

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Februar 2016

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1.	Verfahrensstand.....	4
2.	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	4
3.	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich	6
3.1	Lage im Stadtgebiet	6
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Übergeordnete Vorgaben	8
4.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Darstellung im Landschaftsplan.....	10
4.3	Flächennutzungsplan	12
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Konzeption.....	14
5.1	Bestehende Umgebungsstrukturen	14
5.2	Städtebauliche Zielsetzung.....	14
5.3	Städtebauliche Gesamtkonzeption	15
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Regelung zum Einzelhandel	19
5.6	Werbeanlagen.....	20
6.	Erschließung	20
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	20
6.2	ÖPNV-Anbindung.....	20
7.	Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege	21
8.	Ver- und Entsorgung	21
9.	Flächenbilanzierung	22
10.	Umweltbelange	23
10.1	Umweltbericht.....	23
10.2	Kompensation	24
10.3	Artenschutz	26
10.4	Klimaschutz / Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel	26
11.	Immissionsschutz.....	27
12.	Bodenordnung.....	28
13.	Hinweise / Sonstiges	28
14.	Monitoring	30

II. Umweltbericht mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
(als gesonderter Teil der Begründung)

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ sowie im Parallelverfahren die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dr.-Rörig-Damm“ am 21.04.2015 beschlossen und damit das weitere Planverfahren eingeleitet.

Bereits vor Beginn des eigentlichen Verfahrens wurden zahlreiche Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Eigentümern der Flächen geführt. Zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Planung berührten Belange wird nun ein allgemeiner Bebauungsplan i.S.d. §§ 10 und 30 BauGB aufgestellt.

Das Planverfahren wird aufgrund des gleichzeitig zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Kennzeichnend für das angewandte Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Die beiden Verfahren stehen – wie in diesem Falle geschehen – derart miteinander in konkreter Verbindung, dass für den Änderungsbereich und die hier zu lösenden Konflikte eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Die Begriffe der Gleichzeitigkeit und der Sinn des Parallelverfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren wurde durch das Umweltinstitut Höxter (UIH) ein Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Dieser stellt einen gesonderten Teil dieser Begründung dar.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – und § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – wurden in der Zeit vom 26.05.2015 bis zum 26.06.2015 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem am 02.06.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 03.02.2016.

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich gemäß verschiedensten Quellen auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird. Die unterschiedlichen Quellen gelangen dabei auf ebenso differenzierte Prognoseergebnisse, die zwischen Steigerungsraten variieren. Im Kern gehen alle Prognosen von einer Bevölkerungszunahme von derzeit rund 147.000 auf dann bis zu ca. 158.000 Einwohner im Jahr 2025 aus.

Der grundsätzlich von allen Prognosen ausgehende Trend des Bevölkerungswachstums basiert insbesondere auf den beiden Säulen eines (wenn auch geringen) Geburtenüberschusses und einer relativ hohen Zuwanderungsrate. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn dagegen insbesondere bei den jungen Familien, die kontinuierlich ins umliegende

Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.

Im Zuge weiterer Wohngebietsausweisungen ist zudem die aktuelle gesellschaftliche Entwicklung in Bezug auf Haushaltsstrukturen zu berücksichtigen. Hier ist zu beobachten, dass die Wohnfläche pro Person seit Jahren mit steigender Tendenz zunimmt. Damit korrelierend nimmt die Zahl der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte weiter zu. Für Paderborn bleibt in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Anteil von größeren Haushalten (ab zwei Personen) tendenziell außerhalb der eigentlichen Innenstadt steigt. Dies begründet sich wiederum durch den steigenden Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im suburbanen Raum des Paderborner Stadtteilzentrums.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich das Bevölkerungswachstum nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Vielmehr orientiert sich diese Entwicklung an der Wohnungsneubautätigkeit. Das bedeutet, dass in jenen Bereichen in denen die meisten neuen Wohneinheiten entstanden sind in der Konsequenz auch die Einwohnerzahlen am deutlichsten gewachsen sind. In der Folge ergibt sich für die Stadt Paderborn ein West-Ost-Gefälle. Während die westlichen Sozialräume durchweg positive Entwicklungsraten aufweisen ist die Bevölkerungsentwicklung in einigen östlichen Teilen sogar zurückgegangen. Dies trifft unter anderem auch auf den zur Kernstadt zählenden Sozialraum Stadtheide zu. Hier liegt der Rückgang der Bevölkerung zwischen -1,0 und -4,9 % und zählt damit zur Kategorie mit den höchsten Rückgangsraten.

In der Altersstruktur der Paderborner Bevölkerung kristallisieren sich insbesondere die Gruppen der 18- bis 25-jährigen (junge Erwerbstätige/junge Familien) sowie die über 50-jährigen als größte Gruppen heraus. Letztere resultiert aus der natürlichen Alterung der Bevölkerung. Die signifikante Größe der ersten Gruppe basiert jedoch insbesondere auf Wanderungsgewinnen und kann unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in der Stadt gehalten werden.

Der Stadtteil Stadtheide zeichnet sich in punkto Wohneinheiten bisher vor allem durch einen hohen Anteil in Mehrfamilienhäusern aus. Der Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern spielt in der Stadtheide dagegen eine untergeordnete Rolle. An dieser Stelle wird deutlich, dass eine Mehrausweisung letztgenannter Wohnungsformen zu einer ausgewogeneren Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern führt und damit auch ein breiteres Angebot für potenzielle Zuwanderer aus den oben skizzierten Bevölkerungsgruppen darstellt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ muss es sein, dem Zielvorhaben der Schaffung einer ausgeglichenen Angebotsstruktur von Wohnungsformen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig ist so ein Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Stadtheide zu erreichen.

Der städtebauliche Rahmenplan „Paderborn-Stadtheide“ aus dem Jahr 2008 weist die Stadtheide als attraktiven und bevorzugten Wohnstandort aus und nimmt so inhaltlichen Bezug zur Thematik der Neuausweisung von Wohnbauflächen als gezielte Siedlungserweiterung. Die vorhandenen Standortqualitäten begründen sich insbesondere durch die günstige Lage in Bezug auf die räumliche Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Gleichzeitig obliegt der Stadtheide die Verbindungsfunktion zwischen der Paderborner Innenstadt im Westen und Gebieten der Naherholung im Osten.

Der Stadtteil wird derzeit bereits durch Wohnnutzung dominiert. Dabei wird er von einer heterogenen Bebauungsstruktur durch die Mischung von Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie durch mehrstöckige Geschosswohnungsbauten geprägt.

Des Weiteren definiert der Rahmenplan die Rangfolge der bestehenden Nachfrage nach neuen Wohneinheiten primär über (freistehende) Einfamilienhäuser gefolgt von Doppel- und Reihenhäusern und zuletzt der Errichtung von Geschosswohnungsbauten. Auch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Areals der Stadttheide im Stadtgebiet eine städtebaulich höhere Flächenausnutzung und folglich eine vergleichsweise höhere Dichte anzustreben ist.

Bei der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fläche handelt es sich um eine der im Rahmenplan ausgewiesenen Areale. Die rund elf Hektar große Fläche, zwischen dem Augsburger Weg im Westen und dem Dr.-Rörig-Damm als Haupteerschließungsstraße im Osten, verfügt über eine gute Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz. Aufgrund seiner guten Lage zum Stadtteilzentrum am Dr.-Rörig-Damm sowie zur rund drei Kilometer entfernten Paderborner Innenstadt, eignet sich das Gebiet in besonderem Maße zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass durch die Rahmenbedingungen der Fläche, also der zentrumsnahen Lage sowie der bestehenden guten Infrastrukturanbindung sehr gute Voraussetzungen zum Ausbau der attraktiven Wohnlage bestehen. Ergänzend hinzu kommt zudem die vorgesehene Entwicklung unterschiedlicher Bauformen, sodass mit einer hohen Nachfrage zu rechnen ist.

Südlich an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes grenzt derzeit eine Fläche mit dem Gemeindezentrum der Baptistengemeinde Paderborn an. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Neuausweisung von Wohnbauflächen beabsichtigt die Baptistengemeinde die Errichtung eines Seniorenwohnheims sowie den Bau einer Begegnungsstätte auf den direkt nördlich an ihr bestehendes Areal angrenzenden Flächen. Diese Planungsabsicht ist im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Bei der weiteren Vorgehensweise sind die Rahmenbedingungen der das Plangebiet umgebenden rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 31 B (II. Änderung) im Norden, Nr. 53 A (I. Änderung) im Westen und Nr. 180 im Süden zu berücksichtigen.

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 11 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ liegt nordöstlich der Innenstadt Paderborn und damit im Kernbereich der Stadt. Umgeben ist die Fläche im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche mit angrenzendem Baugebiet an der Augsburger Straße. Die nördliche Abgrenzung bildet der Dubelohgraben dem, aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit, im Zuge der Planungen eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Renaturierung zuzugestehen ist. Gleiches gilt auch für den südlich verlaufenden Stadttheidebach. Nördlich des Dubelohgrabens schließt sich eine ausgewiesene Gewerbefläche an. Im Osten verläuft die Hauptverkehrsstraße Dr.-Rörig-Damm als gegebene Trennungslinie zur weiteren Umgebung. Über diese Straße ist gleichzeitig die Haupteerschließung des Plangebietes gesichert.

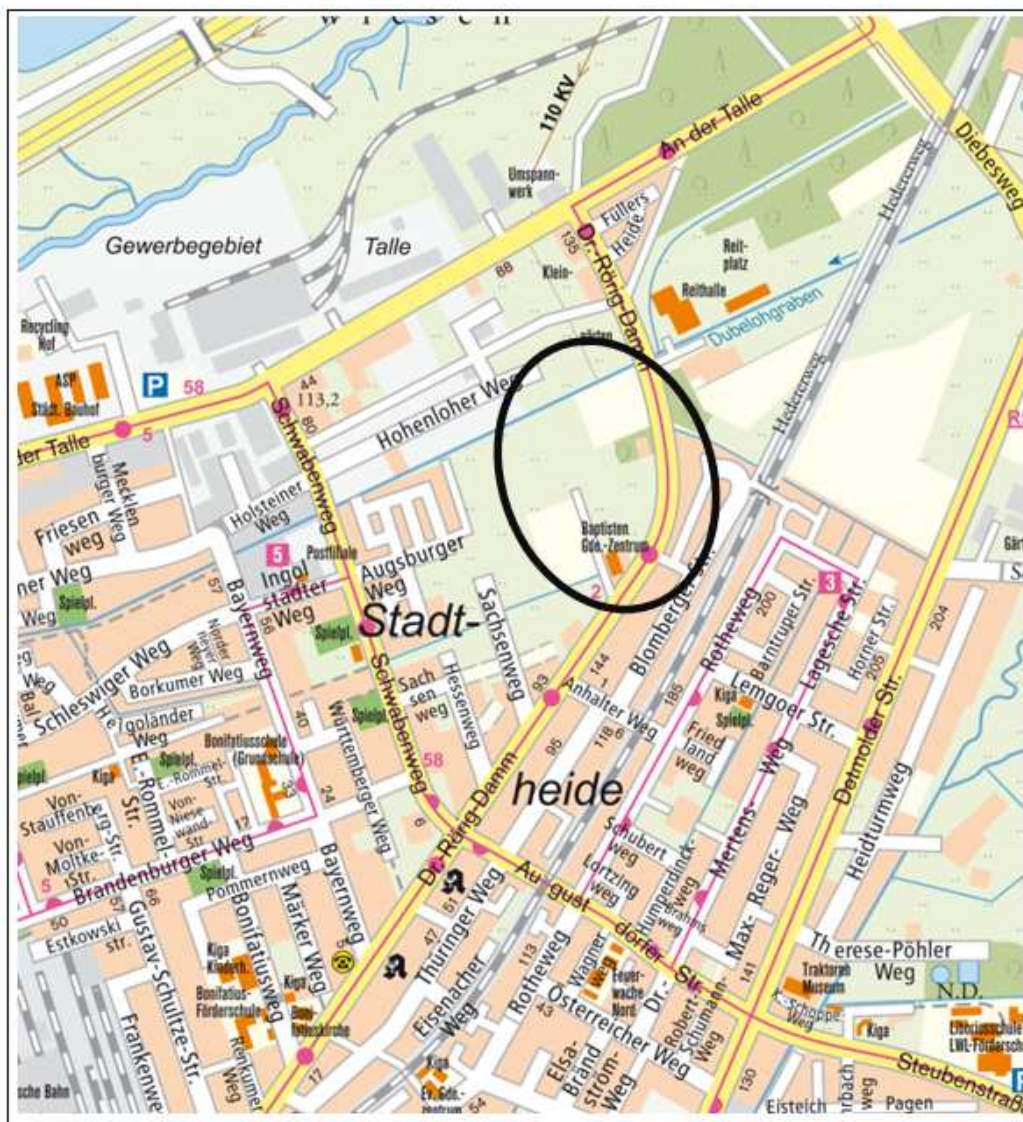


Bild 1 – Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet Paderborn

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Zum Bebauungsplanbereich gehören die Flurstücke 116, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139 (tlw.), 158 (tlw.), 319, 320, 359, 360, 361, 510, 595, 596, 1619, 2077 (tlw.), 2193 (tlw.) und 2243 der Flur 78 und Flurstück 834 (tlw.) der Flur 21, Gemarkung Paderborn.

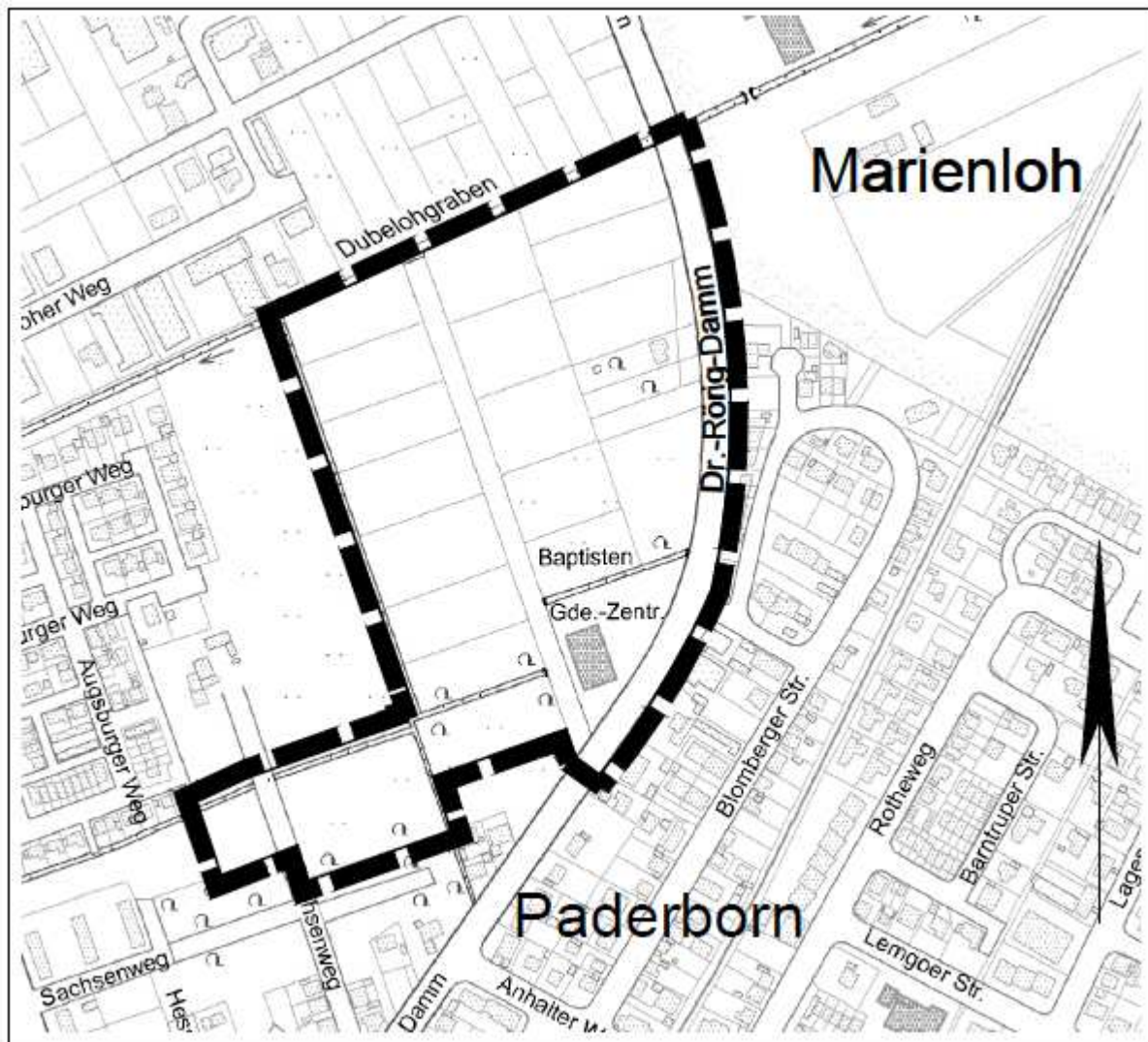


Bild 2 – Grenze des Bebauungsplanes

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) mit Stand vom 25.06.2013 ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Weiterhin ist die Fläche des geplanten Vorhabens hier als Siedlungsraum dargestellt.



Bild 3 – Auszug aus dem Entwurf des LEP NRW; Stand 25.06.2013

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt das Plangebiet selbst als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des hiesigen ASB. Im Norden grenzt es an einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an, der durch ein Fließgewässer (Dubelohgraben) vom Geltungsbereich getrennt ist.

Nordöstlich des Plangebietes ist ein regionaler Grünzug zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Diese grüne Anbindung ist bei der Ausweisung von verbindenden Grünzügen im Bebauungsplan ebenfalls zu berücksichtigen.

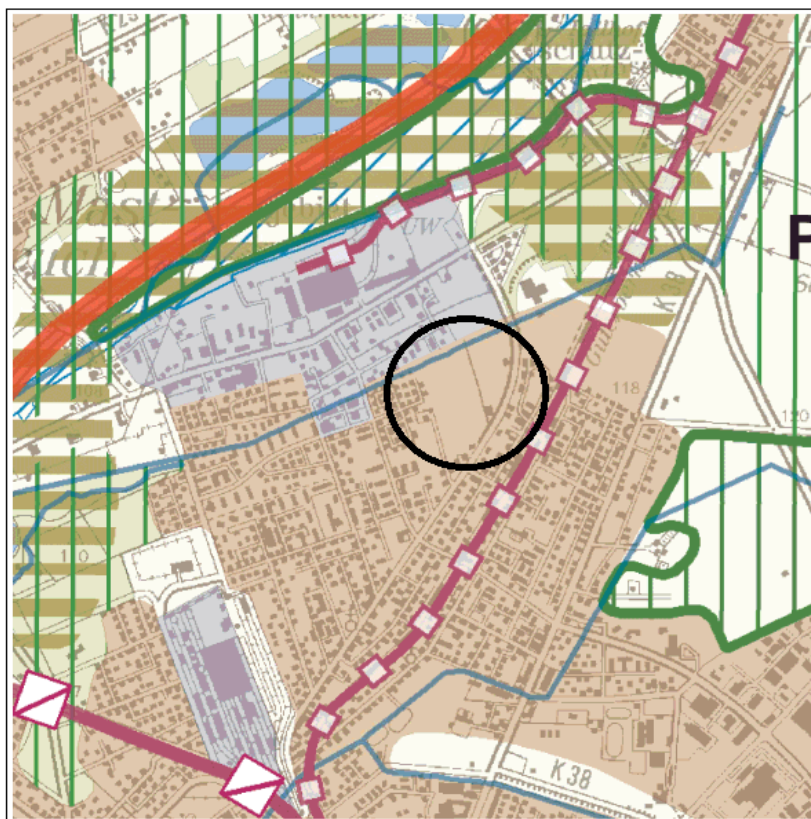


Bild 4 – Auszug aus dem Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Da es sich bei der im Bebauungsplan auszuweisenden Fläche insgesamt um eine Allgemeine Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit in diesem Bereich allgemein zulässigen Flächen für den Gemeinbedarf nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handelt, stimmen die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vollen Umfang mit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes und damit mit den Zielen der Landesplanung überein.

4.2 Darstellung im Landschaftsplan

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ sich auf eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche bezieht, unterliegt er sowohl den Inhalten der Teilkarte der Festsetzungen als auch jener der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe (Stand 09/1999).

In der Festsetzungskarte wird für den Geltungsbereich ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Dieser wird der textlichen Festsetzung 2.4.28 „Gehölzstreifen mit Gräben im Stadtteil Stadtheide“ zugeschrieben. Sie betreffen die Flurstücke 122, 123, 127, 128, 134, 135, 136, 139, 510, 595 und 2193 (alle tlw.) der Flur 78, Gemarkung Paderborn.

Die Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 23 a, b und c Landschaftsgesetz NRW (LG), insbesondere auch zur Sicherstellung der Wirkungen der Gehölzstreifen mit Kopfweiden und Gräben im Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in diesem städtischen Teilbereich.

Im festgesetzten Bereich ist es insbesondere geboten, dass die Kopfweidenbestände durch regelmäßiges, fachgerechtes Schneiteln zu pflegen sind. Kopfbäume sind durch Verwendung von Setzstangen die bei genanntem Schneiteln durch fachgerechte Aufbereitung gewonnen werden, ergänzend zu pflanzen. Ferner ist die Durchführung einer naturnahen und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkten Unterhaltung der Gräben geboten. Spezielle Verbote werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet.

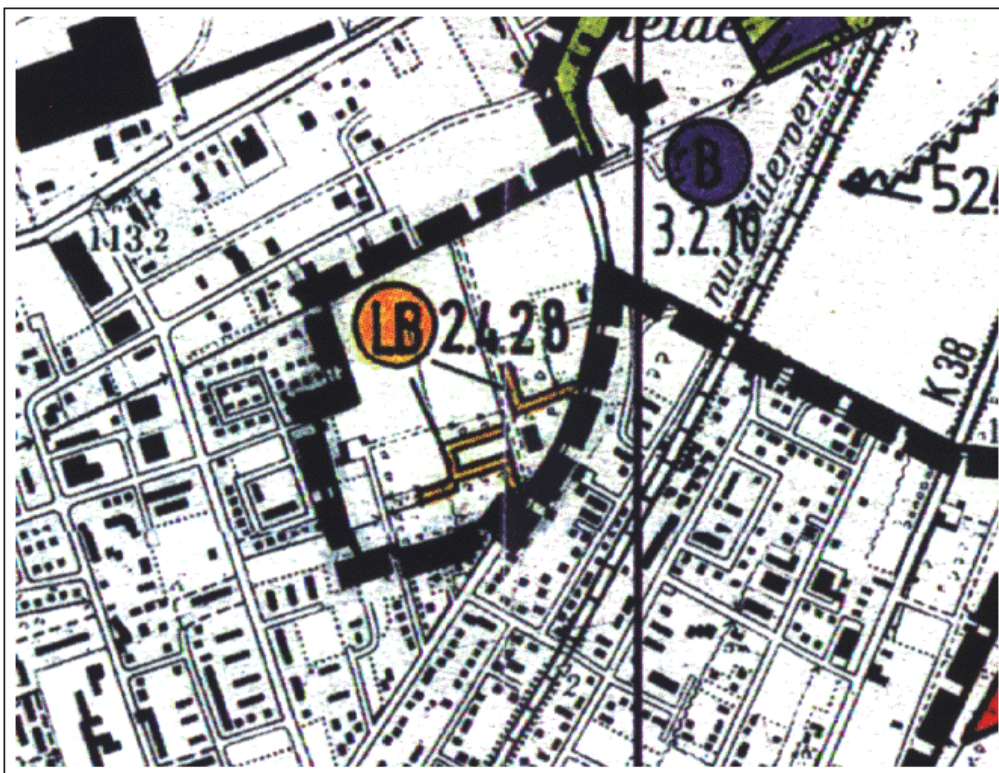


Bild 5 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe (Festsetzungen)

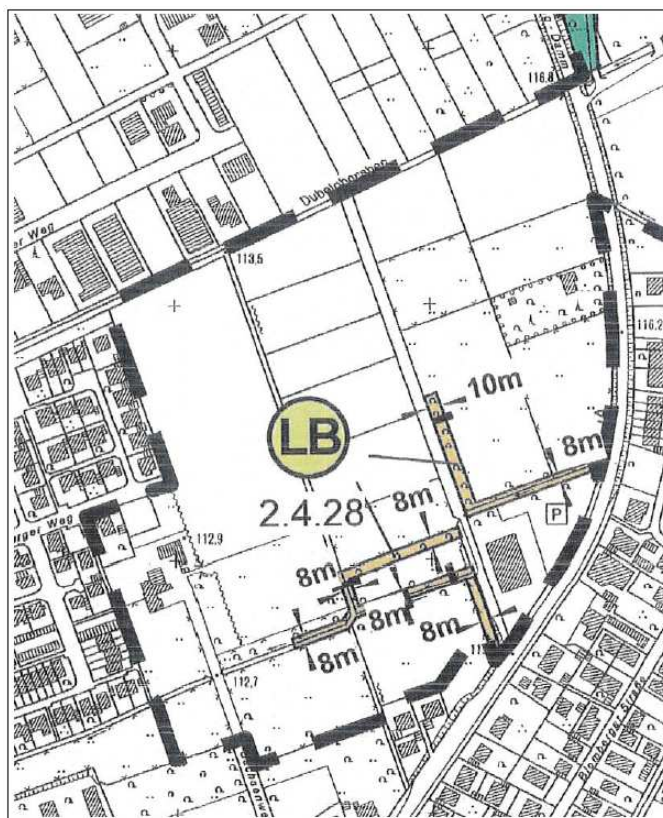


Bild 6 – Lageplan des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4.28

In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist das Plangebiet durch zwei unterschiedliche Zielbereiche gekennzeichnet. Dabei handelt es sich zum einen um den nördlichen Teilbereich für den das Ziel (2) der Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen ausgegeben ist. Zum anderen fällt der südliche Bereich unter das Entwicklungsziel Nr. 6 welches über die Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente sowie durch eine gebotene landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbilds oder des Ortscharakters definiert ist.

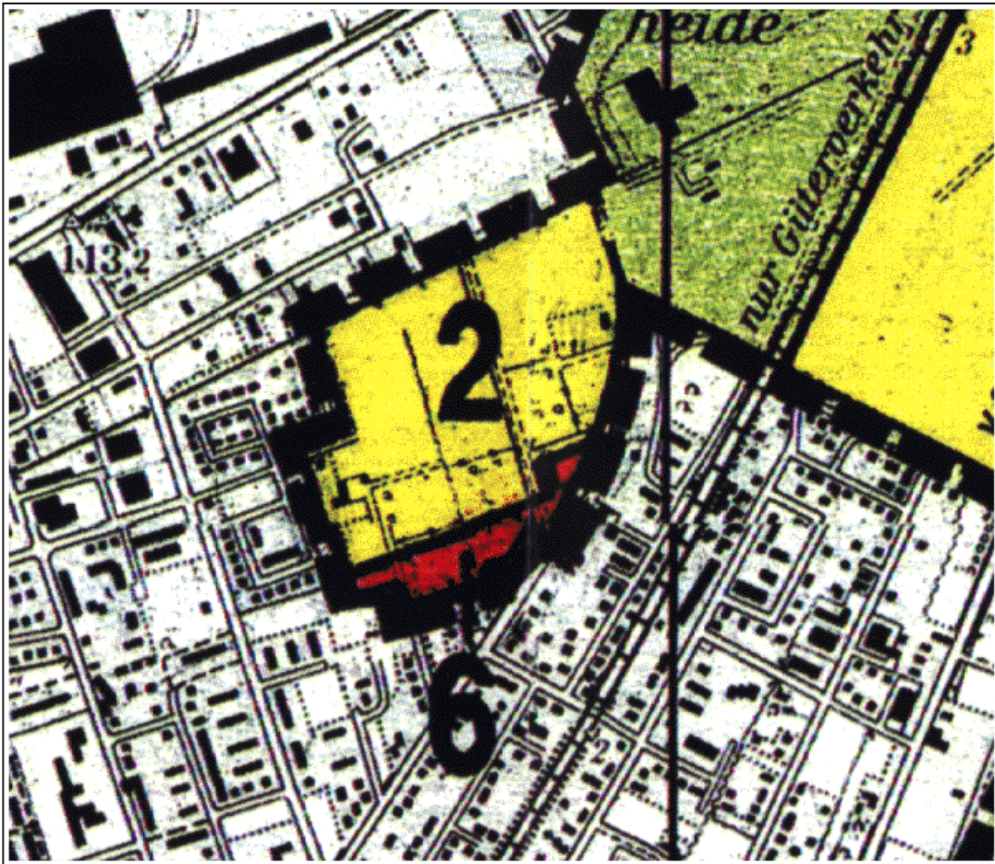


Bild 7 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe (Entwicklungsziele)

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden bei der Planung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der gesamte ca. 9 ha große Änderungsbereich im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist bisher nahezu komplett als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Lediglich entlang des Bachlaufs am Sachsenweg (Stadttheidebach) ist ein Grünstreifen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

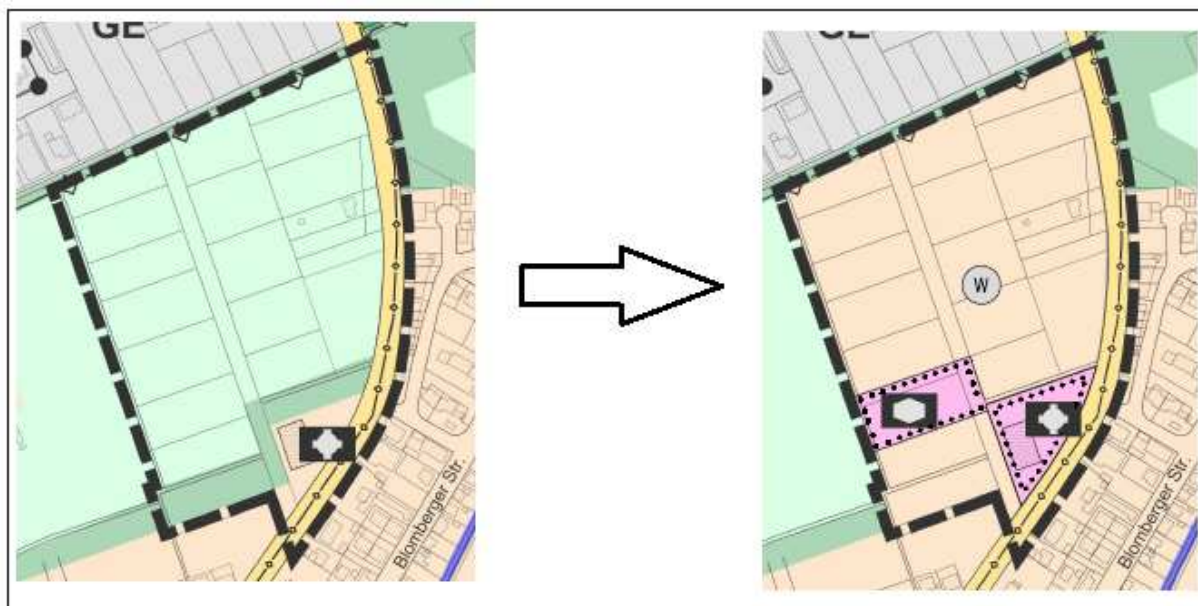


Bild 8 - Änderungsinhalte der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche ergibt sich aus den in Kapitel 2 dargelegten Bedarfen, die unter anderem aus dem städtebaulichen Rahmenplan ‚Paderborn-Stadtheide‘ hervorgehen. Dieser offeriert für das Areal eine städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes Stadtheide durch die Ansiedlung von Wohnbauflächen. Gleichzeitig dient diese Ausweisung als Arrondierung des hiesigen Siedlungsbereiches gegenüber dem natürlichen Landschaftsraum im Osten und fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur im west- und südlichen Bereich des Änderungsgebiets ein.

Der bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen entfällt aufgrund des Detaillierungsgrades des Planwerks. Die hier befindlichen Kopfweiden als geschützte Landschaftsbestandteile (LB) finden in der weiteren Planung durch die Festsetzung einer Umgrenzung eines Schutzgebietes (und Schutzobjekten) im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB dennoch Beachtung.

Im Südosten des Änderungsbereiches ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB zu übernehmen um das bestehenden Gemeindeszentrum der örtlichen Baptistengemeinde planungsrechtlich zu sichern. Zudem ist im Westen eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer sozialen Zwecken dienenden Einrichtung dargestellt. In diesem Bereich ist den bestehenden und aufkommenden Bedarfen nach einer ausreichend dimensionierten Kindertagesstätte genüge zu tun.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 06.10.2014 Az.: 32.708.14.6-316 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Konzeption

5.1 Bestehende Umgebungsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplanes Paderborn-Stadttheide umfasst eine Fläche von rund 400 Hektar mit ca. 12.500 Einwohnern und grenzt unmittelbar nördlich an die Innenstadt. Der Stadtteil wird durch Wohnnutzung dominiert, wobei sich hier eine sehr heterogene Struktur von Einzelhaus- und Villenbebauung über Doppel-, Reihen- und Stadthäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau gebildet hat.

Die Stadttheide gilt trotz der Belastungen durch Emissionen (Straßenverkehr, DB-Ausbesserungswerk) als bevorzugter und attraktiver Wohnstandort mit einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur. Aufgrund der sehr guten Erschließung gilt sie zudem als Bindeglied zwischen der Paderborner Innenstadt und den bestehenden Naherholungsbereichen im Osten. Auch für die künftige Entwicklung des Stadtteils wird die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen einer der planerischen Schwerpunkte sein. Der Rahmenplan stellt hierzu als Vorsorge entsprechende Flächenausweisungen dar, die zur Bedienung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für den mittelfristigen Flächenbedarf dienen.

Die unmittelbare Umgebung der Fläche des Bebauungsplanes spiegelt die Charakteristik der unterschiedlichsten Bauformen im Stadtteil Stadttheide wider. Während sich im Süden und Osten Gebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern befinden, gliedert sich insbesondere der westliche Bereich durch eine heterogene Bebauungsstruktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern in unmittelbarer Nähe zu Geschosswohnungsbauten. Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es demnach zwar ein breit gefächertes Angebot an unterschiedlichen Bauformen bereitzustellen, diese jedoch in einem nachvollziehbaren städtebaulichen Ordnungsmuster zu positionieren und über eine geeignete Verkehrswegeführung zu ordnen.

Im Süden der Planfläche besteht das Gemeindezentrum der Baptistengemeinde Paderborn. Diese planen derzeit die Erweiterung des Gemeindehauses durch die Errichtung eines Seniorenwohnheims sowie einer Begegnungsstätte auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“.

Nördlich des Gemeindezentrums verläuft der Stadttheidebach. Im Rahmen der Planung ist dieser mit einem 20 m breiten Schutzstreifen zur Bachlaufrenaturierung zu versehen. Ferner verläuft an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der Dubelohgraben. Dieser besteht derzeit noch als geradlinig verlaufender Bach und ist im Zuge der Planung ebenfalls mit einer umgebenden Renaturierungsfläche mit einer Breite von mindestens 30 m zu versehen.

Der Dubelohgraben ist mit Ausnahme eines rd. 700 m langen renaturierten Gewässerabschnittes unterhalb der Haustenbecker Straße als technisch ausgebautes, strukturarmes Gewässer zu bezeichnen. Der Stadttheidebach verläuft auf dem Plangebiet abschnittsweise rd. 300 m südlich und parallel zum Dubelohgraben. Im Bereich des Dr.-Rörig-Dammes verläuft der Stadttheidebach auf einer Länge von rd. 100 m zunächst als offenes Profil unmittelbar am östlichen Böschungsfuß der Straße, quert dann die Straße und verläuft im Weiteren auf einer Länge von rd. 100 m am westlichen Böschungsfuß der Straße. Auf den weiteren rd. 600 m bis zum westlich gelegenen Schwabenweg verläuft der Stadttheidebach als offenes Trapezprofil und mündet dort in die städtische Regenwasserkanalisation des STEB ein.

5.2 Städtebauliche Zielsetzung

Die primäre Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ ist die Schaffung von städtebaulich attraktivem Wohnraum an dem infrastrukturell sehr gut erschlossenem

Standort Stadtheide. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist zudem vorgesehen eine Einrichtung für Seniorenwohnen sowie die Errichtung einer Begegnungsstätte durch die angrenzende Baptistengemeinde zu ermöglichen. Hierzu soll das Areal im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn im Zuge eines Parallelverfahrens von seiner derzeitigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hin zu einer Allgemeinen Wohnbaufläche (WA) geändert werden.

Derzeit besteht die höchste Marktnachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, gefolgt von Doppel- und Reihenhäusern, während Geschosswohnungsbau weniger nachgefragt wird. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Gleichwohl ist aus Gründen der besseren Flächenausnutzung und als Angebot für finanzschwächere und junge Familien in Hinblick auf eine durchmischte Sozialstruktur eine ausgewogene Zusammensetzung zwischen den unterschiedlichen Bauformen anzubieten. Die Bauflächen müssen in Bezug auf ihre abschnittsweise Erschließung und der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sehr flexibel sein, um auf die Marktbedürfnisse der nächsten Jahre reagieren zu können.

Bedingt durch die gute Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz, die gute Exposition und eine sehr gute Lage zum Stadtteilzentrum am Dr.-Rörig-Damm, eignet sich das Areal in besonderem Maße zur Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Siedlungsansätze. Neben der Schaffung eines differenzierten Angebotes an Bauformen, gilt es die Entwicklung der Fläche auch dahingehend zu orientieren, ein Angebot von unterschiedlichen Grundstücksgrößen für eine gemischte Bebauungsdichte zu ermöglichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl im Süden, als auch im Nordosten über jeweils eine Einstiegsstraße, die vom Dr.-Rörig-Damm abzweigt. Die Erschließung auf dem Plangebiet selbst erfolgt über ein flexibel anzulegendes Straßen- und Wegeraster, das eine abschnittsweise Erschließung ermöglicht und dennoch leistungsfähig ist. Ferner wird der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Haupteerschließungsstraße Dr.-Rörig-Damm im Zuge der Bebauungsplanaufstellung als alleemäßiger Ausbau festgesetzt, so dass der heute bestehende offene Straßencharakter in Zukunft aufgehoben werden kann und so ein höheres Maß an Verkehrssicherheit generiert.

Von besonderer Bedeutung ist die Aufnahme und Integration von Grünzügen entlang des Dubelohgrabens und des Stadtheidebaches in die Flächenentwicklung. Zu diesem Zwecke sind beide Bachläufe zu renaturieren. Auf eine ausreichende Breite der dafür benötigten Schutzabstände ist zu achten. Die Grünordnung kann in den weniger sensiblen Bereichen auch Wegeverbindungen und möglicherweise Flächen für Erholungsbereiche ausweisen.

Die westlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsflächen zwischen der Bebauung am Augsburger Weg und dem Bebauungsplanbereich Nr. 281 sind in privatem Besitz. Dieser Sachverhalt erfordert in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung ein hohes Maß an Flexibilität. Insbesondere ist die Erschließung dahingehend auszurichten, als dass auch eine über Jahre hin ausgelegte mögliche Erweiterung des Baugebietes in westliche Richtung über einzelne Flächenabschnitte gewährleistet ist.

5.3 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Mit den Regelungen des Bebauungsplanes wird ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild erreicht. Über das gesamtstädttebauliche Konzept werden einzelne Wohnbereiche

geschaffen, die zusammengenommen eine hohe Aufenthaltsqualität und einen erheblichen Wohnwert aufweisen. Die städtebauliche Konzeption ergibt sich dabei aus dem Zusammenspiel von Erschließungs- und Grünordnungskonzept sowie der gewollten Schaffung der angesprochenen Wohnbereiche.

Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept als Plangerüst sieht vor, das Areal durch zwei vom Dr.-Rörig-Damm abzweigende Straßen zu erschließen. Dabei handelt es sich zum einen um eine bereits bestehende aber auszubauende Straße im Süden sowie eine neu anzulegende Straße im Nordosten des Gebietes. Beide Verkehrswege führen zunächst jeweils auf einen Eingangsplatz.

Die weitere Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Erschließungsring. Der Ring verbindet dabei auch die beiden Eingangsplätze und schafft im Westen eine als Erschließungsoption für eine möglicherweise in Zukunft zu realisierende Westerweiterung des Baugebietes. Die Breite der Verkehrsfläche der Ringschließung beträgt 10 m.

Die Mitte des Plangebietes wird durch einen großen Platz definiert. Der zentrale Platz wird durch untergeordnete Wohnwege an den Erschließungsring angebunden und so durch entsprechende Gestaltung eine bestmögliche Aufenthaltsqualität bieten. Die Breite der genannten Verkehrsfläche beläuft sich auf jeweils 6 m.

Die gesamte Verkehrsfläche innerhalb des Wohngebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies geschieht primär vor dem Hintergrund das Ziel zur Schaffung einer hohen Wohnaufenthaltsqualität auch aus verkehrstechnischer Sicht zu unterstützen. Neben dem Hauptaspekt der höheren Verkehrssicherheit, fördert die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Straßenführung auch die Reduzierung des vom Verkehr ausgelösten Lärmpegels.

Aufgrund der unterschiedlichen Straßenbreiten im Gesamtgebiet entsteht, trotz der generellen Verkehrsberuhigung, eine Straßenhierarchisierung zugunsten des umlaufenden Erschließungsringes, so dass der zentrale Bereich in höchstmöglichem Maße von Durchgangsverkehr frei bleibt.

Insgesamt bildet der zentrale Platz in Kombination mit den Verkehrswegen den öffentlichen Raum innerhalb des Plangebiets. Er ist für das Gebiet von essentieller Bedeutung, da er als Funktionsträger von Erschließung und Aufenthalt das Gerüst des Entwurfs darstellt und so das Gesamtareal in Teilbereiche aufgliedert. Die jeweiligen Gliederungselemente sorgen ihrerseits für einen Stadtraum, der als solcher auch tatsächlich ablesbar und erfahrbar wird.

Die 6 m breiten Verkehrswege zwischen der ringförmigen Haupteerschließung und dem zentralen Platz teilen den inneren Bereich in insgesamt fünf Wohnfelder ein. Diese sind durch eine Kombination unterschiedlicher Bauformen wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auszufüllen, wobei die den Platz begrenzende Bebauung dicht am öffentlichen Raum zu errichten ist. Auf diesem Wege wird die baulich-räumliche Fassung des Platzes städtebaulich zusätzlich betont.

Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu einem der Naherholung dienenden Waldgebiet an der Talle. Weiterhin schließt das Gebiet an einen überörtlich bedeutsa-

men Radweg an, der ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen ist. Wichtig für das Grünkonzept ist daher die Herstellung von Wegeverbindungen durch das Gebiet und damit auch die Integration in das vorhandene Wegenetz der Umgebung.

Prägend für das neue Wohngebiet sind der Verlauf des Dubelohgrabens im Norden des Plangebietes und der Verlauf des Stadtheidebachs, welcher teilweise verrohrt und vom Dr.-Rörig-Damm nach Westen verlaufend den südlichen Abschluss des Baugebietes bildet und hier auch von schützenswerten Landschaftsbestandteilen (Kopfweiden) begleitet wird. Aufgrund der Renaturierungspflicht für diese Gewässer ist den Gewässerläufen ein seitlicher Entwicklungsraum von 30 m für den Dubelohgraben und von 20 m für den Stadtheidebach auszuweisen. Diese Flächen bilden die Grundlage für das Grünkonzept. Sie sollen entsprechend den Zielen einer Renaturierung gestaltet werden und gleichzeitig die Funktion der Vernetzung der Grün- und Erholungsräume übernehmen, Aufenthaltsqualität bieten und damit die Qualität des Wohngebietes insgesamt erhöhen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zudem ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. So entsteht eine grüne Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südwestlichen Grünraum. Gleichzeitig bildet der Grünstreifen eine optische Abgrenzung zu der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und nimmt dabei eine natürliche Minderungsfunktion gegenüber möglichen Staub- und Geruchsimmissionen ein.

Der südwestliche Bereich entlang des zu renaturierenden Stadtheidebachs ist mit öffentlichen Grünflächen zu ergänzen. Diese soll für die Erhaltung der hier befindlichen Kopfweiden, der Renaturierung des Stadtheidebachs und für die Herstellung eines Spielplatzes genutzt werden. Gleichzeitig kann bei einer in Zukunft möglichen Verfügbarkeit der westlichen Areale eine weitere Wegeverbindung in westliche Richtung geschaffen werden.

Insgesamt bildet der Grünraum aus der Kombination aller festgesetzten Bereiche einen natürlichen Rahmen um das Plangebiet und schafft so eine hohe Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption setzt sich an dieser Stelle aus dem Maß der baulichen Nutzungen in Verbindung mit den vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen zusammen. Dabei wird das Gesamtgebiet in unterschiedliche Bereiche geteilt um vor dem Hintergrund einer Schaffung eines breiten Angebotes an Wohnformen gleichzeitig ein städtebaulich harmonische Bild zu erzeugen.

Der äußere Bereich wird im Norden und Westen durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die sich daraus ergebenden privaten Grünbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen schaffen einen fließenden Übergang zu den angrenzenden Grünkorridoren. Während der nördliche Bereich durch die Festsetzung von Flachdächern bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,90 m die in den zu beschreibenden südlichen und östlichen Bereichen festgesetzten Strukturen aufnimmt und fortsetzt, unterscheidet sich der östliche Bereich hiervon durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die maximal zulässige II-Geschossigkeit nimmt die beschriebenen Strukturen auf. Gleichzeitig sind in diesem Teilbereich allein Einzelhäuser zulässig. Zudem wird die maximal zulässige Höhe über eine Wandhöhe von 7,20 m bestimmt. Dies begründet sich insbesondere durch die vorgeschriebene Dachform des geneigten Daches. Das wiederum ist im Gestal-

tungsrahmen eines Neigungswinkels zwischen 38° (Min destwinkel) und 42° (maximaler Neigungswinkel) zu errichten. Dieser Spielraum des Neigungswinkels ist gleichzeitig identisch mit jenem entlang der weiter zu beschreibenden Bebauung im Zentrum des Wohngebietes, wodurch ebenfalls eine gestalterische Übereinstimmung innerhalb des Gebietes erzeugt wird.

Im Nordosten wird das Areal durch eine zwingend III-geschossige Bebauung mit optionalem Staffelgeschoss mit Flachdächern geprägt. Diese sollen den Bedarf und die aktuelle Nachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern decken und stellen aufgrund ihrer Gebäudehöhe von maximal 12,60 m einen unverkennbaren Abschluss zur Hauptverkehrsstraße Dr.-Rörig-Damm dar. Gleichzeitig bilden die markanten Baukörper ein prägendes Entree bei der Einfahrt ins Baugebiet.

Im Südosten des Plangebietes beabsichtigt die Baptistengemeinde Paderborn die Errichtung eines Seniorenwohnheims und einer Begegnungsstätte. Diese sind in ihrer Ausrichtung so anzuordnen, dass sie in einem städtebaulichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gemeindezentrum im Süden stehen. Das vorgesehene Seniorenwohnheim ist dabei als III-geschossiges Gebäude geplant und bildet in Verbindung mit den oben skizzierten Mehrfamilienhäusern den städtebaulichen Riegel entlang des Dr.-Rörig-Damms. Diese Absicht wird auch mit der Festsetzung eines Flachdaches als einzig zulässige Dachform unterstrichen. Die westlich angrenzende Begegnungsstätte wiederum bildet den baulichen Übergang zwischen dem III-geschossigen Seniorenwohnheim im Osten und der geplanten Kindertagesstätte im Westen.

Da vom zuständigen Fachamt ein Bedarf für die Errichtung eines Kindergartens benannt wurde, bietet sich ein Standort im Eingangsbereich des Plangebietes und gleichzeitig angrenzend an die öffentliche Grünfläche im Süden der neuen Bebauung an. Hier bestehen gute Möglichkeiten, die Erfordernisse der Erreichbarkeit des Kindergartens mit dem Ziel der Herstellung eines ruhigen Wohnquartiers zu vereinbaren.

Die vom Erschließungsring aus gesehen innenliegenden Wohnbereiche sind in Bezug auf ihre Grundstücksgrößen und ihre Zuschnitte grundsätzlich für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Dabei sind sie wiederum in einen inneren Kern, der sich um den zentralen Platz befindet und einen äußeren Ring, der sich durch die Ringstraße erschlossen wird, aufzuteilen.

Die innenliegenden, zum zentralen Platz hin gewandten Gebäude sind im Sinne einer städtebaulich attraktiven Konzeption des Zentrums ebenfalls über die weiteren Festsetzungen angeglichen. So sind die hier zulässigen Einzelhäuser zunächst an den in diesem Bereich festgesetzten Baulinien zu orientieren, um so eine baulich-umfassende Wirkung des Platzes zu erzeugen. Ferner sind die zwingend II-geschossigen Gebäude (mit einer höchstzulässigen Wandhöhe von 4,50 m) durchweg mit Satteldächern zu errichten. Der zulässigen Neigungswinkel beläuft sich dabei zwischen 38° und 42°. Zur Komplettierung des Gesamtgefüges ist ferner die zulässige Firstrichtung vorgezeichnet. Insgesamt ergeben diese eng gezogenen Festsetzungen ein städtebaulich einheitliches Gesamtgefüge und prägen damit den Bereich um und im Zusammenspiel mit dem Platz.

Bei der vorgesehenen Bebauung im äußeren der beiden Ringe handelt es sich um eine Auflockerung der Bauformen bei der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich sind. Vor dem Hintergrund eines anvisierten städtebaulich gelungenen Übergangs zu den beschriebenen Außenbereichen des Baugebietes sind die hier zulässigen Gebäude ebenfalls in fest

definierten Maßen zu errichten. So ist zunächst eine Gebäudehöhe von maximal 6,90 m zulässig. Die vorgegebene Dachform ist aufgrund der zu erreichenden Einheitlichkeit des Flachdachs. Aufgrund der flexiblen Festsetzung von maximal zulässigen Werten im Gegensatz zu zwingend einzuhaltenden Maßen, bleibt dennoch ein hohes Maß an insbesondere gestalterischer Flexibilität.

Abschließend ist im Süden entlang der Einmündung des Dr.-Rörig-Dammes auf die von Süden auf das Plangebiet führende Erschließungsstraße eine weitere überbaubare Grundstückfläche festgesetzt. Die hier entstehende Bebauung soll mit einer maximal zulässigen II-geschossigen Bauweise mit Satteldach in einem Neigungswinkel zwischen 38° und 42° die weiter südlich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 180 „Sachsenweg“ festgesetzte Bauweise aufnehmen und entsprechend fortführen. Gleichzeitig dient sie gegenüber dem östlich vorhandenen Bethaus der Baptistengemeinde als bauliches Zusammenspiel entlang des südlichen Einfahrtsbereiches in das Plangebiet.

Die Festsetzungen innerhalb des Baugebietes erzeugen in der Gesamtheit gesehen ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild welches insbesondere durch die baulich-räumliche Betonung zentraler Räume und den geordneten Übergängen zwischen einzelnen Baubereichen erzeugt wird.

5.4 Verkehrsflächen

Das Areal des Bebauungsplanes ist gemäß der städtebaulichen Konzeption über zwei Hauptverkehrswege an das bestehende Straßennetz anzubinden. Hierbei handelt es sich zum einen um den im Süden auf das Plangebiet führenden Wirtschaftsweg der im Zuge der Bebauung entsprechend auszubauen ist und nach seinem Endausbau eine Gesamtbreite von 10 m haben wird. Gleiches gilt für die neu anzulegende Straße die im Osten vom Dr.-Rörig-Damm aus auf das Plangebiet zu führen ist. Auch diese wird eine Gesamtbreite von 10 m aufweisen.

Beide Straßen führen jeweils auf einen als Eingangsbereich zu gestaltenden Verkehrsplatz von welchen aus eine gezielte Weiterleitung auf die Ringerschließungsstraße erfolgt.

Die im inneren des Plangebietes verlaufenden Straßen über die eine Einteilung der jeweiligen Wohnquartiere erfolgt, weisen eine Breite von 6 m auf. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich zum einen nicht um eine Haupteerschließungsstraße handelt und zum anderen ist diese geringe Breite gewählt um die anvisierte Verkehrsberuhigung zusätzlich zu unterstützen.

Der zentrale Platz wird von Süden her von zwei jeweils 6 m breiten Straßen erschlossen. Nach Norden hin führt eine ebenfalls 6 m breite Straße ab. Jeweils eine 6 m breite Straße führt nach Westen bzw. Osten vom Platz aus in Richtung Ringerschließungsstraße.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Hauptverkehrsstraße Dr.-Rörig-Damm ist im Zuge der Bebauungsplanumsetzung als Allee mit beidseitig anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen auszubauen. Auf diesem Wege kann der bestehende offene Straßencharakter aufgehoben und damit ein höheres Maß an Verkehrssicherheit in diesem Teilbereich generiert werden.

5.5 Regelung zum Einzelhandel

Der Bebauungsplan setzt im Zuge der parallel verlaufenden 108.- Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA und WA*) fest. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in diesem Gebiet neben Wohngebäuden grundsätzlich auch

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 281 liegt außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn bereits definierten Nahversorgungszentrums Dr.-Rörig-Damm. Hier gliedern sich rund 12 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 1.120 m² Verkaufsfläche entlang des Dr.-Rörig-Damms. Damit übernimmt dieser Standort die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete nördlich der Kernstadt.

Wie anhand der Zielstellung des Bebauungsplanes bereits erörtert wird der Bereich des hiesigen WA-Gebietes durch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf kleinteiligen Baugrundstücken geprägt. Weiter ist dem städtebaulichen Ziel nach im Geltungsbereich zu größten Teilen Wohnnutzung vorgesehen. Eine Vorprägung, etwa durch gewerbliche Nutzungen besteht an dieser Stelle nicht.

Aus den vorgenannten Gründen, der räumlichen Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm, der vorgesehenen kleinteiligen Grundstückssituation und dem Wohnen als Hauptnutzung in diesem Bereich, ist die vorgenannte allgemein zulässige Ansiedlung von den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe an dieser Stelle nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO auszuschließen.

Gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO haben sich Anlagen und Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes unterzuordnen. Als mögliche negative Auswirkungen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind etwa Lärmbelästigungen sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu sehen. Gleichzeitig ist die Bildung eines Konkurrenzstandortes gegenüber dem bestehenden Nahversorgungszentrum zu vermeiden.

5.6 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) sind im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA*) entlang der öffentlichen Straßen grundsätzlich unzulässig. Hierunter fallen keine Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhalte und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich grenzt an die Hauptverkehrsstraße „Dr.-Rörig-Damm“. Im Zuge der Planung sind im Süden und Nordosten zwei Erschließungsstraßen von dieser Hauptverkehrsstraße aus auf das Plangebiet zu führen.

6.2 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe zum Areal des Bebauungsplanes Nr. 281 befinden sich die Haltestellen Anhalter Weg und Gerold die von der Linie 2 (Wewer – Marienloh) einem Halbstundentakt angefahren werden. Hinzu kommt noch der Haltepunkt Sachsenweg der Linie 58 (Heinz-Nixdorf-Wendeschleife – Sande). Insbesondere die Haltestelle Gerold ist im Zuge dieser Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281 in den Vordergrund zu rücken. Diese befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes und grenzt direkt an die Fläche des bestehenden Gemeindezentrums der Baptistengemeinde Paderborn.

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert.



Bild 10 - Auszug aus dem Liniennetzplan Paderborn

7. Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Es wird davon ausgegangen, dass Ablagerungen nicht vorkommen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Wenn – wider Erwarten – bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15f Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesverband Westfalen-Lippe (LWL Archäologie für Westfalen; Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: (0251) 591-8961, lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 6 und 15 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW). Bau- und Naturdenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

8. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 281 ist durch die Westfalen Weser Energie an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird dagegen vom Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn gewährleistet.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch ein anzulegendes Trennsystem, sodass zwischen der Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers zu unterscheiden ist. Das Regenwasser wird zunächst in einen unterirdisch anzulegenden Regenwasserkanal geleitet der durch ein anzulegendes Gefälle in südwestliche Richtung abfällt. hier geht der bis dahin verrohrte Kanal in einen bestehenden offenen Graben über. Zur Sicherstellung der erforderlichen Aufnahmekapazität ist der nach Westen führende Graben entsprechend auszubauen. in weiterer westlicher Richtung wird der offene Graben erneut verrohrt und durch einen bestehenden Kanal unter dem Schwabenweg hindurchgeführt.

Der anzulegende Schmutzwasserkanal wird ebenfalls in südwestliche Richtung geführt und verläuft unterirdisch parallel entlang des Stadtheidebachs, um anschließend an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Schwabenweg anzuschließen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands ist es erforderlich, die geplanten Straßengradienten deutlich über die natürliche Geländeoberfläche anzulegen. Das bedeutet für die Baugrundstücke, dass das Baugelände, insbesondere die Erdgeschossenebenen der geplanten Gebäude sowie sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken über den Straßengradienten anzuheben sind. Deutliche Geländeauffüllungen sind daher einzuplanen.

9. Flächenbilanzierung

Der Planbereich weist eine Größe von rund 110.000 m² auf. Davon entfallen auf Wohnbauflächen 44.741 m², Gemeinbedarfsflächen kommen auf insgesamt 9.525 m², Straßenverkehrsflächen auf 20.669 m², für Grünflächen 27.543 m² und auf landwirtschaftliche Flächen entfallen 8.483 m². Zuletzt nehmen Flächenausweisung für Anlagen der Ver- und Entsorgung 57 m² ein.

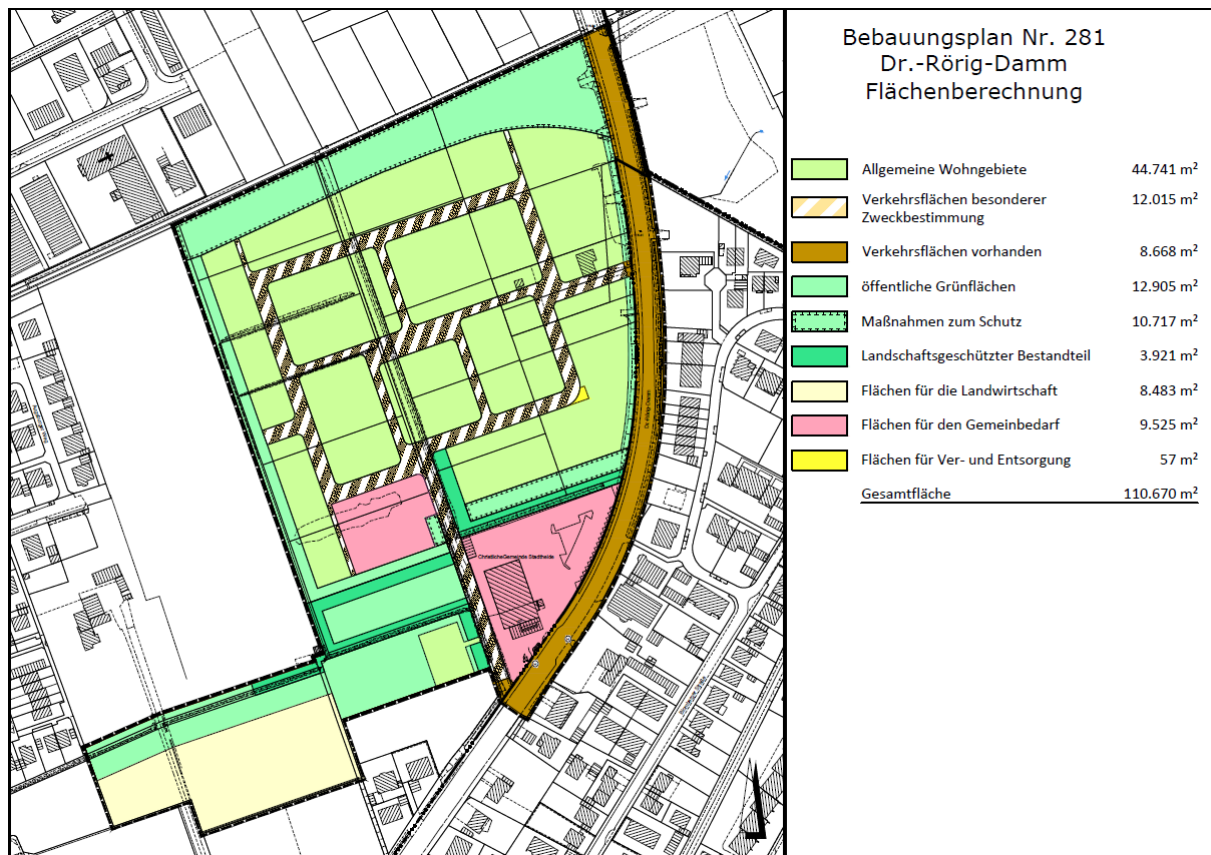


Bild 11 – Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 281

10. Umweltbelange

10.1 Umweltbericht

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung des Planwerkes mit der Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans durch die großflächigen Versiegelungen lediglich für das Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die planungsrechtliche Abwägungsentscheidung räumt die Stadt Paderborn über die parallel erfolgende 108. Änderung des Flächennutzungsplans einer Baufläche den Vorrang vor Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden ein. Für die weiteren Schutzgüter wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. In Bezug auf die weiteren Schutzgüter, insbesondere der Arten und Lebensgemeinschaften, wird der Eingriff als kompensierbar eingestuft.

Durch die geplante Wohnbebauung und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung entstehen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften nachhaltige Beeinträchtigungen, die jedoch als kompensierbar eingestuft werden und im Rahmen der Eingriffsregelung über eine Gegenüberstellung der Biotoptypen vor und nach der Umsetzung kompensiert werden. Der Nachweis über den erforderlichen Umfang der Kompensation wurde im Rahmen des Umweltberichtes erbracht. Durch die bereits erfolgte Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert.

Weitergehende Inhalte sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

10.2 Kompensation

Auf Basis des Umweltberichtes wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn der für den rd. 11 ha großen Planbereich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert.

Die bereits vorhandenen bebauten und befestigten Bauflächen im Planbereich sowie die vorhandenen Wege und Straßenflächen wurden in der Ausgleichsbilanzierung nicht weiter berücksichtigt, da für diese Flächen kein Ausgleich erforderlich ist. Die verschiedenen Biotopstrukturen wurden bei der durchgeführten Bilanzierung der Eingriffe mit unterschiedlichen Eingriffsfaktoren berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, sonstiger ökologischer Wertigkeiten und fachlicher Aspekte wurden Eingriffsfaktoren zwischen 1,0 und 1,8 ermittelt. Für die neuen Verkehrsflächen wurde ein Eingriffsfaktor zwischen 1,0 (Ackerfläche) und 1,8 (Erschließungsfläche auf Gehölzstrukturen) ermittelt. Für die neuen Bauflächen inklusive der Gemeinbedarfsflächen wurden Faktoren zwischen 1,0 und 1,8 ermittelt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen kann bereits ein Teil des erforderlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist gemäß den Festsetzungen eine Baumhecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Diese sind gemäß DIN 18320 fachgerecht zu pflanzen und in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt ist durch eine fachgerechte Pflege und Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Gehölzen sicherzustellen.

Bedingt durch die Nutzung als Wohnbebauung steigt der Anteil versiegelter Fläche im Bereich der Wohnbebauung und der erforderlichen Erschließung deutlich an. Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Renaturierung“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden der Dubelohgraben sowie der Stadtheidebach insbesondere durch Laufverlängerungen und Böschungsabflachungen naturnah renaturiert. Darüber hinaus wird die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Insgesamt kann durch die Festsetzung von Grünflächen im Geltungsbereich bereits ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf und somit den Umfang der weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln, werden Bestand und Planung in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung rechnerisch gegenübergestellt.

Die Kompensationsermittlung wurde dabei in Anlehnung an die aktuelle Fassung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) durchgeführt. Den kartografischen Abbildungen des Umweltberichts kann der für die Bilanzierung herangezogene Biotopbestand entnommen werden. In der folgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung von Biotopbestand und Planung nachvollziehbar dargestellt.

Zur späteren Umrechnung der Kompensation auf die Eingriffsverursacher wurde die Bilanzierung in folgende drei Eingriffsräume der Planung unterteilt:

- o Erschließungsflächen,
- o Gemeinbedarfsflächen und
- o Wohnbauflächen

Zur Ermittlung des Gesamtdefizits werden die Ergebnisse der Einzelbetrachtungen des Umweltberichtes wie folgt aufsummiert:

Teilbereich d. Planung	Kompensationserfordernis [m²]	Zuordnungsnummer
Erschließungsflächen	15.227	(1)
Gemeinbedarfsflächen	1.616	(2)
Wohnbauflächen	21.321	(3)
Gesamtdefizit	38.165	

Nach dem Ergebnis der Summierung der Gegenüberstellung von Bestand und Planung der Teilbereiche verbleibt ein rechnerisches Gesamtdefizit von 38.165 m². Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf, welcher durch eine Kombination von Maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf externer Fläche ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich ist zu Teilen über gründerische Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zum überwiegenden Teil jedoch über eine bereits umgesetzte Extensivierungsmaßnahme in der Lippeaue zu kompensieren. Bei der externen Ausgleichfläche handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 1227, Flur 2 in der Gemarkung Marienloh.

Da innerhalb des Geltungsbereiches ein gemischter Bestand (Acker, Intensivgrünland, weitere Kleinstrukturen) vorliegt, sind diese Flächen mit einem Ausgleichwertfaktor von 0,8 anzusetzen.

Der weitere Ausgleich wird auf dem genannten Flurstück erfolgen. Dabei sind 3.212 m² Ackerfläche mit einem Faktor von 1 direkt anzurechnen. Der verbleibende Bedarf wird auf einer Grünlandfläche mit dem Faktor 0,7 kompensiert.

Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen:

Dem Eingriff durch neue Erschließungsflächen, in der Größe von 15.227m², im Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, wird dem Ausgleich auf dem Grundstück der „Lippeaue“, Gemarkung Marienloh, Flurstück 1227 der Flur 2 mit einer Größe von 19.034 m², bei einem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet.

Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch eine neue Gemeinbedarfsfläche in der Größe 1.616 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (2) gekennzeichnet, wird teilweise einer im südlichen Plangebiet liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 1.491 m² mit dem Aufwertungsfaktor 0,7 zugeordnet. Die übrigen 572 m² werden einer im nördlichen Plangebiet liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 572 m² mit dem Aufwertungsfaktor 1,0 zugeordnet.

In der Planzeichnung und im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [2] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Wohnbauflächen, in der Größe von 21.321 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (3) gekennzeichnet, wird teilweise einer im nördlichen Plangebiet liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 7.814 m² mit dem Aufwertungsfaktor 1,0 zugeordnet. Die übrigen 13.507 m² werden dem Ausgleich auf dem Grundstück der „Lippeaue“, Gemarkung Marienloh, Flurstück 1227 der Flur 2 mit einer Größe von 16.884 m², bei einem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet.

In der Planzeichnung und im Eingriffs- und Zuordnungsplan sind die Flächen mit [3] gekennzeichnet.

10.3 Artenschutz

Die Überbauung der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche und Gehölzstrukturen verursacht Verluste von Lebensräumen. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang der Gehölzbereich um das vorhandene Wohngebäude sowie auch der Abriss des Wohngebäudes im Nordosten der Planfläche zu nennen. Ein Vorkommen von Brutvögeln kann hier sicher angenommen werden und ein Vorkommen von baum- und gebäudebewohnenden Fledermausarten ist nicht auszuschließen.

Aufgrund der Siedlungsrandlage und der aktuell meist intensiven Nutzung kommt es innerhalb des Bebauungsplangebiets bereits heute zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegung. Besonders ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich. Weitergehende Erläuterungen zum Artenschutz sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros UIH, der dieser Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 verbindlich geregelt.

10.4 Klimaschutz / Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und -ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, [...]“. Der neu eingeführte § 1a Abs. 5 BauGB, wonach die „Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an

den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“, ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Abwägungsvorbehalt).

Die Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in unserer Region im Anstieg der Jahresmitteltemperatur, vermehrten Starkregenereignissen und Sturmböen. Registriert wurden ein Temperaturanstieg der durchschnittlichen Jahrestemperatur um 0,8° bis 1° C, eine Zunahme der Niederschlagsmenge während der Wintermonate und zugleich eine Abnahme der Schneedecke. Klimaextreme wie Hitzewellen, Starkniederschläge und Sturmböen traten vor allem in den letzten 20 Jahren vermehrt auf. Die Folgen sind unter anderem Schäden durch Hochwasser und Stürme, schlechtere Ernten durch Hitzewellen u. ä. Daher müssen Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels und die Anpassung an die Konsequenzen des Klimawandels Hand in Hand gehen.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Folgen des Klimawandels mindern: Durch die Festsetzung eines Grünfensters im Übergang zur freien Landschaft oder zur umgebenden Bebauung mit Anpflanzgeboten für standortgerechte Bäume und Sträucher wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Mit Vegetation bedeckte Flächen geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier verdunsten oder versickern. Je größer die Fläche, auf der das Niederschlagswasser verdunsten kann, desto besser ist das Mikroklima. Die nächtliche Abkühlung in einem unbebauten Gebiet ist daher höher als im bebauten Bereich.

Entsprechend werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Maßnahmen bestimmt die dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung:

1. Begrenzung der GRZ
2. Einschränkung der überbaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen

Grünordnerische Maßnahmen:

1. Anpflanzung von Bäumen
2. gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen
3. Anlage von Schutzstreifen zur Bachlaufrenaturierung

Das geltende Energiefachrecht (insbesondere das EEWärmeG und die EnEV) setzt für den Neubausektor bereits hohe Standards sowohl für die energetische Qualität von Gebäuden als auch für den Einsatz erneuerbarer Energien. Aus diesem Grunde werden bis auf eine Ausnahme keine weiteren Festsetzungen für Neubauten in Bezug auf die Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen.

Bei der Ausnahme handelt es sich um die Ausrichtung der Gebäude der beiden Wohnquartiere im Zentrum des Plangebietes. Hier wird die Firstrichtung so angeordnet, als das je eine Seite des festgesetzten Satteldaches nach Süden ausgerichtet ist und die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf diesem Wege angestrebt ist.

11. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet ist charakterisiert durch die umgebenden Nutzungsstrukturen und hier durch das im Norden angrenzende ausgewiesene Gewerbegebiet mit seinen anzusiedelnden Betrieben, der im Nordosten bestehenden Reitsporthalle sowie durch die unmittelbar angrenzende und vielbefahrene Straße ‚Dr.-Rörig-Damm‘.

Die bestehende Verkehrssituation im Bereich des Dr.-Rörig-Dammes ist durch eine Belastung von nur rund 2400 Kfz pro Werktag geprägt. Der Dr.-Rörig-Damm hat die Funktion einer Sammelstraße, die eine vergleichsweise schwache Belastung aufweist und zusätzliche Verkehrskapazitäten ohne weiteres aufnehmen kann. Eine Problemlage die die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erforderlich macht ist an diesem Standort demnach nicht gegeben.

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“. Dieser Plan weist für die an das Plangebiet angrenzende Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Diese Beschränkung zeichnet sich dadurch aus, dass an dieser Stelle nur nicht wesentlich störende Betriebe, deren Emissionsgrad nicht über das ausgewiesene Gebiet hinausgeht zulässig sind.

Zum Schutz des Wohngebietes gegenüber den Immissionen des Gewerbegebietes wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ein rund 30 m breiter Grünstreifen zwischen den beiden Gebieten festgesetzt, um so die Wohnbebauung nachhaltig zu schützen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Dr.-Rörig-Dammes die Halle des Paderborner Reitvereins. An dieser Stätte finden über das Jahr verteilt einige Reitturniere statt. Im Zuge dessen kann es unter anderem zu einer höheren Verkehrsfrequenz in diesem Bereich kommen. Aufgrund der Einordnung der Sachlage unter die Bestimmungen der TA Lärm für seltene Ereignisse nach Punkt 7.2 ist hierbei jedoch nicht von einer unzumutbaren Belastung auszugehen.

12. Bodenordnung

Große Teilbereiche des Bebauungsplangebietes befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Paderborn. Dieses trifft allerdings nicht auf alle Flächen zu, die insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen und die Anlage des Grünzuges notwendig sind. Aus diesem Grund fasste der Rat der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 19.11.2015 den Beschluss zur Anordnung der Umlegung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 281. Danach wird der Umlegungsausschuss beauftragt, die vorzeitige Umlegung gemäß § 45 Abs. 2, § 47 BauGB einzuleiten.

Zur Durchführung der Umlegung ist der Satzungsbeschluss erforderlich.

13. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Aufgrund eventueller Entdeckungen von Bodenfunden und Befunden beim Primäraushub der Erschließungswege ist die Anwesenheit eines/r Archäologen/-in erforderlich. Dazu ist die Stadtarchäologie Paderborn mindestens 8 Wochen vor Beginn der Maßnahme zu benachrichtigen, damit die nötigen Vorbereitungen getroffen werden können.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb der vom 01.03. - 30.09. laufenden Brutzeit zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und 28.02. erlaubt. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen während dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Kampfmittelräumdienst

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.“

Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg und Frosteinwirkungen an den Fundamenten zu treffen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieselmotorenkraftstoff) 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.

Grundwasserentnahmen

Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen

Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes – (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-

4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauenebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 18320 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

14. Monitoring

Nach § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, „[...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Vom Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bis zur vollständigen Realisierung des Bauvorhabens hat die Überprüfung der Durchführung sämtlicher Maßnahmen mit umweltrelevanten Vorgaben von Seiten der Stadt Paderborn zu erfolgen und ggf. hat sie weitere erforderliche Vorgaben zu veranlassen, um die umweltrelevanten Ziele zu erreichen.

Die Maßnahmen zur Überwachung haben die Überprüfung der Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die jeweiligen Akteure (die Stadt Paderborn selbst, Bauunternehmer und Bauherren) zum Inhalt.

Bei gegebenenfalls auftretenden Abweichungen bzw. Nichterreichen der festgelegten Umweltzielsetzungen sind durch die Stadt Paderborn rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ungewollten Entwicklungen entgegenzusteuern.

Aufgestellt:

Paderborn, 10.02.2016

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Beckschulte

Schultze