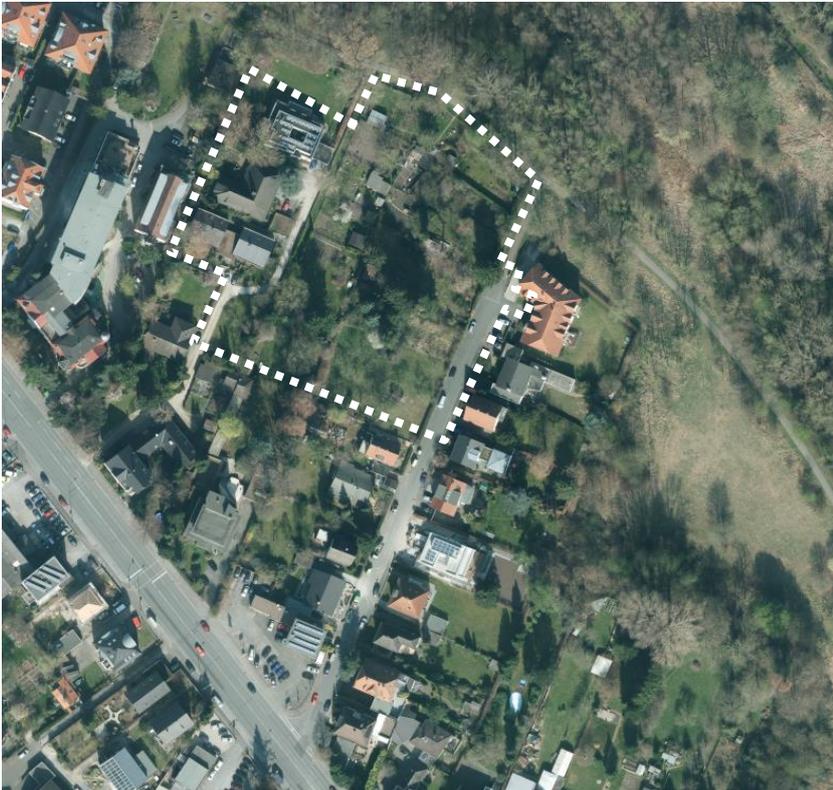


Zusammenfassende Erklärung zur  
VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179  
„Am Kalberdanz“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Juni 2018

---

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur VII. Änderung des Bebauungsplan Nr. 179 „Am Kalberdanz“

### Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 beschlossen, den Antrag auf die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 zur Entwicklung einer Wohnbebauung anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

In seiner Sitzung am 16.02.2017 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017 statt. Zusätzlich konnte sich die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.03.2017 in der Aula des Goerdeler-Gymnasiums über die geplante Bebauungsplanänderung informieren. Das Protokoll wurde den politischen Gremien vorgelegt.

In seiner Sitzung am 16.11.2017 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Beschluss über den Entwurf für die öffentliche Auslegung. Diese fand in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 21.01.2018 statt.

Der überarbeitete Planentwurf mit Begründung sowie die weiteren Unterlagen (Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung) wurden zur Offenlage ausgelegt. Im Rahmen der Auslegung konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden. Die Unterlagen wurden auch im Internet unter <http://www.paderborn.de/bauleitplanung> veröffentlicht.

Am 14.06.2018 beriet der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Offenlage und fasste den Satzungsbeschluss für die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14, Jahrgang 2018 der Stadt Paderborn vom 22.06.2018 wurde die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ rechtsverbindlich.

### Planungsanlass / Planungsziel

Der ca. 13.000 m<sup>2</sup> große Planbereich befindet sich zwischen der Neuhäuser Straße und der Straße Am Kalberdanz in der Paderborner Innenstadt. Beabsichtigt wird auf der ehemaligen Kleingartenanlage (keine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz) eine Wohnbebauung für freistehende Wohngebäude zu entwickeln. Das Grundstück ist gemäß dem bereits heute rechtswirksamen Bebauungsplan III. Änderung Nr. 179 „Padertal“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Erschlossen werden die Bauflächen über die Stichstraße Am Kalberdanz und eine davon abgehende Planstraße, die in zwei private durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte Wendeanlagen mündet.

Innerhalb der bereits nach aktuellem Planungsrecht als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche soll die Baugrenze nach Norden verschoben werden. Die angrenzende private Grünfläche wird in ihrer Lage und Größe unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im nordöstlichen Bereich sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Anzahl der Wohnungen werden im nordöstlichen Plangebiet auf maximal zwei Wohneinheiten pro Ge-

bäude bzw. maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen weiterhin Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Hier sind die Wohneinheiten (WE) auf maximal fünf pro Gebäude beschränkt. Für Bestandsgebäude wird keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt. Es wird eine maximal ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig werden für einzelne Bereiche unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, um teilweise auch Staffelgeschosse und somit eine gegliederte Höhenentwicklung zu ermöglichen. Mit der geplanten Regelung bleiben die Bauhöhen deutlich unter der des südöstlich benachbarten Gebäudes Am Kalberdanz/Padersteinweg. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde für die Grünfläche die Festsetzung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen“ getroffen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnten die Maßnahmen allerdings bislang nicht umgesetzt werden.

Um zukünftig eine angemessene, ökologisch hochwertige Grünflächennutzung realisieren zu können, soll in der Planänderung die Entwicklungsmaßnahme zugunsten einer öffentlichen Grünfläche, einer Heckenstruktur und einer gärtnerisch zu nutzenden privaten Grünfläche geändert werden.

Der fünf Meter tiefe Grundstücksstreifen entlang der Paderaue soll entsprechend der Zielplanung als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für die Paderaue bepflanzt werden. Der daran angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von drei bis fünf Metern wird mit einem Pflanzgebot belegt. Auf der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünfläche) soll die Stadt Paderborn die Herstellung der Heckenstruktur und die 5-jährige Pflege auf Kosten der Eigentümer übernehmen. Die Vereinbarung wurde bereits vertraglich geregelt.

Für den verbleibenden Bereich der privaten Grünfläche ist festgesetzt, dass eine Versiegelung oder Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätze o.ä. ausgeschlossen ist und die Fläche somit nur gärtnerisch genutzt werden darf.

Im westlichen Plangebiet verläuft ein städtischer Mischwasserkanal, der in ein Trennsystem umzuwandeln ist und erfordert daher parallel zu dem vorhandenen Kanal die Verlegung eines Regenwasserkanals. Für diese Entwässerung ist eine 5 m breite Trasse vorgesehen. Bei Starkregen anfallendes Regenwasser wird über Notwasserwege und Straßen abgeleitet. Weiter ist ein gemeinschaftlicher Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Aufgrund des nach Norden stark abfallenden Geländes ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung der öffentlichen Grünfläche abgeleitet wird.

Die ökologischen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB Eingriffe wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes bilanziert. Hierzu wurde die modifizierte Planung zugrunde gelegt. Demnach ist ein Kompensationsbedarf von 917 m<sup>2</sup> erforderlich, der außerhalb des Plangebiets auf einer Sammelausgleichsfläche der Stadt Paderborn Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598 nachgewiesen werden wird.

Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

### **Abwägung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen seitens der Öffentlichkeit zu verschiedenen Punkten Stellungnahmen ein. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden inhaltlich zusammengefasst behandelt.

### **Verfahrensänderung / Umweltbericht**

Der Anregung, der Planung einen genügenden Zeitrahmen zu gewähren und einen Umweltbericht zu erstellen, wurde gefolgt. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 16.11.2017 wurde beschlossen das beschleunigte Verfahren in das sogenannte Vollverfahren umzustellen.

Die Öffentlichkeit befürchtet, dass die Planung aufgrund der Nähe zur Paderau zu sehr in die Natur und das Landschaftsbild eingreift. Die gegründete Bürgerinitiative "Paderauen" hat nach eigenen Angaben ca. 5.000 Unterschriften für den Erhalt des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gesammelt. Diese wurden innerhalb der Beteiligungsfrist bei der Verwaltung eingereicht. Die Aufforderung, den Änderungsplan nicht weiterzuführen, werden durch die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft der Paderborner Natur- und Umweltschutzverbände und Greenpeace Paderborn ebenfalls unterstützt.

Die durch die Planänderung ausgelöste mögliche Beeinträchtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen eines Umweltberichtes durch das Büro Gasse – Schumacher – Schramm (Oktober 2017) bewertet. Dem Umweltbericht wurde der Planentwurf vorgelegt. Zudem wurden die eingegangenen Stellungnahmen zu den Umweltbelangen für die Erarbeitung des Berichtes dem Gutachter zu Verfügung gestellt.

Der Gutachter kommt, Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen (Innerorts) und des planungsrechtlichen Bestandes (allgemeines Wohngebiet) zum Ergebnis, dass geringe Auswirkungen zu erwarten sind, welche gemindert und ausgeglichen werden können. In Bezug auf den Lärmschutz, die schutzbedürftige Paderau sowie den Artenschutz sind Minderungsmaßnahmen umzusetzen. Die erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen worden.

### **Kompensationsbedarf**

Die Anregung erforderliche Kompensationsflächen wohnortnah anzulegen, konnte nicht berücksichtigt werden. Die Flächen im Plangebiet sind private Grundstücke auf die die Stadt keinen Eingriff hat. Im Umfeld des Plangebietes werden die Flächen durch bereits regelmäßig stattfindende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aufgewertet und weitere Aufwertungen wie sie gesetzlich vorgeschrieben sind, können nicht umgesetzt werden. Daher wurde nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB gehandelt. Demnach kann der Eingriff in die Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Entsprechend sollen die Kompensationsmaßnahmen auf der städtischen Fläche in Elsen nachgewiesen werden.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, erstellt vom Büro NZO GmbH Landschaftsplanung, Bewertung und Dokumentation -Januar 2016- wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt und von der Öffentlichkeit bemängelt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das artenschutzfachliche Gutachten wurde vom zuständigen Fachamt geprüft und zeigt keine Mängel.

### **Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Die Öffentlichkeit regt an, die ursprüngliche Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wie sie durch die III. Änderung

---

festgesetzt ist, beizubehalten und auf die Reduzierung der Grünfläche zu verzichten. Dieser Anregung wurde gefolgt.

#### Reduzierung der überbaubaren Fläche

Der Anregung, die geplante überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf die Ursprungsplanung zu reduzieren, wurde teilweise gefolgt. Die äußere Begrenzung der Bebauung soll nun die zwischen den bestehenden Gebäuden gezogene Verbindungslinie nicht überschreiten.

#### Präzedenzfall

Die Anregung komplett auf die Bauflächenerweiterung zu verzichten, weil ein Präzedenzfall für weitere Bauflächen geschaffen werden könnte, konnte nicht berücksichtigt werden. Die Baulücke auf dem Baugrundstück ist von drei Seiten bebaut und besitzt bereits Baurecht. Eine ähnliche Sachlage entlang des Padersteinweges ist nicht vorhanden. Die Schaffung eines Präzedenzfalles wird nicht gesehen.

#### Gebäudehöhen

Die Anregung die Gebäudehöhen der nördlichen Bebauung zum Padersteinweg zu reduzieren, wurde berücksichtigt.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Der Gestaltungsplan wurde in Bezug auf Bautypologie und Wohneinheiten leicht modifiziert. Alle Gebäude um den privaten Stichweg herum sollen als Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude festgesetzt werden. Die Wohneinheitenreduzierung auf dem Flurstück 75 soll teilweise kompensiert werden und auf dem Flurstück 72, max. 5 WE zulässig sein. Die Doppelhäuser werden auf 1 WE je Gebäudehälfte beschränkt. Damit wurde die Anregung der Öffentlichkeit, bei Doppelhäusern die WE zu konkretisieren, berücksichtigt.

#### Verkehrsfläche / Straßenbreite

Die Anregungen, die Breite der Stichstraße Am Kalberdanz aus dem Ursprungsplan zu übernehmen und auf 10,00 m zu erweitern sowie im Bereich der Einbiegung zu den Grundstücken der Hausnummern 140 b bis e den Wendebereich zu modifizieren, damit Feuerwehrfahrzeuge abbiegen können, wurden berücksichtigt.

#### Immissionsschutz

Die Forderung nach einem aktuellen Lärmschutzgutachten, welches die Lärmimmission des neuen Plangebietes bewertet, wurde zur Kenntnis genommen.

Eine schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ (im Jahr 2009) erfolgte, wurde der Planänderung zu Grunde gelegt. Nach Prüfung durch das zuständige Fachamt ist eine Anpassung des Schallgutachtens auch unter der Berücksichtigung eines neuen Verkehrsprognosehorizontes nicht notwendig.

#### Vorkaufsrecht / Testament

Die Forderung der Öffentlichkeit, dass die Stadt prüfen soll, ob der Verkauf des Grundstückes rechtens ist, wurde teilweise berücksichtigt. Die Regelungen im Testament sind erbrechtliche Sachverhalte; die tatsächliche und rechtliche Aufklärung privatrechtlicher Rechtsbeziehungen ist grundsätzlich nicht Gegenstand und Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung. Dennoch wurde vorsorglich hierzu der Inhalt des Grundbuchs des planbetroffenen Grundstücks überprüft. Im Grundbuch waren keine Verfügungsbeschränkungen eingetragen.

### Beherbergungsgewerbe

Die Anregung, die Zulässigkeit von Nutzungen gegenüber § 4 BauNVO weiter einzuschränken und Beherbergungsbetriebe auszuschließen, wurde nicht berücksichtigt.

Die VII. Änderung übernimmt die Festsetzung aus dem Ursprungsplan. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese können beispielsweise eine Pension, die Einrichtung für betreutes Wohnen oder ein Hotel sein. Ob sich das Vorhaben nach Umfang oder Zweckbestimmung in die Eigenart des Baugebietes einfügt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Einige Bürgerinnen und Bürgern fordern ein Boden- oder hydrogeologisches Gutachten, da sie befürchten, dass die hinzukommende Bebauung den Grundwasserstand ändern/senken und zu Rissen bei den Nachbarhäusern führen können. Ebenfalls sollten die Auswirkungen auf die Pader und ihre Aue geprüft werden. Dieses wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 (7) BauGB geprüft. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass das Grundwasser durch die neue Planung nicht beeinträchtigt wird und unverändert der Pader zufließen kann. Auch von Seiten des Fachamtes für Umweltschutz und Grünflächen wird derzeit kein Erfordernis für ein Bodengutachten gesehen. Ebenso sind im Rahmen der Behördenbeteiligung (Kreis Paderborn- Untere Wasserbehörde und Untere Landschaftsbehörde) keine Bedenken hinsichtlich des Grundwassers geäußert worden.

Ferner wird die Notwendigkeit zur Nachverdichtung bezweifelt und die Bedeutung der Erhaltung von Lebensqualität im Quartier für wichtiger gehalten. Angeregt wird, den Wohnungsbedarf in Paderborn durch die frei werdenden Konversionsflächen zu decken. Dieses wurde zur Kenntnis genommen, da eine Innenentwicklung an dieser Stelle sinnvoll und folgerichtig ist. Der Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern wird hier gedeckt und kann auch durch einen maßvollen Mehrfamilienhausbau ergänzt werden.

Die Anlieger sind gegen künftig anfallende Erschließungskosten. Die Altanlieger an der Straße Am Kalberdanz haben die bisherigen Erschließungskostenbeiträge bereits bezahlt. Die Gebäude Neuhäuser Straße 140 b-e sollen nach Ausführung des Teilabschnittes Querstraße/Am Kalberdanz über die öffentliche Erschließungsstraße erschlossen werden und sind trotz privater Zuwegung nach BauGB für die Erschließungsstraße beitragspflichtig.

### Abwägung der Behördenbelange aus der frühzeitigen Beteiligung

Seitens der Träger öffentlicher Belange und Behörden gingen sieben Stellungnahmen ein, die hier kurz zusammengefasst dargestellt werden.

Die Bedenken des **Kreises Paderborn** gegen die Ausdehnung der Bebauung in Richtung Paderau und die dadurch verkleinerte Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft wurden berücksichtigt. Der Vorentwurf wurde überarbeitet, die Grünfläche in ihrer bisherigen Größe beibehalten und die bereits im Ursprungsplan der III. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche unverändert übernommen.

Der Hinweis, dass der Bedarf nach preisgünstigen Mietwohnungen, insbesondere barrierefreie und/oder kleine Wohnungen bestehe und auch Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen werden sollten, wird zur Kenntnis genommen. Das Baugesetzbuch bietet keine Ermächtigungsgrundlage zur Sicherung der Realisierung eines Anteils von gefördertem Wohnungsbau. Allerdings wird im Planbereich der geförderte Wohnungsbau nicht ausgeschlossen.

Der Hinweis von der **E-ON Westfalen Weser Netz GmbH**, dass für eine ausreichende Stromversorgung des Plangebietes eine Trafo-Stationsfläche erforderlich ist, wurde berücksichtigt und der Standort auf dem Grundstück Flurstück 74 vorgesehen.

Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Hochstift** weist auf die Verkehrssicherungspflicht hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wurde an die entsprechenden Fachdienststellen weitergeleitet.

Die Stellungnahme der **Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld** wurde berücksichtigt. Der Hinweis, die Stadtarchäologie 4 Wochen vor Baubeginn zu verständigen, wurde in die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise/Sonstiges aufgenommen.

Der Anregung des **Geologischen Dienstes NRW**, im Plangebiet den Umgang mit dem Oberboden zu sichern und bei Verlust der schutzwürdigen Böden extern auszugleichen, kann nicht gefolgt werden. Die Wiederverwendung des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB geregelt. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts ist keine relevante Beeinträchtigung zum Schutzgut Boden festgestellt worden. Die Bodenbelange werden dennoch in der Begründung ergänzt.

Die Stellungnahme der **Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG** zur Sicherung der Breitbandversorgung wurde zur Koordinierung an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.

Die **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** weist auf die angrenzende Richtfunktrasse hin. Der Hinweis wurde berücksichtigt und unter ‚Hinweise/Sonstiges‘ sowie in die Begründung aufgenommen.

### Modifizierungen zur Offenlage

Der Entwurf wurde zur Offenlage dahingehend modifiziert, dass

- die ursprüngliche Grünflächengrenze aus der III. Änderung beibehalten werden kann.
- die äußere Begrenzungslinie der Bebauung die zwischen dem vorhandenen Gebäude gezogene Verbindungslinie nicht überschreitet.
- Gebäudehöhen der nördlichen Bebauung wird von 9,80 m auf 6,90 m reduziert.
- die Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Bautypologie und Wohneinheiten leicht modifiziert und verringert wurde.
- die Breite der Stichstraße Am Kalberdanz aus dem Ursprungsplan übernommen und auf 10,00 m erweitert wurde.
- für eine ausreichende Stromversorgung des Plangebietes eine Trafo-Stationsfläche mit E-ON Westfalen Weser Netz und dem Grundstückseigentümer abgestimmt auf dem Grundstück Flurstück 74 geplant werden kann.

### Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Umstellung auf das Vollverfahren, die Zurücknahme der Bauflucht entlang der Paderau und die Reduzierung der Bauhöhe am Siedlungsrand werden von den Einwendern begrüßt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen **seitens der Öffentlichkeit** fünf Stellungnahmen zu den verschiedenen meist wiederholten Punkten ein, die Vorschläge zur Verbesserung der Planung beinhalten.

### Ausgleichsmaßnahmen

Bemängelt wird, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht wohnortnah angelegt werden. Die Anregung konnte nicht berücksichtigt werden. Die Paderau ist bereits ökologisch hochwertig und eine weitere Aufwertung dieser Fläche ist nicht möglich. Anregungen zur Aufwertung von weiter nördlich gelegenen Teilbereichen, die für die Grünmaßnahmen festgesetzt sind, sind nicht umsetzbar, da diese Flächen sich in Privateigentum befinden und nicht zur Verfü-

gung stehen. Daher handelt die Planung nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ordnungsgemäß und kann den Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs kompensieren. Der Standort in Elsen ist soweit mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

#### Grünzone an der Paderaue

Weiterhin wird angeregt, die Grünzone zum Schutz des Kernbereichs der Aue in der derzeitigen Ausbreitung zu erhalten. Wie bereits mehrfach beschrieben, bleibt die im Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. festgesetzte private Grünfläche (Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in ihrer Ausdehnung voll erhalten. Sie wird durch die Neuplanung lediglich in eine öffentliche Grünfläche und eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot als Abgrenzung zur Paderaue unterteilt. Damit werden die öffentlichen Interessen zum Schutz der Paderaue gewahrt, die Umsetzbarkeit der Festsetzungen verbessert und die Privateigentümer zu einem angemessenen Beitrag zur Sicherung der städtischen Ziele herangezogen.

#### Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Angeregt werden weitere Festsetzungen zur Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen. Dazu ist festzustellen, dass durch diese Festsetzung eine bauliche Nutzung auch künftig ausgeschlossen wird. Auch Nebenanlagen oder die Versiegelung für Stellplätze o.ä. sind nicht möglich. Weitergehende Festsetzungen werden für nicht erforderlich gehalten, weil die Ziele der Stadt hier auf die Vermeidung einer visuellen Beeinträchtigung der Paderaue ausgerichtet sind. Ebenso wurden die Fragen nach der Bepflanzung des Schutzstreifens zur Kenntnis genommen. Die Herstellung einer Heckenstruktur auf der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünfläche) sowie die 5-jährige Pflege der Hecke wurden durch die Stadt Paderborn bereits mit den Eigentümern vertraglich geregelt. Die Kosten wurden von den Eigentümern vorab an die Stadt überwiesen.

Das Gesamtgrundstück wurde an mehrere Einzeleigentümer weiterveräußert, die eine Umsetzung der Planung beabsichtigen und bereits mit Abschluss des Kaufvertrages einer Übernahme der Verpflichtungen des bisherigen Eigentümers gegenüber der Stadt zugestimmt haben. Die Grundstückseigentümer haben sich dazu verpflichtet, neben den notwendigen Grundbucheintragungen für Wege- und Leitungsrechte auch die Kostenübernahme für die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen, die Kosten der Planung, sowie die Vereinbarung zur Sicherung der Herstellung und dauerhaften Erhaltung der Baum-/ Strauchpflanzung auf privaten Flächen entlang der Paderaue. Die Pflanzung wird durch das Fachamt der Stadt vorgenommen und für die Dauer von 5 Jahren eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die Stadt vereinbart. Dazu ist ein entsprechendes Betretungsrecht für die Arbeiten und die Übernahme der vollen Kosten vereinbart worden. Alle Kosten sollen in voller Höhe bis zum Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes an die Stadt überwiesen worden sein.

#### Umweltbericht – verschiedene Kritikpunkte

Der Behauptung, dass die Aussagen des Umweltberichtes und der Verwaltung hinsichtlich der Lage des Plangebietes zur Aue falsch bewertet werden, wurde widersprochen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 179 VII. Änd. „Am Kalberdanz“ wurde von einem anerkannten Gutachterbüro erstellt und basiert u. a. auf anerkannten Datengrundlagen des Geoportal NRW oder des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe sowie auf Bestandsaufnahmen im Plangebiet.

Die Anregung, hinsichtlich des Umweltberichtes von der tatsächlichen Situation als Nullvariante auszugehen, kann nicht berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB ist die Stadt Paderborn daran gebunden, lediglich die Auswirkung zu untersuchen, die von der Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 179 III. Änderung ausgehen.

Die Anregung, die im Umweltbericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen verbindlich einzuhalten, konnte nicht berücksichtigt werden. Teilweise sind die Belange bereits auf der Grundlage anderer Gesetze im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, so dass eine Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Für darüberhinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan fehlt eine rechtliche Grundlage, so dass es sich bei den Maßnahmen nur um Empfehlungen handeln kann.

#### Regenwasserabführung

Die Stellungnahme, dass eine Regenwasserversickerung ermöglicht werden sollte, kann nicht berücksichtigt werden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 179 VII. Änd. „Am Kalberdanz“ führt auf Seite 13 aus, dass im Plangebiet lehmig-schluffige Parabraunerden zu finden sind, die bezüglich einer Versickerungsfähigkeit als ungeeignet eingestuft werden.

Der Forderung nach einer Regenwasseraufbereitung im Bereich der Paderaue wurde zur Kenntnis genommen. Das anfallende Regenwasser soll zukünftig über einen Regenwasserkanal in die Paderaue eingeleitet werden. Dem Trennerlass NRW „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ folgend sind die zu entwässernden Flächen als schwach belastetes Niederschlagswasser (Kategorie 299) einzuordnen und können ohne Vorbehandlung in das oberirdische Gewässer eingeleitet werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind hinsichtlich der Regenwasserentwässerung keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

#### Dachbegrünung

Die Anregungen, Dachbegrünung festzusetzen, konnten nicht berücksichtigt werden. In der Planänderung wird die Empfehlung aus dem Ursprungsplan, Flachdächer, Carports und Nebenanlagen nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen, als Hinweis in die Festsetzung aufgenommen. Eine weitergehende Regelung in Abwägung der privaten Belange ist nicht angemessen. Im Umfeld stehen ausreichende Grünflächen zur Verfügung, die einen klimatischen Ausgleich unterstützen können.

#### Fragen zu Grundflächenzahl, Versiegelung, Terrassen und Tiefgaragen

Es gingen verschiedene Fragen und Anregungen zur Berücksichtigung von Nebenanlagen und Terrassen bei der Berechnung der Grundflächenzahl ein, die im Bebauungsplan entsprechend der Baunutzungsverordnung geregelt wird. Verständnisfragen wurden in der Anlage zur Vorlage näher erläutert.

Die Stellungnahme, die Erhöhung der Grundflächenzahl (GFZ) auf 0,8 für den Bau von Tiefgaragen zu untersagen, kann nicht berücksichtigt werden. Durch diese Festsetzung wird die Verlagerung der Stellplätze unter die Erde begünstigt und damit die Nutzbarkeit und Qualität der Freiflächen im Wohngebiet verbessert.

#### Begrenzung der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Plangebiet

Die Anregung, die Zahl der Wohneinheiten auf dem Flurstück 75 bzw. im Gesamtgebiet auf insgesamt maximal 20 zu begrenzen, konnte nicht berücksichtigt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die gesetzliche Grundlage bezieht sich

dabei eindeutig auf Wohngebäude, nicht aber auf einen überbaubaren Bereich (hier Flurstück 75).

#### Gebäudehöhen

Die Anregung in Bezug auf die Gebäudehöhen im westlichen Bereich des Plangebietes (mit Bestandsgebäuden) wurde zur Kenntnis genommen und durch eine Klarstellung in der Bebauungsplanzeichnung berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde zum Satzungsbeschluss dahingehend ergänzt, dass Angaben zu maximalen Bauhöhen, die in den textlichen Festsetzungen bereits zur Offenlage aufgeführt waren, nun auch in die Planzeichnung aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um eine Konkretisierung des Bebauungsplanes. Die Konkretisierung der Planzeichnung löst keine erneute Offenlage aus.

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Parkplatzsituation / Stellplätze

Die Anregung, eine Ausdehnung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen unter der Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 nicht zuzulassen, kann nicht berücksichtigt werden. Um hier ein gewisses Maß an Flexibilität zu schaffen, wurde die Festsetzung getroffen, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Durch die Festsetzung, dass der Abstand zwischen Garagen / Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche fünf Meter betragen muss, wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage unterstützt. Die Anregung, die bereits heute unzureichende Parkplatzsituation und die sich durch das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen noch verschärfende Situation zu berücksichtigen, wurde zur Kenntnis genommen. Für weitergehende Festsetzungen wie die Forderung nach 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit fehlt die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Die Planung lässt Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu und schafft damit Möglichkeit zur Anordnung von Stellplätzen zu. Der Besucherverkehr hat die Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum der neu geplanten Stichstraße an Längsstellplätze anzuordnen.

#### Leistungsfähigkeit der Straßen

Es werden Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straße Am Kalberdanz auch durch die Bebauung der südlich der neuen Planstraße liegenden Grundstücke und neu zurzeit entstehender Neubauten an der Ecke Neuhäuser Straße/Am Kalberdanz geäußert. Weiter wird eine Gesamtbetrachtung der künftigen Verkehrssituation angeregt.

Die Planänderung führt nicht zu einer Neubetrachtung der Verkehrssituation im bauleitplanerischen Sinne. Durch den Straßenquerschnitt der Straße Am Kalberdanz wird eine Leistungsfähigkeit von bis zu 1.000 Kfz/ 24 h gewährleistet. Die nach den üblichen Planungswerten für das Gebiet errechnete Fahrzeugfrequenz von ca. 400 Kfz/ 24 h kann damit vollständig abgedeckt werden.

Die Stellungnahme, den Straßenverkehr auf der Straße Am Kalberdanz durch Bremsschwellen oder die Festsetzung einer Spielstraße auf Schrittgeschwindigkeit zu reduzieren, kann nicht berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### Erschließung

Aus Sicht der Einwender ist die Erschließung der westlichen Bestandsgebäude durch die Eintragung eines Wegerechts im Grundbuch ausreichend und Bedarf keiner Änderung. Diese Stellungnahme konnte nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan ist ein Angebots-

plan, in dem die grundsätzlichen Belange für eine Bebauung festgesetzt und gesichert werden. Grundvoraussetzung für eine Bebauung ist u. a. die gesicherte Erschließung. Da die zur Errichtung der Straßenverkehrsfläche, die notwendigen Grundstücke nicht an die Stadt Paderborn abgetreten wurden, konnte die Straße bislang nicht ausgebaut werden. Daher wurde die Vereinbarung für die provisorische private Zuwegung von der Neuhäuser Straße aus, im Rahmen der Baugenehmigung von der Stadt befristet bzw. vorübergehend angenommen. Aus der Bauakte ist zu entnehmen, dass die zivilrechtliche Grunddienstbarkeit (Wegerecht), auch dokumentiert durch einen notariellen Kaufvertrag, nur befristet gültig ist. Sobald die Erschließung, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt wurde, hergerichtet wird, ist die bisherige private Erschließung hinfällig.

#### Erschließungskosten

Der Einspruch gegen die Erhebung von Erschließungskosten für die westlichen Bestandsgebäude wurde zur Kenntnis genommen. Die provisorische private Zuwegung von der Neuhäuser Straße aus wurde im Rahmen der Baugenehmigung durch die Stadt Paderborn nur befristet als Erschließungsstraße genehmigt. Der Anschluss der entsprechenden Grundstücke löst gemäß § 127 ff Baugesetzbuch die Zahlung des Erschließungsbeitrages für die Planstraße aus.

Einsprüche von Altanliegern der Straße Am Kalberdanz gegen die Erhebung von Erschließungskosten wurden zur Kenntnis genommen. Für den Teilbereich des bereits ausgebauten Straßenabschnittes Am Kalberdanz wurden die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet. Soweit diese Beiträge seitens der Altanlieger beglichen wurden, fallen keine weiteren Erschließungsbeitragskosten an.

#### Flächenbilanzierung

Der Hinweis auf die Korrektur der Differenzenunterschiede in der Flächenbilanzierungstabelle wurde berücksichtigt und korrigiert.

#### Müllentsorgung

Die Fragen zur Müllentsorgung und Sammelflächen im Straßenbereich wurden zur Kenntnis genommen. Mit dem Ausbau der Planstraße (Querstraße) / Am Kalberdanz werden die Anlieger über die private Stichstraße an die Straße Am Kalberdanz angeschlossen sein. Zukünftig können Abfallbehälter für die Entsorgung an der öffentlichen Straße Am Kalberdanz bzw. an der Planstraße (Querstraße) bereitgestellt werden.

**Seitens der Träger öffentlicher Belange** gingen drei Stellungnahmen ein, die hier kurz zusammengefasst dargestellt werden.

Die Anregung vom **Kreis Paderborn**, die Grünfläche an der Paderau weiter in die südliche Richtung zu erweitern, wurde bereits zur Offenlage berücksichtigt und wurde zur Kenntnis genommen. Eine nochmalige Vergrößerung der privaten Grünfläche würde gegenüber dem aktuell bestehenden Planungsrecht eine Zurücknahme von Baulandflächen bedeuten und erscheint daher gegenüber den privaten Eigentumsbelangen nicht ausreichend begründet. Der Hinweis, dass der Bedarf nach preisgünstigen Mietwohnungen bestehe und dass aufgrund der vorgesehenen Bebaubarkeit die Errichtung von Mieteinfamilienhäusern realisiert werden könnte, wurde zur Kenntnis genommen. Es bestehen Flächen im Planbereich, auf denen der geförderte Wohnungsbau realisiert werden könnte. Für weitergehende Festsetzungen bietet das Baugesetzbuch keine Ermächtigungsgrundlage.

Die **Telekom Deutschland GmbH** hat gegen die vorgelegte Planung grundsätzlich keine Einwände. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sie auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien hinweist, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen und dass eine Veränderung oder Verlegung vermieden werden sollte. Hinweise zur Koordinierung der Bauausführung, Kabelschutzanweisungen, etc. wurden zur Kenntnis genommen und an die entsprechende Fachdienststelle weitergeleitet.

Beantragt wird, innerhalb der Zuwegungsflächen ausgewiesen als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1, GFL 2 und GFL 3), eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu veranlassen. Die Stellungnahme konnte nicht berücksichtigt werden, da die Eintragung von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden kann. Abgestimmt mit den jeweiligen Grundstückseigentümern muss etwaiger notwendiger einzutragender Dienstbarkeiten im nachgelagerten Verfahren außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Die Stellungnahme, der **Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG**, dass sie glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten erweitern wollen, wurde zur Koordinierung der notwendigen Maßnahmen an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.

Des Weiteren wurden die folgenden Hinweise in den Festsetzungen zum Satzungsbeschluss modifiziert/ergänzt:

#### Bodendenkmal

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

#### Beleuchtung der Freiflächen

Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

#### Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss dahingehend ergänzt, dass Angaben zu maximalen Bauhöhen, die in den textlichen Festsetzungen bereits zur Offenlage aufgeführt waren, nun auch in die Planzeichnung aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um eine Konkretisierung des Bebauungsplanes.

#### Flächenbilanzierung

Die Planbearbeitung erforderte eine aktuelle Kartengrundlage, welche mit neuen geographischen Koordinatendaten erfasst ist und die zu Flächenverzerrungen damit in den Flächengrößen zu Abweichungen führen. Die geringen Differenzen wurden in der Flächenbilanzierungstabelle der Begründung angepasst. Mit den geänderten Zahlen ergibt sich ein marginal geringeres Ausgleichserfordernis. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich hat sich von 926 m<sup>2</sup> auf 917 m<sup>2</sup> verkleinert. Dies wurde ebenfalls in die Berechnung der Ausgleichsbilanzierung übernommen. Sie führt zu keinen erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Planungsinhalte.

Die Modifizierung der Hinweise, die Konkretisierung der Planzeichnung sowie die redaktionelle Aktualisierung der Flächenbilanzierungstabelle und des geringeren Ausgleichserfordernisses lösen keine erneute Offenlage aus.

### **Abwägung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Umweltbelange in vielfältiger Weise betrachtet und berücksichtigt. Hierzu zählen sowohl die Abwägung der entsprechenden Stellungnahmen, die bereits im Abschnitt „Abwägung“ aufgeführt wurden als auch verschiedene Gutachten, deren Ergebnisse in die Planung mit den entsprechenden Festsetzungen und in die Begründung eingeflossen sind.

### **Darstellung der Umweltbelange in der Planung und Begründung**

Die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe sind gegeben. Das Plangebiet liegt selbst vollständig außerhalb der ökologisch und hydraulisch bedeutsamen Paderaue sowie außerhalb von Schutzgebieten (LSG grenzt an). Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope des Biotopkatasters des LANUV NRW eingetragen. Die ehemalige Nutzung Kleingartenanlage ist bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Durch die Planänderung und Neuordnung der Grünzone sind bei der Umsetzung der im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die zu überprüfenden Schutzgüter zu erwarten. Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt. In der Begründung sind Aussagen zu den Auswirkungen durch Verkehrsimmission, zu den Überschwemmungsgebieten, Aussagen zu den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zum Klimaschutz enthalten.

Altlasten und Bodendenkmal sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurden Aussagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, Bodendenkmal, Altlasten, Kampfmittel, sowie Aussagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Erdwärmenutzung getroffen. Weiter erfolgten Aussagen zum Vogelschutz in Bezug auf die Kollision an Glasflächen.

Das Niederschlagswasser kann nicht versickert werden und ist im Trennsystem abzuführen. Bei Starkregen anfallendes Notwasser wird über Notwasserwege und Straßen abgeleitet. Die Ableitung erfolgt entsprechend über einen teilweise durch Leitungsrechte gesicherte Regenwasserkanal, der in die Paderaue mündet. Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen sollen auch den Abfluss von Notwasser bei Starkregenereignissen übernehmen.

Bei Starkregenereignissen werden auf Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge sowie über Möglichkeiten der Eigenvorsorge hingewiesen.

Folgende umweltbezogene Berichte und Gutachten wurden erstellt:

- Umweltbericht (Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB)
- Artenschutzfachbeitrag (NZO GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD)

**Umweltbericht** (Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB)

Die Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Grünfläche wurde in der Planänderung zugunsten einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche, einer von 3 m bis 5 m breiten Heckenstruktur und einer gärtnerisch zu nutzenden privaten Grünfläche geändert. Dem öffentlichen Interesse zur

Entwicklung der Paderaue als ökologisch hochwertige Fläche mit gleichzeitiger Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird dadurch ausreichend Rechnung getragen. Durch den Erhalt der gesamten Grünzone (öffentliche und private Grünfläche) kann diese somit weiterhin in der bereits planungsrechtlich festgesetzten Ausdehnung als Pufferzone zwischen der Baufläche und der Paderaue dienen.

Um jedoch den geäußerten Bedenken der Öffentlichkeit zu den Umweltbelangen angemessen begegnen zu können, wurde das Verfahren auf das sogenannte Vollverfahren umgestellt. Im Sinne der §§ 2 und 3 BauGB ist im Vollverfahren zum Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht erforderlich. Das Büro Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB wurde beauftragt, einen Umweltbericht zu erstellen. Ergänzend zu den bisher vorliegenden Unterlagen wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt und in einem Umweltbericht (Oktober 2017) das Ergebnis nach § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet. Des Weiteren sind die ökologischen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Diese Eingriffe wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes bilanziert.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“. Als Ergebnis wird vom Gutachter zusammenfassend ausgeführt:

#### Bestand:

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich bereits als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als tatsächlicher Bestand sind Brachflächen (ehemaliger Kleingarten) mit Gehölzflächen sowie bestehende Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsraum bietet potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Für das Schutzgut Mensch hat der Geltungsbereich eine hohe Bedeutung als Wohngebiet sowie das Umfeld als Naherholungsraum in der angrenzenden Paderaue.

Der Änderungsbereich selbst liegt vollständig außerhalb der ökologisch und hydraulisch bedeutsamen Paderaue sowie außerhalb von Schutzgebieten (LSG grenzt an).

#### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen (innerorts) und des planungsrechtlichen Bestandes (WA) sind geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, welche jedoch gemindert und ausgeglichen werden können. Daher verbleiben keine erheblichen Auswirkungen gemäß UVPG auf die zu prüfenden Schutzgüter.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist dementsprechend festzuhalten, dass aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen (innerorts) und des planungsrechtlichen Bestandes (WA) geringe Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter zu erwarten sind. Diese können gemindert und ausgeglichen werden. Dementsprechend sind in Bezug auf den Lärmschutz, die schutzbedürftige Paderaue sowie den Artenschutz Minderungsmaßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Bauleitverfahrens geregelt werden. Daher verbleiben keine erheblichen Auswirkungen gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auf die zu prüfenden Schutzgüter und das Planungsvorhaben ist aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

#### Ausgleich:

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 458,5 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer Sammelausgleichsfläche der Stadt Paderborn mit einer Flächengröße von 917 m<sup>2</sup> (Aufwertungsfaktor 0,5).

### **Artenschutzfachbeitrag (NZO GmbH)**

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Die Grundlage für die Behandlung des besonderen Artenschutzes bildet das Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG). Hierzu liegt die vom Büro NZO GmbH (Landschaftsplanung, Bewertung und Dokumentation - Januar 2016) erstellte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vor.

Nach dem Bericht bietet der Planungsraum für planungsrelevante Arten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse potenziellen Lebensraum. Allerdings sind im Plangebiet bereits auch Vorbelastungen vorhanden. Bei der Einhaltung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG löst die Planänderung keine Auswirkungen auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten oder auf von ihnen genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind unter Hinweise / Sonstiges in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen worden.

### **Schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD)**

Eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, die im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ (im Jahr 2009) erfolgte, wurde der Planänderung zu Grunde gelegt. Der Verkehrslärm geht von der Neuhäuser Straße aus. Nach Prüfung durch das zuständige Fachamt ist eine Anpassung des Schallgutachtens auch unter der Berücksichtigung eines neuen Verkehrsprognosehorizontes nicht notwendig.

Als Ergebnis der Prüfung sind die Darstellungen von Lärmpegelbereichen in die Plandarstellung und Festsetzungen in die aktuelle Änderung unverändert übernommen werden.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, Berücksichtigung der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer freiwachsenden Hecke nördlich des allgemeinen Wohngebietes) wurden durch Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus Umweltgesichtspunkten sind alle bekannten umweltrelevanten Aspekte berücksichtigt worden und die Umsetzung der Planung ist als unbedenklich anzusehen.

### **Fazit**

Durch die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ soll im Bereich der Straße Am Kalberdanz/Padersteinweg eine zweckmäßige Nachverdichtung und optimierte städtebauliche Nutzung vorhandener Grundstückskapazitäten ermöglicht werden. Im Rahmen eines Angebotsplanes werden bisher nicht erschlossene, bestehende Baurechte genutzt, die bereits seit Langem geplante öffentliche Erschließung hergestellt und in diesem Zusammenhang eine angemessene und den aktuellen Anforderungen entsprechende Planung mit geringfügiger Erweiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht. Mit dieser Maßnahme kann der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Neubauf Flächen in der Stadt Paderborn, insbesondere für junge Familien und Einwohner in der Familienbildungsphase, berücksichtigt werden. Damit werden Abwanderungen gerade der vorgenannten Einwohnergruppen in Umlandgemeinden verhindert.

---

Eine Innenentwicklung ist insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der innerörtlichen Lage die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt werden können. Ziel ist die Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und gleichzeitig die Verringerung des Verbrauches landwirtschaftlicher Nutzflächen für Baumaßnahmen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Planänderung aus Sicht der Stadtentwicklung städtebaulich zweckmäßig und folgerichtig.

Umweltbelange werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Kompensationsmaßnahmen und die Aufnahme von Hinweisen in Bezug auf den Artenschutz ausreichend berücksichtigt. Ein Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist mit der Planung nicht verbunden. Aus Umweltgesichtspunkten bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Aufgestellt:

Paderborn, 22.06.2018  
Stadtplanungsamt  
i. A.

Özmen