

# Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“



Erstellt von

Drees & Huesmann Planer  
Bielefeld

in Abstimmung mit  
Stadtplanungsamt  
Paderborn

im August 2017

Verfahrensschritt:

SATZUNG

§ 10 (1) BauGB

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

<b>8.5</b>	<b>Belange der Umwelt / Umweltprüfung</b>	<b>21</b>
<b>8.5.1</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>8.5.2</b>	<b>Ausgleichsproblematik und Zuordnung</b>	<b>26</b>
<b>8.5.3</b>	<b>Klimaschutz / Energieeffizienz</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise / Sonstiges</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Gesamtabwägung</b>	<b>29</b>

## **1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Eigentümerin der wesentlichen Grundstücksteile im Bereich des Baublockes zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße hat einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Nachverdichtung des Innenbereiches gestellt.

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 entsprechendes Baurecht zu schaffen.

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

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

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

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Nachnutzung des ehemals grundstückbezogen genutzten Areals zum Zwecke eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau wird den städtischen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen.

## **2 Verfahren**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 14.07.2016 beschlossen, dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Nachverdichtung des Innenbereiches im Bereich des Baublockes zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält den Titel Nr. 306 „Heiersmauer“.

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

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

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

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Rege-

lungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

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 m<sup>2</sup> (Hinweis: Plangebietsgröße 0,19 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.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit 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.

Dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 16.02.2017 folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 (einschließlich) statt. Zudem erfolgte ein Bürgerinformationsveranstaltung am 14.03.2017 im historischen Rathaus.

Nach der Auswertung der in dem Verfahren vorgetragenen Äußerungen ist der Entwurfsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 01.06.2017 gefasst worden.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses schloss die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 18.07.2017 (einschließlich) an. Der Planentwurf konnte auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ aus dem Jahr 1963 bzw. in der Änderungsfassung von 1971.

### **3 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes**

Der ca. 0,19 ha große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“ liegt im Bereich des Baublockes zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes wird begrenzt auf das Flurstück 174 (Gemar-

kung Paderborn, Flur 9).

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

#### 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Fläche zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße liegt an der historischen Stadtbefestigung, die als grüne Wallanlage die Stadt umschließt. Das Quartier stellt sich mit seiner Bebauung straßenseitig geschlossen, unterbrochen durch einzelne Zugänge und Zufahrten zu den Innenhöfen, dar.

Der Innenbereich stellt sich mit einer heterogenen (Neben-) Gebäudestruktur und Grünflächen dar. Die Parzellenstruktur ist eher kleinteilig, die einzelnen kleineren Grundstücksflächen z. T. bereits zu mehr als 70-80% überbaut. Die Gebäude begrenzen gemäß der kleinteiligen Parzellenstruktur 2-3 geschossig und ganz überwiegend traufständig (ohne Vorgarten oder Grün) direkt den Straßenraum. Dieser ist punktuell mit Grüninseln gestaltet und wird an ausgewiesenen Stellen auch zum Parken genutzt.

Der gesamte Bereich dient überwiegend dem Wohnen (Einfamilien- und Geschosswohnungsgebäude). An der Hathumarstraße werden die Erdgeschosszonen von Gastronomie inkl. Außenflächen und kleineren Dienstleistern genutzt.

Das Quartier stellt sich mit historischen Parzellen dar, die bereits im Urriss bzw. -kataster von 1830 bezeichnet sind und sich bis heute in ihrer Form erhalten haben.

Nach dem sogen. Ükernbrand (1875) wurde die zerstörte eher ungeordnet gewachsene Siedlung neu geordnet. Über das Siedlungsgebiet wurde ein orthogonales Straßenraster gelegt, an dem sich die Neubauten in einer Blockrandbebauung orientierten.

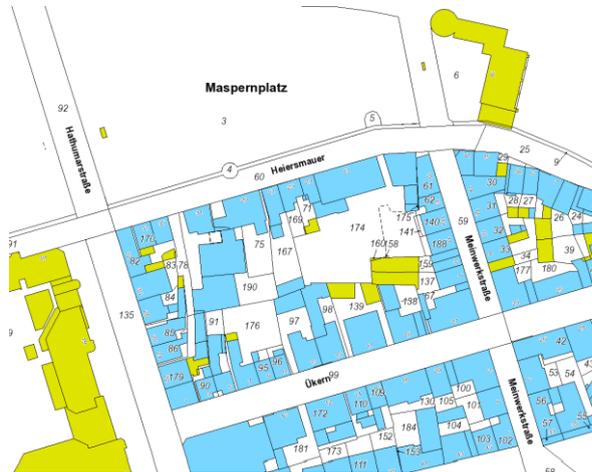
Einzig die kleine Stichstraße - im Urkataster als *Uekern* benannt - hat sich als Relikt aus der Zeit vor dem Brand erhalten. Sie querte von Norden bzw. Süden kommend das Siedlungsareal „*Uekern*“ und erschließt auch heute noch das Scheunengebäude, Heiersmauer 31. Das Grundstück Heiersmauer 31 - westlich des Plangebietes - stellt einen letzten Repräsentanten landwirtschaftlich geprägter Strukturen am nord-östlichen Rand der m. a. Altstadt Paderborns aus der Zeit vor dem Brand dar.

D.h. das Scheunengebäude lag ursprünglich nicht in zweiter Reihe auf einem rückwärtigem Grundstück, sondern direkt an der Straße/Gasse *Uekern*.

Die nähere Umgebung wird von einer II- bis III-geschossigen Wohnbebauung mit stark angehobenen Erdgeschossen, großen Geschosshöhen und weitgehend ausgebauten, steilen Sattel- bzw. Walmdächern geprägt.



**Luftbild / Bestandssituation 2015**



**Lageplan**



**Blick Heiersmauer von Westen**



**Blick Heiersmauer von Westen**



**Blick Heiersmauer von Osten**



**Blick Hatherstraße von Norden**



*Blick Meinwerkstraße von Norden*



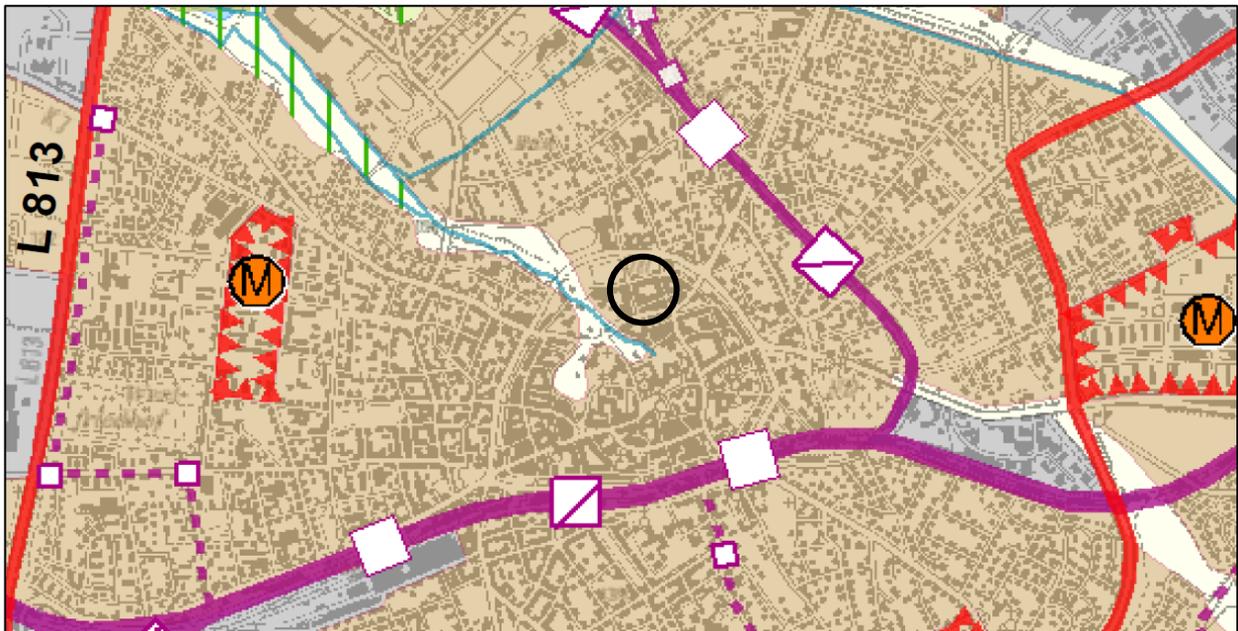
*Blick Ükern von Osten*

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Regionalplan

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.



*Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“*

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt mit dem Ziel der Errichtung von Wohnbebauung

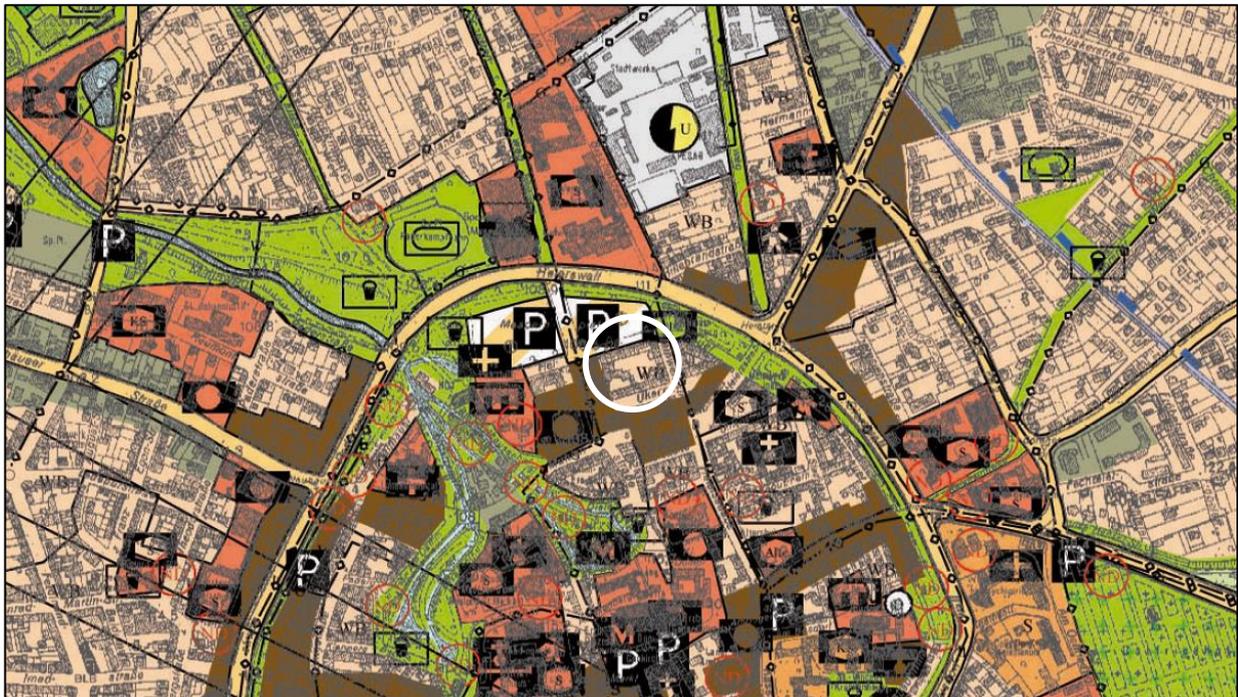
somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Besondere Wohnbaufläche“ (WB) dargestellt. Für die Bebauung entlang der Hathumarstraße stellt der Flächennutzungsplan „Kerngebiet“ (MK) dar. Die Darstellung „WB“ gilt auch für die umgebenden Flächen innerhalb des Straßengeviertes zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße sowie für die über diese Straßen hinausgehenden Flächen.

Die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung „Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ gilt als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche“) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt, da in dieser auch die Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Dem Entwicklungsgebot des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“ aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden (§ 8 (2) BauGB).



*Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Paderborn - ohne Maßstab - mit der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“*

## 5.3 Derzeit verbindliches Planungsrecht

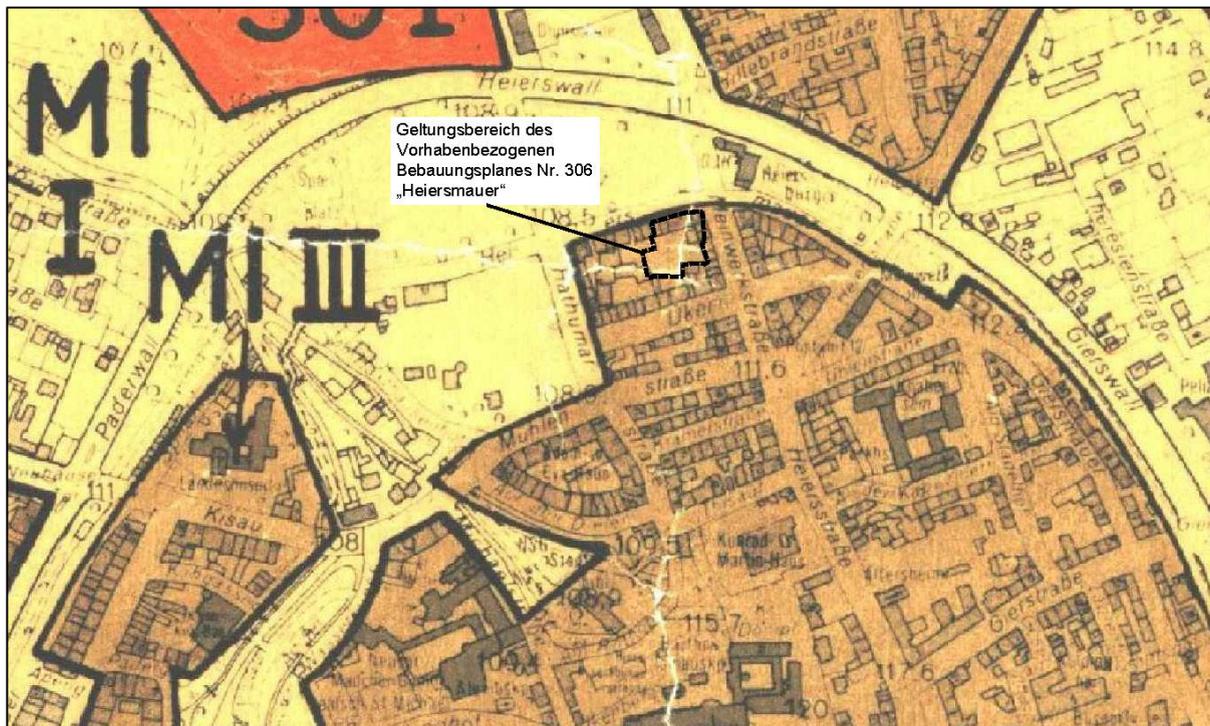
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 306 „Heiersmauer“ liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“, der 1963 rechtskräftig geworden ist. Dieser bildet i.V.m. § 34 BauGB die planungsrechtliche Grundlage.

In dem Baunutzungsplan werden die Bauflächen im Ortsbaubereich der Stadt Paderborn, soweit es erforderlich ist, in Baugebiete gegliedert.

Das Plangebiet / der Vorhabenbereich befindet sich wie sämtliche Bauflächen im Bereich des Baublockes zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße in dem mit Mischgebiet „MI III“ titulierten Baugebiet.

Gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplan Nr. 1 erlaubt alle Nutzungen, die in § 6 BauNVO aufgeführt sind.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Bereich MI III vier. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl von 2,0 nicht überschritten wird. Bei 1 – 2 Vollgeschossen betragen die GRZ 0,8 und die GFZ 1,1; bei 3 Vollgeschossen die GRZ 0,6 und die GFZ 1,5; bei 4 Vollgeschossen die GRZ 0,6 und die GFZ 1,8. Berechnungsgrundlage ist hier die BauNVO 1977. Insbesondere für den rückwärtigen Bereich („2. Reihe“) ist die überbaubare Grundstücksfläche unbestimmt und beurteilt sich nach §34 BauGB.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ mit der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“

Hierdurch setzt der Bebauungsplan Nr. 1 einen Rahmen, der aber bisher noch nicht ausgeschöpft ist. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe des Quartiers zur historischen Stadtmauer und mit Blick auf das Einfügen der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ist aus städtebaulicher Sicht - entgegen den vorgenannten Festsetzungen - eine zukünftige Bebauung nur mit max. 3 Vollgeschossen in erster Reihe entlang der Heiersmauer verträglich. Diese grundsätzliche Regelung zum Maß der baulichen Nutzung soll auch im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden und somit den städtebaulichen Rahmen für das Einfügen des Planvorhabens bieten.

## 6 Belange des Städtebaues

### 6.1 Bindungen für die Plankonzeption

#### 6.1.1 Hydrogeologie

Im Planverfahren ist wegen der Nähe zum Paderquellgebiet ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich.

Das Plangebiet ist wegen der Nähe zum Paderquellgebiet in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrogeologie sensibel.

Im Rahmen des einzuleitenden Bauleitplanverfahrens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten (Hydrogeologische Fachstellungnahme zur Bewertung der Grundwasserströmungssituation als Vorgabe für die maßgebenden Eingriffstiefen) bereits der Nachweis der Umsetzbarkeit des Vorhabens erbracht worden (Bauvorhaben Heiersmauer - Hydrogeologische Fachstellungnahme zur Bewertung der Grundwasserströmungssituation als Vorgabe für die maßgebenden Eingriffstiefen (Schmidt + Partner – Beratende Hydrogeologen, Bielefeld, 08/2016, Bauvorhaben Heiersmauer – Ergänzende Fachstellungnahme zur Bewertung einer bauzeitigen Wasserhaltung (Schmidt + Partner – Beratende Hydrogeologen, Bielefeld, 12/2016)).

Bedingt durch die Tatsache, dass im Umfeld organische Böden bis zu einer Tiefe von 3 m nachzuweisen sind, die eine erhöhte Setzungsempfindlichkeit infolge einer Grundwasserstandsabsenkung aufweisen können, ist eine flächenhafte Absenkung des Grundwasserstandes unterhalb des natürlich tiefsten Wasserstands-niveaus (NW-Niveau) im quartären Grundwasserleiter nicht zulässig, da bei einer Unterschreitung dieses Niveaus davon ausgegangen werden muss, dass es zu setzungsrelevanten Absenkungen kommen kann.

Aus den abgeleiteten Bemessungswasserständen ergibt sich, dass eine bauzeitbedingte flächenhafte Absenkung des Grundwasserstandes vermieden werden muss, um setzungsbedingte Schäden an angrenzenden Gebäuden auszuschließen.

Auch in Anbetracht der südwestlich gelegenen Teilquelle 54 b der Masperspader wäre es von Vorteil, das maximale Absenkziel zu begrenzen, um ein Rückstrom aus diesem Quellbereich zu vermeiden, der bei einem tieferen Absenkziel nicht gänzlich auszuschließen wäre.

Die punktuelle Wasserhaltung für die Einbindung von Einzelfundamenten mit einem zeitlich und lokal eng befristeten Absenkziel ist aus hydrogeologischer Sicht unproblematisch. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Begrenzung der Grundwasserabsenkung sowie der sukzessiven Errichtung der Fundamenttieferlegungen ist die Reichweite der Grundwasserabsenkung stark eingegrenzt, so dass Schädigungen Dritter durch setzungsrelevante Absenkung, en auch für den durch höhere Bemessungswasserstände gekennzeichneten Ostbereich des Vorhabens, auszuschließen sind.

Die Abdichtung einbindender Bauteile muss gegen drückendes Wasser nach DIN 18.195, erfolgen. Für die Sicherung gegen Auftrieb ist vorsorglich ein Bemessungswasserstand von 109,00 m+NN zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der hydrogeologischen Begutachtung ergibt sich hinsichtlich der Beschränkung des durch die Grundwasser-Absenkung betroffenen Areals auf Bereiche, in denen nach den jüngsten Untersuchungen gesichert davon ausgegangen werden kann, dass dort keine setzungsempfindlichen Böden im Untergrund anstehen, die Empfehlung, ein Absenkziel von +106,80 m NHN für die flächige Wasserhaltung nicht zu unterschreiten.

In den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird folgende Regelung berücksichtigt:

Die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau kann maximal bis zu einer Höhenkote von 106,80 m ü. NN erfolgen.

Die flächige Gründungstiefe kann maximal bis zu einer Höhenkote von 107,30 m ü.NN (0,5m höher als die Absenkstiefe) erfolgen.

Punktuelle Gründungsbereiche für Aufzugsunterfahrten und Einzelfundamente sind auch darunter zulässig.

### 6.1.2 Denkmalpflege

Das Quartier mit dem Plangebiet stellt sich mit historischen Parzellen dar, die bereits im Ur-riss bzw. -kataster von 1830 bezeichnet sind und sich bis heute in ihrer Form erhalten haben. Nach dem sog. Ükernbrand (1875) wurde die zerstörte eher ungeordnet gewachsene Siedlung neu geordnet. Über das Siedlungsgebiet wurde ein orthogonales Straßenraster gelegt, an dem sich die Neubauten in einer Blockrandbebauung orientierten.

Einzig die kleine Stichstraße – im Urkataster als *Uekern* benannt – hat sich als Relikt aus der Zeit vor dem Brand erhalten. Sie querte von Norden bzw. Süden kommend das Siedlungs-areal „*Uekern*“ und erschließt auch heute noch das Scheunengebäude, Heiersmauer 31. Das Grundstück Heiersmauer 31 – westlich des Plangebietes - stellt einen letzten Repräsentanten landwirtschaftlich geprägter Strukturen am nord-östlichen Rand der m.a. Altstadt Paderborns aus der Zeit vor dem Brand dar. D.h. das Scheunengebäude lag ursprünglich nicht in zweiter Reihe auf einem rückwärtigem Grundstück, sondern direkt an der Straße / Gasse *Uekern*.

Die Gebäude in der Heiersmauer sind traufenständig zur Straße orientiert (d.h. die Firste verlaufen alle in Ost-West-Richtung). Allein die Firste vereinzelter Zwerchhäuser sind hierzu orthogonal ausgerichtet. Es gibt also keine giebelständige Ausrichtung der Gebäude zur Heiersmauer. Die „bescheidene“ in der Regel zwei- bis max. dreigeschossige Bauweise mit einer in gleicher Höhe durchlaufenden Traufe verleiht der Häuserzeile an der m.a. Stadtmauer ein ruhiges, horizontal orientiertes Erscheinungsbild und der Stadtmauer einen entsprechenden Hintergrund. In der Silhouette kommen dadurch insbesondere die senkrechten der Stadttürme zur optischen Wirkung, welches vermutlich im Wiederaufbau nach den Kriegszerstörungen auch beabsichtigt war. Insofern sollte sich eine Neubebauung an diesem Ort auch an diesen gestalterischen Vorgaben orientieren.

Gemäß vorliegender Pläne und Bestandserhebungen wurden bis Ende Juni 2017 archäologischer Grabungen durchgeführt. Die Freilegung der Gartenfläche ist erfolgt um mögliche archäologische Funde bergen zu können. Es besteht aus bodenarchäologischer Sicht kein Anlass dafür, das Bauleitplanverfahren nicht durchzuführen und die Baumaßnahme nicht umsetzen zu können.

### 6.1.3 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet / Quartier liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ im sog. Gebiet II im Kernbereich.

Für die Planung sind hier folgende Bestimmungen relevant:

#### Allgemeine Anforderungen

1.

Bauliche Anlagen sind an die vorhandenen Bauten ihrer Umgebung in Maßstab, Gliederung, Materialauswahl und Farbgebung anzupassen. Vorhandene historische und für die jeweilige Bauepoche typische und qualitätvolle, denkmalgeschützte oder denkmalwerte bauliche Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2.

Die privaten, dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Freiflächen sind als Freizonenbereiche zu gestalten; soweit Flächenbefestigungen vorgesehen sind, sind diese strukturiert in Natur- oder Kunststeinpflaster auszuführen. In der engeren Umgebung von Baudenkmalern (s. Denkmalschutzgesetz - DSchG §§ 2, 9) sind ausschließlich Natursteinpflasterungen vor-

geschrieben.

### Besondere Anforderungen an das Gebiet II im Kernbereich

#### 1. Baugestalterische Anforderungen

##### 1.1 Außenwände / Fassaden

Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden zu gliedern. Die Fassaden, Eingangszonen und Schaufensterflächen müssen durch Pfeiler, Stützen und andere Elemente optisch gegliedert werden. Die Gliederung der Erdgeschoßzone ist aus der Fassadengliederung der Obergeschosse zu entwickeln.

##### 1.2 Fenster und Türen

Der Anteil der Fenster- und Türöffnungen in der Fassade, mit Ausnahme der Erdgeschoßzone, darf einen Anteil von 50 % der Gesamtfrontfläche nicht überschreiten. Sind Öffnungen nicht erforderlich, so kann gestattet werden, dass die Gliederung der Fassade auf andere Weise erfolgt. In der engeren Umgebung von Baudenkmalern sind die Fensterproportionen und das Verhältnis von Fensterfläche zur Wandfläche in Anlehnung an das Baudenkmal zu gestalten ggf. nur senkrecht stehende Fensterformate zulässig.

##### 1.3 Markisen und Vorbauten

Markisen und Vorbauten sind entsprechend der Fenster- bzw. Schaufenstergliederung zu unterteilen. Eine über die gesamte Frontbreite durchlaufende Markise bzw. Vorbau ist nicht zulässig.

##### 1.4 Materialien in den Fassaden

Die Fassaden sind in natürlichen Materialien, wie Putz, Ziegel oder Naturstein auszuführen. Die Materialwahl bei Vorbauten, Erkern oder ähnlich hat sich am Hauptgebäude zu orientieren. Andere Materialien sind in punktueller Anwendung zulässig, sofern sie sich dem Gesamtbild der Fassade unterordnen. Ziegelimitationen, großflächige glasierte Keramikplatten, Fassadenverkleidungen aus Metallblechen, Kunststoffwellplatten, bitumengebundene Wellplatten und Asbestzementwellplatten sind unzulässig.

##### 1.5 Farbgestaltung der Fassaden

Es dürfen keine Farben verwendet werden, die eine großflächige oder grelle Wirkung hervorrufen. Grelle und leuchtende Farben, insbesondere in Gelb-, Orange- und Rottönen, die den nachfolgend genannten RAL-Farben entsprechen: 1004 bis 1007, 1012, 1016 bis 1018, 1021, 1026, 2000 bis 2007, 3024, 3026, 4003, 5012, 5018, 6017, 6018 sind auf Fassaden nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Anwendungen, z. B. für Beschriftung innerhalb von Schaufenstern und Werbeflächen.

Bzgl. der Gestaltung der Fassade an der Heiersmauer ist am 21.03.2017 ein Abstimmungsgespräch mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe und der Unteren Denkmalbehörde erfolgt. Die Fassaden werden unter Berücksichtigung folgender Gestaltprinzipien ausgeführt:

1. Die dominante horizontale Gliederung der Straßenfassade wird durch gestalterische Mittel stärker vertikal gegliedert und betont,
2. Die liegenden Laubengangöffnungen werden durch hochformatige, übereinanderstehende Fenster in Fensterbänder aufgelöst,
3. Der Baukörper wird durch unterschiedliche Farbtönung augenscheinlich in drei Baukörper unterteilt,
4. Die Stützen im Erdgeschoss erhalten eine größere Dimensionierung, sodass sie den Anschein von tragenden Stützen erhalten und eine optische Verlängerung der Stützen bis zur Traufe erfolgt.

## 6.2 Städtebauliche Konzeption und Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die Bestandsbebauung Heiersmauer 21, die aufgrund ihres Zustandes nicht mehr nachnutzbar ist, soll durch eine 4-geschossige Bebauung einschließlich eines Satteldachgeschosses ersetzt werden. Dabei wird die bisherige Gebäude- bzw. Straßenflucht aufgenommen.



Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Im großen, südlich angrenzenden Bereich sollen zwei jeweils 3-geschossige Wohngebäude einschließlich Staffelgeschosses mit einem gemeinsamen Erschließungskern entstehen. Um den städtischen Innenhof-Charakter zu erhalten, werden die PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet. Diese ist über eine Durchfahrt durch die neue Randbebauung von der Heiersmauer aus erreichbar.

Durch den gärtnerisch gestalteten, großzügigen Innenhof oberhalb der Tiefgarage soll auch für diesen Bereich neben der natürlichen Belichtung der angrenzenden Gebäude eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die angedachte bauliche Nutzung des noch freien Innenbereiches stellt eine gewünschte Entwicklung dar, die auch einen Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen

des Außenbereiches für den dringend notwendigen Wohnraum darstellt.

Eine städtebaulich sinnvolle Dichte ermöglicht urbanes Wohnen mit qualitativ hochwertigen Freiräumen. Durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen sowie einer zeitgemäßen Ausstattung der ca. 26 überwiegend barrierefreien Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen soll das Projekt an einer attraktiven Stelle im Paderborner Stadtgebiet einen Beitrag zum Thema „nachhaltiges Wohnen“ schaffen.

Das Ziel, ausreichende Stellplatzfläche für die nach den Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen wohnungsnah zu etablieren, wird erreicht.

Das durch die Bauleitplanung mögliche Stellplatzangebot stellt ein realistisches Abbild des Bedarfes bei „normaler“ Ausprägung der in dem Plangebiet zulässigen Nutzungen dar und wird dem Anspruch an das individuelle Mobilitätsbedürfnis ebenso gerecht wie den Zielen der baulichen Innenentwicklung.

Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen die über eine Durchfahrt im neu zu errichtenden Gebäude Heiersmauer 21 erschlossen wird.

Von einer unverträglichen verkehrlichen Belastung der angrenzenden Straßenzüge durch die Bebauung ist nicht auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten und -profile lassen sich die zusätzlichen Wohneinheiten problemlos einordnen. Da die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben in einer Tiefgarage untergebracht werden, ist für den Innenbereich nicht mit wesentlichen Störungen zu rechnen.

Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt. Dabei wird der Freiraum durch den zentral zwischen den geplanten Gebäuden liegenden Raum bestimmt, der die Funktion eines gemeinschaftlichen Gartens erfüllen soll. Dieser Raum liegt oberhalb der geplanten Tiefgarage. Der Randbereich des Vorhabengebietes wird eingefriedet werden. Dabei wird unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke eine geeignete Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern vorgesehen. Verpflichtende Festsetzungen / Regelungen zu der Begrünung sollen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen werden, da hierzu ausreichend ein Begrünungskonzept im Rahmen des Bauantrages erfolgt.

### **6.3 Planungsalternativen**

#### Gewerbliche Nutzung

Eine gewerbliche 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 Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gänzlich auszuschließen.

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

#### Einzelhandel

Die Paderborner Innenstadt innerhalb des Walls ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn gegliedert in einen Hauptgeschäftsbereich, einen ergänzenden Bereich mit anderen bedeutenden zentralörtlichen Nutzungen und den übrigen innerstädtischen Ergänzungsbereich.

In diesem innerstädtischen Ergänzungsbereich, der überwiegend durch Wohnnutzung, vereinzelt kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie historische Bebauungsstrukturen geprägt ist, befindet sich auch das Quartier an der Heiersmauer.

Die Steuerungsgrundsätze sind nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diesen Bereich so, dass lediglich die Ansiedlung von zentrenrelevanten Hauptsortimenten ggf. im Ein-

zelfall bis zu einer Größenordnung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche denkbar sein kann. Mithin würde hier der Einzelhandel gegenüber anderen Nutzungen innerhalb des Plangebietes in der Fläche verringert zu entwickeln sein. Die Nutzung wird aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung nicht vorgesehen bzw. nicht für zulässig erklärt.

### Vergnügungsstätten

Da die Innenstadt das historische und kulturelle Zentrum von Paderborn und das bedeutendste Versorgungszentrum der Region darstellt, ist der Stadtraum identitätsstiftender Mittelpunkt Paderborns und soll möglichst von Trading-down-Effekten freigehalten werden. Aus diesem Grund sollte nach den Aussagen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Paderborn die Ansiedlung von Wett- und Glücksspielanlagen in der Innenstadt innerhalb des Walls vermieden werden. Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich sollten innerhalb des Innenstadtwalls ebenfalls nicht angesiedelt werden.

Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept für Diskotheken, Nachtbars- und –clubs mit „kulturellem Schwerpunkt“ regelt die zukünftige Ansiedlung von Diskotheken im Stadtgebiet. Das Plangebiet und das Quartier befinden sich im innerstädtischen ‚Diskotheken-Ergänzungsbereich‘, d.h. in diesem ist die Ansiedlung von Diskotheken o.Ä. unter bestimmten Bedingungen ggf. vorstellbar. Da sich hier aber oftmals sensible Nutzungen in der Nachbarschaft befinden, wäre unter Beachtung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der anlagenspezifischen Standortanforderungen eine mögliche Umsetzung für den jeweiligen Einzelfall intensiv zu prüfen. Aufgrund der Mischgebietsfestsetzung (BauNVO 1977) könnten ggf. ausschließlich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sein.

Die Nutzungen werden aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung nicht vorgesehen bzw. nicht für zulässig erklärt. Das Quartier soll auch weiterhin überwiegend dem Wohnen dienen und eine Mischung an Wohnformen anbieten. Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nutzung werden nicht gesehen.

## **7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen**

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Heiersmauer“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf eine Wohnbebauung ab. Aus diesem Grund sind innerhalb des Vorhabenbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Es wird somit kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkret auf das Planungsziel „Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ abgestellt.

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

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

Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

## 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 0,5 festgesetzt und berücksichtigt damit die Ansprüche der Vorhabenplanung.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird somit von der bei einer für Wohngebiete üblichen und in dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Bauutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 abgewichen und eine höhere Entsiegelung erreicht. Somit kann in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits zulässig erreicht werden.

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 wird zudem zugelassen. Da in dem Plangebiet ein möglichst hoher Anteil der Stellplätze unter der Erde in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, wird hierfür ein entsprechend großer Spielraum bis 0,8 der Grundfläche (bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ermöglicht.

Aufgrund der Gebäudestruktur in dem Plangebiet wird für den Baukörper entlang der Heiersmauer eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier bauplanungsrechtlich die vorgesehene beidseitige Grenzbebauung und den unmittelbaren Anschluss an die Nachbargebäude herzustellen.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass hier Baukörperlängen von mehr als 50,00 m und an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden kann. Dieses wird vor dem Hintergrund einer möglichen Ausparzellierung von Grundstücksteilen vorgesehen, um so auch den unmittelbaren Anschluss der Tiefgarage in dem Bereich an das Gebäude an der Heiersmauer zu ermöglichen.

In Teilen des Plangebietes wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche für zulässig erklärt.

In den betroffenen Bereichen wird bestimmt, dass dort vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche im Sinne der Anwendung des Schmalseitenprivilegs gem. § 6 (6) BauO NRW allgemein zulässig sind.

Die Festsetzung ist für einzelne Außenwände bzw. Teile von Außenwänden vorgesehen und führt bei der Anwendung zu keinen nachteiligen Wirkungen für die Nachbarbebauung im Sinne der weiterhin sicherzustellenden Belichtung und Belüftung bzw. des Brandschutzes benachbarter Gebäude.

Die Zulässigkeit der Abweichung von der strikten Anwendung der Abstandflächenregelung ist in dem Blockinnenbereich erforderlich, um das Vorhabenbezogene Baukonzept innerhalb der zur Verfügung stehenden und den durch die Katastergrenzen vorgegebenen Grundstücksflächen und –zuschnitte realisieren zu können.

## 7.3 Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Gebäudekonzeption des Vorhabens in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Vier- bzw. Dreigeschossigkeit mit maximal 15,30 m straßenbegleitend an der Heiersmauer sowie mit maximal 10,80 m im rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzt.

Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahr-

ten, Brandschutzwänden bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

Als Höhenbezugspunkt ist die SW-Kanaldeckel-OK eines Schachtbauwerkes in der Heiersmauer Höhe Bestands-Haus-Nr. 21 herangezogen worden (OK Deckel = +109,75 m ü. NN). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau maximal bis zu einer Höhenkote von 106,80 m ü. NN erfolgen kann. Die flächige Gründungstiefe kann maximal bis zu einer Höhenkote von 107,30 m ü. NN (0,5m höher als die Absenktiefe) erfolgen. Punktuelle Gründungsbereiche für Aufzugsunterfahrten und Einzelfundamente sind auch da-runter zulässig.

Mit den Gebäudehöhen wird dem Charakter dem das Plangebiet umgebenden Wohnquartier entsprochen. Aufgrund der Abstände zu der umgebenden Bebauung sind keine nachteiligen Wirkungen im Sinne einer unzumutbaren Verschattung bzw. einer nicht mehr realisierbaren Belichtung der Bestandsbebauung zu erwarten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen in ihren Ausprägungen den geplanten Wohngebäuden und werden somit auf das konkrete Vorhaben bezogen beschränkt.

Zur Heiersmauer wird eine Baulinie festgesetzt, um hier die straßenbegleitende Bebauung sicherzustellen.

Ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie bei Gebäudeteilen (Gesimse, Dachvorsprünge, Dacheinschnitte, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) kann in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO zugelassen werden und bei der Bemessung der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche unberücksichtigt bleiben.

Für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Laubengänge, Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich deren Zugänge und Tiefgaragenzufahrten) und die bei der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche zu berücksichtigen sind, kann ein Zurücktreten ab dem Erdgeschoss von der Baulinie bis maximal 2,30 m gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

#### **7.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Neubauten sowie Umbaumaßnahmen sollen unter Berücksichtigung der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ erfolgen.

Über die Regelungen der Satzung hinaus werden keine baugestalterischen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **7.5 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Gebiet ist mittels einer privaten Grundstückszufahrt / Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche Heiersmauer angeschlossen.

Die Hathumarstraße stellt die Haupteerschließung vom inneren Ring dar. Heiersmauer, Meinwerkstraße und Ükern sind als Anwohnerstraßen zu betrachten.

## **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 NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/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.

Es existieren zwei Grundstücksanschlüsse ans Mischwassersystem an der Heiersmauer. Der Anschluss an diese vorhandenen Leitungen ist ggf. durch einen neuen größeren Grundstücksanschluss (ca. DN250) herzustellen. Für die genauere Ausarbeitung wird für die hochbauseitige Erschließungsplanung ein Fachplaner eingeschaltet.

Zur Pufferung eines 30-jährlichen Regenereignisses wird der Grünbereich im Innenhof zwischen Tiefgarage/Hofgebäude und den Grundstücksmauern als Senke modelliert, so dass sich eine Rückhaltungsmöglichkeit ergibt.

Das anfallende Wasser eines 100-jährlichen Regenereignisses, das den zuvor beschriebenen Stauraum übersteigt, wird im Überflutungsfall über Rohre unter dem Heiersmauergebäude her bis auf die Straße geführt (jeweils im Westen und Osten des Gebäudes, da hier das Gebäude nicht unterkellert wird).

Das Hofgebäude wird um 10-15cm gegenüber dem vorderen Gebäude angehoben. Zudem wird durch entsprechende Geländemodellierung das Oberflächenwasser von den Gebäuden hin zu den Senken entlang der Grundstücksgrenzen geführt.

Die Tiefgaragenzufahrt soll um ca. 15-20cm (OK Schwelle) gegenüber dem Straßenrand angehoben werden (zunächst ansteigendes Gefälle mit einer zusätzlichen Schwelle). Alternativ kann eine automatische (aber keine manuelle) Flutöffnung an der Rampenzufahrt eingebaut werden.

Der Eingangsbereich außen vorm Treppenhaus wird um etwa eine Stufenhöhe angehoben und entlang der Heiersmauer mit einem Mäuerchen oder einem Bordstein abgegrenzt zur Ableitung des Oberflächenwassers auf der Heiersmauer-Straße. Mit einer Rampe unterhalb des Laubenganges parallel zur Straße wird die barrierefreie Erschließung gewährleistet.

Das Grundwasser soll während der Absenkphase entweder in den Regenwasserkanal in der Grünanlage vor der Paderhalle, in den Regenwasserschacht 65031022 oder direkt in die Masperspader eingeleitet werden.

Der Regenwasserkanal kann nach einer ersten überschlägigen Ermittlung mind. 60l/s aufnehmen. Bei Einleitung in den Regenwasserkanal müssen zusätzliche Maßnahmen gegen Aufschwemmen der Tiefgarage getroffen werden (z.B. Flutöffnungen), da eine theoretisch mögliche kurzfristige Flutung der Baugrube bei stärkstem Rückstau nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der topographischen Lage ist diese Situation allerdings höchst unwahrscheinlich. Die Einleitmenge während der Absenkphase ist abhängig von der Jahreszeit, Dauer der Absenkung und dem Absenkverfahren.

Die Wasserleitung muss generell mit einer Leitungsbrücke über die Hathumarstraße geführt werden.

## 8.2 Belange der Denkmalpflege

Aus den Bindungen für die Planung ergeben sich über die Regelungen der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ keine weiteren denkmalpflegerischen Vorgaben.

## 8.3 Belange des Bodenschutzes

Es werden 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

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

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativeffekte 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 / der Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen 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. Bezüglich der Tiefgarage und den Stellplätzen ist davon auszugehen, dass sie in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Unzulässige Immissionen sind durch die Nutzung der Tiefgarage nicht zu erwarten. Durch eine unterirdische Zufahrt werden keine Nachbarn in ihren Interessen berührt. Es wird auch nur der Bedarf genehmigt, der für das zu genehmigende Wohnvorhaben in dem wohn-genutzten Umfeld erzeugt wird.

Zudem kann berücksichtigt werden, dass die Regenrinnen im Bereich der Rampe der Tiefgarage lärmarm, z.B. durch verschraubte Gusseisenplatten, ausgeführt werden bzw. die Rampeneinfassungen lärmschützend wirken.

Eine unzulässige Raumaufhellung bzw. eine Blendwirkung durch die Scheinwerfer ein- und ausfahrender PKW der Tiefgarage ist nicht zu erwarten, da nördlich der Tiefgaragenzufahrt keine Immissionsorte vorhanden sind (Masperrplatz).

Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrslärms sind die Heiersmauer als Straßenverkehrsfläche sowie der ganztägig nutzbare Maspornplatz als öffentliche Stellplatzanlage zu berücksichtigen.

Die Heiersmauer ist in ihrer Funktion als Anliegerstraße in dem Bereich ohne Relevanz für die Betrachtung des Verkehrslärms. Die öffentliche Stellplatzanlage ist in der vorhandenen Situation gegenüber dem Plangebiet durch eine Steinmauer auf der Nordseite der Heiersmauer getrennt. Hierdurch besteht eine abschirmende Wirkung die im Sinne eines Lärm- wie Blendschutzes fungiert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Vorhabenplanung die Anordnung von Gebäudeerschließungen (Laubengängen) sowie Nebenräumen nach Norden vorsieht, die keine schutzwürdigen Räume darstellen.

### 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 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist anthropogen vorbelastet durch die ehemals gewerbliche / landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Nutzung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung. Das Schutzgut Mensch wird nicht tangiert.	Mit der Nachnutzung im Sinne einer Wohnbebauung wird die Branche stadträumlich in dem wohnbaulichen Umfeld sinnvoll aktiviert.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Das Fachinformationssystem (FIS) nennt für das Messtischblatt 4218 „Paderborn“, Quadrant 4, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind fünf Säugetierarten, 20 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Reptilienart. Die Landschafts- und Informations-	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	<p>sammlung dokumentiert für den Untersuchungsraum kein Vorkommen (planungs-)relevanter Arten. Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt: Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Gartenrotschwanz</p>	
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und als Block-Innenbereich in den Stadtraum integriert.	<p>Die Planung berührt keinen Landschafts- und Naturraum.</p> <p><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i></p>
Boden	Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt.	<p>Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,5 eine Entsiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits vorhanden erreicht werden wird.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet ist in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrogeologie hochsensibel.	<p>In den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird folgende Regelung berücksichtigt: Die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau kann maximal bis zu einer Höhenkote von 106,80 m ü. NN erfolgen. Die flächige Gründungstiefe kann maximal bis zu einer Höhenkote von 107,30 m ü.NN (0,5m höher als die Absenktiefe) erfolgen. Punktueller Gründungsbereiche für Aufzugsunterfahrten und Einzel fundamente sind auch darunter zulässig.</p>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
		<i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Die Fläche liegt im Innenbereich und bildet ein Stadtkern- / Stadt-Klimatop.	Mit der Planung und der Entsiegelung 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 Baudenkmäler vorhanden. Zudem erfolgt zurzeit (Januar 2017) archäologischer Grabungen durchgeführt. Die Freilegung der Gartenfläche ist erfolgt und Einblicke über mögliche archäologische Befunde konnten verschafft werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht aus bodenarchäologischer Sicht kein Anlass dafür, das Bauleitplanverfahren nicht durchführen zu können.	Mit der Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ und in Ermangelung von Bodendenkmälern 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 zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

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

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (*Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2016*) wurden zunächst die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die

Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung (LINFOS) ausgewertet worden. Am 28. September 2016 wurde eine Begehung zur Untersuchung der abzubrechenden Gebäude und der zu fällenden / rodenden Gehölze durchgeführt. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem (FIS) nennt für das Messtischblatt 4218 „Paderborn“, Quadrant 4, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind fünf Säugetierarten, 20 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Reptilienart. Die Landschafts- und Informationssammlung dokumentiert für den Untersuchungsraum kein Vorkommen planungsrelevanter Arten. Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt:  
Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Gartenrotschwanz.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) BNatSchG kann unter Anwendung der unten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vergleichbare Strukturen im Umfeld des Plangebietes weiterhin erhalten bleibt.

Dennoch empfiehlt sich, um den Quartierpool langfristig zu erhalten und zu erweitern, die Berücksichtigung von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude. Als Fassadenquartiere eignen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder Vergleichbare.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heiersmauer“ sowie der daraus folgende Abbruch der Gebäude und die Fällung / Rodung der anstehenden Gehölze im Plangebiet lösen bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Abs. 1 BNatSchG aus.

Hinweis:

Die Rodung der Gehölze innerhalb des Plangebietes ist bereits unter der Maßgabe der artenschutzrechtlichen Feststellungen durchgeführt worden.

Abbruch- und Fäll-/Rodungszeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Mitte November - Mitte März	Kontrolle der potenziell geeigneten Strukturen (Winterquartiere) für gebäudebewohnende Fledermausarten  ggf. Verschiebung der Abbrucharbeiten in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	vor Beginn der Abbrucharbeiten
ab März	Kontrolle der Bäume/ Gebäude auf Vogelbruten  ggf. Verschiebung der Abbruch- und/oder Fäll-/Rodungsarbeiten in den Zeitraum von Anfang Oktober - Ende Februar	vor Beginn der Abbruch- und Fäll-/Rodungsarbeiten
Mitte März - Mitte November	Kontrolle und ggf. Verschluss der potenziell geeigneten Strukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse	vor Beginn der Abbruch-/ Rodungsarbeiten
bis Ende September	Kontrolle der Bäume/ Gebäude auf Vogelbruten  ggf. Verschiebung der Abbruch- und/oder Fäll-/Rodungsarbeiten in den Zeitraum von Anfang Oktober - Ende Februar	vor Beginn der Abbruch- und Fäll-/Rodungsarbeiten

### 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 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 306 „Heiersmauer“ erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ 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. Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,5 eine Entsiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits vorhanden erreicht werden wird.

### 8.5.3 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet ist ein gering klimaempfindliches Stadtkern- / Stadt-Klimatop. Charakteristisch ist die starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland. Aufgrund der städtischen Versiegelung kommt es zu Ausbildungen von Wärmeinseln.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht, sondern verringert werden.

Mit der geplanten offenen bzw. abweichenden Bauweise im Plangebiet mit einer GRZ von maximal 0,5 wird keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes erwartet 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 in die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufge-

nommen 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 beabsichtigten Nord-Süd-Stellung der Gebäude bestehen durch die zulässige Dachform gute Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung.

Verschattungswirkung:

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

Baukörperstellung:

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

## 9 Flächenbilanz

	ca. Größe	Anteil in %
Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	0,19 ha	100
Plangebiet	0,19 ha	100

## 10 Hinweise / Sonstiges

In den Vorhabenbezogenen 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 NRW unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in

unverändertem Zustand zu erhalten.

#### Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

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

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

#### Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und 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.

#### Normen

Die DIN-Normen und Richtlinien einschließlich der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ 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.

#### Müll / Wertstoffsammlung

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

#### Hochwasserrisiken

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

#### Äußere Gestaltung

Für das Plangebiet gilt die „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“.

## **11 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung.

Der abgeschlossene Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Benutzte Fachgutachten:

- Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Oktober 2016)
- Bauvorhaben Heiersmauer - Hydrogeologische Fachstellungnahme zur Bewertung der Grundwasserströmungssituation als Vorgabe für die maßgebenden Eingriffstiefen (Schmidt + Partner – Beratende Hydrogeologen, Bielefeld, 08/2016)
- Bauvorhaben Heiersmauer – Ergänzende Fachstellungnahme zur Bewertung einer bauzeitigen Wasserhaltung (Schmidt + Partner – Beratende Hydrogeologen, Bielefeld, 12/2016)
- Wohnbebauung Heiersmauer; Baugrunderkundung / Gründungsberatung; (Gutachten IB Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt 09/2016)
- Ergänzende Aufschlussbohrungen Ükern und Meinwerkstraße (IB Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt 01/2017)

## **12 Gesamtabwägung**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 306 „Heiersmauer“ kann ein innerstädtischer Innenbereich verträglich nachverdichtet werden. Durch die Nachnutzung der Fläche wird eine aus städtebaulicher Sicht qualitativ hochwertige Situation geschaffen, die sich in die vorhandene Wohnsituation und das Umfeld einbindet.

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

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im August 2017

Stadtplanungsamt Paderborn

Drees & Huesmann Planer