

# Begründung zur VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19

## „Schrieweshof“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Januar 2003

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

---

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**
- 2. Übergeordnete Vorgaben**
  - 2.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungsplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplanung
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Städtebauliche Bestandsanalyse**
- 5. Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 ÖPNV-Anbindung
  - 5.4 Stadtgestaltung
  - 5.5 Versorgung
  - 5.6 Grünordnung
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Stellplätze
  - 6.3 Straßenverkehrsflächen
  - 6.4 Fuß- und Radwege
  - 6.5 Grünflächen
  - 6.6 Baugestalterische Festsetzungen
  - 6.7 Flächen für Ver- und Entsorgung
  - 6.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
  - 6.9 Altlasten
  - 6.10 Immissionsschutz
- 7. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**
- 8. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft**
- 9. Verkehrliche Auswirkungen**
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**
- 12. Umsetzung / Realisierung des Bebauungsplanes**
- 13. Investitionsschätzung**
- 14. Bestandteile des Bebauungsplanes**

---

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 19 „SCHRIEWESHOF“ VIII. Änderung**

### **1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**

Für den Bau eines SB-Marktes im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 19 I. Änderung „Germanenstraße“ beantragte ein Investor die Änderung des Bebauungsplanes, nachdem wegen fehlender rechtlicher Voraussetzungen eine notwendige Befreiung für das Bauvorhaben nicht erteilt werden konnte.

Die VIII. Änderung „Schrieweshof“ wird aus dem Bebauungsplan Nr. E 19 I. Änderung entwickelt. Kernpunkt der Planung ist die Erweiterung einer überbaubaren Fläche an der Von-Ketteler-Straße mit entsprechender Umstrukturierung der Parkplätze im östlichen Bereich am Bohlenweg bzw. der Gunnestraße. Schon jetzt ist der Bau eines Verbrauchermarktes und von Parkplätzen planungsrechtlich zulässig, allerdings mit einer geringeren Größe der überbaubaren Fläche.

### **2. Übergeordnete Vorgaben**

#### **2.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungsplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan sieht für den Gesamtbereich Elsen einen Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte vor. Die Darstellung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar.

#### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Die Fläche des Plangebietes ist unterteilt in Wohnbaufläche im Norden und Kerngebiet entlang der Von-Ketteler-Straße. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bereich der VIII. Änderung liegt im östlichen Ortskern von Elsen und wird begrenzt durch die Gartenstraße im Westen, den Bohlenweg und die Gunnestraße im Osten und die Von-Ketteler-Straße im Süden und ist ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 19 I. Änderung „Germanenstraße“.

Im Westen und Norden wird das Änderungsgebiet durch den Bebauungsplan Nr. E 19 eingefasst, im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. E 98 an und im Osten schließt unbepannter Innenbereich an.

#### **4. Städtebauliche Bestandsanalyse**

Das Änderungsgebiet selbst zeichnet sich durch eine Mischung von Nutzungs- und Gebäudearten aus. Neben dem Wohnen findet man Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. An Gebäuden gibt es ein- bis siebengeschossige Flachdachhäuser, zweigeschossige Hausgruppen und bis zu zweigeschossige Doppel- und Einzelhäuser mit Satteldächern.

Neben Wohngärten befinden sich im Änderungsgebiet versiegelte Bereiche und gemähte Wiesen. Weiterhin gibt es einen alten Baumbestand nahe der Hofstelle, der durch die Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschützt ist. Im Änderungsplan wird diese Festsetzung beibehalten.

Heckenstrukturen, die sich unterhalb des östlichen Wendehammers befinden, werden durch die überbaubaren Flächen des Kerngebietes überplant. In der I. Änderung ist hier allerdings die Errichtung des Parkplatzes planungsrechtlich vorgesehen, eine Versiegelung der Fläche könnte also auch durch die Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgen. Der Bereich des zukünftigen Parkplatzes weist schon jetzt einen gewissen Versiegelungsgrad durch Asphaltdecke und Schotterbelag auf.

#### **5. Planung**

##### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Entwurf zur VIII. Änderung orientiert sich weitgehend an den Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19. Entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption bleibt der zukünftige Dorfplatz in seiner Größe und Grundform weitgehend erhalten.

Umschlossen werden soll der Platz durch ein Ensemble von Gebäuden, die ein- bzw. zweigeschossig auszubilden sind.

Der östliche eingeschossige Flachdachbau im Kerngebiet, in dem neben einem SB-Markt auch eine Bank und ein Back-Shop vorstellbar sind, soll in großen Teilbereichen ein zweites, leicht zurückspringendes Obergeschoss mit Satteldächern erhalten. Es wird angestrebt, ein spannendes Wechselspiel zwischen den Geschossen zu erzeugen und durch die unterschiedlichen Giebelstände der Satteldächer den Baukörper aufzulockern.

Die Gestaltung soll sich auch im zurückliegenden Baukörper, der zwischen der nördlichen Wohnbebauung und dem zukünftigen Dorfplatz städtebaulich gewollt ist, fortsetzen.

Die einheitliche Bauweise und die Richtung der Dachfirste können die Baukörper als optische Einheit zusammenfassen.

In Verbindung mit planungsrechtlich zulässigen Neubauten auf der westlichen Seite, die von der Planänderung unberührt bleiben, sollen die Baukörper den Platz zukünftig räumlich fassen und durch eine ansprechende Gestaltung zum Aufenthalt einladen.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wird im Kreuzungsbereich Von-Ketteler-Straße / Gunestraße auf die Ausweisung der überbaubaren Fläche verzichtet und Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ bzw. Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Hierdurch werden den notwendigen Stellplätzen eines Verbrauchermarktes eindeutige Flächen zugewiesen.

---

Im Bereich des Parkplatzes am Bohlenweg wird es notwendig, Lärmschutzeinrichtungen zu installieren. Diese sind in Form einer sich städtebaulich in das Gesamtkonzept einfügenden Carport-Anlage auszuführen. Eine Lärmschutzwand wird als Alternative aus gestalterischen Gesichtspunkten abgelehnt.

## **5.2 Erschließung**

Um aufwendige und lärmintensive Rangierarbeiten bei der Warenanlieferung durch Lkws im Kerngebiet zu vermeiden, soll diese über den Dorfplatz erfolgen. Die Lastkraftwagen können zu bestimmten Zeiten von der Von-Ketteler-Straße aus kommend über den Platz in eine zur Anlieferung vorgesehene, baulich geschlossene „Einhausung“ fahren. Nach dem Entladen verlassen die Lkws das Gelände über den Parkplatz. Durch eine ordnungsrechtlich abgesicherte Beschränkung der Anlieferzeiten soll eine weitgehend ungestörte Nutzung des geplanten Dorfplatzes ermöglicht werden.

Für den Kundenverkehr erfolgt die Erschließung des östlichen Kerngebietes über den Parkplatz, der vom Bohlenweg bzw. der Gunnestraße her anzufahren ist.

Der Bedarf an Parkplätzen für einen Verbrauchermarkt, Wohnungen und Büros muss durch den zu errichtenden Parkplatz am Bohlenweg / Gunnestraße gedeckt werden. Diese Stellflächen sollen nach Fertigstellung durch den Investor auch den Kunden anderer Geschäfte zur Verfügung stehen und somit zur Deckung des Bedarfs an Parkmöglichkeiten in Elsen beitragen. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden geschlossen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Dorfplatzes, auch für die Bewohner der nördlichen Wohngebiete, sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Durchgänge sicherstellen. Eine Umplanung der Von-Ketteler-Straße, die jedoch nicht in Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes zu sehen ist, sieht den Bau eines Fuß- und Radweges vor, der die weitläufige Anbindung des Dorfplatzes und des Kerngebietes sicherstellt.

## **5.3 ÖPNV-Anbindung**

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die geplante Errichtung einer Bushaltestelle in der Von-Ketteler-Straße zwischen dem zukünftigen Dorfplatz und der Gunnestraße gewährleistet.

## **5.4 Stadtgestaltung**

Die Von-Ketteler-Straße ist eine belebte Durchgangsstraße, die sich bandartig durch Elsen zieht. Wohn- und Geschäftshäuser, in der Regel ein- bis viergeschossig, säumen den Straßenrand. Ihnen vorgelagert sind häufig Parkplätze.

Im Bereich der Kirche weitet sich der Straßenraum auf. Ein reichhaltiger Baumbestand unterstreicht die aufgelockerte Wirkung.

Die VIII. Änderung greift das Wechselspiel von Aufweitung und Enge sowie den „Mix“ aus Wohnen und Einzelhandel auf.

Im Bereich des geplanten Dorfplatzes sollen die erhaltenswerten Bäume einen Blickfang bilden. Zusätzlich können neu anzupflanzende Bäume, ähnlich wie bei der Kirche, die Wirkung der Auflockerung unterstützen.

Die Plangrundlage der VIII. Änderung sieht eine Bebauung an der Von-Ketteler-Straße vor, die den Straßenraum durch die Anordnung der Gebäude wieder fassen wird. Dieses unterstreicht somit die eigentliche Wirkung der stadteinwärts anschließenden Aufweitung.

## **5.5 Versorgung**

Die Erschließung des Planbereichs ist durch die Von-Ketteler-Straße und den Bohlenweg gesichert. Sowohl Kanaltrassen als auch Kabelleitungen liegen bereits im Plangebiet. Sollte es aufgrund der Bebauung zu einer Verlegung der Trassen und Leitungen kommen, sind die entstehenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen.

## **5.6 Grünordnung**

Da die VIII. Änderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt wird, der prinzipiell einen gleich großen Eingriff bereits zulässt, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Baumpflanzungen sind für den Bereich des Dorf- und des Parkplatzes vorgesehen. Die Anordnung der Bäume ist zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten variabel. Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind auf dem Dorfplatz mindestens sieben heimische Laubbäume zu pflanzen. Auf dem Parkplatz muss ein heimischer Laubbaum je fünf Stellplätze gepflanzt werden.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Da die VIII. Änderung bis auf einige Modifizierungen aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan entwickelt wird, ändern sich die Festsetzungen nur geringfügig. Dieses geschieht unter dem Aspekt der Gleichberechtigung für Bürger, die nach den alten Festsetzungen Wohnhäuser realisierten und denen, die noch bauen wollen. An den städtebaulichen Grundlagen hat sich nichts geändert.

Gesetzlich überholte und damit nicht mehr umsetzbare Festsetzungen wurden gestrichen. Festsetzungen bezüglich Kerngebietsausweisung oder Grundflächenzahl bleiben von der Änderung unberührt.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugrenzen des Kerngebietes zwischen Dorfplatz und Gunnestraße werden in Richtung Osten um ca. 12 m bzw. ca. 14 m vergrößert. Zum geplanten Dorfplatz im Westen ist eine geringfügige Erweiterung von ca. 2 m bzw. ca. 4 m vorgesehen, wodurch das Erscheinungsbild des Platzes beibehalten wird.

Im Gegensatz zur überbaubaren Fläche des Kerngebietes im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan von ca. 1.210 m<sup>2</sup> ist in der VIII. eine überbaubare Fläche von ca. 2.068 m<sup>2</sup> (inklusive des Durchganges) vorgesehen.

Die Baugrenzen des nördlich an den zukünftigen Dorfplatz angrenzenden Bereichs im Kerngebiet werden um ca. einen Meter auf die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten Vorsprünge erweitert. Die im Bebauungsplan Nr. E 19 I. Änderung westlich des Dorfplatzes festgesetzten Baugrenzen bleiben von der Änderung unberührt. Die Baugrenzen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Die Erweiterung der Baugrenzen soll potentiellen Bauherren eine bessere Nutzung der Flächen nach heute gültigen Verkaufsmaßstäben ermöglichen.

Die überbaubare Fläche zwischen dem Kundenparkplatz und der Von-Ketteler-Straße soll als zwingend zweigeschossig festgesetzt werden, um auch künftig eine maßstabsgerechte und dem Straßenzug angemessene Gestaltung zu erreichen.

Die überbaubare Fläche im Kreuzungsbereich Von-Ketteler-Straße / Gunnestraße wird zugunsten einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ bzw. Verkehrsgrünfläche aufgehoben.

Weiterhin werden für die Gebäude mit Satteldächern Firstrichtungen festgesetzt. Diese sind im Allgemeinen Wohngebiet schon in der I. Änderung verbindlich vorgegeben.

Die Festsetzung von Satteldächern und entsprechender Ausrichtung der Firste für Teile des Kerngebietes soll zu einer positiven Ortsbildgestaltung beitragen.

So wird z. B. angestrebt, dem zukünftigen Dorfplatz durch die Traufständigkeit der Dächer des nördlichen und des östlichen Gebäudes ein gewisses Maß an Ruhe zu vermitteln.

Ferner wird im Bereich der Straße die überwiegende Firstrichtung der Gebäude an der Von-Ketteler-Straße aufgenommen.

## **6.2 Stellplätze**

Für das Kerngebiet sollen Stellplätze auf der im Plan als öffentliche Parkplatzfläche dargestellten Verkehrsfläche am Bohlenweg / Gunnestraße angelegt werden. Sie dienen dem zukünftigen Investor als Stellplatznachweis. Die Stellplätze sind durch den Vorhabenträger anzulegen und instand zu halten. Dieses wird vertraglich festgehalten. Weiterhin wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Parkplätze nach der Fertigstellung allen Bürgern zur Verfügung stehen und im Sinne einer Doppelnutzung auch abends zugänglich sind.

Die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag liegt darin, dass die Stadt Paderborn überwiegend selbst im Eigentum der für die Parkplätze erforderlichen Flächen ist.

Als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze sind im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ca. 2.550 m<sup>2</sup> und in der VIII. Änderung ca. 2.510 m<sup>2</sup> (+ ca. 200 m<sup>2</sup> für die Carport-Anlage) vorgesehen.

Für einen Bereich zwischen dem ausgewiesenen Kundenparkplatz und den Wohn- und Geschäftshäusern an der Von-Ketteler-Straße wird eine Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen. Die Garagen und Carports dienen als Lärm- und Sichtschutz gegenüber dem Parkplatz. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine zeitgleiche Realisierung von Kerngebietsnutzungen auf dem Flurstück 692 und den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen möglich.

## **6.3 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des östlichen Kerngebietes erfolgt für den Kundenverkehr über den Besucherparkplatz, der vom Bohlenweg bzw. der Gunnestraße her angefahren werden soll. Der Bebauungsplan regelt die Ein- bzw. Ausfahrt, um einen möglichst ungehinderten Zu- und Abfluss des Verkehrs zu gewährleisten.

Um auf örtliche Gegebenheiten flexibel reagieren zu können, ist die Einteilung der Stellplätze nachrichtlich dargestellt. Eine andere Gliederung ist zulässig.

Aus der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 wurde die Anordnung des geplanten Dorfplatzes weitgehend übernommen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für den Dorfplatz eine Fläche von ca. 2.140 m<sup>2</sup> aus, die VIII. Änderung sieht eine Fläche von ca. 2.015 m<sup>2</sup> vor.

Der Platz ist in der VIII. Änderung des Bebauungsplanes als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ dargestellt. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass der Platz nur für die Anlieferung der Geschäfte zu bestimmten Zeiten oder z. B. für einen Wochenmarkt und Feste zur Verfügung steht und ansonsten zur verkehrlichen Erschließung der Gebäude oder zum Parken nicht genutzt werden kann. Zur Umsetzung dieser Forderungen ist es allerdings notwendig, den Platz als „Fußgängerzone“ zu widmen.

Im Bereich des Parkplatzes am Bohlenweg / Gunnestraße wird die Verkehrsfläche zugunsten der Festsetzung einer Carport-Anlage, die den Lärmschutz zu den nördlichen Gebäuden sichert, geringfügig verkleinert. Als Fläche mit Zweckbestimmung Carport-Anlage werden ca. 200 m<sup>2</sup> (+ ca. 185 m<sup>2</sup> als nicht überbaubare Fläche) ausgewiesen.

Die Wendehämmer im Bereich des Wohngebietes werden zum Dorfplatz hin mit einem Verbot zur Anlage einer Zufahrt belegt. Dieses verhindert, dass das nördliche Wohngebiet durch Anlieferverkehr des Kerngebietes belastet und die Wohnruhe gestört würde.

#### **6.4 Fuß- und Radwege**

Um die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem nördlichen Wohngebiet und dem Dorfplatz zu gewährleisten, werden Durchgänge im Bereich der Wendehämmer, die schon in der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 festgesetzt sind, aufgegriffen. Eine weitere Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt über den geplanten Rad- und Fußweg an der Von-Ketteler-Straße. Die Darstellung der Verkehrsflächenaufteilung ist auch hier nachrichtlich dargestellt und kann bei Bedarf vom Bebauungsplan abweichen.

#### **6.5 Grünflächen**

Verschiedene erhaltenswerte Bäume, wie z. B. die auf dem zukünftigen Dorfplatz, sind durch die Festsetzung „Erhaltungsgebot für Bäume“ in ihrem Bestand gesichert.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist im Bereich des Kundenparkplatzes ein heimischer Laubbaum für jeweils fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso sollen auf dem geplanten Dorfplatz mindestens sieben neue Bäume gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen, so dass das Gesamtbild erhalten bleibt.

Die Pflanzgebote für Bäume im Plangebiet sind nachrichtliche Darstellungen; die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Anzahl der Baumpflanzungen ist einzuhalten. Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann jedoch geringfügig abgewichen werden, wenn dieses durch örtliche Gegebenheiten notwendig wird.

Ohne die notwendige Flexibilität bei der Ausbauplanung zu verlieren (z. B. Verschiebung von Baumstandorten wegen Um- und Zufahrten), bleibt der planerisch gewünschte städtebauliche Charakter erhalten.

Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Straßenflächen sind nachrichtlich dargestellt und können in ihrer Anordnung gemäß der Ausbauplanung verändert werden.

#### **6.6 Baugestalterische Festsetzungen**

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich weitgehend an denen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19.

Der Passus zu den Drenpelhöhen (Punkt B. 2.) wird um die Aussage ergänzt, dass im Kerngebiet ein Drenpel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig ist. Falls konstruktive Bautei-

le, wie z. B. Treppenhäuser, eine andere Drempehöhe benötigen, wäre auf Antrag eine Ausnahme genehmigung zu prüfen. Diese Erweiterung der Festsetzungen wird unter der Prämisse getroffen, die überbaubaren Flächen im Kerngebiet sinnvoller nutzen und gestalten zu können.

Für die Gebäudeaußenhaut sind nur rot-brauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig. Die bisherige Festsetzung bezüglich der Gebäudeaußenhaut wurde präzisiert und um die Aussage zur Klinkerfassade ergänzt. Die Festlegung der Materialien und Farben wurde getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen und gleichzeitig dem Bauherrn eine gestalterische Freiheit zu belassen.

Neue Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ebenfalls ergänzend getroffen.

Durch die Einschränkungen bezüglich der Art und der Platzierung von Werbung sowie der Regelungen zur Gestaltung der Fensterflächen werden Festsetzungen getroffen, die die Werbung an der Hauptverkehrsstraße von Elsen in diesem Bereich einerseits auf ein stadtgestalterisch sinnvolles Maß beschränkt und andererseits für die Betriebe ein effektives Werbekonzept ermöglicht. So sind überdimensionierte und raumwirksame Werbeelemente wie zum Beispiel Fahnen ausgeschlossen und Ausleger auf ein bestimmtes Maß reduziert worden.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Garagen werden um den Punkt ergänzt, dass im Bereich der Festsetzung GGa1 eine Carport-Anlage zu errichten ist. Die geschlossenen Wände und das Dach müssen einem schalltechnischen Gutachten entsprechend ein Einfügungsdämpfungsmaß von  $D_e \geq 25$  dB aufweisen. Weiterhin sind Höhen von 3,9 m bzw. 6,0 m einzuhalten. Die Festsetzung wird zum Schutz gegen auf die Wohnbebauung einwirkende Immissionen seitens des Parkplatzes vorgeschrieben (siehe auch Kapitel 6.10).

Anstelle eines geneigten Daches werden durch die VIII. Änderung in Teilbereichen der überbaubaren Flächen Satteldächer mit einer Dachneigung von  $33^\circ - 42^\circ$  festgesetzt. Der Bebauungsplan legt Dachform und Dachneigung fest, um eine einheitliche städtebauliche Gestaltung in diesem Bereich zu fördern.

### **6.7 Flächen für Ver- und Entsorgung**

Im Planbereich befindet sich ein Platz für Depotcontainer, der bereits 1998 eingezäunt und begrünt wurde. Dieser wird in der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 planungsrechtlich abgesichert.

### **6.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Zurzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Es wird dennoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege –, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

## **6.9 Altlasten**

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

## **6.10 Immissionsschutz**

Um die Lärmimmissionen, die auf die umgebende Wohnbebauung einwirken könnten, im Vorfeld abzuschätzen, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Dieses wurde seitens der Verwaltung inhaltlich sowie sachlich geprüft und akzeptiert.

Geräuschemissionen entstehen laut Gutachten durch Warenanlieferung der Geschäfte, Verkehr auf dem Kundenparkplatz, Sammelstellen für Einkaufswagen, Müllentsorgung und die notwendige Kühltechnik für den Gebäudekomplex.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anlieferung eines SB-Marktes täglich durch bis zu 7 Lkw (davon 3 Sattelzüge) über den geplanten Dorfplatz erfolgt. Hinzu kommen bis zu 3 Lkw, die einen zukünftigen, im Markt integrierten Back-Shop über den Kundenparkplatz beliefern.

Die Berechnungen zeigen auf, dass zwischen dem nördlichen Allgemeinen Wohngebiet und dem Kundenparkplatz Lärmschutzmaßnahmen in einer Mindesthöhe von 3,90 m bzw. 6,00 m getroffen werden müssen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, entsprechende Vorrichtungen zu gestalten. Eine Lärmschutzwand in dieser Höhe ist aus stadtgestalterischer Sicht kritisch zu sehen. Aus diesem Grund soll der Schallschutz in Form einer Carport-Anlage ausgeführt werden, die sich städtebaulich in das Gesamtkonzept einfügen kann. Die Anlage wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Einhausung der Ladezone (Anlieferung) soll gewährleisten, dass der Lärm, der beim Ausladevorgang oder bei der Müllentsorgung entsteht, die angrenzende Wohnbebauung entsprechend der Werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV nicht beeinträchtigt.

Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Sollten zukünftig andere als dem Gutachten zugrunde liegende Gebäudegrundrisse entwickelt werden, so ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zur angrenzenden Wohnbebauung durch Gutachten nachzuweisen.

Bei einem Neubau von Wohnungen im Kerngebiet ist durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden. Ist dieses nicht möglich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Da Wohnungen in den Obergeschossen des Kerngebietes (Planungsrechtliche Festsetzung A. 1.) generell zulässig sind, soll der Nachweis des Schallschutzes eine gesunde Wohnqualität garantieren.

## **7. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß § 2 UVPG nicht notwendig; entsprechend entfällt auch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB.

## 8. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 sind nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur- und Landschaft bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. E 19 I. Änderung in gleicher Größenordnung zulässig sind.

Darüber hinaus können die zu pflanzenden Bäume im Bereich des Dorf- und des Kundenparkplatzes als Minderungsmaßnahmen angesehen werden.

## 9. Verkehrliche Auswirkungen

Durch ein Verkehrsgutachten wurde analysiert, inwieweit ein Verbrauchermarkt, errichtet nach den Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. E 19 VIII. Änderung, Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Knotenpunkt Von-Ketteler-Straße / Gunnestraße / Bohlenweg hat.

Das Gutachten stellt fest, dass durch einen Verbrauchermarkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 116 Fahrten in der Spitzenstunde zu erwarten ist, welches den Kreuzungsbereich zusätzlich belasten wird. Ins Gewicht fällt hierbei die Nachmittagsstunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr, in der der Einkaufsverkehr mit dem Berufsverkehr zusammenfällt.

Die Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen liegt im Bereich der normalen Schwankungen. Auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird durch den Anstieg des Verkehrs nur geringfügig beeinflusst.

Nach Ausbau und Installation der Lichtsignalanlage im Knotenpunkt ist ein reibungsloser Verkehrsablauf mit verbleibenden Reserven zu erwarten (siehe Gutachten, Anlage 1).

Selbst bei einer Zunahme des Pkw-Bestandes um 18 % bis zum Jahr 2020 (Prognose der aktuellen Shell-Studie) liegt die Auslastung fast aller Fahrtrichtungen im Knotenpunkt unter 90 %.

Das Gutachten bestätigt, dass für den Gesamtknoten unter den angegebenen Voraussetzungen mit einer relativ zufrieden stellenden Verkehrsabwicklung zu rechnen ist.

Gegen die Einrichtung eines Einkaufszentrums sind unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowie der angrenzenden Wohn- und Sammelstraßen keine Einwände zu erheben.

## 10. Flächenbilanzierung

Überbaubare Grundstücksflächen (WA)	ca. 6.870 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksflächen (MK)	ca. 6.130 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Fußgängerzone)	ca. 2.015 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Kundenparkplatz)	ca. 2.510 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen mit Grün und Parkplätzen	ca. 8.420 m <sup>2</sup>
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	ca. 10.295 m <sup>2</sup>
Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze	ca. 340 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinschaftsgaragen	ca. 340 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	ca. 50 m <sup>2</sup>

---

## **11. Hinweise / Sonstiges**

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Dennoch wird bezüglich der Gefahr von Kampfmittelfunden folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

Bezüglich der Hinweise zur Denkmal- und Bodendenkmalpflege wird auf den Abschnitt 6.8 verwiesen.

## **12. Umsetzung / Realisierung des Bebauungsplanes**

Ein Investor ist bestrebt, Teilflächen im Kerngebiet, soweit er im Besitz der notwendigen Flächen ist, umgehend umzusetzen. Zu diesen Flächen zählt auch ein Teilstück des festgesetzten Dorfplatzes.

## **13. Investitionsschätzung**

Durch die VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 „Schrieweshof“ entstehen der Stadt Paderborn bis auf die Verfahrenskosten keine neuen Kosten, da die Planänderung lediglich die Verschiebung von Baugrenzen und nicht die Ausweisung neuer Infrastruktureinrichtungen vorsieht.

## **14. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung, dem schalltechnischen Gutachten (Februar 2002) und dem Verkehrsgutachten (August 2002).

Aufgestellt:

Paderborn, 23.01.2003

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

gez. Niereisel

Schultze