

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 "Nesthauser See"



Erstellt von

Drees & Huesmann
Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im August 2015

Verfahrensschritt:

SATZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Verfahren	4
3	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	6
4.4	Derzeitiges verbindliches Planungsrecht	7
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
6	Belange des Städtebaus	9
6.1	Restriktionen für die Plankonzeption	9
6.2	Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung	11
6.3	ÖPNV-Erschließung	12
6.4	Planungsalternativen	13
7	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	14
7.3	Höhe baulicher Anlagen	15
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	15
7.5	Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
7.6	Grünflächen / Anpflanzungen	17
8	Planungsauswirkungen	18
8.1	Belange der Ver- und Entsorgung	18
8.2	Belange des Denkmalschutzes	19
8.3	Belange des Bodenschutzes	19
8.4	Belange des Immissionsschutzes	20
8.5	Belange der Umwelt / Umweltprüfung	21
8.5.1	Artenschutz	23
8.5.2	Ausgleichsproblematik und Zuordnung	24
8.5.3	Klimaschutz / Energieeffizienz	25
9	Flächenbilanzierung	26
10	Hinweise / Sonstiges	26
11	Bestandteile des Bebauungsplanes	27
12	Gesamtabwägung	28
ANHANG	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Wohnbaufläche)	30

Begründung

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Gewerbegrundstück Am Mühlenteich 2 - 4, im Stadtteil Elsen, die leerstehenden baufälligen Lagerhallen abzureißen und eine attraktive Wohnanlage für junge Familien und Senioren zu errichten.

Es ist geplant, ca. 15 freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser in Flachdachbauweise (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) zu errichten. Die ebenfalls leerstehende Betriebswohnung soll dabei in die Bebauung integriert werden bzw. mit einem der drei Mehrfamilienhäuser ersetzt werden.

Das städtische Grundstück an der Straße „Elser Bruch“ (Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1340) – nordöstlich benachbart zum vorgenannten Gebiet, derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt als öffentliche Parkplatzfläche, soll ebenfalls einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit Staffelgeschoss zugeführt werden. Des Weiteren beabsichtigt ein Bauherr, im rückwärtigen Bereich Elser Bruch 63 (Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 647) ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Flachdach bzw. mit einem flach geneigten Dach (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) zu errichten.

Zur planerischen Absicherung der beantragten Planungsinhalte ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendig.

Die Stadt Paderborn macht mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

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

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

Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals zum Zwecke eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau wird den städtischen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen (siehe 6.2 Planungsalternativen).

2 Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 21.08.2014 beschlossen, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ zum Zwecke der Errichtung einer „Wohnanlage am Mühlenteich“ zur Nachnutzung einer Gewerbebrache zwischen der Straße „Elser Bruch“ und „Am Mühlenteich“ anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der Änderungsantrag zur Umnutzung des städtischen Grundstückes (Parkplatz) an der Straße „Elser Bruch“ (Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1340) ebenfalls für eine Wohnbebauung wurde am 23.05.2013 vom Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt angenommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes in den genannten Bereichen sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Elser Bruch 63“ (Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 647) mit dem Ziel, hier ebenfalls eine Wohnbebauung zu realisieren, soll als gemeinsame Bauleitplanung durch die Aufstellung des selbständigen Bebauungsplanes I. Änderung des Bebauungsplanes E 18 „Nesthauser See“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße rd. 1,61 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 12.03.2015 den Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens für die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18 „Nesthauser See“ gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18 „Nesthauser See“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt vom 23.03.2015 bis zum 13.04.2015 (einschließlich) durchgeführt.

Zudem ist eine Bürgerversammlung in der Aula der Gesamtschule Elsen am 23.03.2015 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb des o.g. Zeitraumes gebeten.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.06.2015 bis zum 24.07.2015 (einschließlich).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes E 18 „Nesthauser See“.

3 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der rd. 1,61 ha große Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ liegt zwischen der Straße „Elser Bruch“ im Norden und der Straße „Am Mühlenteich“ im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur Änderung dieses Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 416 und 418;
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 418, 416 und 1656 (tlw.);
- im Norden: durch eine Parallele im Abstand von 4 m und einer Länge von ca. 85 m der südlichen Grenze des Flurstückes 1656, rechtwinklig auf die nördliche Grenze des Flurstückes 1656, ca. 67 m durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1656, rechtwinklig abknickend auf und durch die südliche Grenze des Flurstückes 1656;
- im Osten: durch eine Parallele im Abstand von 3 m der östlichen Grenze des Flurstückes 1340 auf dem Flurstück 1674, durch die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 647 und durch die östliche Grenze des Flurstückes 416.

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

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter innerhalb eines "Allgemeinen Siedlungsbereiches" (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes. Im Norden schließt die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Darstellung des Nesthauser Sees an.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Wohnbebauung ist somit regionalplanerisch gegeben.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist mit Schreiben vom 20.10.2014 eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Von dort sind keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht vorgetragen worden.



Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die südwestlich und westlich angrenzenden Flächen.

Östlich und südöstlich des Plangebietes ist „Wohnbaufläche“ dargestellt, während nördlich des Plangebietes „Grünfläche“ bzw. „Wasserfläche“ (Nesthauser See) dargestellt sind.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ gilt somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

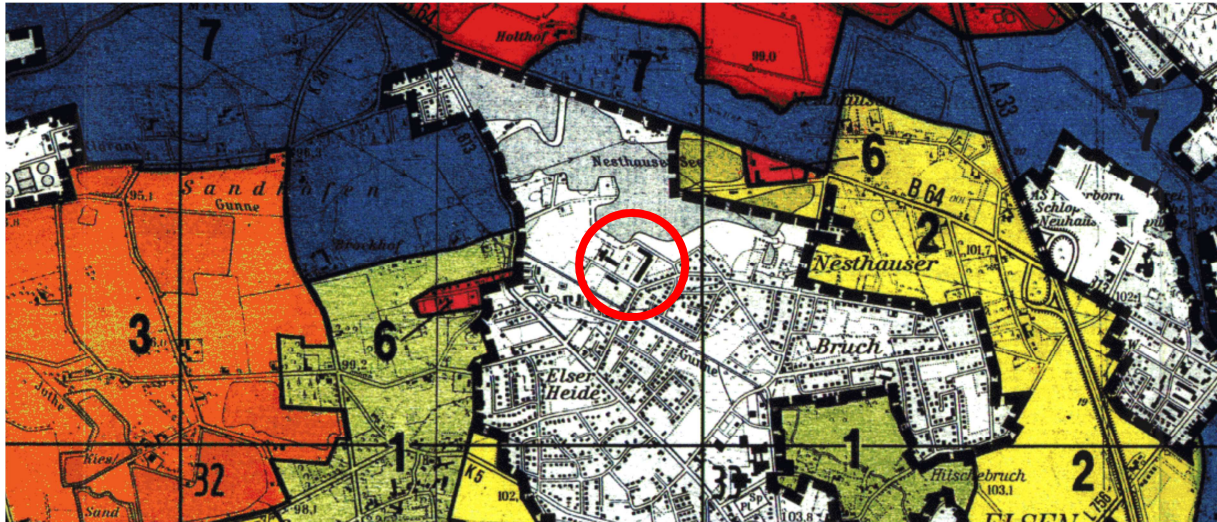
Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ in „Wohnbaufläche“) (siehe Anhang).

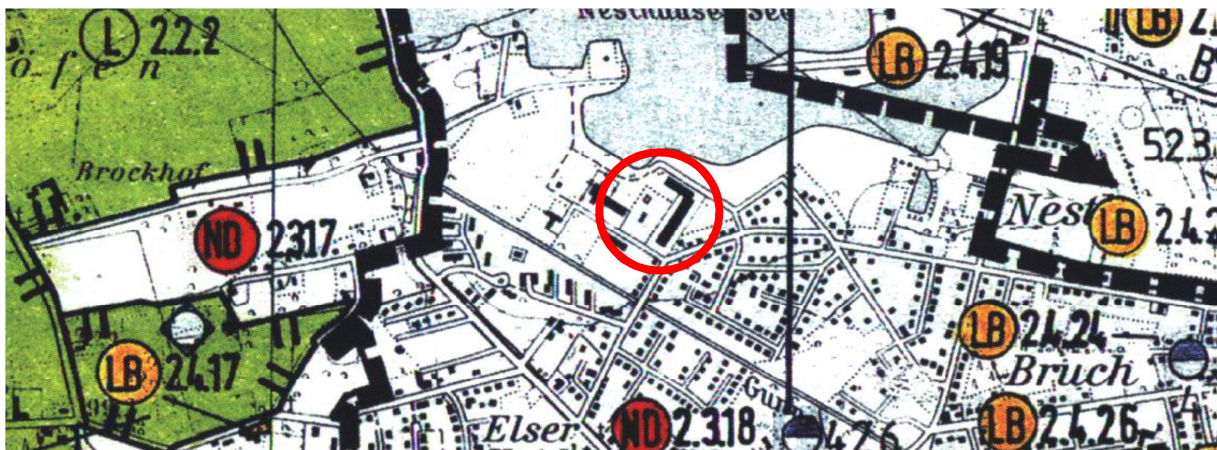
Dem Entwicklungsgebot der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden (§ 8 (2) BauGB).

4.3 Landschaftsplan

Da der Änderungsbereich im Siedlungsgebiet liegt und sich damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ befindet, steht die vorgesehene Berichtigung ebenfalls weder den Zielsetzungen noch den Festsetzungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ entgegen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Entwicklungsziele



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Festsetzungen

4.4 Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“ wurde im Jahr 1995 rechtsverbindlich und hatte das Ziel, für den Nesthauser See eine Freizeitnutzung planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig das in der Vergangenheit entstandene Nebeneinander von Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben an der Straße „Am Mühlenteich“ verträglich zu gestalten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan E 18 „Nesthauser See“ mit dem Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes E 18 „Nesthauser See“

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für das Grundstück Am Mülhenteich 2-4 die bauliche Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Hier sind nur solche Betriebe und gewerbliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbegrundstücken ist durch ein Pflanzgebot in einer Breite von 10,00 m eine Abstandfläche festgesetzt. Weiterhin regelt der Bebauungsplan eine maximale Wandhöhe von 6,50 m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in besonderer Bauweise, womit eine Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

Auf dem Grundstück „Elser Bruch“ 63 (Flurstück 647) lässt der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur Nutzungen zu, die einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Zulässig sind Gebäude in offener zweigeschossiger Bauweise, die eine maximale Wandhöhe von 6,50 m nicht überschreiten dürfen.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und setzt ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 - 45° fest.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet grenzt östlich und südöstlich an eine aufgelockerte Wohnsiedlung mit ausschließlich zweigeschossiger Bebauung an. Südlich und südwestlich grenzen gewerbliche Betriebe zum Teil mit Betriebswohnungen an. Nördlich und nordwestlich des geplanten Grundstückes liegt der Uferbereich des Nesthauser Sees, der als öffentliche Grünfläche der Naherholung dient. Entlang des Uferbereiches befinden sich Freizeitnutzungen wie die Anlegestelle des Allgemeinen Modellbau Club Paderborn e.V. sowie ein Spielplatz. Ferner verläuft hier ein Fußweg, der nahezu entlang des gesamten Uferbereiches des Nesthauser Sees angelegt wurde.

Der Nesthauser See ist durch eine Kiesabgrabung entstanden. Das dazugehörige Beton- und Kieswerk liegt dem Plangebiet gegenüber auf der nördlichen Seite des Nesthauser Sees, wobei beabsichtigt ist, das Kieswerk (die Brechanlage) zukünftig stillzulegen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die aufgelassene gewerbliche Nutzung mit den nord-süd-gerichteten Gewerbe- und Lagerhallen im östlichen Teil des Gewerbegrundstückes Mühlenstraße 2 - 4. Westlich dieses Betriebsgeländes liegt das Betriebsleiterhaus mit seinen Freiflächen einschließlich Teich. Das Betriebsgelände ist im Norden zur Straße „Elser Bruch“ durch eine eingeschossige Lagerhalle begrenzt.

Das Flurstück 1340, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“ als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, ist eine Freifläche mit vereinzelt Grünlementen.

Das Flurstück 647 ist in seinem rückwärtigen Grundstücksbereich, der in den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ integriert wird, mit Schuppen und Nebengebäuden sowie teilweise mit Gehölzen bestanden.

Das Gewerbegrundstück wird zurzeit von der Straße „Am Mühlenteich“ erschlossen. Im Norden reicht die Straße „Elser Bruch“ bis an das Flurstück 1340. Im weiteren Verlauf ist die Wegeparzelle in das Wegesystem am Nesthauser See eingebunden und hat ab hier eine wassergebundene Decke.

6 Belange des Städtebaus

6.1 Restriktionen für die Plankonzeption

Die Vorgaben und Restriktionen durch die Nähe zum Nesthauser See sind zu berücksichtigen.

Ein Abstand von 50,00 m gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen dem Großen Nesthauser See und der Bebauung ist einzuhalten. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben hier ein besonderes Gewicht. Der Große Nesthauser See ist in seiner Gesamtheit als schutzwürdiges Biotop einzustufen. Die südöstlichen Uferbereiche weisen in weiten Teilen Strukturen auf, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Die Bedeutung des Sees und seiner Ufer für die Naherholung ist ein weiterer wichtiger Aspekt, der zu beachten ist.

Mit der geplanten Wohnbebauung werden bauliche Anlagen nicht weiter in Richtung des Nesthauser Sees möglich sein, als die o.g. Abstandsvorgabe erlaubt. Die heute vorhandene Gewerbehalle unterschreitet diesen Abstand, so dass sich die Situation verbessern wird. Der Raum zwischen der Bebauung und der Straße „Elser Bruch“ wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von Privatgärten vorgesehen. Eine Fahrerschließung der Baugrundstücke über die Straße „Elser Bruch“ ist mit Ausnahme des Flurstückes 1340 und 647 nicht beabsichtigt und wird ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der Grünbereiche am Nesthauser See durch die Wohnnutzung ist nicht gegeben.

Für den Nesthauser See besteht für dessen See- und Uferflächen ein Nutzungskonzept, dass vom Rat der Stadt Paderborn 1992 beschlossen worden ist. Danach stellt der südliche Uferbereich ein umfangreiches Sport- und Freizeitareal dar (gelegen zwischen der Straße „Elser Bruch“ und dem Vereinshaus des TuRa Elsen. Dort ist u.a. die Steganlage des Allgemeinen Modellbauclubs untergebracht.

Die Sport- und Spielflächen stehen ebenso wie der Rundweg nicht im Widerspruch zu der geplanten zukünftig angrenzenden Wohnnutzung.

Der Planbereich liegt gemäß der aktuellen Überschwemmungskarte des Kreises Paderborn außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (Hochwasserbereich-HQ 100). Dementsprechend sind innerhalb des Plangebietes bauliche Absichten zulässig.



Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Lippe im Bereich des Plangebietes

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt, laut der Hochwasser-Gefahrenkarte der Bezirksregierung Detmold, in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit, dem sog. Extremhochwassergebiet. Extremhochwassergebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser mit statistischer Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden. Das Bauen in Extremhochwassergebieten ist grundsätzlich möglich. Allerdings sollten hier Strategien zur Vermeidung und Minderung von Hochwasserschäden und zur Sicherung von Hochwasserrückhaltung und –abfluss Beachtung finden.

Demzufolge soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung innerhalb Extremhochwassergebieten (HQ 101-500) (online unter: www.elwasweb.nrw.de) im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen werden. In Eigenverantwortung sind geeignete bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor möglichen Extremhochwassergefahren zu treffen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.



EHQ-Extremhochwasser

6.2 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht für das jetzige Gewerbegebiet ca. 15 freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie drei Mehrgenerationenhäuser (zweigeschossig mit Staffelgeschoss) in zwingend zweigeschossiger und Flachdachbauweise vor. Das leerstehende ehemalige Betriebsleiterwohnhaus soll in die Bebauung integriert werden.

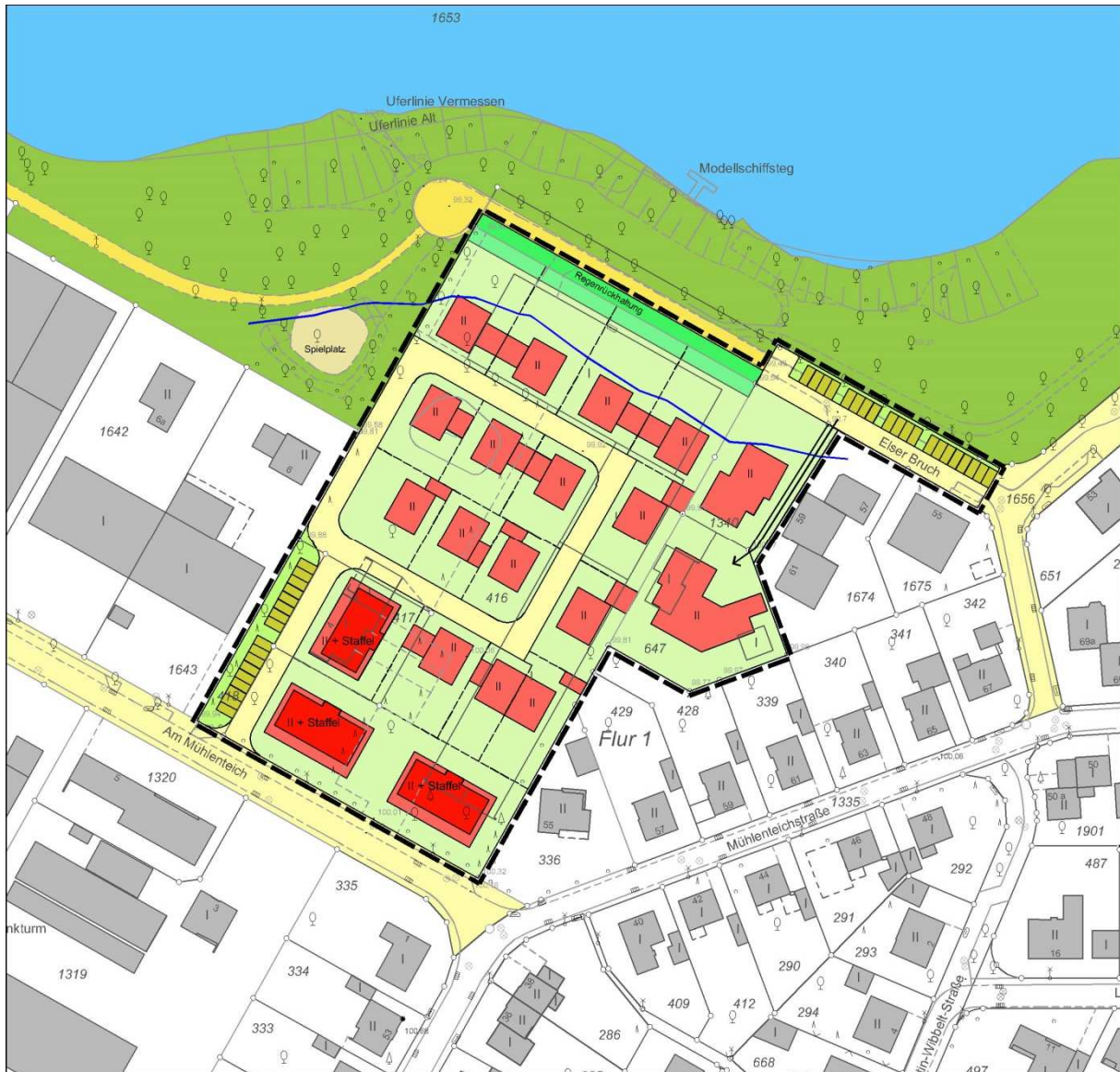
Dieser Teil des Änderungsgebietes soll auch zukünftig ausschließlich über die Straße „Am Mühlenteich“ erschlossen werden.

Die innere Erschließung ist mit einer Schleifenerschließung in einer Ausbaubreite von 6,00 m vorgesehen, mit der auch die im Norden gelegenen Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Eine Fahrerschließung der Baugrundstücke über die Straße „Elser Bruch“ ist mit Ausnahme des Flurstückes 1340 und 647 nicht beabsichtigt und wird ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan regelt keinen Ausbaustandard für die Verkehrsfläche. Es wird aber von einer Mischfläche ohne separaten Fußweg ausgegangen, wobei die 6,00 m Verkehrsflächenbreite in Abhängigkeit zu den späteren Grundstückszufahrten auch ausreichend Raum für Stellplätze bietet.

Die Schleifenerschließung verläuft im Westen entlang der Flurstücksgrenze, so dass hier ggf. bei einer weiteren baulichen Entwicklung im Sinne einer Wohnnutzung bereits eine Anbindung an die Fahrerschließung ermöglicht wird.

Das städtische Grundstück an der Straße „Elser Bruch“ soll einer zweigeschossigen Wohnbebauung zugeführt werden. Des Weiteren ist im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Elser Bruch“ 63 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Pult-/ Flachdach geplant. Die Erschließung für diese Grundstücke soll über die vorhandene Grundstückszufahrt im Flurstück 1674 erfolgen und mit einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche entsprechend gesichert werden.



Planungskonzept

6.3 ÖPNV-Erschließung

Auf der Sander Straße verlaufen die Hauptlinien 6 (Sande – Auf der Lieth), 8 (Gesseln – Neuenbeken) und 68 (Sande – Schöne Aussicht) des PaderSprinters. Werktags verkehren die Linien im Halbstundentakt und an Sonn- und Feiertagen stündlich. Durch die Überlagerung der Linien 8 und 68 entsteht werktags ein 15-Minuten-Takt. Die nächste Haltestelle des Stadtbusverkehrs ist die Haltestelle ‚Mühlenteichstraße‘ in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 400 m) (siehe Abbildung 1). Zusätzlich verkehrt auch die Nebenlinie 61 (Sande – Schöne Aussicht). Mit dem Nachtbus ist das Gebiet über die Linien N6 ‚Gesseln‘ und N7 ‚Sande‘ des PaderSprinters erschlossen.

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.



Auszug aus dem Stadtplan mit ÖPNV-Linien

6.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nachnutzung der Gewerbebrache unter Einbezug der städtischen Freifläche (Flurstück 1340) werden nicht gesehen.

Eine Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dem Standort im Sinne eines misch- oder gewerbegebietstypischen Betriebes ist vor dem Hintergrund der Lage des Standortes mit seiner deutlichen Prägung durch das wohngenutzte Umfeld nicht zweckmäßig.

Einerseits wären durch die Wohnnutzung weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gänzlich auszuschließen.

Die gewerbliche Nutzung wäre somit nicht im eigentlichen Sinne hier dauerhaft realisierbar.

Eine Entwicklung des Standortes im Sinne einer Grünfläche, als Fortführung / Ergänzung des Grünzuges am Nesthauser See, ist vor dem Hintergrund der durch die gewerbliche Vornutzung versiegelten Fläche nur schwer möglich. Zudem würde eine Grünfläche an dem Standort keine sinnvolle Ergänzung der Grünanlage an dem Nesthauser See darstellen.

7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes E 18 „Nesthauser See“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Danach sind die Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Nutzungen

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sollen ausgeschlossen werden.

Zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb des Baugebietes sollen z.B. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Zudem werden u.a. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften für zulässig erklärt.

In dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn“ (2009) werden in Wohngebieten kleinere Läden im nahversorgungsrelevanten Bereich bis 200 m² Verkaufsfläche als verträglich eingestuft.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept gelten Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten (z.B. „Nachbarschaftsläden“) als unbedenklich im Sinne negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen.

Der Nachbarschaftsladen ist innerhalb der Paderborner Stadtstrukturen ein prägender Agententyp in städtebaulich integrierten Lagen. Er weist ein stark eingegrenztes Sortiment des kurzfristigen Bedarfs zur Versorgung der Wohnbevölkerung der umliegenden Siedlungsgebiete auf und ist i.d.R. nicht größer als 200 m².

Innerhalb des Gebietes sind Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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

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

Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für das gesamte Allgemeine Wohngebiet zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO kann zugelassen werden.

Da in dem Plangebiet ein möglichst hoher Anteil der Stellplätze unter der Erde in Tiefgaragen untergebracht werden soll, wird hierfür ein entsprechend großer Spielraum bis 0,8 der Grundfläche ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll in Abhängigkeit zu der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit (zwei Vollgeschosse) und der zulässigen Dachform mit 7,50 m bzw. bei Abschluss der Gebäude mit einem Staffelgeschoss mit 10,50 m festgesetzt werden.

Als untere Bezugspunkte werden gemäß § 18 BauNVO mittlere Höhe (OK - Verkehrsfläche) der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (NHN-Höhen) festgesetzt. Für das Flurstück 647 gilt die NHN-Höhe 100,07.

Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

Mit den Gebäudehöhen wird dem Charakter des östlich des Plangebietes anschließenden Wohnquartiers entsprochen.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird in dem potentiellen Neubaubereich auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus / 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten in dem Neubaubereich sollen die anliegerbezogenen Verkehrsaufkommen vermieden und im Inneren des Plangebietes der Charakter einer „Einfamilienhausbebauung“ erreicht werden.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser an der Straße „Am Mühlenteich“ sowie an der Straße „Elser Bruch“, mit der Festsetzung jeweils maximal 9 Wohneinheiten je Gebäude sollen der Nachfrage nach Geschosswohnungen Rechnung tragen.

Die absolute Begrenzung der Wohnungsanzahl für die Mehrfamilienhäuser an der Straße „Am Mühlenteich“ wurde auf Basis einer konkreten Planung des Investors geregelt. Ebenfalls wurden die Mehrfamilienhäuser an der Straße „Elser Bruch“ mit jeweils maximal 9 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Die städtebaulichen Gründe für die Begrenzung der Wohneinheiten in dem Neubaubereich sind ein verträgliches Einfügen der Struktur der Bebauung in dem Plangebiet in die umgebende von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung. Dabei soll in dem Plangebiet ein Angebot vom „klassischen“ Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus geschaffen werden.

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten ein zu starkes anliegerbezogenes Verkehrsaufkommen vermieden. Die Planänderung zielt darauf, den sog. Geschosswohnungsbau zu reglementieren und die Anzahl der Wohneinheiten in dem Baugebiet zu steuern.

Die Festsetzung bezieht sich auf die in dem entsprechenden Gebiet zu errichtenden Gebäude und nicht auf Flur-, Bau- oder Buchgrundstücke.

Die Begrenzung auf 9 Wohneinheiten erfolgt vor dem Hintergrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für diese Bebauung. Hierfür sind im südlichen Teil des Plangebiets (von der Straße Am Mühlenteich erschlossen) drei Bereiche mit überbaubarer

Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind dabei entsprechend dem städtebaulichen Konzept der für das ehemalige Gewerbestandstück vorliegenden privaten Projektentwicklung berücksichtigt worden. Vor dem Hintergrund der zudem festgesetzten zwingenden zwei Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m sind in den drei Baufenstern drei Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu erwarten.

Eine Grundstücksteilung bzw. die Errichtung von mehr als drei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zwar theoretisch möglich, aufgrund der getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche aber unwahrscheinlich und unter der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen nur bedingt zu realisieren. Daher muss davon ausgegangen werden, dass in dem Bereich „Am Mühlenteich“ im Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern nicht mehr als maximal 27 Wohneinheiten errichtet werden.

Entsprechendes gilt für den vom „Elser Bruch“ aus erschlossenen Bereich mit einer Beschränkung der Anzahl von 9 Wohneinheiten pro Gebäude.

Hier ist die nordöstlich anschließende Bebauung durch eine Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Diese Art der Bebauung soll in beschränktem Umfang innerhalb des Plangebiets daran westlich anschließend ebenfalls möglich sein. Aus Gründen der Gleichbehandlung in dem Plangebiet ist für diesen Bereich ebenfalls die Beschränkung auf 9 Wohneinheiten gewählt worden.

Dabei wird gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“, die eine auf die Wohneinheiten uneingeschränkte Nutzung vorsah, für diesen Bereich jetzt eine solche Beschränkung vorgenommen. Dieses ist vor dem Hintergrund einer maßvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich und aus Sicht der Belastung der umgebenden Verkehrswege zu vertreten, da die ehemalige gewerblich genutzte Fläche nunmehr insgesamt einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Die Mehrverkehre im bestehenden Straßennetz durch das Neubaugebiet sind prognostiziert worden.

Dabei sind konservative Ansätze gewählt worden. So sind bei den „Einfamilienhäusern“ 15 Gebäude mit je 4 Einwohnern zugrunde gelegt worden, für den Geschosswohnungsbau in drei Gebäuden, jeweils 9 Wohneinheiten mit 2 Personen. Dabei sind pro Person jeweils 3 Fahrten pro Tag angenommen worden. Für die ergänzende Bebauung am Elser Bruch sind 38 Personen mit dem gleichen Schlüssel zugrunde gelegt worden.

Unter Berücksichtigung des PKW-Besetzungsgrades und einem Anteil der Bewegungen am motorisierten Individualverkehr von 65 % (relativ hoch, da die Erschließung durch den ÖPNV nicht optimal ist) für den Besucherverkehr, ist eine Verkehrserzeugung von 126 Fahrten pro Tag durch das Plangebiet bzw. 10 Fahrten pro Spitzenstunde zusätzlich für die Mühlenteichstraße zwischen „Am Mühlenteich“ und „Elser Bruch“ ermittelt worden.

Für die Mühlenteichstraße bedeutet dieses eine rechnerische maximale Mehrbelastung von 6,5 % gegenüber dem heutigen Verkehrsaufkommen, das bei heute 1940 Fahrbewegungen / Tag (DTV) liegt. Die Mühlenteichstraße übernimmt in dem Verkehrsnetz die Funktion einer Sammelstraße / Erschließungsstraße und fungiert nicht als Anlieger- oder Wohnstraße. Eine Verkehrsmenge von DTV 5.000 (400 Kfz – 800 Kfz pro Stunde) ist für Sammelstraßen ein normaler Wert (RaSt 06). Dieser wird weder heute noch durch die Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz auch nur ansatzweise erreicht.

Somit stellt das zusätzliche Verkehrsaufkommen hier keine Mehrbelastung im Sinne einer unverträglichen Belastung des Verkehrsnetzes dar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Wohnbauplanung potentieller Schwerlastverkehr der bis heute nach wie vor möglichen gewerblichen Nutzung zukünftig entfallen wird.

7.5 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung innerhalb des Änderungsgebietes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung soll eine Neuordnung der öffentlichen Stellplätze am Elser Bruch erfolgen. Zurzeit ist im Bereich der Verkehrsfläche „Elser Bruch“ die Lage der Stellplätze nicht geregelt. Es findet hier mehr oder weniger ein freies Parken beidseitig der Verkehrsfläche, zum Teil auch im Bereich des nach Westen verlängerten geschotterten Weges statt.

Der ruhende Verkehr soll zukünftig ausreichend Raum auf der Nordseite des „Elser Bruch“ mit rd. 20 Stellplätzen finden. Diese sollen in Senkrechtaufstellung ausgewiesen und mit Baumstandorten gegliedert werden. Mit dem Stellplatzangebot kann hier ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr für den „Normalbetrieb“ an der Südseite des Nesthauser Sees vorgehalten werden. Ein Stellplatzangebot für besondere publikumsintensive Veranstaltungen kann öffentlich nicht vorgehalten werden.

Hierbei wird ein Wendehammer berücksichtigt. Dieser liegt zum Teil südlich der Verkehrsfläche „Elser Bruch“ und wird innerhalb des Flurstückes 1340 (heute städtisches, zukünftig privates Grundstück) durch eine mit einem Fahrrecht zugunsten der Abfallentsorgung Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb (ASP) zu belastende Fläche gesichert.

Zur Erschließung des im Nordosten des Plangebietes liegenden Baugrundstückes / Flurstückes im rückwärtigen Bereich „Elser Bruch“ 63 (Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 647) wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche flurstücksbezogen festgesetzt. Hier bedarf es keiner öffentlichen Erschließung.

Die Niederschlagswasser-Entwässerung für das Flurstück 647 ist über das Flurstück 1340 zu führen. Dieses wird über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert.

7.6 Grünflächen / Anpflanzungen

Innerhalb des Änderungsgebietes werden keine Grünflächen oder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf die bislang festgesetzten Anpflanzungsflächen um die gewerblichen Flächen kann zukünftig an dieser Stelle aufgrund der Wohnbebauung verzichtet werden, da die Trennfunktion dieses Grüns nicht mehr erforderlich wird.

Innerhalb der im Norden des Plangebietes vorgesehenen Fläche für die naturnahe Regenwasserrückhaltung soll der öffentliche Baumbestand erhalten werden und im Rahmen der Ausbauplanung der Rückhaltemaßnahme eine Ergänzung der Baumstandorte vorgesehen werden. Die Bepflanzung wird mit einer Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b in der Fläche gesichert.

Innerhalb der Fläche (50,00 m zur eingemessenen Uferrandlinie des Nesthauser Sees gem. § 61 BNatSchG) sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Anfüllen des Geländes / der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 100,00 m ü.NHN zulässig. Die Fläche ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers bis auf 99,50 m ü.NHN zwingend mit einem Gefälle von 1:5 abzuböschten. Damit wird verhindert, dass zu der offen naturnah zu gestaltenden Niederschlagswasser-Rückhaltung baugrundstückseitig Geländeauffüllungen vorgenommen werden.

8 Planungsauswirkungen

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden von der zuständigen Feuerwehr als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

In der Straße „Am Mühlenteich“ ist bereits ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal vorhanden, der die Schmutzwasserlast aus dem Änderungsgebiet aufnehmen kann.

Hingegen können die gering dimensionierten Regenwasserkanäle keine weiteren Belastungen aufnehmen.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Nach dem Gutachten „Baugrunderkundung / Gründungsberatung / Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Oktober 2014 sind die Böden im Plangebiet als versickerungstechnisch „durchlässig“ zu bezeichnen.

Das Grundwasser steht jedoch sehr hoch an und es besteht ein deutliches Anstiegspotential, so dass ausschließlich flache Versickerungsanlagen möglich wären. Da jedoch eine dauerhaft schadlose Abführung des Niederschlagswassers zu gewährleisten ist, wären ggf. geländeerhöhende Maßnahmen notwendig, um diesen Anspruch dauerhaft sicherzustellen.

Aus gutachterlicher Sicht wird daher von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Andere Entwässerungsoptionen sind technisch und zeitlich nicht realisierbar, so dass zur Niederschlagswasserentwässerung eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation in der Straße „Elser Bruch“ vorgesehen wird.

Hierzu ist es erforderlich, dass in Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vor der Einleitung rückzuhalten und den Abfluss in die Kanalisation zu drosseln. Dieses soll über eine am Nordrand des Gebietes, südlich des Fußweges liegende naturnah zu gestaltende Rückhaltung erfolgen, die parallel der dortigen Plangebietsgrenze angeordnet werden soll. Das überschlägige Rückhaltungsvolumen muss rd. 150 m³ betragen, was bei einer Einstauhöhe von 0,40 m einem Flächenbedarf von rd. 600 – 800 m² entspricht. Die Einstauhöhe erfordert keine Einzäunung der Rückhaltemaßnahme, so dass hier eine gestalterische Einbindung in den Grünraum am Nesthauser See erfolgen kann.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist der folgenden Ausbauplanung vorbehalten. Dabei sind die vorhandenen Baumstandorte am „Elser Bruch“ in die Maßnahme gestalterisch zu integrieren. Ebenso sind die Böschungsneigungen in einem gesonderten tiefbautechnischen Entwurf noch zu bestimmen.

In der Bebauungsplanänderung wird ausschließlich der für diese Maßnahme notwendige Raum planungsrechtlich gesichert

Auch die Regenwasserentwässerung für die Grundstücke Flurstück 647 und 1340 ist in das Rückhaltebecken einzuleiten. Hierzu soll das privatrechtliche Leitungsrecht für das rückwärtige Grundstück Flurstück 1340 durch die Festsetzung einer Leitungstrasse über das Grundstück Flurstück 647 im Rahmen der Planänderung gesichert werden.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans südlich des Nesthauser Sees befindet sich in einem im Urmesstischblatt als Mühlenteich bezeichneten Bereich, der in Verbindung mit der westlich davon gezeichneten Mühle steht.

Es ist davon auszugehen, dass in diesem vom Wasser durchspülten Areal keine Siedlungsspuren zu finden sind. Da aber Funde zutage kommen könnten wird in den Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt, dass mindestens vier Wochen vor dem Beginn der Baumaßnahme die LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter zu benachrichtigen ist, damit eine baubegleitende Untersuchung stattfinden kann (siehe 10 Hinweise / Sonstiges).

8.3 Belange des Bodenschutzes

Für den Änderungsbereich liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor.

Auf der Grundlage einer Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet („Baugrunderkundung / Gründungsberatung / Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Oktober 2014) ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen für die Wohnbebauung vor dem Hintergrund der analysierten Bodenproben.

Bei einem Ausbau der bituminösen und teerhaltigen Flächen sowie der Tatsache, dass seit geraumer Zeit kein weiterer Eintrag von Stoffen in den Boden nachgewiesen werden konnten, ergibt sich insgesamt ein unauffälliges / unbedenkliches Bild, so dass keine Gefährdung der Schutzgüter bzw. der entsprechenden Wirkungspfade für die menschliche Gesundheit, das Grundwasser oder den Boden festzustellen ist.

Östlich des Gebietes sind in der Vergangenheit im Zuge von Straßenbaumaßnahmen im Bereich Sandknapp und der nördlich daran angrenzenden Wohnbebauung (Doppelhaushälften) bei Baugrunderarbeiten Bauschuttablagerungen auf der ehemaligen Grasnarbe gefunden worden.

Diese Bauschuttauflage war ihrerseits mit Aufspülungen / Aufschlammungen aus dem Kiesabbau überlagert.

Diese Auflagen auf dem gewachsenen Boden sind im Rahmen der Rekultivierung des Nesthauser Sees entstanden und stellten nach Aussage der unteren Abfallbehörde keine altlastbedingte Umweltgefährdung dar.

Mit dem Auftreten solcher Auflagen muss ggf. jedoch auch an anderen Stellen des Nesthauser Seeufers gerechnet werden.

Es werden überwiegend Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt sind.

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

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch die Änderung des Bebauungsplanes uneingeschränkt Rechnung getragen, indem keine neuen Flächen im Außenbereich, sondern bereits erschlossene und baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

Freizeitlärm

Es werden keine Auswirkungen der Freizeitnutzungen aus dem Bereich des Nesthauser Sees in Richtung der Wohnnutzung erwartet.

Für die dortigen Freizeitaktivitäten in dem Naherholungsgebiet gelten bereits heute die Wohngebäude an der Straße „Elser Bruch“ als maßgebliche Immissionsorte, so dass mit der zusätzlichen Wohnbebauung in dem Plangebiet hier keine wesentlich neuen Orte entstehen, die Immissionskonflikte auslösen werden.

Die Anlage des Allgemeinen Modellbau Club Paderborn e.V. ist ein Bestandteil des Nutzungskonzeptes für die See- und Uferflächen des südlichen Nesthauser Sees.

Die Sport- und Spielflächen sind dabei ebenso Inhalt des Nutzungskonzeptes wie der Rundweg und stehen nicht im Widerspruch zu der vorhandenen und der geplanten zukünftig angrenzenden Wohnnutzung. Dabei wird der Bereich auch von Personen genutzt, die nicht die Anlage des AMC besuchen. Das Besucheraufkommen ist vielschichtig und nicht einer einzigen Nutzung zuzuordnen.

Das Areal um den Nesthauser See dient der Naherholung und liegt daher in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten.

Die Anlage des Allgemeinen Modellbau Club Paderborn e.V. unterliegt zwar formal der Freizeitlärmrichtlinie NRW, dennoch sind hier Lärmuntersuchungen entbehrlich. Nach Inaugenscheinnahme des Betriebes im Rahmen eines Vereinstreffens (sonntags in der Zeit von ca.: 10:00 – 14:00 Uhr) konnten keine erheblichen oder belästigenden Lärmeinwirkungen festgestellt werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der AMC seit 1993 zwar eine Genehmigung für sog. freizeitsportliche Aktivitäten an dem Standort hat, dieses ist aber nicht gleichbedeutend mit einer lärmaktiven Ausübung, die dem Naherholungsgedanken widerspricht.

Gewerbelärm / Anlagenbezogener Lärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende gewerbliche Nutzungen im Westen und Süden geprägt.

Das Beton- und Kieswerk am nördlichen Ufer des Nesthauser Sees liegt dem Plangebiet gegenüber, wobei beabsichtigt ist, das Kieswerk (die Brechanlage) zukünftig stillzulegen.

Die Gewerbebetriebe unterliegen gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan einer Einschränkung und müssen bereits jetzt auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nehmen.

Eine neue hinzukommende Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe eines Gewerbegebietes kann dennoch Konflikte auslösen.

Daher wurden vom Ingenieurbüro M. Rahm (Gütersloh) die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung, ausgelöst durch die gewerblichen Betriebe sowie das etwa 350 m weit entfernt liegende Kieswerk, berechnet.

Die für das Kieswerk berechneten Lärmpegelwerte an den Immissionsorten im Plangebiet liegen tagsüber weit unterhalb der Richtwerte, die für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzen sind. Das Kieswerk wird nachts nicht betrieben, daher sind nachts keine Lärmimmissionen zu erwarten.

Auch die Immissionssituation aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet wurde überprüft.

Die Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, November 2014 mit der detaillierten Betrachtung der in dem Gewerbegebiet liegenden und tätigen Betriebe zeigt, dass unter Berücksichtigung derer innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes genehmigten und möglichen Betriebstätigkeit die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Dieses auch, da ein Nachtbetrieb in dem Gewerbegebiet nicht stattfindet.

Somit ist ein unmittelbares Nebeneinander des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht unschädlich bzw. durch die an das Gewerbegebiet „heranrückende“ Wohnbebauung ergibt sich keine nachteilige Wirkung für die gewerbliche Nutzung.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Als anlagenbezogener Lärm ist der mit den Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräusch-Immissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

8.5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe 3 *Verfahren*). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist anthropogen vorbelastet durch die gewerbliche Nutzung sowie Gartenfläche im westlichen Teilbereich geprägt. Die Nutzung hat keine Auswirkungen auf die im Osten benachbarte Wohnbebauung. Das Schutzgut Mensch wird nicht tangiert.	Mit der Nachnutzung im Sinne einer Wohnbebauung wird das Konfliktpotential Gewerbe – Wohnen entschärft. Aufgrund der verbleibenden Nachbarschaft zu nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Der Änderungsbereich hat aus heutiger Sicht keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Tierarten. Das Plangebiet weist keine Biotypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Die zukünftige Wohnbebauung in offener Bauweise löst nach heutigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. (Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren erstellt.) <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und nicht in den nördlich angrenzenden Landschafts- und Naturraum integriert.	Die Änderungsplanung wird keine Auswirkungen auf die Umgebung des Naturraumes am Nesthauser See haben. Mit der geplanten Wohnbebauung werden bauliche Anlagen nicht weiter in Richtung des Nesthauser Sees möglich sein als die Abstandsvorgabe es erlaubt. Eine Beeinträchtigung der Grünbereiche am Nesthauser See durch die Wohnnutzung ist nicht gegeben. <i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>
Boden	Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist durch gewerbliche Nutzung vollversiegelt. Nur in den Randbereichen, innerhalb der zum Betriebsleiterhaus gehörenden Freifläche und der im Nordosten an der Straße „Elser Bruch“ gelegenen Parzelle befinden sich unversiegelte Flächen im Planbereich.	Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebieten üblichen Grundflächenzahl eine Entsiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits vorhanden erreicht werden wird. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Gewässer / Grundwasser	Ein Abstand von 50 m ist gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz zwischen dem Großen Nesthauser See und der Bebauung einzuhalten.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Die Fläche liegt im Innenbereich und bildet ein Stadtrandklimatop.	Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet nicht verändern. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler zu erwarten.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmälen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.5.1 Artenschutz

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

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

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (*Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2015*) wurden zur weitergehenden Bewertung der zu erwartenden vorhabenspezifischen Auswirkungen das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Säume; Hochstaudenfluren“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden nach dem Ergebnis der Untersuchung festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen häufige und verbreitete Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten

dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1) sind Gebäudeabbrucharbeiten nicht innerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Ist dies innerhalb der Zeiträume nicht zu vermeiden, ist vorher sicherzustellen, dass keine Brutstandorte von Vögeln in und an den Gebäuden vorkommen.

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Um Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss vor den geplanten Abbrucharbeiten zeitnah eine Intensivkontrolle der genannten Strukturen (vgl. Kapitel 6.2.2 Ortsbegehung) an und im Wohngebäude sowie an und in den Gewerbehallen auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein Gutachter bei einer Überprüfung der Gebäude festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Im Falle einer Nutzung oder Spuren einer Nutzung des Gebäudeinneren durch gebäudebewohnende Arten sind von dem bestellten Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen. Da potentielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG darstellen (Lütkes & Ewers 2011), ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch den Ersatz jedes nachweislich genutzten Quartiers in Form von Fledermauskästen auszuschließen. Die genaue Anzahl der Fledermauskästen sowie die Wahl geeigneter Kästen und deren Standorte ergeben sich aus der abschließenden Untersuchung durch den Gutachter.

Die geplante I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

8.5.2 Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches werden durch das Biotopkataster für Nordrhein-Westfalen nach aktuellem Stand keine ökologisch wertvollen Biotope erfasst.

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan E 18 „Nesthauser See“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht gegeben. Das Änderungsgebiet ist durch die umliegende Bebauung in den Siedlungszusammenhang eingebunden. Eine Beeinträchtigung der Grünbereiche am Nesthauser See durch die Wohnnutzung ist aufgrund der nicht beabsichtigten Vernetzung der Bereiche nicht gegeben.

8.5.3 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet ist als ein gering klimaempfindliches Stadt-Klimatop, außerhalb urbaner Überwärmungsgebiete gelegen, einzustufen. Während der Nachtstunden ist im Norden eine kleinräumige bodennahe Belüftung durch die unmittelbar nördlich angrenzende Kaltluftbahn entlang des innerstädtischen Grünzuges am Nesthauser See zu erwarten. Eine Temperaturminderung bodennah insbesondere im nördlichen Teil des Planbereiches um mindestens 2 °C ist dort möglich. Der Abkühlungseffekt wird auch während der Nachtstunden spürbar sein und insbesondere im rückwärtigen Plangebiet die Kühlwirkungen der Kaltluftbahn verstärken. Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

Mit

- der geplanten offenen Bauweise im Plangebiet mit einer GRZ von maximal 0,4 und
- dem Entfall des ehemals vorhandenen gewerblichen Baukörperriegels im Osten des aufgelassenen Gewerbegrundstückes

wird eine Verbesserung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes erreicht und damit künftige Überwärmungstendenzen vermieden.

Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

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

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

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

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO). Aufgrund dieser Regelung wird auf die Festsetzung eines Standortes für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

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

Bzgl. der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Dachform:

Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung der Gebäudestellung und dem Anbringen von Solarmodulen bestehen durch die zulässige Dachform gute Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung.

Verschattungswirkung:

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

Baukörperstellung:

Die festgesetzten Baukörper können bei allen Neubauten zu einer Südausrichtung der Gebäudestellung führen.

Kompaktheit der Gebäude:

Bei einem Bau von KfW-Effizienzhäusern mit einem Jahresprimärenergiebedarf von mindestens nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus kann den Anforderungen nach EnEV ausreichend entsprochen werden.

9 Flächenbilanzierung

	röße	in %
Allgemeines Wohngebiet- WA	1,29 ha	80,1
Straßenverkehrsfläche	0,22 ha	13,7
Flächen für die Rückhaltung (RRB)	0,07 ha	4,3
Öffentliche Parkfläche	0,03 ha	1,9
Plangebiet	1,61 ha	100

10 Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Mindestens vier Wochen vor dem Beginn der Baumaßnahme ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung stattfinden kann.

Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Wassergefährdende Stoffe

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

DIN-Normen

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

Vogelschutz

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

Hochwasserrisiken

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschuttfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013. Geoportal mit Hochwassergebieten, Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten www.elwasweb.nrw.de

11 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Benutzte Fachgutachten:

- Baugrunderkundung / Gründungsberatung / Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Oktober 2014
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, November 2014
- Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2015)

12 Gesamtabwägung

Mit der Planänderung kann eine Gewerbebrache einer hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die Umnutzung des bereits seit längerem brachliegenden Gewerbebetriebes wird einer aufgrund der Lagegunst am See hochwertigen Fläche des Innenbereiches einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Des Weiteren ermöglicht die Änderung im Ortsteil Elsen eine neue Wohnsituation mit eigenständigem Charakter und hoher Wohnqualität.

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

Eine erdrückende Wirkung bzw. der Eindruck eines „Eingemauertseins“ sowie eine Verschattung oder eine Benachteiligung bei Belichtung / Belüftung ist für die östlich des Änderungsgebietes liegenden Wohngrundstücke nicht festzustellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein dauerhafter Anspruch auf eine freie, unverbaute Aussicht bereits heute nicht reklamiert werden kann.

Die zulässigen Baukörper im Plangebiet E 18 „Nesthauser See“ sind aufgrund des Abstandes nicht von solchen Ausmaßen, dass er für die in Rede stehenden betroffenen Grundstücke eine unzumutbare "erschlagende" oder "einmauernde" Wirkung entfaltet, zumal die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Berechnung / Prognose der Mehrverkehre durch das Neubaugebiet sind prognostiziert worden.

Die Mühlenteichstraße übernimmt in dem Verkehrsnetz die Funktion einer Sammelstraße / Erschließungsstraße und fungiert nicht als Anlieger- oder Wohnstraße. Somit stellt das zusätzliche Verkehrsaufkommen hier keine Mehrbelastung im Sinne einer Belastung des Verkehrsnetzes dar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Wohnbauplanung potenzieller Schwerlastverkehr der bis heute nach wie vor möglichen gewerblichen Nutzung zukünftig entfallen wird.

Die Immissionssituation aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet wurde überprüft.

Die Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, November 2014 mit der detaillierten Betrachtung der in dem Gewerbegebiet liegenden und tätigen Betriebe zeigt, dass unter Berücksichtigung derer innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes genehmigten und möglichen Betriebstätigkeit die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Dieses auch, da ein Nachtbetrieb in dem Gewerbegebiet nicht stattfindet.

Somit ist ein unmittelbares Nebeneinander des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht unschädlich bzw. durch die an das Gewerbegebiet „heranrückende“ Wohnbebauung ergibt sich keine nachteilige Wirkung für die gewerbliche Nutzung.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (*Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2015*) wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die entsprechend festgesetzt werden.

Die geplante I. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18 „Nesthauser See“ löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im August 2015

Drees & Huesmann Planer

ANHANG Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Wohnbaufläche)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die südwestlich und westlich angrenzenden Flächen.

Östlich und südöstlich des Plangebietes ist Wohnbaufläche dargestellt, während nördlich des Plangebietes „Grünfläche“ bzw. „Wasserfläche“ (Nesthauser See) dargestellt sind.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ gilt somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ in „Wohnbaufläche“).

Der Flächennutzungsplan wird deshalb, nachdem die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden ist, im Wege der Berichtigung angepasst.

Dem Entwicklungsgebot der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden (§ 8 (2) BauGB).

Die Anpassung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (Gewerbliche Baufläche) (gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	1,27 ha	-----
Wohnbaufläche (gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	-----	1,27 ha
GESAMT	1,27 ha	1,27 ha

Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn Anpassung im Wege der Berichtigung

zurzeit wirksame Fassung



Anpassungsbereich

