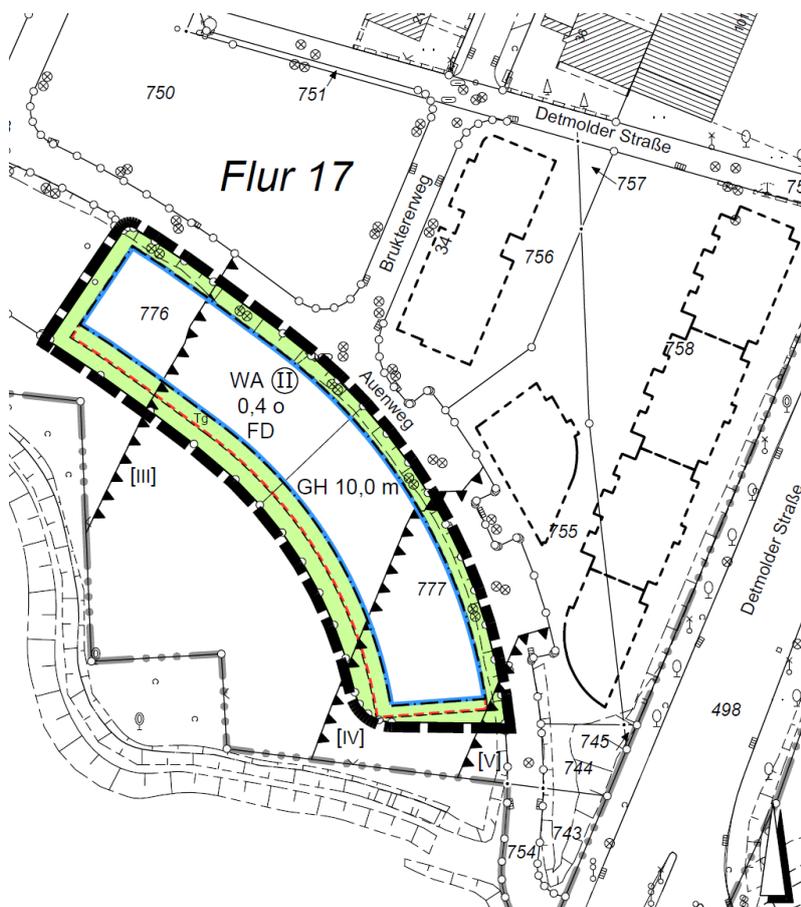


Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
Mai 2020

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass / Planverfahren**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten
 - 7.5 Immissionsschutz
 - 7.6 Baugrundeigenschaften
- 8. Umweltbelange**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Hinweise / Sonstiges**
- 11. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 12. Gesamtabwägung**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich südwestlich des Auenweges.

Beschlossen wurde auch der Entwurf der I. Änderung für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Offenlage fand in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.03.2020 sowie in einer angemessenen Fortführung in der Zeit vom 14.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020 statt.

2. Planungsanlass / Planverfahren

Anlass für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 ist der Wunsch eines Investors, auf Flächen südwestlich des Auenweges zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser plus jeweils einem Staffelgeschoss zu errichten. Der Investor plant, die Staffelgeschosse nicht allseitig gegenüber den Außenwänden der Gebäude zurückzusetzen. Dies widerspricht der für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 gültigen Fassung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Der Bebauungsplan Nr. 242 „Bruktererweg“ ist im Mai 2016 in Kraft getreten. Als Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan für den beantragten Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine zwingend zweigeschossige offene Bauweise, als Dachform ein Flachdach und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m vor. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen ist ein zweigeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um in diesem Bereich des Bebauungsplanes Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Städtebaulich soll hier ein Übergang von der dreigeschossigen Bebauung entlang der Detmolder Straße zur Ein- und Zweifamilienhausstruktur im westlichen Teil des Baugebietes geschaffen werden. Grundlage des Bebauungsplanes war unter anderem die im Mai 2014 in Kraft getretene Fassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Wie zuvor beschrieben, sind auf den Grundstücken der Gemarkung Paderborn, Flur 17, Flurstücke 776 und 777 zwei Mehrfamilienhäuser geplant, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage ruhen. In einem Gebäude sind 19 Wohneinheiten und im zweiten 20 Wohneinheiten vorgesehen. Es werden 34 Tiefgaragenstellplätze geplant. Neben zwei Vollgeschossen ist auch geplant, ein Staffelgeschoss zu errichten, das aber nicht an allen Außenwänden zurückgesetzt wird, sondern entlang des Auenweges als dreigeschossiger Baukörper in Erscheinung tritt. Diese Bauweise ist auf Grundlage der für den Bebauungsplan gültigen Fassung der Bauordnung aus dem Jahre 2014 derzeit nicht zulässig.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

In § 2 (Begriffe) der BauO NRW aus dem Jahre 2014 wird definiert, wann ein Geschoss bzw. auch ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen sind. „Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat“. Es wird eindeutig definiert, dass ein Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt werden muss. Ausnahmen hierzu sind lediglich für Treppenhäuser zulässig.

Demgegenüber regelt die derzeit gültige Bauordnung (BauO NRW), die im April 2019 in Kraft getreten ist, den Begriff des Staffelgeschosses nicht mehr.

Nunmehr definiert der § 2 der Bauordnung aus dem Jahre 2019 Vollgeschosse wie folgt:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat“.

Mit dem Wegfall des bisher vorgeschriebenen allseitigen Zurücksetzens des obersten Geschosses (Staffelgeschosses) hat der Gesetzgeber den politischen Willen bekundet, eine optimierte Ausnutzung des obersten Geschosses zu ermöglichen. Bei der Planung der Gebäude ermöglicht diese Regelung den Bauwilligen somit einen größeren Spielraum im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben. Dies auch vor den Hintergrund, dass sich das Straßenbild und Siedlungsbild durch das nicht mehr notwendige Zurücksetzen verändern wird.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage soll mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ die Anwendung der derzeit aktuellen Fassung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) ermöglicht und damit die städtebaulich vertretbare Planung des Investors planungsrechtlich abgesichert werden.

Auf Grundlage der neuen Landesbauordnung und mit der jetzt geltenden Regelung einer max. Gebäudehöhe von 10 m ist auch bei Änderung des Bebauungsplanes ein unverändertes Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke vorgegeben. Allerdings muss das oberste Geschoss am Auenweg nicht von der Außenkante zurückgesetzt werden, sondern kann sich mit voller Wandhöhe von max. 10 m entlang der Straße entwickeln. Diese Veränderung des Erscheinungsbildes erscheint aber städtebaulich vertretbar, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Auenweges eine zwingend dreigeschossige Bebauung sowie im weiteren Verlauf eine zwingende zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschossen zulässig ist und diese zulässige Bauweise derzeit bereits auch baulich umgesetzt wird. Die nunmehr für den südwestlichen Teil des Auenweges geplante Bebauung fügt sich aus den vorgenannten Gründen in das Straßen- und Siedlungsbild der geplanten bzw. im Bau befindlichen Gebäude ein.

Für westlich angrenzende Bereiche stellt sich die städtebauliche Situation anders dar. Hier sollten weiterhin lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer max. zweigeschossigen Bauweise errichtet werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 ist dieser zusammenhängende Bereich als WA1 gekennzeichnet.

Im Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 sollten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA), der Anzahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse), der Gebäudehöhe von 10 m, der offenen Bauweise, der sonstigen Ausnutzungen unverändert bestehen bleiben. An den für den Planbereich zutreffenden textlichen Festsetzungen sind keine Modifi-

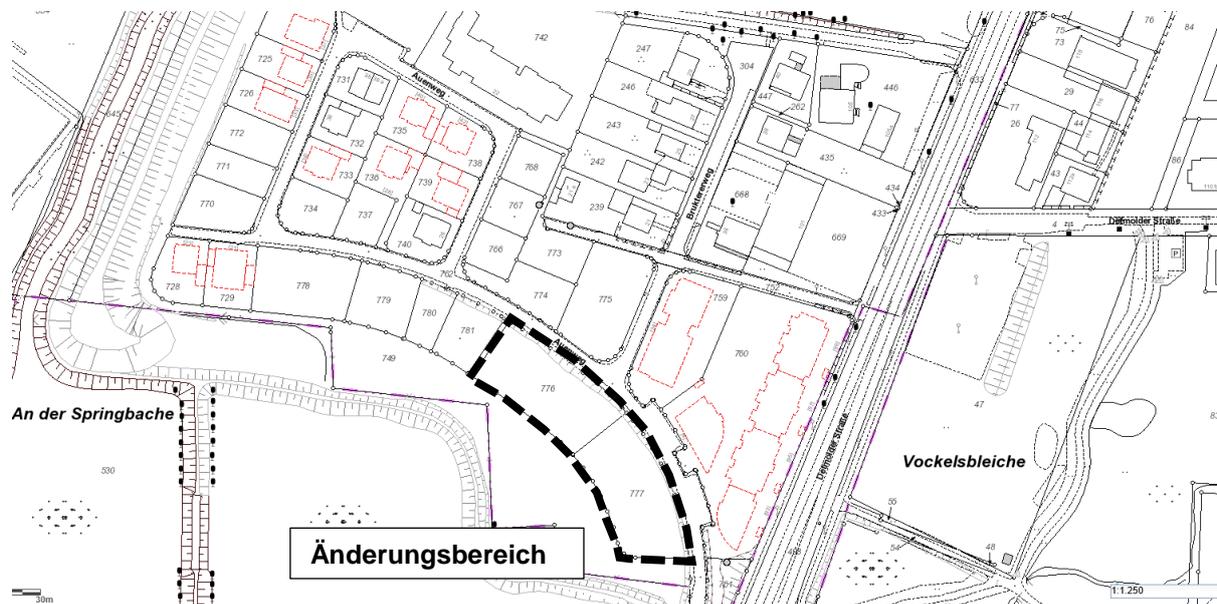
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

zierungen geplant und werden gleichlautend übernommen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte bestehen keine Bedenken, den Bebauungsplan Nr. 242 für den beantragten Planbereich zu modifizieren und die aktuelle Landesbauordnung zugrunde zu legen. Eine Beeinträchtigung des Charakters des Neubaugebietes „Bruktererweg ist nicht zu erwarten. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 für den Teilbereich südwestlich des Außenweges, unter Würdigung aller Belange, als städtebaulich vertretbar anzusehen und deshalb unbedenklich.

Das Planverfahren kann gem. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da mit der I. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. So bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Regelung von Baugrenzen und Baulinien, die bisher festgesetzte offene Bauweise sowie die Festsetzungen von Verkehrsflächen unverändert bestehen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 Abs. 1 BauGB sind somit erfüllt.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rd. 0,32 ha große Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ befindet sich im Übergangsbereich des Siedlungsschwerpunktes Stadtheide zur Kernstadt von Paderborn, ca. 1,3 km nordwestlich der historischen Altstadt von Paderborn. Im Nahbereich befinden sich der Rothesportplatz, das Hochwasserrückhaltebecken „Rothebach/Springbach“, das Bestandteil eines regionalen Grünzuges ist, in dem sich neben dem Rückhaltebecken die Sportanlagen des Rothesportplatzes und die Park- und Freizeitanlagen „Niesenteich“ befinden. Im Norden grenzen Wohnbaugrundstücke sowie gemischt genutzte Baugrundstücke an. Der Änderungsbereich grenzt im südwestlichen Bereich auch direkt an große zusammenhängende Grünbereiche an und weist aufgrund der Lage und der Nähe zur Innenstadt eine besonders hohe Attraktivität auf.



Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Paderborn

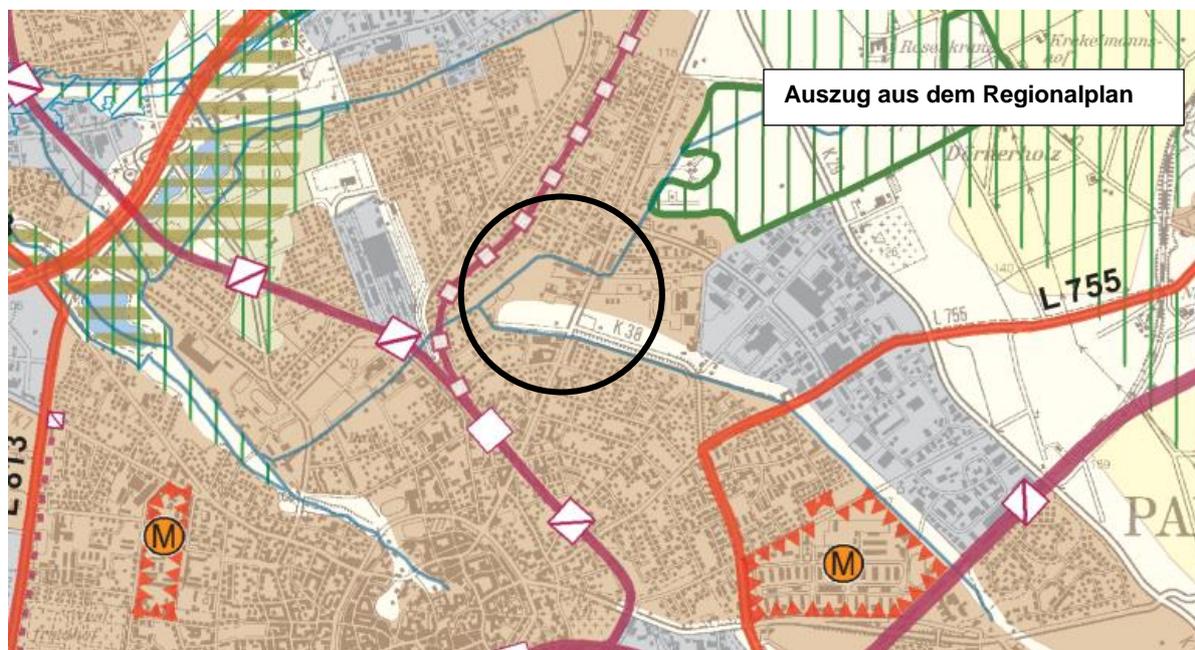
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Paderborn, Flur 17, Flurstücke 776 und 777 und ist integraler Bestandteil des Neubaugebietes Bruktererweg, dessen bauliche Umsetzung derzeit stattfindet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt den Änderungsbereich als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Südlich grenzt der zuvor bereits beschriebene überregionale Grünzug an, der im Regionalplan als Freiraum gekennzeichnet ist. Der Rothebach sowie der Springbach, im Nahbereich des Plangebietes, sind als Fließgewässer dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

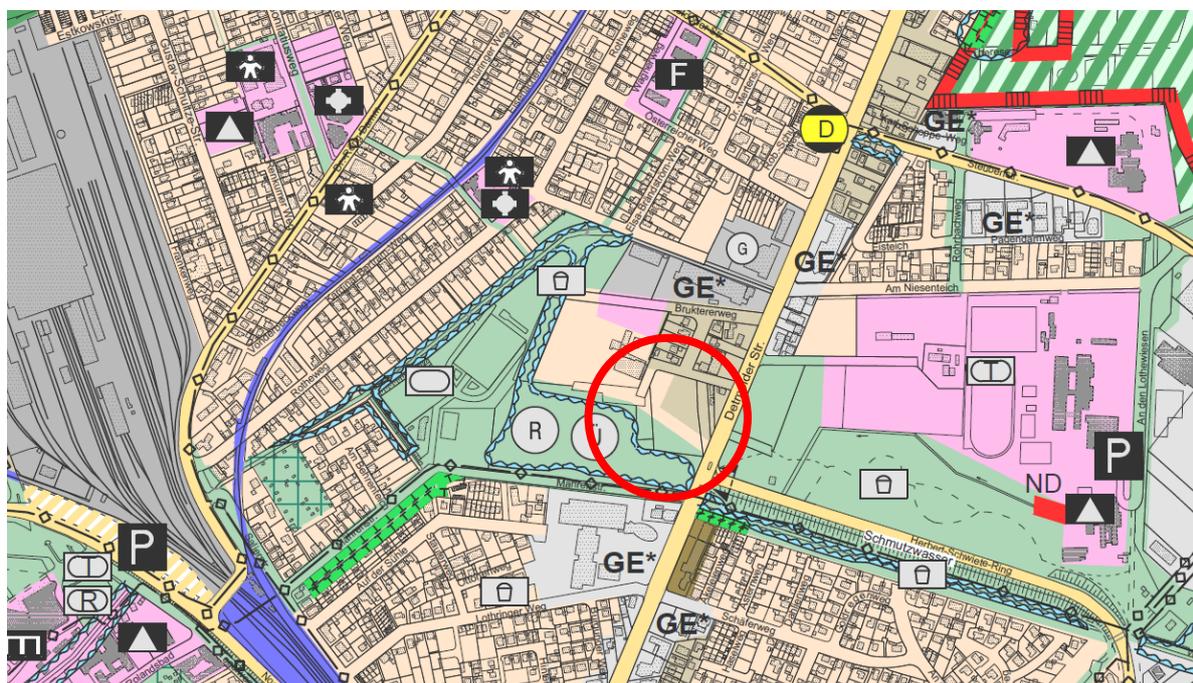
4.2 Landschaftsplan

Da sich der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 im besiedelten und bebauten Bereich befindet, trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn keine Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 als Wohnbauflächen dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 ist integraler Bestandteil des ca. 5 ha großen Neubaugebietes „Bruktererweg“. Die bauliche Umsetzung der Gebäude wird derzeit durchgeführt und ein Großteil der Gebäude ist zumindest im Rohbau fertig gestellt. Neben den Wohngebäuden ist auch die Kindertagesstätte im Plangebiet im Bau.



Luftbild Stadt Paderborn

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es um ein Gebiet, in dem Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen.

Hierzu wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m festgelegt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gebäudehöhe sind neben den zwei Vollgeschossen auch Staffelgeschosse möglich.

6. Planung

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Anwendung der derzeit aktuellen Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aus dem Jahre 2019 angestrebt. Die erleichternden Bestimmungen des § 2 zu Vollgeschossen (Wegfall des Staffelgeschosses) sollen hierbei für den Änderungsbereich Anwendung finden. Sonstige Regelungen und Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 zur Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, der Dachform und den für den Planbereich zutreffenden textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes „Bruktererweg“ erfolgt von der Detmolder Straße kommend als Erschließungsstraße in geschwungener Form nach Westen und wird am Ende mit einer nach Norden abzweigenden bügelförmigen Umfahrung versehen. Durch eine Anbindung an den Bruktererweg wird die dauerhafte Erschließung der vorhandenen Bebauung am Bruktererweg sichergestellt. Die heutige Zufahrt zum Bruktererweg im Bereich zwischen den Gebäuden Detmolder Straße 97 und 101 soll weitestgehend aufgegeben und zu einer Fuß- und Radwegverbindung zurückgebaut werden. Die neue Erschließungsstraße erhielt die Bezeichnung Auenweg. Der Auenweg ist derzeit als Baustraße hergestellt und wird nach erfolgter Hochbautätigkeit als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Notwendige öffentliche Stellplätze können bei der gewählten Straßenbreite (7,0 m) innerhalb der Verkehrsflächen integriert werden. Um ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen im Bereich der angedachten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, sind in diesen Bereichen zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgesehen. Trotz der sparsam bemessenen Verkehrsflächen wird eine optimale öffentliche Erschließung der neuen Bauflächen sichergestellt. Der Änderungsbereich ist somit vollumfänglich erschlossen, verkehrliche Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich.

ÖPNV-Anbindung

Der Änderungsbereich befindet sich an der Route der Linie 3 „Lemgoer Straße – Mönkeloh“ (Haltestelle „Bruktererweg“) des PaderSprinters. An den Haltestellen „Kamp“, „Rathausplatz“, „Zentralstation“ und „Westerntor“ besteht die Umsteigemöglichkeit zur Uni-Linie sowie zu den meisten anderen Linien. Die Linie 3 ist werktags sowie samstags von 05.00 bis 20.00 Uhr halbstündlich getaktet. An Sonn- und Feiertagen fährt diese im Stundentakt.

Mit dem Nachtbus ist das Gebiet über die Linie N 1 „Marienloh“ des PaderSprinters an der Haltestelle „Dr.-Mertens-Weg“ (ca. 500 m entfernt) mit dem öffentlichen Personennahverkehr an die Innenstadt angebunden.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

Auf der Detmolder Straße verlaufen auch die Linien R 50 bzw. R 51 des Unternehmens GO.ON Gesellschaft für Bus- und Schienenverkehr mbH. An Werktagen wird die Verbindung zwischen Paderborn und Schlangen im 15-Minuten-Takt bedient.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Verbindungen ist für den Änderungsbereich ein guter öffentlicher Personennahverkehr gewährleistet.

Versorgung

Sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind im nahen Umfeld bzw. in zumutbarer Entfernung vorhanden. So befindet sich im direkten Umfeld des Änderungsbereiches eine Kindertagesstätte im Bau. Direkt angrenzend befindet sich der Rothesportplatz, östlich der Detmolder Straße ein privat geführter Kindergarten und die „Heinz-Nixdorf-Gesamtschule“.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zwischenzeitlich im Auenweg vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist sichergestellt. Bedenken gegen die Planänderung sind aus den vorgenannten Aspekten nicht ersichtlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 242 wurden für den Planbereich eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 haben auch im Rahmen der I. Änderung gleichbleibend Bestand. Damit wird die positive Fortentwicklung des Gebietes gewährleistet und der Erhalt des Gebietscharakters sichergestellt.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie zuvor beschrieben, sind mit der I. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), dem Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der Zahl der Vollgeschosse mit max. zwei und der Gebäudehöhe von max. 10,0 m geplant. Damit wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben im Änderungsbereich weiterhin nahtlos in die Gesamtplanung des Neubaugebietes Bruktererweg einfügen und die städtebaulichen Erwägungen unverändert Bestand haben.

7.2 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

Mit der I. Änderung finden auch keine Modifizierungen an den Festsetzungen zur Bauweise (offen) und zur Regelung von Baugrenzen und Baulinien statt. Der städtebauliche Rahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 bleibt somit bestehen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstige technische Infrastruktur wurde zwischenzeitlich vollständig ausgebaut und ist somit gesichert.

7.4 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 befindet sich kein eingetragenes Natur-, Bau- oder Bodendenkmal. Im Umfeld befindet sich aber ein archäologischer Fundpunkt (DKZ 4218,34 Gräberfeld).

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 242 hat der LWL - Archäologie für Westfalen in einer Stellungnahme auf das vorgenannte Gräberfeld hingewiesen. Im Bereich des vermuteten Gräberfeldes wurden nach 1876 Urnen geborgen, die auf ein größeres vorgeschichtliches Gräberfeld hinweisen. Es ist nach Aussage der LWL - Archäologie für Westfalen davon auszugehen, dass noch Teile des Gräberfeldes im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 242 vorhanden sind. Daher ist es unumgänglich, dass im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen durchgeführt wurden. Auf der Planzeichnung der I. Änderung des Bebauungsplanes wird auf den Sachverhalt hingewiesen. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

7.5 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Bereich der Sportplätze, der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie von der Detmolder Straße untersucht.

Um ein Gesamtbild über die Lärmbelastung im Plangebiet zu erhalten und somit auch für eine zukunftssichere und nachhaltige Planung und Entwicklung gegen zu viel Lärm vorzugehen, wurde seitens der Stadt Paderborn beim TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Als Ergebnis des Gutachtens war festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 242 um einen vorbelasteten Bereich handelt. Zum Schutz der geplanten Nutzungen waren abgestimmte Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehörten ein ausreichender Abstand zu den gewerblichen Nutzungen nördlich des Planbereiches, ein aktiver Schutz vor Sportlärm in Form einer Wand oder eines Lärmschutzwalles sowie passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Detmolder Straße.

Um vorhandenes Bauland optimal zu nutzen und den Siedlungsbereich im Rahmen der Bauleitplanung sinnvoll abzurunden, wurde in diesem konkreten Fall aus städtebaulichen Gründen der notwendige Schutz vor dem Verkehrslärm der Detmolder Straße nicht durch einen ausreichenden Abstand zur Lärmquelle ermöglicht. Da eine Bebauung in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich sowie aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll und unerlässlich erschien, wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Belange eine Bebauung höher gewichtet als unter anderem das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG.

Die im Bebauungsplan Nr. 242 getroffenen Gebietsausweisungen entsprachen der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Für die Baubereiche entlang der Detmolder Straße bestand auch keine Möglichkeit, sinnvoll und effektiv einen aktiven Lärmschutz durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen, da aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau vorgenannter Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel erschien. Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, waren deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfolgten. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Im Bebauungsplan Nr. 242 wurden entsprechende Festsetzungen und Regelungen zum Schutz vor Lärm getroffen, die ein zumutbares Wohnen im Plangebiet ermöglichen.

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 werden die Regelungen zum Lärmschutz unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden auf der Planzeichnung weiterhin Lärmpegelbereiche definiert, in denen entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen umgesetzt werden müssen.

Mit den vorgenannten Regelungen ist auch weiterhin ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen und ein gesundes Wohnen gewährleistet.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation ist die Stadt Paderborn der Auffassung, dass die Festsetzung von Wohnbauflächen auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint.

7.6 Baugrundeigenschaften

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 wurde zur geplanten Erschließung der Bauflächen durch das Fachbüro conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH auch eine Bodenuntersuchung zur Erkundung der Untergrundverhältnisse (Bodenschichtung, Grundwasser, Versickerungsfähigkeit etc.) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Geotechnischen Bericht 21092015-PAD-BRU vom 09.10.2015 dokumentiert.

Das Gutachten erläutert, dass aufgrund der aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen Anhebung der Straßengradienten und der damit verbundenen Angleichung der Oberflächen der Baugrundstücke auf das spätere Straßenniveau umfangreiche Auffüllungen auf den Baugrundstücken erforderlich werden können. Zur sicheren Planung solcher Auffüllungen und zur Festlegung, ob die unter dem Auffüllungsniveau anstehenden Böden ausreichend tragfähig sind, wird den privaten Bauherren empfohlen, unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung (mit oder ohne Keller) individuelle Bodenuntersuchungen durchzuführen. Insbesondere sind dabei die Bodenschichtung, der Grundwasserstand und die Tragfähigkeit des Baugrundes zu erkunden sowie konkrete Empfehlungen zur Realisierung unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäude auszusprechen. Diese Hinweise haben auch für den Änderungsbereich weiterhin Bestand und auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Mit dieser Maßnahme werden die Bauwilligen für den Aspekt der Baugrundeigenschaften ausreichend sensibilisiert.

8. Umweltbelange

Zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen im August 2015 ein Umweltbericht erstellt. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen überwiegend offenen Bauweise sowie bestehender Vorbelastungen durch die intensive Nutzung eines Großteils der ehemaligen Anbauflächen als Baumschule einerseits und durch überbaute und versiegelte Fläche im Bereich des Betriebsgeländes der stillgelegten Gärtnerei andererseits waren nachhaltige Beein-

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

trächtigungen der geprüften Schutzgüter nicht zu erwarten. Die mit der Umsetzung der planerischen Festsetzungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft konnten vollumfänglich kompensiert werden. Auch artenschutzrechtliche Belange standen unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung näher beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände und zur Stabilisierung der biologischen Vielfalt nach fachlicher Einschätzung der Aufstellung und Änderung der Bauleitplanung nicht entgegen.

Die vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführte Umweltprüfung kam deshalb zu dem Ergebnis, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ keine Bedenken bestehen.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich eine Umstellung auf die derzeit aktuelle Landesbauordnung (BauO NRW) erfolgen. Ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Änderung nicht vorbereitet. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bleiben für den Bereich der I. Änderung unverändert bestehen und werden in den textlichen Festsetzungen erneut mit aufgenommen.

Aus Umweltgesichtspunkten bestehen aus den vorgenannten Gründen gegen die I. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 wurde durch das Büro Gasse, Schumacher und Schramm für das Planvorhaben eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Die Grundlage dazu bildeten u.a. örtliche Kartierungen der Artengruppen Aves (Vögel) und Fledermäuse. Bei Beachtung von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren konnten Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vermieden werden.

Um Verbotstatbestände, die ggf. ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machten, zu vermeiden, wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 geeignete Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Stabilisierung der biologischen Vielfalt durch textliche Festsetzungen bzw. Regelungen in der Hinweisspalte berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Belange sind mit der Umstellung auf die derzeit aktuelle Landesbauordnung (BauO NRW) nicht berührt.

Klimaaspekte wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 eingehend dargelegt und geeignete Maßnahmen geregelt. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden klimatischen Auswirkungen verbunden. Neue Regelungen oder Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

9. Flächenbilanzierung

Der Planbereich der I. Änderung weist eine Größe von 0,32 ha. auf. Die vorgenannte Fläche wird im Bereich der I. Änderung als Baufläche, mit überbaubaren und nicht überbaubaren Bereichen, festgesetzt.

10. Hinweise / Sonstiges

Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Baugrundstücke, insbesondere der Erdgeschosebenen, zu verhindern, sind sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken gegenüber den Straßengradienten anzuheben. Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

Kampfmittelfunde

Im Plangebiet muss noch mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Sollten darüber hinaus bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen.

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ aus Dezember 2018 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Deshalb ist im Vorfeld von Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötigen und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung, in Absprache mit der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz,

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“

Am Ikenberg, 33098 Paderborn, 05251/2077105, Fax: 05251/69317-99; E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen ausdrücklich zulässig.

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu untersuchen und zu bewerten (Bodenuntersuchung conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH Oktober 2015). Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg und Frosteinwirkungen an den Fundamenten zu treffen.

Richtfunktrassen/Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 25 m mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

DIN-Normen/Richtlinien

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

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen, eine Begründung ist beigefügt.

12. Gesamtabwägung

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Umstellung auf die aktuelle Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Alle städtebaulichen Festsetzungen und Regelungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ bleiben unverändert bestehen. Aus den vorgenannten Gründen ist die Änderung städtebaulich vertretbar. Da städtebauliche Gründe einer Änderung nicht widersprechen und die verbesserte Ausnutzung des obersten Geschosses ausdrücklich den gesetzgeberischen Willen darstellt, ist die Änderung des Bebauungsplanes vertretbar.

II. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“ ist lediglich die Anpassung an die derzeit aktuelle Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vorgesehen, nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, den 18.05.2020

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Hubert Daniel

Volker Schultze