dass über die zustimmungsfähige wohnbauliche Nutzung im Bereich des Talleweges hinaus – mit Ausnahme von Einrichtungen für die landschaftsorientierte Erholung – keine weiteren siedlungsspezifischen Nutzungen im Bereich der Tallewiesen realisiert werden können.

Dazu zählt auch die Errichtung eines Spielplatzes; eine entsprechende Nutzung wäre im Westen der wohnbaulichen Nutzung auszuschließen, hingegen aber im Süden der wohnbaulichen Nutzung denkbar.

Im Ergebnis der Abstimmung zwischen der Bezirksregierung Detmold und der Stadt Paderborn werden – mit Aussicht auf die Genehmigungsfähigkeit der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes – nunmehr folgende Darstellungsinhalte getroffen.

- die geplante Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird sich bei einer Tiefe von etwa 40 m (gemessen von der westlichen Grenze des Talleweges) im Süden bis in Höhe der südlichen Grenzflucht der vorhandenen baulichen Nutzung im Bereich des Waldweges erstrecken,
- daran südlich anschließend wird die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB beinhalten.
Weitere Darstellungen sind für den eigentlichen Geltungsbereich der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

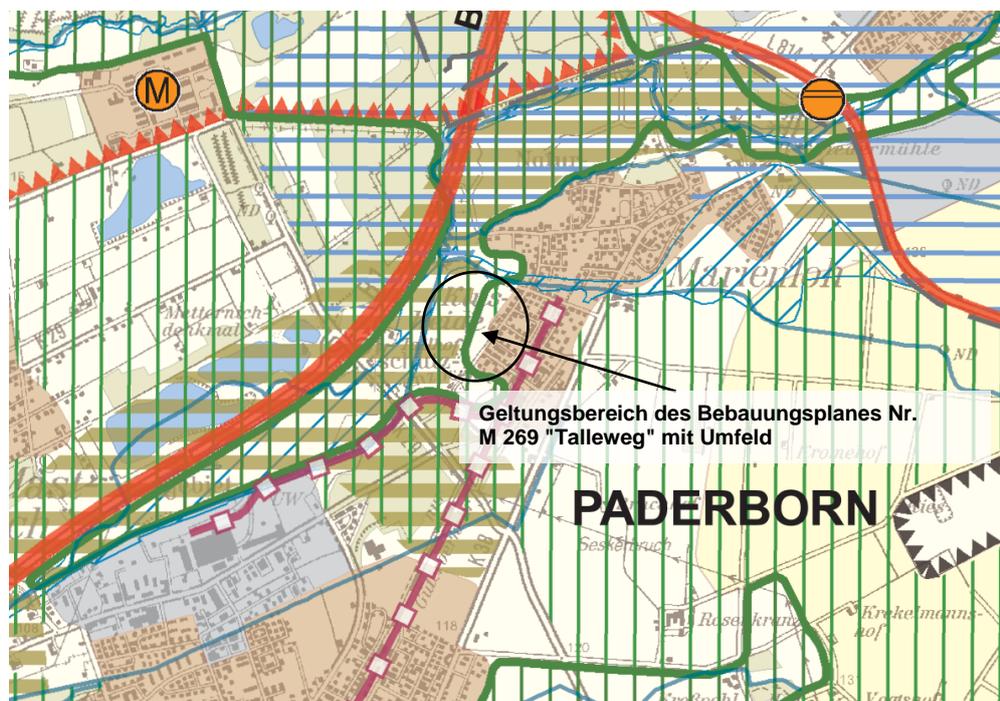
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 beschränkt sich auf die wohnbauliche Nutzung; auf die Festsetzung einer südlich gelegenen Grünfläche wird verzichtet.

Die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. M 269.

Die landesplanerische Anfrage zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 07.01.2010 zwischenzeitlich positiv beschieden.

4. Übergeordnete Vorgaben und Belange / Sonstige Planungsvorgaben und Belange

4.1 Regionalplan



Auszug aus dem
 Regionalplan,
 Teilabschnitt Pa-
 derborn - Höxter⁴

Der Regionalplan weist den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 als "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" aus.

Danach ist auf den betreffenden Flächen entsprechend Ziel 1 unter Kapitel B.II., Ziffer 1.2 des Regionalplanes zunächst "die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit zu sichern".

"Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke ist die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage zu gewährleisten."

Kleinere nördlich gelegene Flächenanteile des Plangebietes sind im Regionalplan auch als "Allgemeiner Siedungsbereich - ASB" definiert.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Großmaßstäblichkeit des Regionalplanes ist dessen Regelungstiefe mit einer gewissen Ungenauigkeit verbunden.

Entsprechend Kapitel A.I, Ziffer 3 des Regionalplanes folgt daraus, "dass der Regionalplan bei seinen Darstellungen eine allgemeine Größenordnung und eine bestimmbare Lage angibt, nicht aber grundstücksbezogen fixiert. Die Umsetzung der Planung entscheidet sich daher aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort, der Wechselwirkung zu anderen im Umfeld vorhandenen Funktionen und einzubringenden und abzugleichenden Belangen."

Ferner ist im Regionalplan im betreffenden Kapitel herausgestellt, dass "(...) die regionalplanerische Notwendigkeit von flächenhaften Darstellungen [in der Regel erst] bei einer Größenordnung von 10 ha begründet (wird)".

⁴ Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

Diese Darstellungsschwelle – das Plangebiet der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einschließlich der Flächenanteile des Talleweges eine Gesamtfläche von ca. 1,30 ha – ist im vorliegenden Fall weit unterschritten, daher sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Zusammenhang mit der Parallelaufstellung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden landesplanerische Bedenken seitens der Bezirksregierung Detmold mit Bescheid vom 07.01.2010 nicht vorgebracht.

Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ist für das vorliegende Planungsvorhaben unvermeidbar, da anderweitige Flächen im Bereich des Stadtteils Marienloh nicht verfügbar sind.

Darüber hinaus wird mit der baulichen Nutzung im Bereich des Talleweges eine gebotene wirtschaftlich sinnvolle und funktionelle Siedlungsentwicklung betrieben.

In besonderem Maße sind hier die Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung über den Talleweg sowie die Mitnutzung der bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen zu nennen. Damit ergibt sich aus Sicht der Stadt Paderborn ein unabweisbarer Bedarf für die Inanspruchnahme der betreffenden landwirtschaftlich genutzten Flächen am betreffenden Standort.

Im Umfeld des Plangebietes trifft der Regionalplan folgende Darstellungen:

- Im Westen befindet sich ein "Bereich zum Schutz der Natur⁵ (Bezeichnung: Oberes Lippetal und Taller Wiesen – PB 16)" im Nahbereich zum Siedlungsraum von Marienloh. Zum Talleweg besteht hier ein Abstand von ca. 80 bis 100 m. Im Süden des Plangebietes tangiert dieser Schutzraum bereits die wohnbaulich genutzten Bereiche östlich des Talleweges bzw. südlich des Waldweges. Einer Richtung Süden orientierten wohnbaulichen Ausdehnung des Siedlungsraumes in den betreffenden Bereich zum Schutz der Natur hinein wurde durch die Bezirksregierung Detmold entsprechend Bescheid vom 08.10.2009 (Aktenzeichen 32.708.09.05-2330) auf Grund der bestehenden regionalplanerischen Bedenken nicht zugestimmt. Gemäß Ziel 3 des Kapitels 2.1 des Regionalplanes ist dem betreffenden "Bereich zum Schutz der Natur" Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen einzuräumen.
- Der betreffende "Bereich zum Schutz der Natur" wird laut Regionalplan zudem von einem "Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung – BSLE" überlagert. "Im BSLE sind (lt. Regionalplan) die entsprechenden Voraussetzungen für die landschaftsorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dazu gehört auch die Gewährleistung der Zugänglichkeit für die erholungssuchende Bevölkerung". Weiterhin stellt der Regionalplan heraus, dass "die Möglichkeiten der Erholungs- und Freizeitnutzung (...) durch ortsnahe sowie überörtliche, untereinander vernetzte und durchgängige Wander- und Fahrradwegenetze sichergestellt werden (sollen)."
- Der Regionalplan stellt den betreffenden Bereich zudem als "Regionalen Grünzug" dar. Generell kommt neben dem Landschaftsschutz, damit auch der Erholungsnutzung im Bereich des BSLE bzw. des Regionalen Grünzugs, eine besondere Bedeutung zu.

⁵ "In den Bereichen zum Schutz der Natur (BSN) ist (entsprechend Ziel 1 zu Kapitel B.II, Ziffer 2.1 des Regionalplanes) die durch naturnahe oder extensive Nutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln."

Außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens soll im Talraum der Lippe im Nahbereich der beabsichtigten Siedlungsentwicklung eine entsprechende Naherholungsnutzung unterstützt werden. So ist beabsichtigt den betreffenden Raum durch einen Wanderweg zu erschließen.

Im Süden der angestrebten wohnbaulichen Nutzung ist ggf. die Realisierung eines Spielplatzes vorgesehen. Der eigentliche Bebauungsplan Nr. M 269 wird diese Flächenwidmung zunächst jedoch nicht berücksichtigen.

Weitergehende Angaben sind in diesem Zusammenhang unter **Punkt 4.7** der vorliegenden Begründung dargelegt.

Weiterhin stellt der Regionalplan den Bestand an Fließgewässern – namentlich die Lippe und Beke – ferner die Überschwemmungsbereiche der betreffenden Gewässer dar.

Die genannten Darstellungen liegen allesamt außerhalb des Plangebietes.

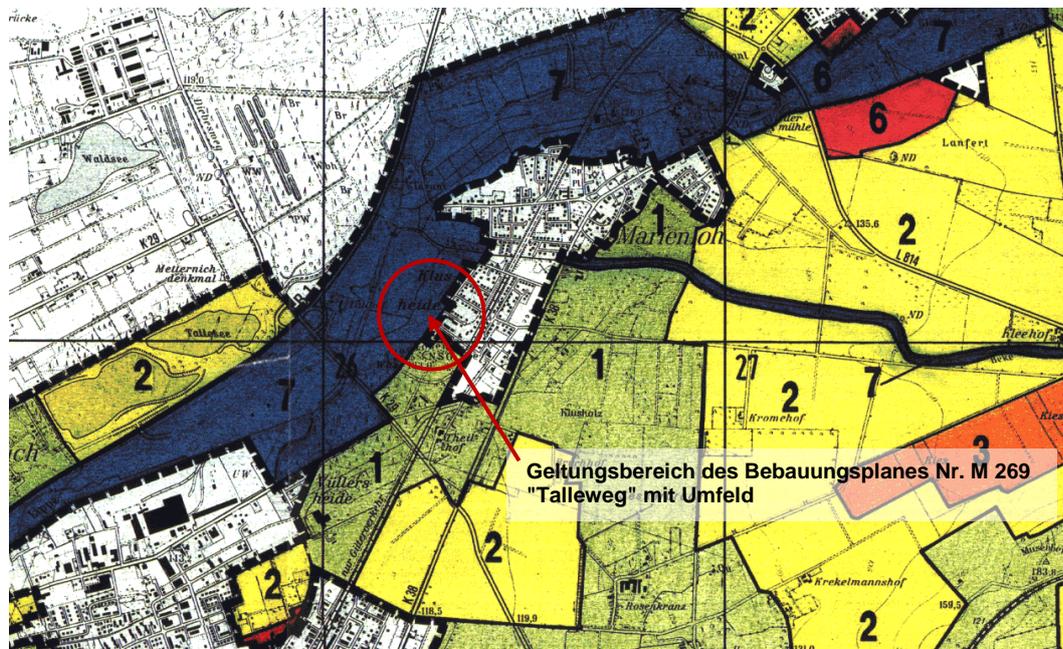
Im Umfeld des Plangebietes verlaufen ferner "Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr". So erstreckt sich die B 1 im Westen des Plangebietes.

Ferner verläuft die Schienenanbindung des Gewerbestandortes "Talle" in einem Abstand von ca. 200 m zur Außengrenze des Plangebietes.

Unter **Punkt 4.4.1** der vorliegenden Begründung werden im Zusammenhang mit der räumlichen Nähe der B 1 Fragen des Immissionsschutzes betrachtet.

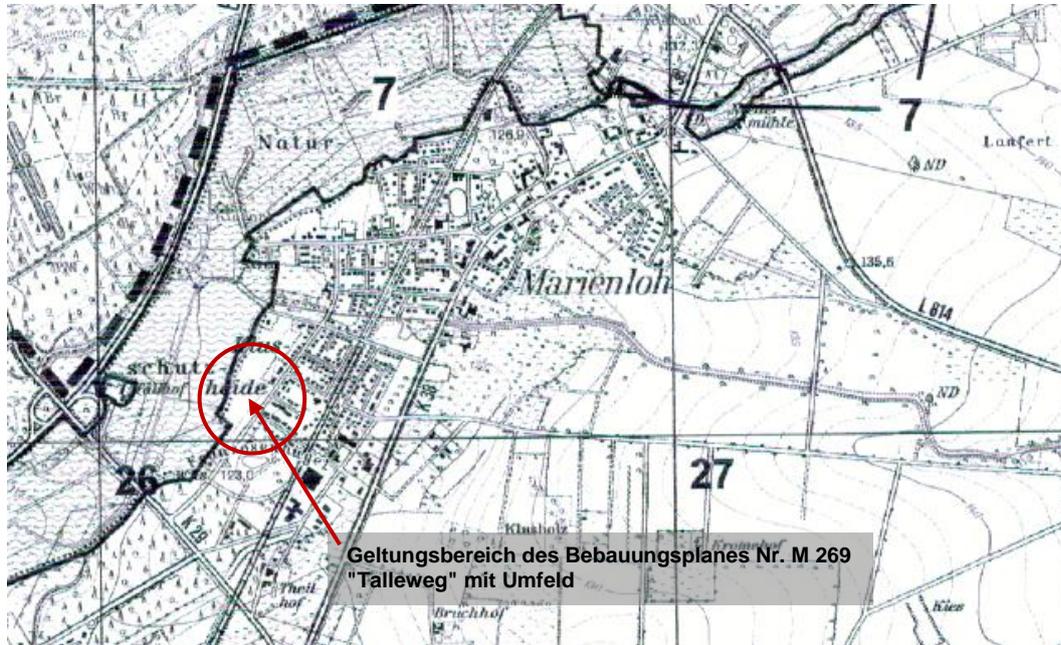
4.2 Landschaftsplan / Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Biotop- und Artenschutzes

4.2.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe"⁶ - Übersichtskarte: Entwicklungsziele

⁶ Kreis Paderborn (Hrsg.): Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe - Übersichtskarte: Entwicklungsziele 1. Änderung"⁷

Im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe ist das Plangebiet mit dem "Entwicklungsziel 7" "Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen" ausgewiesen. Mit der 1. Änderung des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe⁸ wurde die Abgrenzung der Flächenbestimmung für das "Entwicklungsziel 7" des Landschaftsplanes modifiziert. Nunmehr liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 nicht mehr innerhalb der Flächenbegrenzung dieses Entwicklungszieles.

Die Darstellung "Entwicklungsziel 7" umrahmt die Ortslage von Marienloh jedoch im Westen wie auch im Norden.

Im Süden und westlich des Ortes wurde als Zielsetzung für die Entwicklung der Landschaft das "Entwicklungsziel 1" "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" definiert. Das Entwicklungsziel 1 des Landschaftsplanes ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 auf Grund der räumlichen Distanz nicht berührt.

Die Teilziele des "Entwicklungsziels 7" umfassen u. a.:

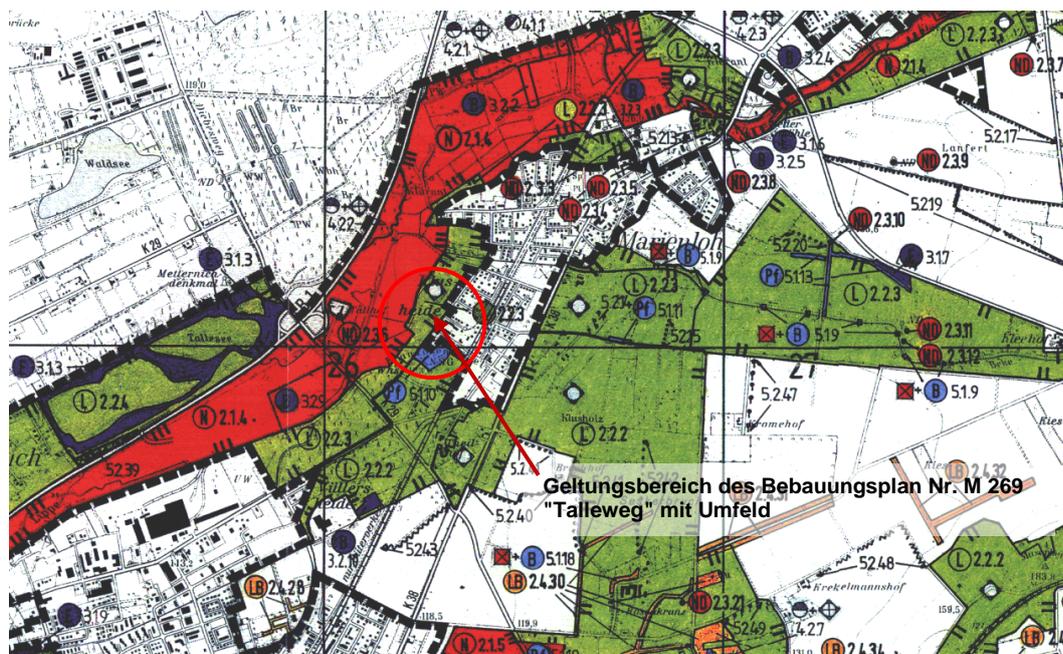
- Erhaltung und Entwicklung der Lebensstätten besonders geschützter oder gefährdeter autotypischer Tier- und Pflanzenarten durch Schutz- und Pflegemaßnahmen,
- Erhaltung u. Sicherung der naturnahen bzw. noch unverbauten Fließgewässer (-abschnitte)
- Rückbau bzw. Renaturierung der naturfernen und begradigten Fließgewässer (-abschnitte),
- ... Anpflanzung von Ufergehölzen, Kopfbaumreihen und Hecken,

⁷ Kreis Paderborn (Hrsg.): Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe, 1. Änderung, in Kraft getreten am 23.03.2007

⁸ Kreis Paderborn (Hrsg.): Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe, 1. Änderung, in Kraft getreten am 23.03.2007

Gemäß Landschaftsplan sollen bei den Anpflanzungen vor allem Gehölze der potenziell natürlichen Vegetation zur Verwendung kommen.

4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes / Schutzgebietskategorien



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe"⁹ - Übersichtskarte: Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 "Fließgewässer und Auen".

Nach Aussage des Kreises Paderborn erfolgte die Festsetzung des betreffenden Landschaftsschutzgebietes insbesondere u. a. für den Biotopverbund, den Artenschutz sowie die Erhaltung und Entwicklung autotypischer Landschaftsbestandteile und Geländestrukturen. Für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes definiert der Landschaftsplan – vor dem Hintergrund einer Erhaltung der bestehenden Grünlandnutzung – zudem ein "Verbot der Erstaufforstung".

Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Landschaftsschutz nach § 29 Abs. 4 LG NRW (Landschaftsgesetz NRW) in jenem Teilgebiet, das als Wohnbaufläche definiert ist, aufgehoben. Nach § 21 Buchstabe c) LG NRW werden Landschaftsschutzgebiete auch festgesetzt wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Gleichrangig ist in § 21 LG NRW des Weiteren herausgestellt, dass Landschaftsschutzgebiete ferner festgesetzt werden, soweit dies

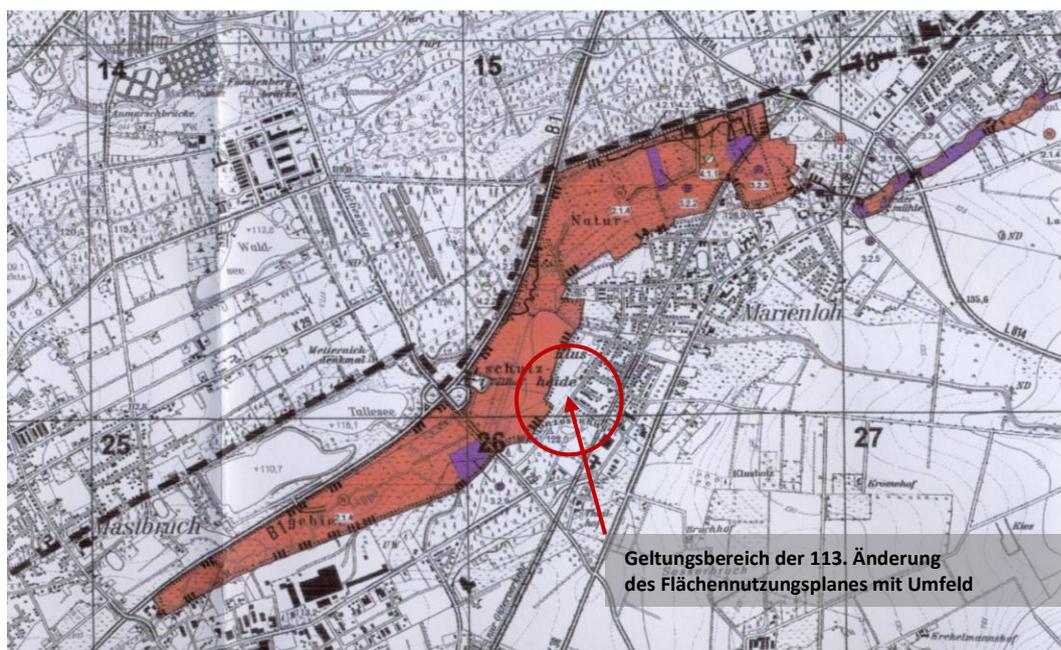
- a) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft erforderlich ist.

⁹ Kreis Paderborn (Hrsg.): Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999

Dem Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 schließt sich im Osten gleichfalls eine Landschaftsschutzgebietsausweisung – namentlich das Gebiet 2.2.2 "Offene Kulturlandschaft" an. Die Grenze beider Gebiete wird durch die südliche Ortslage von Marienloh und in südlicher Verlängerung durch den Talleweg gebildet.

Im Westen der Landschaftsschutzgebietsausweisung 2.2.3 schließt sich das Naturschutzgebiet (NSG) "Lippeniederung zwischen Bad Lippspringe und Mastbruch" (2.1.4) an. Das NSG umfasst einen etwa 160 ha großen Bereich der Lippeniederung. Zur Straße Talleweg besteht in Höhe des südlichen Ortsrandes von Marienloh ein Abstand von minimal 60 m. Im Norden davon – etwa im Bereich des Klusheideweges – dehnt sich der Abstand zwischen dem NSG und der bestehenden Siedlungsnutzung auf ca. 150 m aus.

Mit der 1. Änderung des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe erfolgte auch eine Modifizierung der Flächenabgrenzung sowie der textlichen Festsetzungen des Naturschutzgebietes 2.1.4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 hat die Modifizierung des betreffenden Schutzgebietes keine Auswirkungen, zumal die Abstände zwischen Plangebiet und Naturschutzgebiet im betreffenden Bereich – wie in der nachstehenden Abbildung verdeutlicht – nicht verändert wurden.



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Übersichtskarte: Festsetzungen 1. Änderung"¹⁰

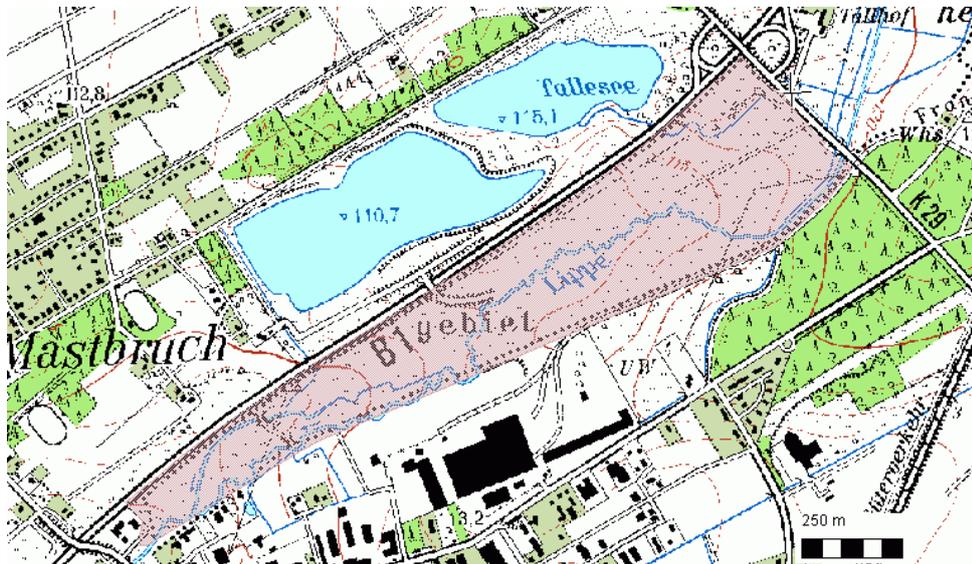
Weitere Vorgaben des Landschaftsplanes Paderborn-Lippe betreffen den Bereich "Franzosenhügel" am südwestlichen Ortsrand von Marienloh. Die getroffenen Planinhalte umfassen in erster Linie die Pflege des betreffenden Stillgewässers.

Der Landschaftsplan Paderborn-Lippe trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie für den angrenzenden Raum weder weitere Restriktionen noch Entwicklungs- bzw. Pflegemaßnahmen.

¹⁰ Kreis Paderborn (Hrsg.): Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe, 1. Änderung, in Kraft getreten am 23.03.2007

4.2.3 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

A) Natura2000-Gebiete

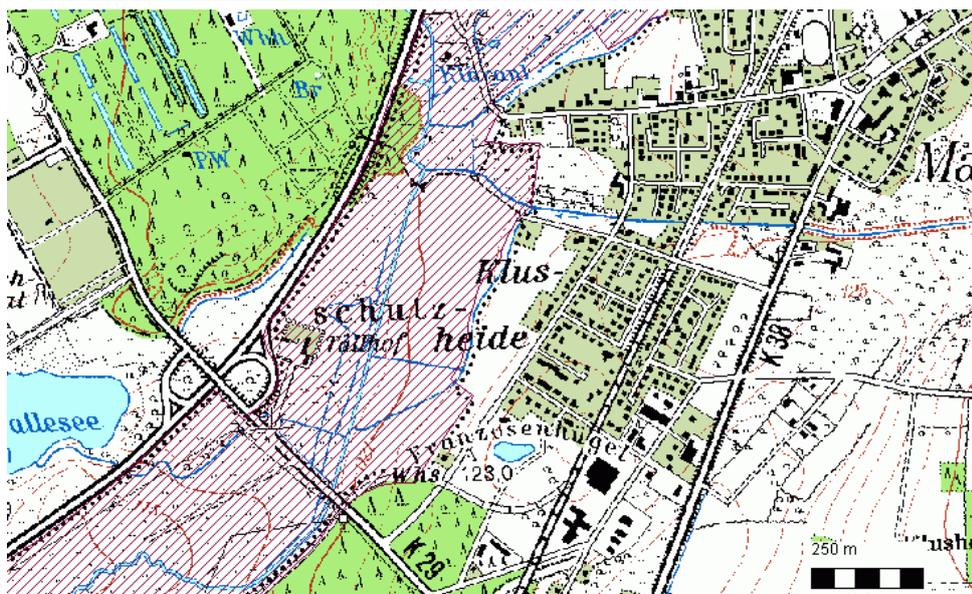


Natura2000-Gebiet
im Südwesten des
Plangebietes¹¹

In vergleichsweise räumlicher Nähe zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. M 269 befindet sich das Natura2000-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. DE-4218-301 "Tallewiesen".

Im Nahbereich zum Plangebiet sind keine weiteren Natura2000-Gebiete vorhanden. Die Gebiete DE-4219-301 "Egge" und DE 4118-301 "Senne mit Stapelager Senne" besitzen eine räumliche Distanz zum Plangebiet.

B) Naturschutzgebiete / Nationale Naturmonumente



Naturschutzgebiet
im Westen und
Südwesten des
Plangebietes¹²

¹¹ Quelle: www.natura2000-melgedok.naturschutz-fachinformationen-nrw.de

¹² Quelle: biotopkataster.naturschutz-fachinformationen-nrw.de
 und wms.nrw.de/naturschutzfachinfo/naturschutz

Im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes befindet sich das auch unter **Punkt 4.2.2** dargelegte Naturschutzgebiet "Lippeniederung zwischen Bad Lippspringe und Mastbruch" (Objektkennung: PB-046); es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 160 ha.

Die Unterschutzstellung erfolgte insbesondere für den Biotopverbund, den Artenschutz sowie die Erhaltung und Entwicklung autotypischer Grünlandflächen und Fließgewässerbiözöten.

Eine Förderung der Erholungsnutzung ist hier nach Auskunft des Kreises Paderborn ausgeschlossen. Stattdessen ist hier eine Renaturierung der Lippe und ihres Umfeldes vorgesehen, wobei die Maßnahme auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an den Taleseen dienen soll.

Für den Bereich einer früheren Tongrube – das (ehemalige) NSG Klusheide – im Bereich des Franzosenhügels im Südosten des Plangebietes ist der naturschutzrechtliche Status eines Naturschutzgebietes zwischenzeitlich erloschen.

Nationale Naturmonumente sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

C) Landschaftsschutzgebiete

Angaben zum Landschaftsschutzgebiet "Fließgewässer und Auen" sind unter **Punkt 4.2.2** der vorliegenden Begründung getroffen.

D) Naturdenkmale / Geschützte Landschaftsbestandteile / Naturdenkmale

Im Nahbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 sind keine der benannten Schutzkategorien vorhanden.

E) Großräumige Schutzkategorien (Nationalparke / Biosphärenreservate / Naturparke)

Der Naturpark "Eggegebirge – Südlicher Teutoburger Wald" ist von der Planung nicht berührt. Die weiteren Schutzkategorien sind auch im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen worden.

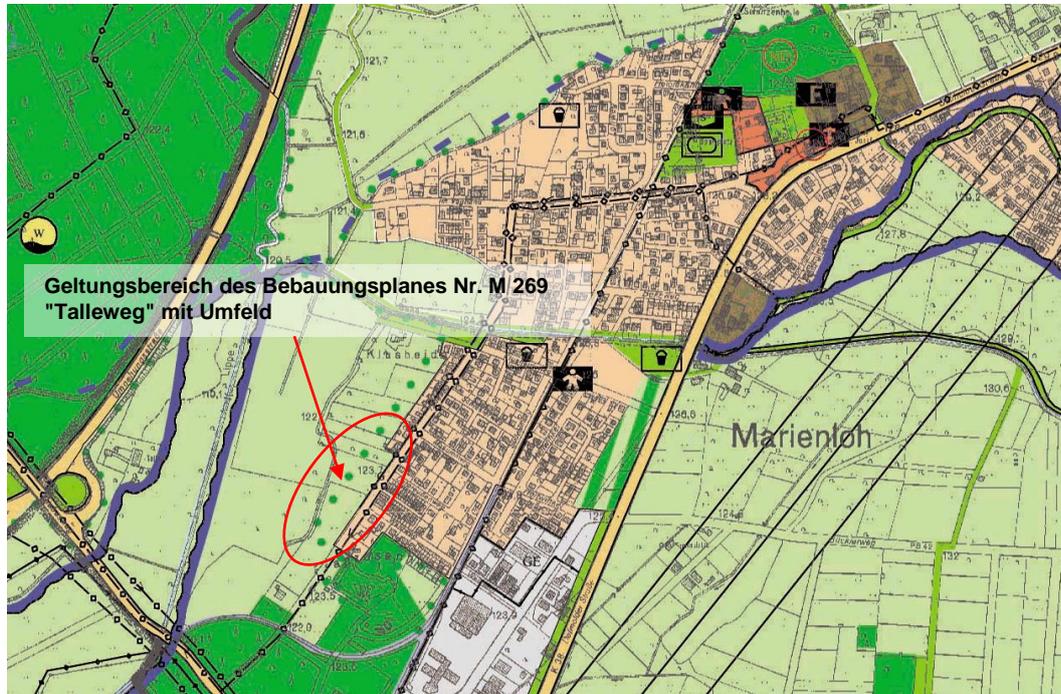
F) Gesetzlich geschützte Biotope

Zu den gesetzlich geschützten Biotopen trifft der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 entsprechende Angaben.

4.2.4 Besonders geschützte sowie streng geschützte Tierarten

Maßgebliche Angaben sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 dargelegt.

4.3 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn, aktuelle Darstellung¹³

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der Bereich der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt.

Der im Geltungsbereich des Plangebietes befindliche Talleweg ist auf Grund seiner Erschließungsfunktionen für die östlich angrenzenden wohnbaulich genutzten Standorte im Sinne dieser Siedlungsbereiche als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 trifft der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ferner die Darstellung "Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen" im Verlauf des Talleweges.

Sonstige Darstellungen sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Für das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. M 269 dokumentiert der Flächennutzungsplan ferner:

- Flächen im Bereich der Lippeniederung, die dem Landschaftsschutz unterliegen.
Hier ist auf Grund der genaueren Flächenbestimmung auf den Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe zu verweisen.
- das Überschwemmungsgebiet der Lippe:
Die Lippe fließt in einem Abstand von ca. 300 m bis 400 m zur Ortslage Marienloh.
Im Zusammenhang der maßgeblichen Überschwemmungsgebiete ist herauszustellen, dass im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Lippe¹⁴ die Darstellung im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn hinfällig geworden ist.

¹³ Stadt Paderborn (Hrsg.): Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn – Stand: August 2008

¹⁴ Bezirksregierung Detmold: Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes von Lippe und Steinbeke im Kreis Paderborn; Ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.03.2009

Das nunmehr maßgebliche Überschwemmungsgebiet berührt den Geltungsbereich des Plangebietes nicht. Im betreffenden Raum erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet in erster Linie auf die Bereiche westlich der Lippe.

- das Überschwemmungsgebiet der Beke – diese durchquert den Ort aus östlicher Richtung kommend in Richtung Lippe – ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf Grundlage der früher maßgeblichen Lagebestimmung auf Bereiche östlich des Siedlungsraumes Marienloh beschränkt.

Auch hier hat sich mit der Neufestsetzung¹⁵ eine Aktualisierung ergeben.

Das maßgebliche Überschwemmungsgebiet berührt den Geltungsbereich des Plangebietes ebenfalls nicht. Im Siedlungsraum von Marienloh beschränkt sich das Überschwemmungsgebiet auf den unmittelbaren Bereich des Bachgerinnes. Westlich des Ortes ist eine Überschwemmung des Talraumes lediglich nördlich der Beke zu erwarten. Südlich der Beke wird eine Überschwemmung des Auenraumes ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist somit auch hier nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" wird auf Grund der zurzeit entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes für wesentliche Teilbereiche des Plangebietes auch eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich.

Im Rahmen dieser 113. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung die Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erforderlich.

Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Blick auf den maßgeblichen Kartenausschnitt auch eine Anpassung der Überschwemmungsgrenzen als nachrichtliche Darstellungen erfolgen. Die Wiedergabe dieser nachrichtlichen Darstellungen erfolgt auch vor dem Hintergrund, die konfliktfreie Bewältigung der maßgeblichen Belange zu dokumentieren.

In der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für den Bereich südlich der geplanten Wohnbaufläche die Darstellung einer Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Eine weitergehende Differenzierung dieser Darstellung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

Weitergehende Angaben zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes sind der Begründung des betreffenden Planwerkes zu entnehmen.

Der betreffenden 113. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aus Sicht der Regionalplanung mit Bescheid vom 07.01.2010 seitens der Bezirksregierung Detmold zugestimmt; landesplanerische Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. M 269 ergab aus Sicht der Bezirksregierung Detmold, dass im Hinblick auf die Regionalplanung, den Grund- und Hochwasserschutz, die Abwasserentsorgung (VAWS) sowie die Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur keine Bedenken zur Planung vorgebracht werden.

¹⁵ Bezirksregierung Detmold: Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Beke im Kreis Paderborn; Ordnungsbehördliche Verordnung vom 20.02.2009

4.4 Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes

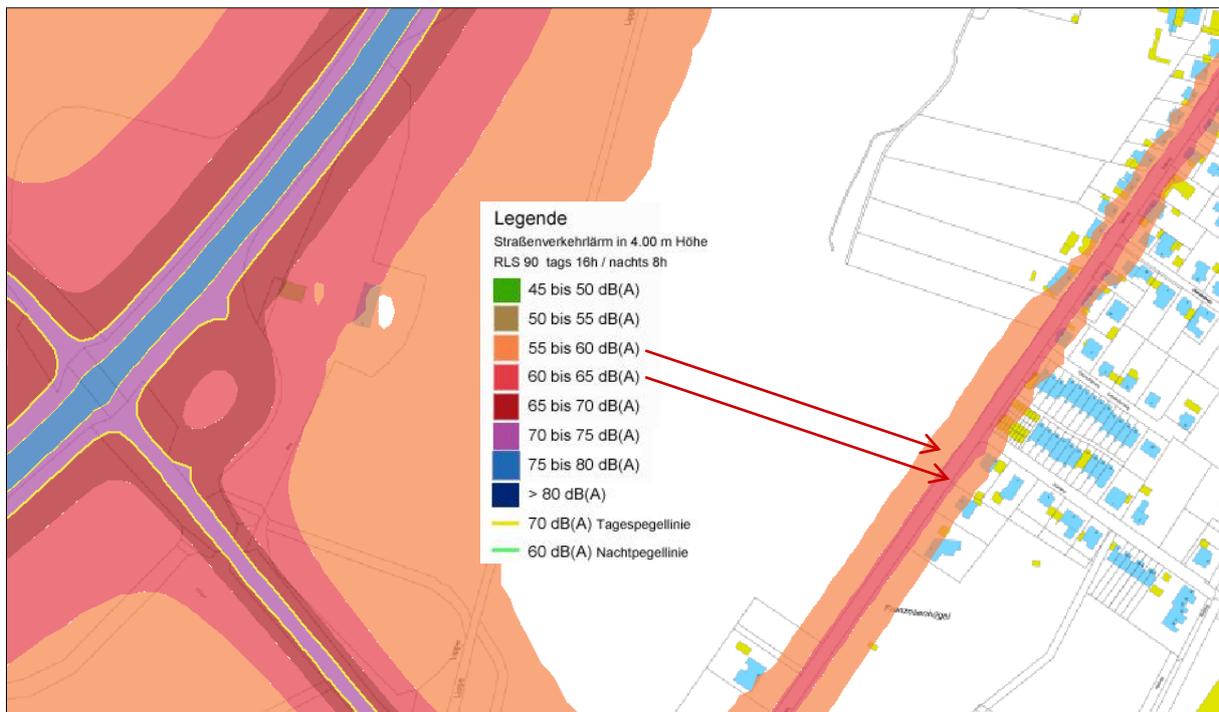
4.4.1 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 1 (im Westen) sowie auf der K 29 (Diebesweg im Süden)

Die wohnbauliche Nutzung weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 – gemessen vom äußeren westlichen Rand des geplanten Siedlungsgebietes – eine Entfernung von etwa 490 m zum äußeren, d.h. östlichen Fahrbahnrand der B 1 auf.

Nach Auskunft des Landesbetriebs Straßenbau NRW sind schon zu Beginn der Planungsarbeiten durch den Planungsträger im Bereich vorhandener Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen vorzusehen. Der Landesbetrieb Straßen.NRW führt ferner an, dass entsprechend der Vorgaben des § 50 BImSchG sowie des § 1 BauGB ggf. eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

A) Straßenlärm nach RLS-90 - Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Bemessungszeitraum: 06.00 bis 22.00 Uhr, d. h. 16 Stunden)

Auf Grundlage der nachstehenden Datengrundlage (Karte) ist herauszustellen, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes keine negativen Auswirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 1 bzw. der K 29 im Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr ergeben.



Straßenlärm nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der Verordnung für die Lärmkartierung (34. BImSchV);

hier: Lärmindex mit Angabe der Isophonen-Bänder über 45 bis 50 dB(A), über 50 bis 55 dB(A), über 55 bis 60 dB(A), über 60 bis 65 dB(A), über 65 bis 70 dB(A), über 70 bis 75 dB(A), über 75 bis 80 dB(A) sowie über 80 dB(A)

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage. Eine Einhaltung oder Unterschreitung des Orientierungswertes ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Aus dem Bereich der B 1 bzw. der K 29 ist ein Erreichen bzw. Überschreiten der betreffenden Werte nicht gegeben.

Diese Feststellung beruht auf den aktuell zu verzeichnenden Verkehrszahlen (DTV-Werten).

Um die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Bereich der B 1 in die immissionsrelevanten Betrachtungen einfließen zu lassen, wurden Daten der zukünftigen Prognosebelastungen vom Träger der Straßenbaulast – dem Landesbetrieb Straßen NRW – angefordert.

Die letzte Verkehrszählung erfolgte 2005. Danach liegen die Zählwerte im Bereich der B 1 bei 19.731 Kfz am Tag; der Lkw-Verkehr nahm mit 989 Fahrzeugen einen Anteil von 5 % ein. Im Zeitraum der darauf folgenden 15 Jahre, d. h. bis 2020, ist – nach Auskunft des Landesbetriebs Straßen.NRW – von einer Zunahme des Verkehrs um jährlich 1 % auszugehen. Dieses bedeutet, dass im Jahr 2020 insgesamt ca. 22.700 Kfz (davon ca. 1.140 Lkw) die B 1 im betreffenden Abschnitt befahren werden.

Im Vergleich zur vorliegenden schalltechnischen Datenlage ergeben sich durch die Zunahme des Verkehrs im Bereich der B 1 Schallimmissionen, die um 0,6 dB(A) – gerundet 1 dB(A) – über den aktuellen Werten liegen.

Aus Richtung der B 1 kann am Tage (06.00 bis 22.00 Uhr) ein Überschreiten des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 ausgeschlossen werden. Diese Aussage gilt auch für die prognostizierten Schallimmissionen im Jahr 2020.

B) Straßenlärm nach RLS-90

- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen

(Bemessungszeitraum: 22.00 bis 06.00 Uhr, d. h. 8 Stunden zur Nachtzeit)

Entsprechend der nachstehenden Datengrundlage (Karte) ist für den maßgeblichen Straßenabschnitt der B 1 sowie der K 29 unter anderem das Isophonen-Band über 50 dB(A) bis 55 dB(A) dargestellt. Dargestellt sind die Werte für den Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr.

Danach werden durch den Straßenverkehr auf der B 1 bedingte Immissionswerte von 50 dB(A) in einem Abstand von ca. 330 m zum Plangebiet erreicht.

Aus der betreffenden Karte ergibt sich im Bereich des Plangebietes hingegen eine Überlagerung durch das Isophonen-Band 45 dB(A) bis 50 dB(A) zur Nachtzeit.

Dabei ist für den Bereich des Plangebietes zunächst nicht bestimmbar, ob diese Überlagerung aus Richtung der B 1 oder aus dem Bereich des Talleweges herrührt.



Straßenlärm nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der Verordnung für die Lärmkartierung (34. BImSchV);

hier: Lärmindex mit Angabe der Isophonen-Bänder über 45 bis 50 dB(A), über 50 bis 55 dB(A), über 55 bis 60 dB(A), über 60 bis 65 dB(A), über 65 bis 70 dB(A), über 70 bis 75 dB(A), über 75 bis 80 dB(A) sowie über 80 dB(A)

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für den Straßenverkehr. Die Einhaltung oder Unterschreitung ist auch hier wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die betreffende Überlagerung ist im vorliegenden Fall etwa im Isophonen-Band von 46 dB(A) bis 45 dB(A) – d. h. im unteren Schwellbereich – angesiedelt.

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) im Fall geplanter Wohngebiete zulässig sein kann, wenn andere Gründe im Rahmen der städtebaulichen Abwägung überwiegen.

Mit Blick auf andere immissionsrelevante Normen ist in diesem Zusammenhang herauszustellen, dass die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) im Fall "Allgemeiner Wohngebiete" von deutlich höheren Werten – namentlich Grenzwerten – ausgeht. Die 16. BImSchV definiert den Grenzwert von 49 dB(A) als Nachtwert. Sie findet üblicherweise Anwendung für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen.

Im Zuge der städtebaulichen Abwägung können die Regelungen der 16. BImSchV mit dem maßgeblichen Grenzwert von 49 dB(A) hinzugezogen werden.

Aus dem Bereich der B 1 bzw. der K 29 ist ein Erreichen bzw. Überschreiten des betreffenden Grenzwertes der 16. BImSchV nicht gegeben.

Diese Feststellung beruht auf den aktuell zu verzeichnenden Verkehrszahlen.

Die gegebene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist städtebaulich vertretbar, zumal diese Überschreitung ausschließlich zur Nachtzeit – in der die Außenwohnnutzung eine geringere Bedeutung besitzt – zu verzeichnen ist.

Ähnlich wie bei den Angaben zu den Tagwerten (vgl. Gliederungspunkt A)) soll auch hier die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Bereich der B 1 in die immissionsrelevanten Betrachtungen einfließen.

Eine Erhöhung dieser Immissionswerte durch die bis 2020 prognostizierte Zunahme des Verkehrs um den oben genannten Wert von 1 dB(A) hätte eine entsprechende Verschiebung der Isophonen-Bänder zur Folge. So ergäben sich in Höhe der geplanten wohnbaulichen Nutzung am Talleweg Immissionswerte um 47 dB(A) bis 46 dB(A).

Grundsätzlich gilt somit der bereits dargelegte Zusammenhang.

Im Zuge der städtebaulichen Abwägung können die Regelungen der 16. BImSchV mit dem maßgeblichen Grenzwert von 49 dB(A) für den Schutzanspruch Allgemeiner Wohngebiete zur Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Die 16. BImSchV kann also in der städtebaulichen Abwägung zu Vergleichszwecken herangezogen werden.

Aus dem Bereich der B 1 ist ein Erreichen bzw. Überschreiten des betreffenden Grenzwertes der 16. BImSchV auch bei einer prognostizierten Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten. Vorstehend wurde bereits dargelegt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) im Fall geplanter Wohngebiete zulässig sein kann, wenn andere Gründe im Rahmen der städtebaulichen Abwägung überwiegen. Damit wären die in Mischgebieten maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 – namentlich ein Wert von 50 dB(A) – zur Nachtzeit sicherzustellen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe für die wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Talleweges sind unter **Punkt 2 und 5** der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 werden die in Mischgebieten maßgeblichen Orientierungswerte weder erreicht noch überschritten.

4.4.2 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Straßenverkehr im Bereich Talleweg

Der Talleweg liegt dem geplanten Wohngebiet im Osten unmittelbar an. Die betreffende Straße übernimmt die Erschließungsfunktionen für den zukünftigen Wohnstandort.

A) Straßenlärm nach RLS-90 - Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Bemessungszeitraum: 06.00 bis 22.00 Uhr, d. h. 16 Stunden)

Anhand der unter **Punkt 4.4.1**, Gliederungspunkt A) dargelegten Datengrundlage ergibt sich auf Grund des Verkehrs im Bereich des Talleweges eine städtebaulich relevante Immissionswirkung für das Plangebiet.

Im Bereich des Talleweges, wie dem unmittelbaren Umfeld ist eine Überlagerung des Plangebietes durch das Isophonen-Band über 60 dB(A) bis 65 dB(A) gegeben. Dieses Band erstreckt sich über eine Tiefe von ca. 2 bis 4 m ab der Grundstücksgrenze zum Talleweg (Straßenbegrenzungslinie).

Dem vorgenannten Isophonen-Band schließt sich – abgestuft – das Band über 55 dB(A) bis 60 dB(A) an. Dieses erstreckt sich im Bereich des Plangebietes über eine Breite von etwa 20 bis 21 m und besitzt damit zur Grenze des Talleweges einen Abstand von etwa 22 bis 24 m. Das betreffende Isophonen-Band überdeckt damit folglich einen wesentlichen Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

Die Immissionsberechnung beruht auf der heute bestehenden Situation. Da eine bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis dato nicht besteht, geht die Immissionsberechnung von der freien Schallausbreitung aus.

Abschirmende Gebäude – wie nördlich des Plangebietes vorhanden – können folglich keine immissionsmindernde Wirkung entfalten.

Im angeführten Vergleich zur nördlich am Talleweg bestehenden Wohnbebauung wird deutlich, dass der rückwärtige Außenwohnbereich dieser Bebauung keine relevanten Schallimmissionen zu verzeichnen hat.

Daraus lässt sich ableiten, dass im Zuge der angestrebten wohnbaulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen zur Bautypologie keine Beeinträchtigungen der rückwärtigen Außenwohnbereiche zu erwarten sind.

Im Umkehrschluss bedingt die gegebene Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung, d. h. zur Festsetzung von Nutzungsausschlüssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 sind in diesem Zusammenhang zum Einen Vorgaben zur Standortbestimmung der stärker frequentierten Außenwohnbereiche vor Immissionen, so der Ausschluss von Terrassen auf der zur Straße gewandten Seite der Gebäude getroffen.

In diesem Zusammenhang wirken auch die städtebaulichen Vorgaben zur Bauweise, insbesondere die Lagebestimmung der Baugrenzen.

Dem Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes Nr. M 269 liegt zugrunde, dass die Aufenthaltsfunktionen der Hausgärten überwiegend auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sichergestellt werden sollen. Die zum Talleweg gelegenen Grundstücksbereiche werden überwiegend Erschließungsfunktionen erfüllen sowie Ziergartennutzungen aufnehmen.

Weitere Angaben sind unter **Punkt 6.7.1** dieser Begründung dargelegt.

Zum Anderen sind zur Sicherstellung der gebotenen Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe im Gebäude bestimmte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu stellen.

Die erforderlichen Maßnahmen zählen zum passiven Schallschutz und müssen nach der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung einen Innenpegel von 40 dB(A) am Tag (Flüstersprache) bzw. von 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) sicherstellen (vgl. BVerwG; Beschluss 17.05.1995).

Der nachts einzuhaltende Innenpegel von 30 dB(A) bestimmt folglich über die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm.

Maßgebliche Vorgaben liefert die DIN 4109 – "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise".

Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des Talleweges bzw. zur Straßenbegrenzungslinie. Damit können die Außenbauteile der zur Straße gewandten Fassadenteile nicht mehr innerhalb des Isophonen-Bandes für den L_{DEN} über 60 dB(A) bis 65 dB(A) liegen. Aus formalen Gründen ist im zeichnerischen Planteil des Bebauungsplanes Nr. M 269 dennoch der **Lärmpegelbereich III** (entsprechend Spalte 2 der Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgaben November 1989) festgesetzt.

Bei einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 61 bis 65 dB(A) ist bei Fassaden, deren Außenbauteile aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß **erf. $R'_{w, res} \geq 35$ dB** einzuhalten.

Weitere Angaben sind unter **Punkt 6.7.2** dieser Begründung dargelegt.

Beim Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind somit die Bestimmungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, insbesondere die Ziffern 5.2 bis 5.4 zu beachten. Ferner darf entsprechend Ziffer 5.5.1 der DIN 4109 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der "maßgebliche Außenlärmpegel" nach Tabelle 8 Spalte 2 bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Im vorliegenden Fall bedeutet dieses, dass bei den betreffenden Fassaden, deren Außenbauteile aus mehreren Teilflächen bestehen, das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß **erf. $R'_{w, res} \geq 30$ dB** einzuhalten ist. Dem Lärmpegelbereich III schließt sich nachfolgend der Lärmpegelbereich II bis zu einer Tiefe von 24,0 m ab dem Talleweg an.

Im **Lärmpegelbereich II** ist bei Fassaden, deren Außenbauteile aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen resultierende Schalldämm-Maß von **erf. $R'_{w, res} \geq 30$ dB** einzuhalten.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 sowie die erforderlichen Schalldämm-Maße bei der Kombination der Wandbauteile und Fenster nach Tabelle 10 der DIN 4109 können darüber hinaus sowohl im Lärmpegelbereich II als auch III angewendet werden.

B) Straßenlärm nach RLS-90

- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen

(Bemessungszeitraum: 22.00 bis 06.00 Uhr, d. h. 8 Stunden zur Nachtzeit)

Für den Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich auf Grund des Verkehrs im Bereich des Talleweges entsprechend der unter **Punkt 4.4.1**, Gliederungspunkt B) dargelegten Datengrundlage (Karte) aus der räumlichen Nähe zum Talleweg auch zur Nachtzeit eine städtebaulich relevante Immissionswirkung.

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt auch hier der für Allgemeine Wohngebiete (WA) in der Nacht maßgebliche schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für den Verkehrslärm. Die Einhaltung oder Unterschreitung ist auch hier wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Im Bereich des Talleweges, wie dem unmittelbaren Umfeld, ist eine Überlagerung des Plangebietes durch das Isophonen-Band über 50 dB(A) bis 55 dB(A) gegeben. Dieses Band erstreckt sich über eine Tiefe von ca. 6 bis 8 m ab der Grundstücksgrenze zum Talleweg.

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist zudem eine Überlagerung durch das Isophonen-Band 45 dB(A) bis 50 dB(A) zur Nachtzeit gegeben.

Die nach RLS-90 ermittelten Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 im zur Straße weisenden Bereich der Grundstücke.

Generell ergeben sich folgende Gesichtspunkte:

Um die gebotene Wohn- und Schlafruhe im Gebäude zu gewährleisten, ist nach den Erkenntnissen der Lärmforschung ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und von 30 dB(A) in Schlafräumen sicherzustellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.05.1995) 4 NB 30/94). Mit verkehrslärmbedingten Schlafstörungen ist dann nicht zu rechnen, wenn ein Pegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Damit besteht zur Nachtzeit bei 30 dB(A) ein um 10 dB(A) höherer Schutzanspruch gegenüber den relevanten Tagwerten von 40 dB(A).

Obwohl der Verkehr im Bereich des Talleweges einerseits zur Nachtzeit einen geringeren Dauerschallpegel erzeugt, andererseits der Schutzanspruch in der Nacht bei einem Orientierungswert von 45 dB(A) um 10 dB(A) niedriger als der Tagwert liegt, ergibt sich daraus im Verhältnis zum einzuhaltenden Innenpegel von 30 dB(A) in der Nacht weder ein höherer noch ein geringerer Wert für das maßgebliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile resultieren aus den höheren Schallpegeln im 24-stündigen Bemessungszeitraum sowie aus dem rechnerisch zugrundeliegenden Bemessungsmaßstab des zur Nachtzeit einzuhaltenden Innenpegels von 30 dB (A).

Der nachts einzuhaltende Innenpegel von 30 dB(A) bestimmt folglich grundsätzlich über die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm.

In diesem Zusammenhang bleibt die Frage nach der Differenzierung in Innenpegel am Tag (40 dB(A) sowie Innenpegel zur Nachtzeit (30 dB(A)) unberücksichtigt.

Maßgebliche Vorgaben liefert die DIN 4109 – "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise".

Weitere Angaben sind in diesem Zusammenhang unter **Punkt 6.7.2** dieser Begründung dargelegt.

C) Prognose der Verkehrsentwicklung und daraus resultierender Straßenlärm

Im Bereich des Talleweges werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Zunahmen bei den Verkehrsmengen ergeben, da im Einzugsbereich der betreffenden Straße – über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 hinaus – keine weiteren Siedlungsnutzungen etabliert werden.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass – mit Blick auf die vorstehend dargelegte Datenbasis – keine relevanten Veränderungen bei den Schallimmissionen eintreten werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. M 269 werden sich auf Grund der begrenzten Flächengröße und Nutzungsdichte keine relevanten schalltechnischen Auswirkungen ergeben.

4.4.3 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Schienenverkehr im Süden und Osten des Plangebietes

Zwischen den wohnbaulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebietes und dem südlich verlaufenden Bahngleis besteht im Minimum ein Abstand von etwa 200,0 m. Diese Distanz wird in Höhe der Querung des Talleweges erreicht. In östlicher Richtung liegt der Abstand hingegen bei ca. 210,0 m im Minimum und etwa 235,0 m im Maximum.

Ausgehend vom Nordbahnhof wird die betreffende Bahnstrecke derzeit ausschließlich von der im Bereich des Gewerbestandortes Talle ansässigen Benteler AG genutzt.

Die betreffende Strecke wird nur für den werksgebundenen Güterverkehr und hier in unregelmäßigen Intervallen genutzt.

Eine Beurteilung der durch den Bahnverkehr verursachten Schallimmissionen erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

Für die Abschätzung der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen ist entsprechend Punkt 7 der DIN 18005 als maßgebliche Grundlage der Anhang A.3, hier Bild A.3 und A.4 herauszustellen.

Entsprechend der DIN 18005 "(ist) sowohl bei der Planung von Schienenwegen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in ihren Einwirkungsbereichen (...) die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 anzustreben. ..."

Im vorliegenden Fall ist eine abschließende Einstufung des Schienenverkehrs in eine der vier Kategorien (A – Fernverkehr, B – Nahverkehr mit Güterzügen, C – Nahverkehr ohne Güterzüge und D – Straßenbahn) nicht gegeben.

Auf dem maßgeblichen Teilstück können auf Grund der Linienführung der Bahnstrecke einerseits und des Betriebsablaufes, hier dem gegebenen Rangierverkehr mit Rückstoß der Werkszüge andererseits lediglich Geschwindigkeiten um ca. 30 km/h gefahren werden.

Eine Einstufung des Zugverkehrs in die Kategorien A bis C des Anhangs A.3 der DIN 18005 scheidet in diesem Zusammenhang somit an sich aus.

Auf Grund der gegebenen Fahrgeschwindigkeiten wäre damit eine Einstufung in die Kategorie D (Straßenbahn bis maximal 60 km/h) naheliegend.

Mit dem güterbezogenen Verkehr ergibt sich auf der betreffenden Strecke jedoch eine Erhöhung der Schallpegel; ein Personenverkehr findet nicht statt. In diesem Zusammenhang wäre die Kategorie B des Anhangs A.3 der DIN 18005 maßgeblich.

Die in der betreffenden Kategorie B zugrundeliegenden Höchstgeschwindigkeiten von 160 km/h werden jedoch nicht im Ansatz erreicht.

Die Mittelung der Bemessungsverkehre mündet folglich in einer Beurteilung entsprechend der Kategorie C – Nahverkehr ohne Güterzüge.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen ist ferner die Frequenz (Anzahl der Züge/h) am Streckenquerschnitt maßgeblich. Nach aktueller Datenlage aus dem Jahr 2008 sind im Werksverkehr zurzeit je zwei Hin- und Rückfahrten am Tag, d. h. in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr zu verzeichnen; zur Nachtzeit erfolgt kein Schienenverkehr.

Im gegebenen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden ergibt sich damit eine gemittelte Anzahl von 0,25 Zugfahrten in der Stunde. Derart niedrige Verkehrslasten sind im Diagramm des Anhangs A.3 der DIN 18005 nicht erfasst.

Zur Abschätzung möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr wird daher eine Verdreifachung der Verkehrslasten angenommen.

Die hypothetische Verkehrslast von 0,75 Zugbewegungen in der Stunde hätte in einem Abstand von 200 m zur Bahntrasse bei freier Schallausbreitung einen Beurteilungspegel von etwa 42 dB(A) zur Folge. Als maßgeblichen Wert für den städtebaulich begründeten Schallschutz stellt die DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage heraus.

Im vorliegenden Planungsfall ergeben sich aus der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Schienenweg keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, zudem eine freie Ausbreitung des Schalles auf Grund der vorhandenen baulichen Nutzungen im Abstandsraum nicht gegeben ist.

Im Sinne des Anhangs A.3 der DIN 18005 wäre der Orientierungswert der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung und dem gegebenen Abstand zwischen Wohngebiet und Schienenweg im Übrigen erst bei einer Anzahl von 15 Zügebewegungen in der Stunde erreicht.

Aufgrund der vorstehend getroffenen Abschätzung kann auf die Durchführung eines lärmtechnischen Gutachtens verzichtet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) im Fall "Allgemeiner Wohngebiete" von deutlich höheren Werten – namentlich Grenzwerten – ausgeht.

Die 16. BImSchV definiert den Grenzwert von 49 dB(A) als Nachtwert. Sie findet üblicherweise Anwendung für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen.

4.4.4 Belange des Schallschutzes, hier: Schallwirkungen aus dem Bereich des angrenzenden Umfeldes

Belange des Schallschutzes sind oftmals auf Grund der Nachbarschaft wohnbaulicher Nutzungen einerseits und gewerblicher Nutzungen andererseits berührt. Zwischen der wohnbaulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 und gewerblichen Bauflächen im Südosten von Marienloh besteht ein Abstand von minimal ca. 220,0 m bis etwa 247,0 m.

Auf Grund der im unmittelbaren Nahbereich zum Gewerbestandort bereits vorhandenen Wohnbauflächen unterlagen die gewerblichen Nutzungen bereits in der Vergangenheit der Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen. In diesem Zusammenhang ist daher mit störenden Schallimmissionen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht zu rechnen.

Zudem trifft der maßgebliche Bebauungsplan Nr. M 101 "Gewerbegebiet Marienloh" eine Beschränkung der gewerblichen Nutzungen.

Die Einschränkung ist im Bebauungsplan Nr. M 101 wie folgt definiert: "Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE*) sind nur solche Gewerbebetriebe, gewerbliche Einrichtungen und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten nicht wesentlich stören." Die getroffene Regelung unterstreicht damit die Notwendigkeit zur besonderen Rücksichtnahme auf die Wohnnutzungsbelange.

Darüber hinaus sind keine weiteren Nutzungen im Umfeld des Plangebietes gegeben, die eine schallrelevante Beeinträchtigung des geplanten Wohnstandortes erwarten lassen.

4.4.5 Sonstige Immissionswirkungen durch bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Im Westen und Süden liegt dem Plangebiet ein landwirtschaftlich strukturierter und vorbestimmter Bereich (Außenbereich) unmittelbar an, in dem es zu spezifischen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Flächenbearbeitung in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann.

Diese Immissionen sind üblich und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft, d. h. der Bewirtschaftung der Flächen unvermeidbar, insbesondere aber nicht wesentlich störend und daher hinzunehmen.

In der Regel treten diese Wirkungen zudem temporär auf.

Aus dem Bereich der östlich bestehenden gewerblichen Nutzung sind keine anderweitigen störenden oder beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten. Die Thematik "Schutz vor gewerblichen Schallemissionen" wurde vorstehend unter **Punkt 4.4.4** behandelt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Nutzungen im Umfeld des Plangebietes gegeben oder in Aussicht genommen, die eine immissionsrelevante Beeinträchtigung des geplanten Wohnstandortes erwarten lassen.

4.5 Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist auf Grundlage von § 2 Abs. 4 der BauGB-Novelle 2004 bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Regel eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchzuführen.

Grundlage für den betreffenden Planungsbestandteil bildet die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

1.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für den jeweiligen Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der (Umwelt-)Belange für die Abwägung erforderlich ist.

2.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannter Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

3.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt.

Diese Belange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2a und 4c BauGB behandelt.

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht heraus, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 keine nachhaltigen negativen bzw. keine nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter zu erwarten sind.¹⁶

4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Biotop- und Artenschutzes

Parallel zur Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 Abs. 1 und 5 sowie § 43 Abs. 8 BNatSchG.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 dargelegt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen nach Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 nicht entgegen.¹⁷

4.7 Belange der Erholung und Freizeitnutzung

Der Stadtteil Marienloh kennzeichnet sich durch seine vergleichsweise kleinräumige Siedlungsausdehnung. Der das Siedlungsgefüge dominierende Haustyp ist das freistehende Einzelhaus, stellenweise ergänzt durch Doppelhäuser; im Nahbereich zum Plangebiet finden sich auch Reihenhäuser.

Eine Naherholung erfolgt einerseits somit mit unmittelbarem Bezug zum Wohnstandort in den privaten Gärten, andererseits aber auch im nahen Umfeld des Ortes.

¹⁶ Stadt Paderborn, Amt für Umweltschutz und Grünflächen (Hrsg.): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 "Talleweg", Seite 15; Stand: Oktober 2010

¹⁷ Stadt Paderborn, Amt für Umweltschutz und Grünflächen (Hrsg.): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 "Talleweg", Seite 11; Stand: Oktober 2010

Dieses Umfeld besitzt mit der Lippeaue im Westen, den sich westlich der B 1 anschließenden Freiräumen sowie dem östlich gelegenen Landschaftsraum hinsichtlich der Aufenthalts- und Naherholungsqualitäten ein besonderes Standortpotenzial.

Größere öffentliche Grünflächen sind mit Ausnahme von Sportstätten und Spielplätzen sowie dem Friedhof im Stadtteil Marienloh nicht vorhanden.

Für den Bereich der Lippeniederung bestehen außerhalb der vorliegenden Planung verschiedene Entwicklungsziele.

Auf der Ebene der Regionalplanung sowie im Landschaftsplan wird für den betreffenden Raum eine Stärkung der Erholungsfunktionen gefordert.

In diesem Zusammenhang wird zurzeit über die Erstellung eines örtlichen bzw. regionalen Wander- bzw. Fußwegenetzes nachgedacht.

Aus Sicht des Kreises Paderborn wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. M 269 vorgebracht, dass der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe keine Stärkung der Erholungsfunktionen für den Bereich der Lippeaue vorsieht. Bei der Neuanlage von Wegen ist in diesem Bereich nach Aussage des Kreises Paderborn stets eine Befreiung von den Festsetzungen des betreffenden Landschaftsplanes erforderlich.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren hat die vorstehenden Überlegungen zu den angestrebten Erholungsnutzungen nicht zum Inhalt. Die maßgeblichen Planverfahren zur Genehmigung der betreffenden Erholungsnutzungen im Bereich der Lippeaue können gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eröffnet werden.

In diesem Zusammenhang sind sodann die Fragen nach Intensität und Umfang der Erholungsnutzungen sowie Aspekte der angedachten Wegeerschließung konkreter zu behandeln.

4.8 Belange der Ver- und Entsorgung sowie Belange der Wasserwirtschaft

4.8.1 Energieversorgung, hier: Strom- und Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die E.ON Westfalen Weser sowohl für die Strom- als auch für die Gasversorgung zuständig.

Nach Auskunft der RWE Westfalen-Weser-Ems GmbH sind durch den Bebauungsplan Nr. M 269 keine Erdgashochdruckleitungen – d. h. Leitungen des Transportnetzes – der RWE berührt. Eine Neuverlegung von Leitungen ist seitens der RWE zurzeit nicht geplant.

Aus Sicht der RWE – als Betreiber des Gas-Verteilernetzes – bestehen gleichfalls keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. M 269.

Seitens der transpower stromübertragungs gmbh wurde herausgestellt, dass keine Planungen eingeleitet oder beabsichtigt sind.

4.8.2 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Deutsche Telekom AG für die Versorgung des Plangebietes zuständig.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Nach Aussage der Deutschen Telekom ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger der Baubeginn mindestens drei Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

4.8.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über vorhandene Leitungssysteme im Bereich des Talleweges sichergestellt werden.

4.8.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Löschwasserbereitstellung über die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich des Talleweges erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Löschwassermenge von 48 m³ für die Dauer von zwei Stunden aus dem Netz sicherzustellen.

Nach Aussage der E.ON Westfalen Weser AG kann die geforderte Löschwassermenge gewährleistet werden. Aus Sicht der E.ON Westfalen Weser AG bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegenüber der Planung.

Bei der gegebenen Zulässigkeit einer maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 10,70 m sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes theoretisch Wohngebäude mittlerer Höhe möglich, deren OKFF des höchsten Aufenthaltsraumes über 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Werden Gebäude mittlerer Höhe errichtet, so müssen zur Menschenrettung Drehleitern der Feuerwehr eingesetzt werden. Aufstellflächen für Drehleitern müssen über Feuerwehrezufahrten erreicht werden können, die hinsichtlich der Tragfähigkeit, Befestigung und der Radien den Anforderungen des § 5 BauO NRW sowie der zugehörigen VVBauO NRW entsprechen müssen.

Die private Straßenverkehrsfläche erfüllt diese Forderung hinsichtlich des Ausbauprofils. Im Rahmen des Straßenbaus ist eine normgerechte Realisierung zu gewährleisten.

Die Herstellung der erforderlichen Rettungszufahrten auf den Grundstücken liegt im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.

4.8.5 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden im Trennverfahren erfasst.

Im Talleweg verläuft im betreffenden Abschnitt ein Schmutzwassersammler DN 300 Stz sowie ein Regenwassersammler DN 600 B bis DN 800 B. Die Kanalisation ist hydraulisch ausreichend bemessen, um die Regen- und Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Der Schmutzwassersammler liegt in einer Tiefe von ca. 4,00 m, daher ist die Erschließung der Grundstücke mit einem vergleichsweise hohen Aufwand verbunden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 4 der Hinweise auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargelegt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Entsprechend des Landeswassergesetzes gilt die Abwasserüberlassungspflicht. Um eine normgerechte Niederschlagswasserbeseitigung sicherstellen zu können, müssen nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebs der Stadt Paderborn die Hinterliegergrundstücke aufgehöhht werden, um einen rückwärtigen Ein- bzw. Überstau zu vermeiden.

Die betreffenden Geländeaufhöhungen sind seitens der Grundstückseigentümer im eigenen Interesse durchzuführen.

Die Grundstücke werden seitens des Stadtentwässerungsbetriebs Paderborn mit einem Regen- und Schmutzwasseranschluss einschließlich Kontrollschacht erschlossen, wobei die Kosten für beide Schächte vom Grundstückseigentümer zu ersetzen sind. Weitere Angaben – den Ausbau der Stichstraße betreffend – sind unter **Punkt 6.5** dargelegt.

4.8.6 Sonstige Belange der Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Zone III B des Wasserschutzgebietes Paderborn¹⁸. Das Schutzgebiet dient dem Grundwasserschutz im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen "Wasserwerke I bis IV" im Nordwesten der Kernstadt. Dieses Einzugsgebiet umfasst im Norden den Gesamtraum zwischen der Kernstadt Paderborn und der Gemeinde Bad Lippspringe. Im Süden erstreckt sich das betreffende Einzugsgebiet über östliche Teile der Kernstadt bis in Höhe des Stadtteils Marienloh.

Angaben zu den laut Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtigen und verbotenen Vorhaben sind unter www.kreis-paderborn.de abrufbar.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet ist weder vom Überschwemmungsgebiet der Lippe¹⁹ noch vom Überschwemmungsgebiet der Beke²⁰ berührt. Weitergehende Aussagen sind in diesem Zusammenhang unter **Punkt 4.3** "Flächennutzungsplan" getroffen.

Erdwärmenutzung

Die Nutzung von Erdwärme ist nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. In diesem Zusammenhang ist vor Durchführung entsprechender Maßnahmen eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Kreis Paderborn empfohlen.

4.8.7 Abfallentsorgung

Die Behandlung der anfallenden Abfälle ist im Plangebiet nach den Vorgaben des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen – Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG zu organisieren.

Träger der Abfallentsorgung ist der Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Paderborn – Eigenbetrieb der Stadt Paderborn.

Mit Blick auf die Anzahl der angedienten Grundstücke im Bereich des Stichwegs und die daraus geforderte Leistungsfähigkeit der rückwärtig gelegenen Wendeanlagen ist folgendes herauszustellen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. M 269 verzeichnete Wendeanlage eröffnet eine hinreichende Wendemöglichkeit für Pkw und für Lkw bis zu einer Länge von 8 m.

¹⁸ Wasserschutzgebietsverordnung "Paderborn" vom 21.04.1981, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 09.04.1997

¹⁹ Bezirksregierung Detmold: Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes von Lippe und Steinbeke im Kreis Paderborn; Ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.03.2009

²⁰ Bezirksregierung Detmold: Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Beke im Kreis Paderborn; Ordnungsbehördliche Verordnung vom 20.02.2009

Der Wendevorgang erfolgt dabei durch Rückwärtsfahren im Bereich des Wendehammers (Rückstoßprinzip). Im Bereich der Stichstraße ist damit eine Andienung der Einzelgrundstücke durch 2-achsige Müllfahrzeuge möglich, jedoch auf Grund des durch Rückwärtsfahren gegebenen Gefährdungspotenzials für andere Verkehrsteilnehmer nicht gewünscht. Für das regelmäßig wiederkehrende Wendemanöver 3-achsiger Müllfahrzeuge ist die Dimensionierung des Wendehammers unzureichend; die regelmäßige Andienung der anliegenden Grundstücke ist im Bereich der Stichstraße damit für diese Fahrzeugarten ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund sind die Anlieger der betreffenden Stichstraße gefordert, ihre Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. -säcke jeweils am Beginn der betreffenden Straße für die Entsorgung bereitzustellen.

Im Zuge des Ausbaus der privaten Verkehrsfläche ist eine Aufstellfläche für Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen in Höhe der Einmündung auf den Talleweg vorzusehen.

4.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind bereits auf Grund der geringen Gebietsgröße des Bebauungsplanes Nr. M 269 Talleweg nicht wesentlich berührt. Zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für wohnbauliche Nutzungen wurden seitens der Landwirtschaftskammer NRW – Bezirksstelle für Agrarstruktur – Ostwestfalen-Lippe daher keine Bedenken geäußert.

Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit des verbleibenden durch Grünland geprägten Talraums ist nicht zu erwarten.

Ausgehend von der Straße Talleweg ist die Erschließung der rückwärtig der geplanten Bebauung gelegenen landwirtschaftlichen Flächen über eine Anbindung im Süden der geplanten wohnbaulichen Nutzung weiterhin möglich.

Die Realisierung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. M 269. Der eigentliche Bebauungsplan Nr. M 269 wird sich auf die Festsetzung der wohnbaulichen Nutzung beschränken. Angrenzende Flächen im Süden und Westen des Plangebietes sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Damit wird sich im Süden der angestrebten wohnbaulichen Nutzung keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten ergeben. Die Stadt Paderborn ist zwischenzeitlich Eigentümerin der Flächen des eigentlichen Plangebietes sowie auch jener Flächen, die sich südlich und westlich anschließen.

Der betreffende Talraum der Lippe wird zurzeit mit der Zielsetzung den Hochwasserschutz zu optimieren überplant. In diesem Zusammenhang wird die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Raumes auch weiterhin erfolgen.

Die Neuordnung sowie der Neuzuschnitt der betreffenden Flächen erfolgt außerhalb des vorliegenden Verfahrens. Nach den bisher getroffenen Planungsüberlegungen soll eine Extensivierung der Bewirtschaftung erfolgen.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet nicht, daher ergeben sich mit der beabsichtigten Bauleitplanung keine Nutzungskonflikte zur Forstwirtschaft.

4.10 Belange des öffentlichen Straßenverkehrs und der Verkehrssicherheit

Das Plangebiet wird über die Straße Talleweg sowohl hinsichtlich des Fahrverkehrs als auch des fußläufigen Verkehrs erschlossen.

Die Straße verläuft über weite Streckenabschnitte geradlinig und ist weitgehend in Nord-Südrichtung orientiert.

Im Stadtteil Marienloh erfüllen die Straße Talleweg im Zusammenhang mit der Straße An der Talle – einschließlich ihrer nördlichen Fortsetzung durch die Straße Im Vogtland – die Funktionen einer Sammelstraße für den betreffenden Stadtteil.

Daneben dienen beide Straßen jedoch auch als Anliegerstraße für die unmittelbar erschlossenen Grundstücke.

Der Talleweg ist in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz wie folgt eingebunden:

- Richtung Südwesten besteht stadteinwärts über den Diebesweg (K 29) und die Straßen An der Talle sowie den Dr.-Rörig-Damm eine Verbindung in die nördliche Kernstadt.
- Ähnlich ist in Richtung nördliche Kernstadt oder Stadtzentrum eine parallele Anbindung über die Detmolder Straße gegeben.
- Über den Diebesweg (K 29) besteht darüber hinaus eine nah gelegene Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit dem Anschluss an die B 1, die im Westen des Plangebietes verläuft.
- Ferner ist in Richtung Süden über den Diebesweg und dessen Fortsetzung – den George-Marshall-Ring – gleichfalls eine Anbindung an die östliche Kernstadt und die B 64 gegeben.

Der Talleweg besitzt in den angebauten Streckenabschnitten nördlich des einmündenden Waldweges einen beidseitig verlaufenden Gehweg. Ab der Einmündung des Waldweges besteht im südlichen Verlauf des Talleweges lediglich entlang der westlichen Seite der Fahrbahn ein Gehweg, der eine Breite von 1,65 m aufweist. Damit erfüllt die vorhandene fahrbahnbegleitende Gehweganlage die geforderte Normbreite von 1,50 m.

Insgesamt genügt der Ausbauzustand der Straße damit den Anforderungen hinsichtlich einer gesicherten Erschließung des Plangebietes. Trägerin der Baulast ist die Stadt Paderborn.

Weitere Angaben sind unter **Punkt 6.5** der vorliegenden Begründung dargelegt.

4.11 Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs

Das Plangebiet ist über die Buslinie 2: Wewer – Hauptbahnhof / Innenstadt – Marienloh (Endpunkt Von-Dript-Weg) erschlossen. Die Buslinie führt über den Talleweg. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich im unmittelbaren Nahbereich am Waldweg.

Die Linie 2 besitzt Anknüpfungspunkte

- zur Linie 58 im Bereich des Schwabenweges,
- zum Nordbahnhof, hier auch zur Linie 5,
- zur Linie 3, 6, 28 und 68 im Bereich der Detmolder Straße.

Im Bereich des Talleweges ist nunmehr eine Verlegung der Bushaltestelle bei der Fahrtrichtung Marienloh – Paderborn beabsichtigt.

Die Bushaltestelle wird von ihrem bisherigen Standort in Höhe der Einmündung des Waldweges in Richtung Norden, d. h. in Höhe der Einmündung der privaten Verkehrsfläche auf den Talleweg verschoben, um an diesem Standort die Realisierung eines Buswartehäuschens zu eröffnen.

Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Haltestelle festgesetzt.

Weitergehende Veränderungen sind bei den Haltestellen im Bereich des Talleweges nicht vorgesehen.

Gleichfalls ist derzeit keine Verdichtung der Taktfrequenz bei der Buslinie 2 angedacht.

Dieser Zusammenhang entspricht den Abstimmungen mit dem örtlichen Betreiber des ÖPNV – der E.ON Westfalen-Weser AG – hier dem PaderSprinter.

4.12 Belange der Nachbarschaft sowie benachbarter Gemeinden

Belange des Nachbarschutzes umfassen insbesondere Fragen des Immissionsschutzes.

Die entsprechenden Angaben sind unter **Punkt 4.4** dieser Begründung dargelegt.

Weitergehende Belange sind in diesem Zusammenhang von der Planung nicht berührt.

Nach Auskunft der Stadt Bad Lippspringe sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 keine Belange der Gemeinde berührt.

4.13 Belange der Archäologie und der Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt weder Baudenkmale, Bodendenkmale noch die Gestaltungssatzung für die Innenstadt Paderborn.

Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege in Westfalen bestehen daher keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Nächstgelegene Baudenkmale bestehen im Westen, hier im Bereich des Tallhofes (Hofhaus mit Schafstall) sowie im Siedlungsraum Marienloh, hier im Bereich Lütkenheide (Bauernhaus). Ein Bodendenkmal besteht im Bereich der Waldflächen südlich des Diebesweges (Bodendenkmal 21: Füllersheide). Bei dem betreffenden Bodendenkmal handelt es sich um eine Grabhügelgruppe.

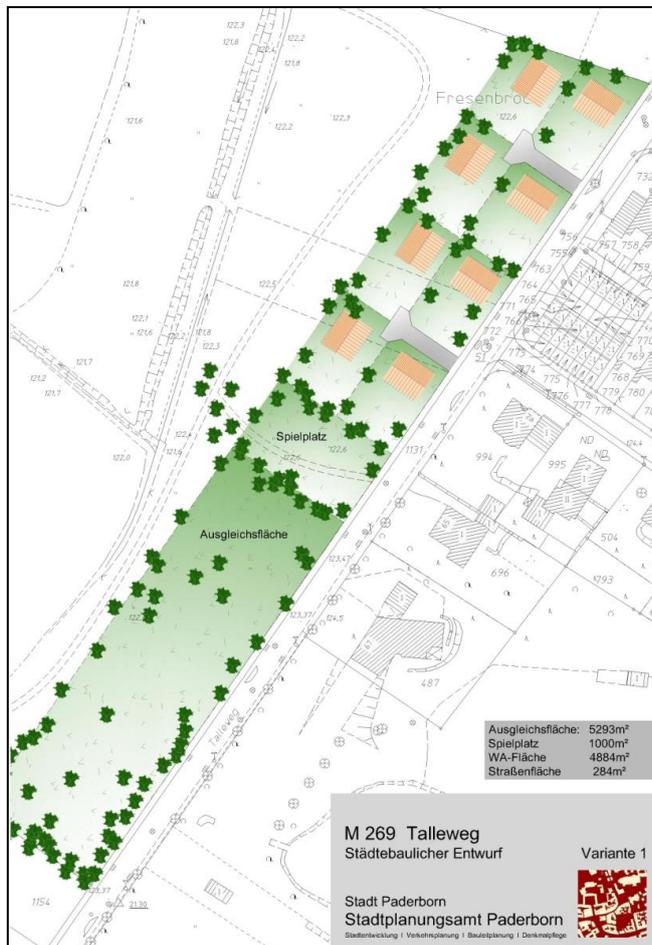
4.14 Sonstige Belange und Planungsvorgaben

Weitere Planungsvorgaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 nicht relevant.

5. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden lagen die drei nachfolgend beschriebenen Gestaltungsvarianten zum Bebauungsplan Nr. M 269 zugrunde. Alle drei Varianten unterschieden sich im Bereich der geplanten wohnbaulich genutzten Teilfläche. Eine Vorentwurfsfassung des eigentlichen Bebauungsplanes – d. h. ein zeichnerischer und textlicher Planteil mit entsprechenden Festsetzungen – lag der frühzeitigen Beteiligung noch nicht zugrunde.

Variante 1



Die Variante 1 ist im Teilbereich der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung durch eine zweizeilige Bebauung bestimmt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über den Talleweg, im Fall der rückwärtig gelegenen Bauzeile zum anderen über kurze Stichstraßen mit Wendeanlagen.

Auf der für wohnbauliche Nutzung vorbehaltenen Teilfläche des Plangebietes können acht Parzellen realisiert werden. Die Parzellengröße variiert zwischen 590 und 650 m²; die Durchschnittsgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 610 m². Im Süden der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung schließt sich eine Grünfläche an, die auf Teilflächen ggf. der Unterbringung eines Spielplatzes dienen kann. Hier ist eine Fußwegeverbindung zwischen dem Talleweg und einem zukünftigen westlich verlaufenden Wanderweg optioniert.

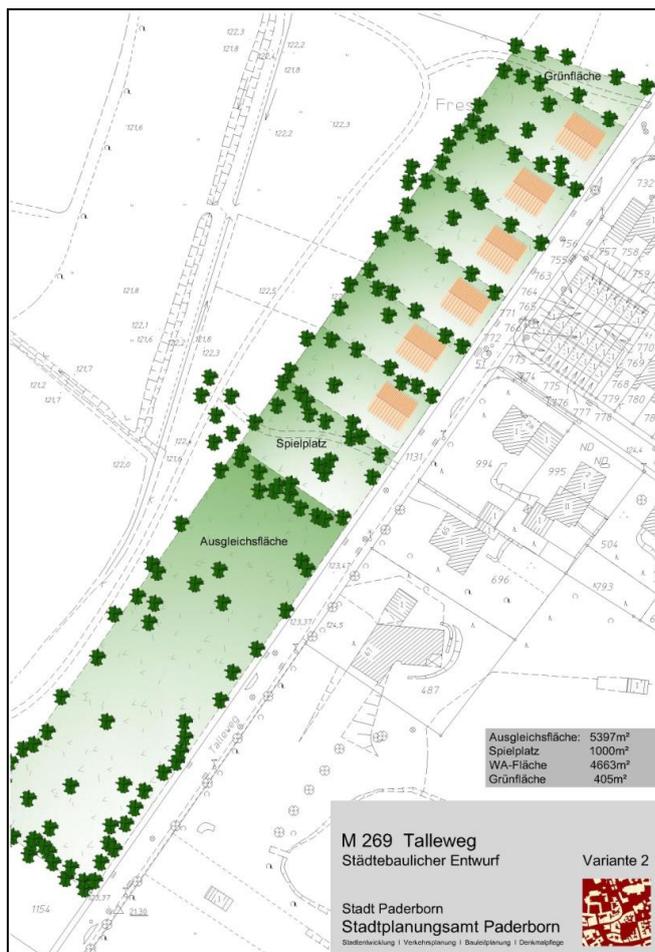
Im Geltungsbereich der wohnbaulichen Nutzung ergeben sich mit der Überplanung Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann der Ausgleich dieser Eingriffe durch "geeignete Festsetzungen nach § 9 (BauGB) als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" erfolgen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll außerhalb des Plangebietes erfolgen; der eigentliche Bebauungsplan Nr. M 269 wird sich auf die Festsetzung der wohnbaulichen Nutzung und von Teilen des Talleweges als Verkehrsfläche beschränken.

Die vorliegende Planvariante kennzeichnet sich im Bereich der baulichen Nutzung durch eine vergleichsweise kompakte und damit flächenschonende Siedlungsstruktur. Die Siedlungstypologie des Plangebietes greift die vergleichsweise verdichtete Bebauung östlich des Talleweges auf.

Bei sinnvoller Anordnung der Wohngebäude im Sinne der Gestaltungsvariante 1 ist bei den überwiegenden Grundstücken eine nach Süden orientierte Gartennutzung gegeben. Auf Grund der möglichen Süd-Süd-West-Orientierung der Dachflächen ist eine solare Nutzung begünstigt.

Variante 2



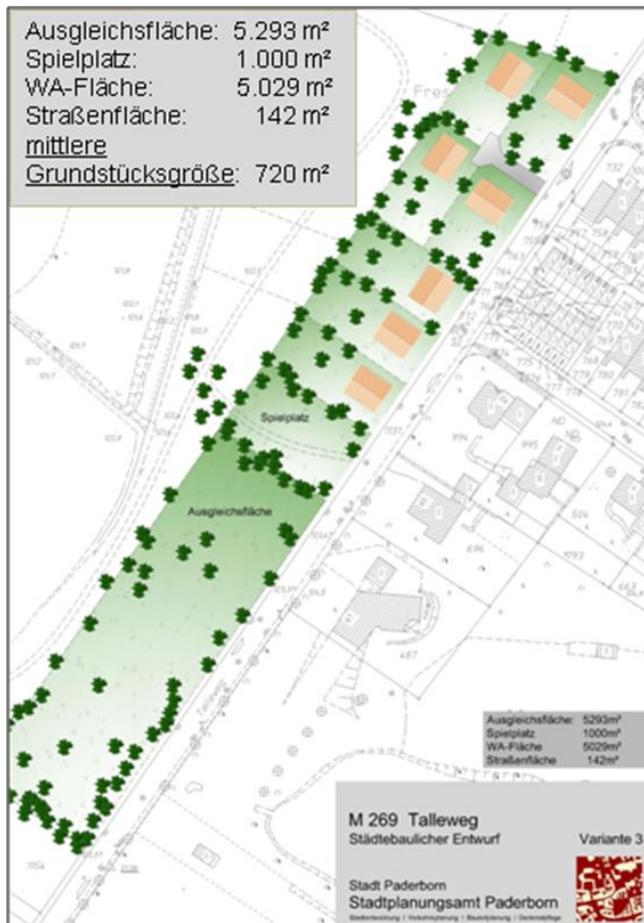
Im Unterschied zur vorstehenden Variante sieht die Variante 2 eine einzeilige Bebauung vor.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Talleweg. Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Realisierung von sechs Parzellen optioniert. Im Norden des beabsichtigten Wohngebietes ist die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen der Straße Talleweg und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum denkbar. Im Süden folgt der wohnbaulichen Nutzung – entsprechend der Variante 1 – ein Areal, das als Grünfläche definiert ist. Die Parzellengröße der wohnbaulich nutzbaren Grundstücke variiert zwischen 760 und 865 m²; die Durchschnittsgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 780 m². Im Vergleich zur Variante 1 ergibt sich damit eine erhebliche Auflockerung einerseits, jedoch auch ein erhöhter Flächenverbrauch andererseits.

Die Nutzung der Gartenbereiche wird sich auf Grund der gegebenen Grundstückszuschnitte eher in Richtung Westen orientieren; eine ruhige Gartennutzung ist damit gewährleistet.

Ähnlich der Variante 1 ist auf Grund der möglichen Süd-Süd-West-Orientierung der Dachflächen ebenfalls eine solare Nutzung begünstigt.

Variante 3



Die Variante bildet die Kombination der Variante 1 und 2. Das nördliche Teilareal des Wohngebietes kennzeichnet sich durch eine zweizeilige Bebauung, die im Fall der rückwärtigen Bauzeile durch einen Stichweg erschlossen wird. Der südliche Bereich ist durch eine einzeilige Bebauung mit Erschließung über den Talleweg bestimmt.

Auf der für wohnbauliche Nutzung vorbehaltenen Teilfläche des Plangebietes können sieben Parzellen realisiert werden. Die Parzellengröße variiert zwischen 650 und 760 m²; die Durchschnittsgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 720 m².

Die weiteren Planinhalte entsprechen der Variante 1 und 2.

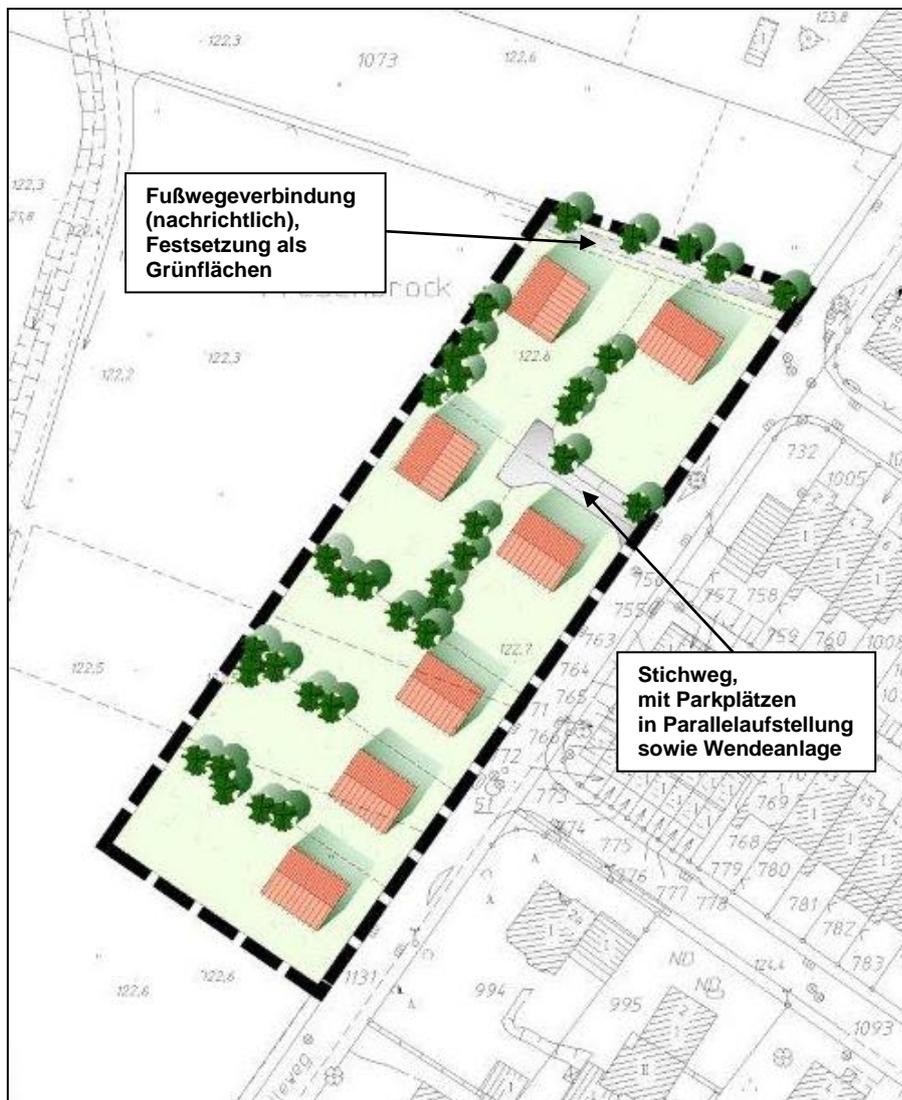
Gestaltungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes

Der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. M 269 beruht im Wesentlichen auf der Gestaltungsvariante 3.

Die betreffende Variante umfasst die Kombination einer einzeiligen sowie einer zweizeiligen wohnbaulichen Nutzung im Bereich des Talleweges. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt im Bereich der zweizeiligen Bebauung über eine Stichstraße mit Wendeanlage.

Im Norden der wohnbaulichen Nutzung ist eine öffentliche Grünfläche verzeichnet. In der betreffenden Fläche ist die Realisierung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen dem Talleweg und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum optioniert.

Der nachstehende Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. M 269 dokumentiert das städtebauliche Planungskonzept.



6. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Mit dem Bebauungsplan Nr. M 269 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen werden. Hintergrund der beabsichtigten Festsetzungen bilden die unter **Punkt 2** benannten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Das Plangebiet wird sich auf den Bereich der eigentlichen wohnbaulichen Nutzung beschränken. Die Ausgleichsflächen werden in einem Beiplan zum Bebauungsplan Nr. M 269 festgelegt.

Nachfolgend gilt:

Die zitierten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" sind im Folgenden **fett** hervorgehoben. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB werden die getroffenen Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Die wohnbaulich genutzte Teilfläche des Plangebietes wird als **Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO** festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind **Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.**

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO ferner:

- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Nach zustimmender Kenntnisnahme des Rates zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn und entsprechendem Konzeptbeschluss besteht seit dem betreffenden Beschluss vom 28.06.2009 die Bindung zur Berücksichtigung dieser Planungsgrundlage in der verbindlichen Bauleitplanung.

Aus den Bestimmungen des § 4 Abs. 2 BauNVO und des betreffenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergibt sich auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. M 269 "Talleweg" das Erfordernis, planungsrechtliche Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen zu definieren. Generell bezweckt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn die Zielsetzung den Einzelhandelsstandort Paderborn zu stärken. Insbesondere sollen eine "Stärkung der Attraktivität der Paderborner Innenstadt", eine "Stärkung der Stadtteilzentren", eine "Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung" sowie die "Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an geeigneten Standorten" erreicht werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind im Bereich Allgemeiner Wohngebiete "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden" an sich zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 gilt:

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Läden sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss begründet sich wie folgt:

Für den Geltungsbereich des Plangebietes – dieses liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn – resultiert aus den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zunächst eine grundsätzliche Beschränkung des Einzelhandels im Sinne der definierten drei unterschiedlichen Sortimentskategorien.

In Allgemeinen Wohngebieten, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, könnten nach § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit folgenden Einschränkungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugelassen werden. Zulässig wären danach:

- Läden im Sinne des Betriebstyps "Nachbarschaftsladen" bzw. "Lebensmittelhandwerk" (bis 200 m² Verkaufsfläche) gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, hier im Bereich der nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente entsprechend der Paderborner Sortimentsliste,
- ausnahmsweise auch Läden im Sinne des Betriebstyps "Paderborner Laden" (bis 400 m² Verkaufsfläche) gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, hier im Bereich der zentrenrelevanten Hauptsortimente entsprechend der Paderborner Sortimentsliste, sofern von den betreffenden Betrieben keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn zu erwarten sind,
- Läden im Sinne der Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Paderborner Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Nahversorgungszentrums Marienloh.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Wohnsiedlungsbereichen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur dann sinnvoll und zulässig, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Als unbedenklich gelten in diesem Fall entsprechende Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche.

Ebenso können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Größenordnung von 400 m² ausnahmsweise zulässig sein, wenn von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 sollen Einzelhandel-Nutzungen – folglich auch die gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Allgemeinen Wohngebieten optionierten Betriebe – grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die wesentlichen Gründe für den generellen Ausschluss der betreffenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M 269 ergeben sich aus der peripheren Lage des Allgemeinen Wohngebietes zum Ortszentrum Marienloh und einer daraus resultierenden unerwünschten Zunahme des motorisierten Quell- und Zielverkehrs im Falle der Realisierung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere an entsprechend exponierten Standorten. Eine Vielzahl entsprechender Einzelnutzungen unterschiedlicher Sortimentsausrichtung an verschiedenen Einzelstandorten im Siedlungsgefüge würde diese als nachteilig zu bewertenden Auswirkungen noch verstärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 soll zudem primär der Realisierung von Wohnnutzungen dienen. Hierin liegt ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Motivation zum generellen Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

"Die Sicherung des primären Nutzungszwecks bestimmter Baugebiete kann daher hinreichender städtebaulicher Anlass sein, Einzelhandel dort generell auszuschließen" (Quelle: Kuschnerus (Hrsg.): Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage, Mai 2007, vhw – Verlag Dienstleistung GmbH, Bonn, hier Rd Nr. 452).

Grundsätzlich gilt, dass Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher sind konsequenterweise entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO wohnfremde Nutzungen nur begrenzt allgemein zulässig bzw. zuzulassen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO ist hier in besonderem Maße der Versorgungsbezug für das Gebiet herauszustellen. In den ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn sie eine begrenzte Versorgungsfunktion haben.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 allgemeinen Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe, ferner der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergeben sich keine Widersprüche zum Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen.

Im Gegensatz zu den Einzelhandelsnutzungen – hier liegt, wie herausgestellt wurde, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn vor – bestehen bezüglich der gastronomischen, der gewerblich-handwerklichen sowie der weiteren benannten Nutzungen keine vergleichbaren Planungskonzepte zur gesamtträumlichen Ordnung der betreffenden Arten der baulichen Nutzungen. In der Umsetzungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ist damit der Regelungsbedarf gleichsam geringer.

Im konkreten Fall des Bebauungsplanes Nr. M 269 besitzen die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen im Fall der Realisierung von gastronomischen und handwerklichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, insbesondere der Umfang des zu erwartenden An-dienungsverkehrs, ein geringes Ausmaß. Entsprechendes gilt für die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmegebunden lässt der Bebauungsplan Nr. M 269 nach § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Arten der baulichen Nutzung zu:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen.**

Bei der Zulässigkeit der vorstehend benannten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmegebundenen Nutzungen gelten die dargelegten Argumente entsprechend der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen baulichen Nutzungen.

Auf Grundlage der vorstehend benannten ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen resultiert, dass **die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmegebundenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen sind.**

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. M 269 wird dieser Zusammenhang zur Klarstellung herausgestellt.

Der Ausschluss erfolgt auf Grund der mit den entsprechenden Vorhaben zu erwartenden Störwirkungen für die Nachbarschaft. Darüber hinaus schließen sich heutige Gartenbaubetriebe, insbesondere aber Tankstellen bereits aufgrund ihres Flächenbedarfes im vorliegenden vergleichsweise kleinräumigen Gebiet als verträgliche Nutzung aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht hinsichtlich der vorstehenden baulichen Nutzungen kein weitergehender Regelungsbedarf, insbesondere keine Veranlassung die nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen weiter einzuschränken.

Nach § 13 BauNVO gilt grundsätzlich, dass Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Grundflächen wird die **Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert 0,3** festgelegt. Dieser Wert eröffnet einen hinreichenden Spielraum bei der baulichen Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke.

Eine Ausschöpfung der laut § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet maßgeblichen GRZ-Obergrenze von 0,4 soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grund der gegebenen Lage des Baugebietes zum angrenzenden Auenraum der Lippe nicht eingeräumt werden. Eine allzu intensive bauliche Verdichtung ist mit Blick auf die gegebene Ortsrandlage des Plangebietes städtebaulich nicht zu vertreten.

Die Eingrenzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 0,3 reduziert die baulich genutzten Flächen zugunsten einer Intensivierung der begrüneten Flächenanteile je Baugrundstück. Dieses unterstützt die Zielsetzung, einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Siedlungsraum und der freien Landschaft sicherzustellen.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO und des § 21 Abs. 3 BauNVO sind beim Nachweis der bebauten Grundstücksfläche anzuwenden, da kein Ausschluss dieser Regelungen getroffen wurde.

Das östliche Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch eine eingeschossige Bebauung. Zweigeschossige bauliche Nutzungen bestehen insbesondere im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie vereinzelt im Siedlungsraum östlich des Talleweges.

Um die gebotene Homogenität der Bautypologie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 zu gewährleisten und eine angemessene Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes, insbesondere zur westlich angrenzenden freien Landschaft sicherzustellen, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene bauliche Leittypen definiert.

Eine Bestimmung der Baukubaturen ergibt sich u. a. aus dem Zusammenspiel der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Gebäudehöhe.

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes wird sowohl die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe als auch die maximal zulässige Trauf- oder Wandhöhe bestimmt.

Zulässig sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

- **Gebäude mit einer maximalen Trauf- oder Wandhöhe (WH) bis 4,20 m bei einer maximalen First- oder Gebäudehöhe (GH) von 9,70 m,**
- **Gebäude mit einer maximalen Trauf- oder Wandhöhe ab 4,20 m bis 6,10 m bei einer maximalen First- oder Gebäudehöhe von 10,70 m.**

Mit der Verknüpfung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe ergeben sich somit eindeutige Vorgaben für die zulässigen Bauformen. Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude sind somit weitgehend ausgeschlossen.

Um den heute gegebenen Erforderlichkeiten, insbesondere bei der technischen Ausstattung der zukünftigen Wohngebäude gerecht zu werden, definiert der Bebauungsplan Nr. M 269 einen Spielraum bei der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Parabolantennen, Wetterfahnen, Masten o. ä. sowie durch Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind, wie Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten überschritten werden.

Die textlichen Festsetzungen definieren ferner die für die Bemessung der baulichen Anlagen maßgeblichen Wand- und Gebäudehöhen – hier die Bezugshöhen sowie Messpunkte am Gebäude.

Mit Rücksichtnahme auf die umgebende Quartiersstruktur **sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.**

6.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Der zeichnerische Planteil des Bebauungsplanes Nr. M 269 trifft eine Festlegung der **Baugrenzen**. Deren Lagebestimmung wiederum definiert die Größe des **überbaubaren Bereichs**. Die verbleibenden Flächen der jeweiligen Baugrundstücke sind als **nicht überbaubare Grundstücksfläche** abgegrenzt.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen eröffnet einen hinreichenden Spielraum zur Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke. Maßgebliche Vorgaben zur Anordnung zulässiger Garagen sind im nachfolgenden **Punkt 6.4** dargelegt.

Mit Blick auf die umgebende Quartierstruktur wird einerseits die **offene Bauweise**, andererseits das **Einzel- und Doppelhaus** als zulässiger Haustyp definiert.

6.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. M 269 gilt, dass **die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig ist.**

Die betreffende Festsetzung resultiert aus den Vorgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO. Danach können bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können – also auch Garagen und nicht überdachte Stellplätze – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Um den für die Errichtung von Garagen notwendigen Spielraum sicherzustellen, sind die überbaubaren Flächen entsprechend dimensioniert.

Die betreffende Festsetzung soll in erster Linie gewährleisten, dass Garagen und überdachte Stellplätze auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksteilflächen nicht realisiert werden.

Den Hintergrund dieser Standortbegrenzung liefert wiederum die Ortsrandlage des Plangebietes. Die Errichtung entsprechender Anlagen an oder in Höhe der rückwärtigen Grundstücksgrenze soll ausgeschlossen werden.

Weiterhin erfordern weit zurückliegende Garagen einen erhöhten Erschließungsaufwand auf dem jeweiligen Grundstück. Eine Erhöhung der Flächenanteile für Garagenzufahrten geht in der Regel zu Lasten der begrüneten Grundstücksteilflächen. Die Festsetzung verfolgt damit auch die Zielsetzung übermäßige Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. M 269 setzt den Talleweg im maßgeblichen Streckenabschnitt als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** fest. Die betreffende Straße dient der Erschließung der überwiegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes.

Darüber hinaus erfolgt im Falle der nördlich gelegenen vier Grundstücke eine Erschließung über eine Stichstraße, die als **private Straßenverkehrsfläche** definiert ist.

Die Anlage der privaten Verkehrsflächen, die Unterhaltung, die Reinigung sowie der Winterdienst erfolgen damit zu Lasten der Anlieger bzw. der Eigentümer dieser Stichstraße; diese erwerben einen ideellen Anteil an der maßgeblichen Straße.

Die erforderlichen Regelungen sind im Kaufvertrag zwischen den Bauwilligen und der Stadt Paderborn zu treffen.

Für den Bereich der Stichstraße erfolgt in Teilbereichen weiterhin die **Festsetzung einer Zweckbindung, namentlich die Zweckbestimmung "Parkfläche"**.

Die Anlage der betreffenden Parkmöglichkeiten verfolgt die Zielsetzung, einen Anteil des durch die Planung verursachten zu erwartenden ruhenden Verkehrs aus dem Bereich des Talleweges in die Stichstraße zu verlagern. Damit wird einer übermäßigen Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr begegnet.

Hintergrund bildet hier die Überlegung, insbesondere den Busverkehr im Bereich des Talleweges nicht übermäßig durch abgestellte Fahrzeuge einzuschränken.

Verbleibende Parknutzungen im Bereich des Talleweges sind auf Grund der begrenzten Anzahl der unmittelbar angebauten Grundstücke als verträglich einzustufen.

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass seitens der Anlieger kein Anspruch auf Bereitstellung und Vorhaltung öffentlicher Parkplatzflächen im Straßenraum durch die Stadt Paderborn besteht.

Im Zuge des Ausbaus der privaten Verkehrsfläche ist eine Aufstellfläche für Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen in Höhe der Einmündung auf den Talleweg vorzusehen.

Der Stichweg endet in einer rückwärtig gelegenen Wendeanlage, die eine hinreichende Wendemöglichkeit für Pkw und für Lkw bis zu einer Länge von 8 m eröffnet. Der Wendevorgang erfolgt dabei durch Rückwärtsfahren im Bereich des Wendehammers (Rückstoßprinzip). Aufgrund der geringen Dimensionierung der Wendeanlage ist eine Andienung der Stichstraße durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich.

Weitergehende Angaben sind in diesem Zusammenhang unter **Punkt 4.8.7** dieser Begründung dargelegt.

Weiterhin ist im Rahmen des Ausbaus der privaten Stichstraße sicherzustellen, dass das Straßenlängsgefälle in Richtung Talleweg weist, um bei einem Rückstau aus dem Kanalnetz keinen Tiefpunkt innerhalb der betreffenden Stichstraße zu schaffen, welcher zu Überflutungen der Anliegergrundstücke führen könnte.

Die angrenzenden Grundstücke und die geplanten Gebäude müssen entsprechend des Straßenniveaus angehoben werden, so dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) deutlich über der Straßengradiente liegt.

Nach Auskunft des Straßen- und Brückenbauamtes der Stadt Paderborn verfügen sowohl der Talleweg als auch der Diebesweg über einen Ausbauzustand, der sowohl den gegebenen Verkehrsmengen als auch den im Rahmen der Planung hinzukommenden geringen Verkehrslasten gerecht wird.

Um im Bereich des Talleweges die aus der Andienung der angrenzenden Grundstücke resultierenden Hemmnisse für den Verkehrsfluss auf der betreffenden Straße zu minimieren, erfolgt die Festsetzung, dass **je Grundstück maximal eine Einfahrt (Zufahrt) in einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig ist.**

Im Bereich des Talleweges ist die Verlegung der Bushaltestelle bei der Fahrtrichtung Marienloh – Paderborn beabsichtigt. Die Bushaltestelle wird von ihrem bisherigen Standort in Höhe der Einmündung des Waldweges in Richtung Norden, d. h. in Höhe der Einmündung der privaten Verkehrsfläche auf den Talleweg verschoben, um an diesem Standort die Realisierung eines Buswartehäuschens zu eröffnen.

Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Haltestelle** festgesetzt.

Weitergehende Veränderungen sind bei den Haltestellen im Bereich des Talleweges nicht vorgesehen.

6.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in den Gestaltungsvarianten 1 bis 3 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. M 269 verzeichneten grünplanerischen Darstellungen im Süden des Allgemeinen Wohngebietes werden nicht in den Entwurf des eigentlichen Bebauungsplanes übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich damit auf die wohnbauliche Nutzung, den Stichweg und Teilflächen des Talleweges.

Des Weiteren ist im Norden des Allgemeinen Wohngebietes eine schmale 4,0 bis 5,0 m breite **öffentliche Grünfläche** festgesetzt, die als Optionsfläche für die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen Talleweg und Lippeaue dienen soll.

Der betreffende Fußweg ist nachrichtlich dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. M 269 trifft ferner Vorgaben zu den Vorgartenflächen der im Bereich des Talleweges gelegenen Grundstücke. Diese sind als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorgartenfläche** festgesetzt. Um bei den betreffenden öffentlich einsehbaren Vorgartenflächen eine Gestaltungsqualität, namentlich ein Mindestmaß an Begrünung, sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan Nr. M 269 eine inhaltliche Ausfüllung der getroffenen Flächenbestimmung durch textliche Vorgaben.

Je Grundstück darf der Anteil der versiegelten bzw. befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgartenfläche den Wert von 50 % gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW nicht überschreiten. Der verbleibende Anteil von mindestens 50 % der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

6.7 Freizuhaltende Schutzflächen, Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Unter **Punkt 4.4.1 und 4.4.2** dieser Begründung sind Angaben zur den Immissionswirkungen des Straßenverkehrs auf der B 1, der K 29 und dem Talleweg getroffen.

Auf Basis der RLS-90 ergibt sich auf Grund des Verkehrs im Bereich des Talleweges eine städtebaulich relevante Immissionswirkung für das Plangebiet.

Die gegebene Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bedingt auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung, d. h. zur Festsetzung von Nutzungsausschlüssen und zur Bestimmung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

6.7.1 Ausschluss von Terrassen im Bereich der Vorgärten

Zur Vermeidung von Schallbeeinträchtigungen ist auf den am Talleweg anliegenden Grundstücken die Anlage von Terrassen in jenem Außenwohnbereich, der zwischen dem Talleweg und den Hauptgebäuden gelegen ist, unzulässig.

Die Aufenthaltsfunktionen der Hausgärten sollen überwiegend auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sichergestellt werden. Die zur Straße gelegenen Grundstücksbereiche werden somit überwiegend Erschließungsfunktionen erfüllen aber auch Ziergartennutzungen aufnehmen. Detailliertere Angaben sind unter **Punkt 4.4.1 und 4.4.2** der Begründung dargestellt.

6.7.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Sicherstellung der gebotenen Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe im Gebäude bestimmte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu stellen.

Entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 liegen die zum Talleweg orientierten Fassadenbereiche bis zu einer Tiefe von 2,0 bis 4,0 m – gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie – damit im **Lärmpegelbereich III** (entsprechend Spalte 2 der Tabelle 8). Bei einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 61 bis 65 dB(A) ist bei Fassaden, deren Außenbauteile aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß **erf. $R'_{w, res} \geq 35$ dB** einzuhalten.

Dem Lärmpegelbereich III schließt sich nachfolgend der Lärmpegelbereich II bis in eine Tiefe von 22,0 m bis 24,0 m ab dem Talleweg an. Im **Lärmpegelbereich II** ist bei Fassaden, deren Außenbauteile aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß von **erf. $R'_{w, res} \geq 30$ dB** einzuhalten.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 sowie die erforderlichen Schalldämm-Maße bei der Kombination der Wandbauteile und Fenster nach Tabelle 10 der DIN 4109 können darüber hinaus entsprechend angewendet werden.

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohn- und Bürogebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich II und III befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Einwirkungen durch Verkehrslärm nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Die Grundrissgestaltung ist so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmabgewandt ausgerichtet werden. An den besonders schall-exponierten Fassadenseiten sind Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume, Küchen und sonstige Räume ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktionen vorzusehen.

Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten.

Hinweis:

Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme auftreten, die durch eine "Stoßlüftung" oder eine "indirekte Lüftung" über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

Im Lärmpegelbereich III werden bei Schlafräumen – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, zwingend vorgeschrieben.

Hinweis:

Beim Einbau von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmmaße des Fensters nicht verschlechtert werden. Die weitergehenden Regelungen der DIN 4109 sind sinngemäß anzuwenden.

Weitere Hinweise zu konstruktiven Details sind gleichfalls der DIN 4109 sowie der VDI 2719 zu entnehmen. Die DIN 4109 sowie die VDI Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn eingesehen werden.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II bis III gekennzeichneten Fassaden bzw. Grenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 wie folgt vorzunehmen.

Hinweis:

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits konstruktive Forderungen für Wände, Dächer, Türen und Fenster bestehen, die ein entsprechend bewertetes Schalldämmmaß R'_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	–
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Weitergehende Angaben sind in dieser Begründung unter [Punkt 4.4.1 und 4.4.2](#) dargelegt.

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (zugleich Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB wird zum Ausgleich der Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, dass **je angefangene 150 m² bebauter Grundfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Mindestqualität: H (Hochstamm), 2xv. (zweimal verpflanzt), 12-14 (Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals) zu pflanzen sowie entsprechend der artspezifischen bzw. sortentypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.**

Die Laubbäume sind mit einem durchgehenden Leittrieb zu entwickeln und ferner von einem wiederkehrenden "auf den Stock setzen" ausgeschlossen.

Weitergehende Maßnahmen bzw. Flächen zum Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffsfolgen sind unter [Punkt 6.9](#) dieser Begründung dargelegt.

6.9 Sonstige Kompensationsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Der weitergehende Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffsfolgen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB wird im Umfang der im Umweltbericht ermittelten Flächenausdehnung in der Gemarkung Anreppen, Flur 7 auf einer Teilfläche des Flurstücks 189 abgegolten.

Um eine Zuordnung jener Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zu den Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen sicherzustellen, ist dem Bebauungsplan Nr. M 269 ein Zuordnungsplan beigelegt. Dieser Zuordnungs- bzw. Grünordnungsplan wird Bestandteil der Plansatzung.

Dem Eingriff im Bereich der "Erschließungsanlage" (hier: private Straßenverkehrsfläche) in der Größenordnung von 157 m² wird die im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnete Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 236 m² zugeordnet.

Dem Eingriff im Bereich der bebaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Größenordnung von 1.449 m² wird die im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnete Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 2.319 m² zugeordnet.

Die betreffenden Teilflächen 1 und 2 zählen zur Sammelausgleichsfläche "Anreppen" (Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstück 189).

Bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche wurde die Nettobaufläche des Allgemeinen Wohngebietes im Umfang von 4.830 m² mit der Grundflächenzahl (0,3) verrechnet.

Weitergehende Angaben, insbesondere zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 269 "Talleweg" dargelegt.

6.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. M 269 umfassen auch Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen, zur Fassadengestaltung sowie zu den Einfriedungen.

Die maßgeblichen Festsetzungen umfassen Regelungen

- zur **Dachform** – festgesetzt ist das Satteldach mit einer **Dachneigung von 30° bis 45° als Mindest- bzw. Höchstmaß**,
- zur farblichen **Gestaltung der Dacheindeckungen** – zulässig sind **rote bis rotbraune sowie schwarze bis grauschwarze Farben** entsprechender RAL-Nummern,
- zum **Ausschluss von glänzenden und glasierten Materialien bei der Dacheindeckung**,
- zur Ausführung zulässiger **Dachaufbauten** und deren Dimensionierung,
- zum **Ausschluss von im Rohzustand belassenen Fassaden**,
- zur **farblichen Gestaltung der betreffenden Fassaden**.

Die vorstehenden Regelungen sollen – auch unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Umfeld des Plangebietes – eine Homogenität bzw. Einheitlichkeit innerhalb des Plangebietes sicherstellen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Auenraum der Lippe sollen die betreffenden Vorgaben auch einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft sicherstellen.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen folgt den ohnehin geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfreie Vorhaben.

Der Bebauungsplan Nr. M 269 trifft die Vorgabe, dass **Einfriedungen, die an öffentliche aber auch an die private Verkehrsflächen angrenzen, auf eine Höhe von 1,0 m zu begrenzen** sind.

Über die bestehenden bauordnungsrechtlichen Regelungen hinaus bedarf es bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes keiner weiteren Regelungen. Nach § 13 Abs. 4 BauO NRW gilt, dass im Geltungsbereich Allgemeiner Wohngebiete nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Um bei der Errichtung von Doppelhäusern eine Vereinheitlichung beider Bauwerke sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan Nr. M 269 die Festsetzung, dass **beide Hälften des Doppelhauses in Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhe sowie Fassadenmaterial und -farbe, ferner bei den Fensterformaten einheitlich ausgeführt werden müssen.**

6.11 Sonstige Planzeichen

Im Bebauungsplan Nr. M 269 sind die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** und die **Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III** verzeichnet.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Arealgröße von 6.537 m².

Davon nimmt das Nettobauland - d. h. die wohnbaulich zu nutzenden Flächen - einen Umfang von 4.830 m² ein. Weitere Flächenanteile umfassen die private Straßenverkehrsfläche im Umfang von 157 m², einen Flächenanteil des Talleweges mit 1.364 m² sowie die am nördlichen Rand gelegene Grünfläche mit einem Flächenanteil von 186 m².

8. Hinweise / Sonstiges

Hinweise zur Denkmal- und Bodendenkmalpflege, zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und dem anfallenden Niederschlagswasser, zum Schallschutz und zu den Belangen des Wasserschutzgebietes Paderborn (Wasserschutz-Zone III B) sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. M 269 vermerkt.

8.1 Kampfmittelräumdienst

Mit Schreiben vom 28.04.2010 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg zum Bauleitplanverfahren mit, dass auf dem betreffenden Areal anhand der vorhandenen Unterlagen festzustellen ist, dass keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, da eine Bombardierung der betreffenden Flächen ausgeschlossen werden kann.

Eine Kampfmittelgefährdung, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt, ist nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst stellte heraus, dass eine Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden konnte, da teilweise Schatten, Bewuchs, die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. M 269 "Talleweg" umfasst die Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Zugehöriger Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. M 269 ist der Grünordnungs- bzw. Zuordnungsplan.

Dem Bebauungsplan Nr. M 269 ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
Diese umfasst auch den Umweltbericht nach § 2a BauGB.

10. Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 269 "Talleweg" nicht erforderlich.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Paderborn.
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB werden daher erst im Zusammenhang der Grundstücksveräußerungen erforderlich.

Paderborn, 16.03.2011

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Meyerhoff

Schultze