

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. SN 336 „Neuhäuser Kirchstraße“



Erstellt von

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Coesfeld

in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt
der Stadt Paderborn

13.05.2020

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung.....	3
1. Verfahrensstand.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet.....	5
4. Übergeordnete Vorgaben.....	5
4.1 Regionalplanung.....	5
4.3 Flächennutzungsplanung.....	5
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse.....	6
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.4 Bauliche Gestaltung.....	8
7. Erschließung.....	9
7.1 Anbindung an das Straßennetz.....	9
7.2 Ruhender Verkehr.....	9
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	9
8. Ver- und Entsorgung.....	10
8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung.....	10
8.2 Abwasserentsorgung.....	10
8.3 Abfallentsorgung.....	10
9. Immissionsschutz.....	10
10. Altlasten / Kampfmittel / (Boden-)Denkmalpflege.....	10
11. Natur und Landschaft / Freiraum.....	10
11.1 Eingriffsregelung.....	11
11.2 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
11.3 Wasserwirtschaftliche Belange.....	14
11.4 Forstliche Belange.....	14
11.5 Belange des Klimaschutzes.....	14
12. Flächenbilanzierung.....	14
13. Bestandteile des Bebauungsplanes.....	14
14. Bodenordnung.....	14

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 31 A, B, C „Alter Ortskern Schloß Neuhaus“ für den Teilbereich B angenommen.

Die allgemeine Information über die Ziele und Zwecke der Planung fand in der Zeit vom 16.12.2019 bis zum 10.01.2020 statt. In der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 06.03.2020 (einschließlich) wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB fand vom 17.04.2020 bis zum 07.05.2020 statt.

Die Stadt Paderborn beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 336 „Neuhäuser Kirchstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO über eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Aufgrund der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Kath. Pfarrgemeinde Hl. Martin von Tours aus Schloß Neuhaus ist bestrebt, den geänderten Anforderungen durch den bereits 2013 erfolgten Zusammenschluss der vier umliegenden Pfarrgemeinden zum pastoralen Raum gerecht zu werden. Das „Büro am Sitz des Leiters“ ist derzeit mit diversen Einschränkungen und Konflikten im Pfarrhaus in Schloß Neuhaus (Neuhäuser Kirchstr. 5) untergebracht; einige der erforderlichen Nutzungen sind in andere Gebäude ausgegliedert (Referent, Lager, Archiv etc.) oder fehlen bisher im Raumangebot.

Um die unbefriedigenden Gebäudebelegungen zu verbessern und die erforderlichen Räume neu zu ordnen, wurde ein Architekturbüro beauftragt Lösungsansätze zu untersuchen. Als Ergebnis der Untersuchung war festzuhalten, dass das Bestandsgebäude „Pfarrhaus“ aus dem Baujahr 1951 in zurückliegender Zeit zwar in Teilbereichen modernisiert wurde, jedoch ohne eine nachhaltige Verbesserung zu erzielen. Folgende grundsätzliche Missstände stehen einer weiteren dauerhaften und zweckmäßigen Nutzung entgegen:

- die vorhandene Gebäudestruktur (ohne Möglichkeit zur Trennung in drei Nutzungseinheiten),
- die technische Gebäudeausrüstung,
- der mangelhafte Schallschutz,
- die Forderungen des baulichen Brandschutzes für drei Nutzungseinheiten,
- der fehlende barrierefreie Zugang im Erdgeschoss.

Bei der weiteren Planung wurden neben dem jetzigen Pfarrhaus (Neuhäuser Kirchstr. 5) auch die benachbarten, in Kirchenbesitz befindlichen Gebäude „Roncalli-Haus“ (Neuhäuser Kirchstr. 3) und der ehemaligen Vikarie (Neuhäuser Kirchstr. 6) einbezogen. Da das Roncalli-Haus mittelfristig an heutige Bedürfnisse angepasst werden soll (Barrierefreiheit), war eine gekoppelte Nutzung zu prüfen.

Eine Standortverlagerung kam nicht in Betracht, da die Lage in unmittelbarer Nähe zur Kirche „St. Heinrich und Kunigunde“ sowie zum Roncalli-Haus von großer Bedeutung für den Pastoralverbund ist. Auch eine Umverteilung der Flächen innerhalb der Bestandsgebäude wurde nicht weiterverfolgt, da sich eine Bedarfsunterdeckung von ca. 120 qm Nutzfläche ergab und die aufgeführten Mängel nicht wirtschaftlich zu beseitigen waren. Darüber hinaus wurde auch ein Anbau an das bestehende Pfarrhaus untersucht. Die Deckung des Raumbedarfs wäre lediglich rechnerisch möglich, eine sinnvolle Anordnung der Nutzungseinheiten kann aber nicht erreicht werden.

Die aufgeführten Mängel sind ebenfalls nicht wirtschaftlich zu beseitigen. Die Restnutzungsdauer würde nicht entscheidend verlängert.

Aus den vorgenannten Gründen wird seitens der Pfarrgemeinde ein Neubau an gleicher Stelle angestrebt. Dieser Lösungsansatz bietet als einziger die Möglichkeit, den Raumbedarf unter Berücksichtigung aller Vorgaben und Ansprüche funktional und wirtschaftlich unterzubringen. Außerdem wird die soziale und kulturelle Infrastruktur im Ortskern gestärkt.

Die Verbindung zum Roncalli-Haus über eine filigrane Brücke soll die Barrierefreiheit dort erheblich verbessern, ohne einen separaten Außenaufzug nachrüsten zu müssen. Die Nutzungserweiterung von einem in das andere Gebäude wäre bei künftigen Bedarfsentwicklungen im pastoralen Raum leichter möglich.

Der Neubau fügt sich städtebaulich gut in den historisch gewachsenen Ortskern ein. Durch die Neubebauung des Grundstücks lässt sich das Gesamtbild an dieser Stelle deutlich aufwerten. Darüber hinaus kann mit dem Zugewinn an städtebaulicher und gestalterischer Qualität ein Impuls für den gesamten historischen Ortskern ermöglicht werden, der weitere Entwicklungen positiv beeinflussen kann.

Bisher stehen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. SN 31 A, B und C „Alter Ortskern Schloß Neuhaus“ aus dem Jahr 1990 der Umsetzung des Vorhabens im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzungen entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Pfarrhauses zu schaffen, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 336 „Neuhäuser Kirchstraße“.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das 703 qm große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 336 „Neuhäuser Kirchstraße“ befindet sich im Zentrum des Stadtteils Schloß Neuhaus. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des bestehenden Pfarrhauses sowie die nordöstlich angrenzenden Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Neuhauser Kirchstraße im Norden,
- das Roncalli-Haus (Neuhäuser Kirchstraße 3) im Osten,
- die Straße Am Ringgraben im Süden sowie
- ein Wohnhaus (Neuhäuser Kirchstraße 7) im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 111 und 233 (teilw.), Flur 5, Gemarkung Schloß Neuhaus. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

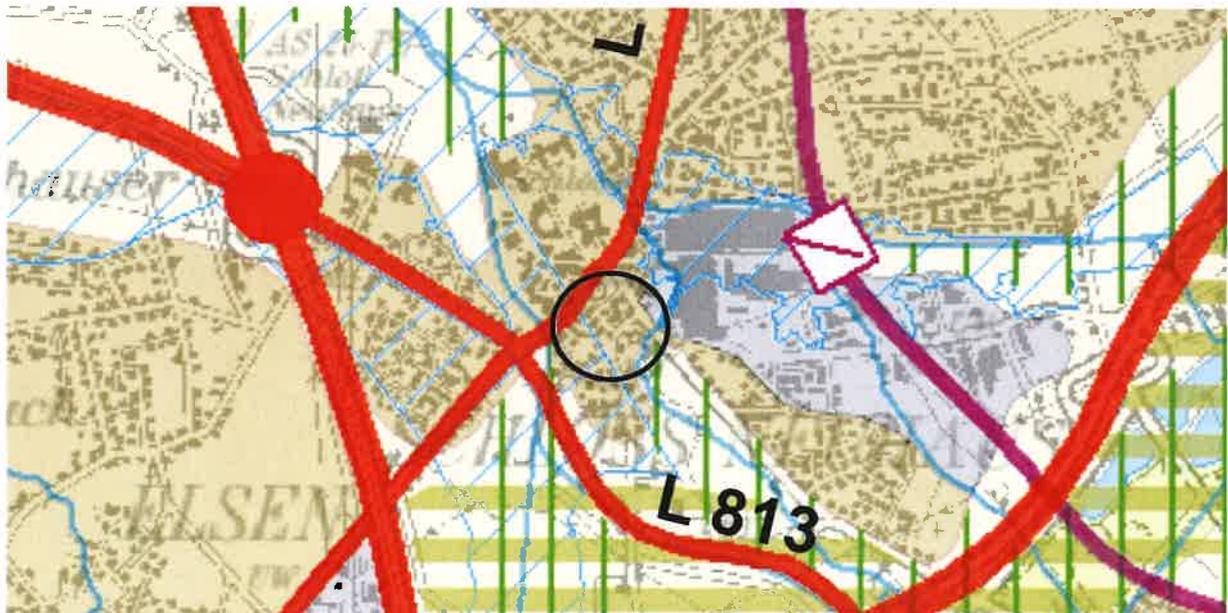
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers und die geplante Brücke zum östlichen Roncalli-Haus.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, liegt das Plangebiet im „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Für die umliegenden Flächen trifft der Regionalplan ebenfalls die Darstellung ASB.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine Konflikte zu den Darstellungen des Regionalplanes.



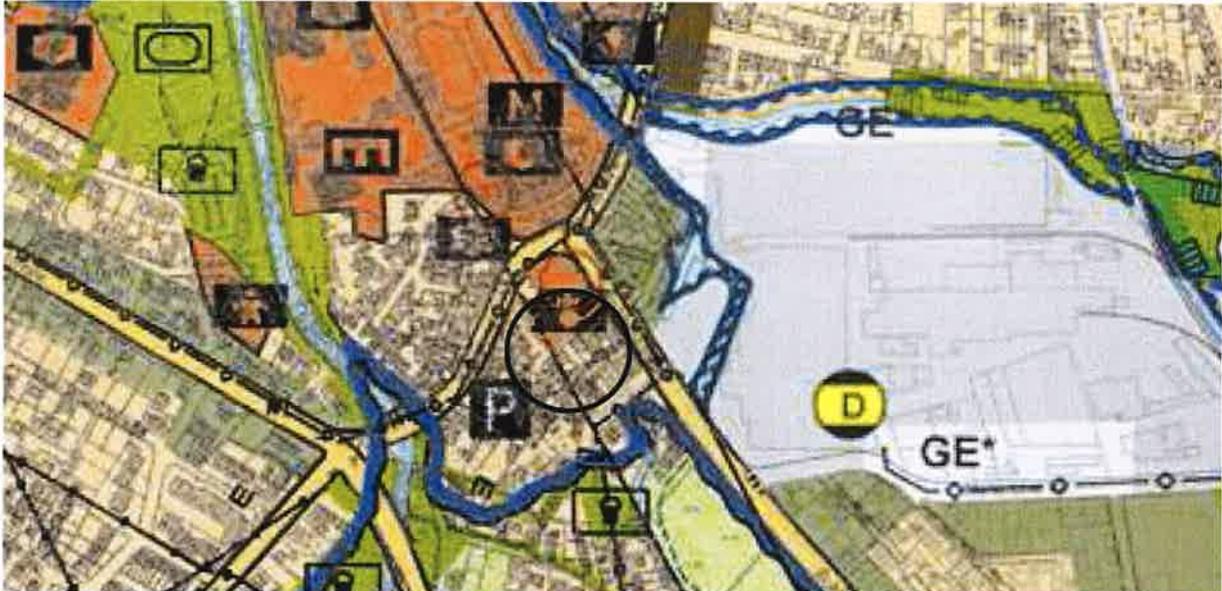
Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (maßstabslos)

4.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die direkt angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt und die Pfarrkirche St. Heinrich und Kunigunde ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ im Flächennutzungsplan eingetragen.

Die Residenzstraße und die Schloßstraße werden als „örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn (maßstabslos)

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Teilbereich B des geltenden Bebauungsplanes Nr. SN 31 A, B und C „Alter Ortskern Schloß Neuhaus“ aus dem Jahr 1990. Im Jahr 1998 wurde der Plan unter dem Aspekt eines veränderten Lärmschutzes in Teilbereichen geändert. Das Plangebiet war von dieser Änderung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bislang als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und eröffnen kaum Spielräume.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8. In den umliegenden Teilbereichen ist jedoch eine tendenziell höhere Ausnutzbarkeit der Bauflächen gegeben. Dort liegt die GRZ vorrangig zwischen 0,6 und 0,8 und die GFZ zwischen 1,5 und 1,8.

Die Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteilzentrum von Schloß Neuhaus und in unmittelbarer Nähe zum nördlich gelegenen Renaissanceschloss. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neuhäuser Kirchstraße. Über die Schloßstraße und die Residenzstraße (L 756) ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das nähere Umfeld ist geprägt von Wohnnutzungen und kirchlichen Einrichtungen.

Das Plangebiet besteht aus dem Grundstück des Pfarrhauses sowie den nordöstlich angrenzenden Verkehrsflächen der Neuhäuser Kirchstraße. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Pfarrhaus und den zugehörigen Nebenanlagen ein kleiner teilversiegelter Garten im rückwärtigen Bereich und eine Stellplatzanlage entlang der Neuhäuser Kirchstraße.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der o.g. Zielsetzung weiterhin als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen oder einen besonders hohen Flächenbedarf aufweisen.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Baukörperhöhen

Die höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der vorliegenden Planung und sollen zugleich gewährleisten, dass sich das neue Pfarrhaus maßstäblich in die bestehende Bebauungsstruktur im Stadtteilzentrum einfügt.

Die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptbaukörpers beträgt demnach 118,0 m ü. NHN. Das entspricht einer Höhe von etwa 14,6 m über der Geländehöhe von ca. 103,4 m ü. NHN. Die Traufhöhe wird mit 111,5 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 8,1 m entspricht. Dabei geben die Festsetzungen einen Spielraum für eventuelle geringfügige Anpassungen der Planung.

Der rückwärtige Gebäudeteil soll nur ein Geschoss aufweisen und oberhalb des ersten Vollgeschosses als Terrasse genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Brüstung/Attika beträgt die zulässige Höhe 111,5 m ü. NHN, was einer Höhe von etwa 5,5 m über dem Gelände entspricht.

Die Unterkante der "Verbindungsbrücke im I. Obergeschoss" muss eine lichte Höhe von mindestens 107,15 m ü. NHN (mind. 3,75 m über der Geländehöhe) aufweisen, um den Anliegerverkehr zu ermöglichen. Die Oberkante der Brücke darf eine Höhe vom 111,5 m ü. NHN und somit die Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten, um sicherzustellen, dass sich die Brücke dem Hauptbaukörper unterordnet.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkreten Vorhaben und in Anlehnung an die Festsetzungen in den umliegenden Bereichen mit 0,6 festgesetzt. Für die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Baublöcke gilt bereits eine GRZ von 0,6. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, dass auf Grundlage der BauNVO in der Fassung von 1977 entwickelt wurde, wird in Fortführung der dort geltenden Vorgaben und um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen für das konkrete Vorhaben zu schaffen, festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen z.B. im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sind durch diese Festsetzungen nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und nicht über bedeutende Grünstrukturen verfügt. Zudem ist die Verlegung von versickerungsfähigem Pflaster sowie eine Begrünung der Garagendachflächen vorgesehen. Um dies zu sichern wird festgesetzt, dass Dächer von Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO und unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens mit 1,2 festgesetzt.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Neuhäuser Kirchstraße wird zum öffentlichen Straßenraum eine Baulinie festgesetzt, um den Verlauf der historischen Straßenflucht eindeutig und verbindlich zu sichern.

In den übrigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem geplanten Vorhaben durch Baugrenzen festgesetzt. Die geplante Brücke soll zukünftig im zweiten Vollgeschoss das neue Pfarrhaus mit dem Roncalli-Haus verbinden. Sie weist eine lichte Höhe von mindestens 3,75 m (107,15 m ü. NHN) auf. Für die Brücke wird eine geschossweise Gliederung der Baugrenzen vorgenommen, um eine Überbauung der Verkehrsfläche im zweiten Vollgeschoss zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausreichend ist.

6.4 Bauliche Gestaltung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben und in Anlehnung an die umliegende Bebauung ist das Dach des Hauptbaukörpers als Satteldach mit einer Neigung von 50° auszuführen. Der eingeschossige Anbau im rückwärtigen Bereich soll über ein Flachdach (0°-5°) verfügen und wird entsprechend festgesetzt.

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüberhinaus gehende gestalterische Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich.

Für das Plangebiet gelten die allgemeinen Anforderungen der Satzung der Stadt Paderborn zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten im Bereich des alten Ortskerns des Stadtteiles Schloß Neuhaus vom 06.01.1982.

Gemäß § 2 der Satzung sind Neubauten und alle baulichen Veränderungen, Umbauten, Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen in Baumassen, Proportionen, Höhe (Geschoßzahl), Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie in Charakter und Maßstab sich an das Orts- und Straßenbild einfügen und vorhandene, historische (d. h. für die jeweilige Bauepoche typische und qualitätsvolle), denkmalwerte oder stadtbildtypische bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt.

7. Erschließung

7.1 Anbindung an das Straßennetz

Über die Schloßstraße und die Residenzstraße (L 756) ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neuhäuser Kirchstraße von Nordwesten. Die Planung sieht vor, dass der Bereich der Neuhäuser Kirchstraße zwischen dem neuen Pfarrhaus und dem Roncalli-Haus wie bereits im bestehenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird. Durch die Beibehaltung der Verkehrsberuhigung wird im Rahmen der Umsetzung der Planung die Aufenthaltsqualität im Bereich zwischen den beiden kirchlichen Einrichtungen gesteigert und die Wahrnehmung als eine zusammenhängende Nutzungseinheit wird gestärkt. Eine direkte Anbindung an die Eckhardtstraße ist nicht vorgesehen.

Die lichte Höhe der geplanten Verbindungsbrücke zwischen den beiden Gebäuden liegt zukünftig bei mindestens 3,75 m (107,15 m ü. NHN). Eine Befahrung ist somit weiterhin möglich.

7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück bereitgestellt. Insgesamt werden 5 Stellplätze und 2 Garagen-/ bzw. Carportplätze errichtet. Die 4 Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze wie auch das Carport und die Garage werden nur von der Neuhäuser Kirchstraße erschlossen.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die an der Residenzstraße und Schloßstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle „Schloß Neuhaus“.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch den Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Paderborn (ASP).

9. Immissionsschutz

Die im Vorhabenbereich geplante Nutzung entspricht im Hinblick auf ihren Schutzanspruch dem eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, wie dies bereits bisher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SN 31 A, B und C „Alter Ortskern Schloß Neuhaus“ für das Plangebiet festgesetzt war und fügt sich damit in das bestehende Umfeld ein.

Lärmemissionen, die zu einer Beeinträchtigung des Immissionsschutzes der Nachbarbebauung führen könnten, gehen von dem Vorhaben nicht aus.

10. Altlasten / Kampfmittel / (Boden-)Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Belange des Denkmalschutzes betroffen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist die Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu benachrichtigen, um mit ihr die geplanten Eingriffe zu koordinieren. Die Erdarbeiten erfolgen ausschließlich nach Rücksprache und ggf. in Anwesenheit eines/r Archäologen/in sowie in enger Abstimmung mit den Fachbehörden vor Ort. Es obliegt der Stadtarchäologie Paderborn die Befundlage im Planungsgebiet zu beurteilen und etwaige weiterführende Maßnahmen gemäß DSchG NRW mit den Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörden zu koordinieren.

11. Natur und Landschaft / Freiraum

11.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

11.2 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen erstellt (Stufe I). Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Paderborn, im Stadtteil Neuhaus und wird in nördlicher und östlicher Richtung durch die Neuhäuser Kirchstraße, im Süden durch die Straße „Am Ringgraben“ und im Westen durch ein Wohngebäude (Neuhäuser Kirchstraße 7) begrenzt. Die Fläche ist derzeit maßgeblich durch das Pfarrgebäude der Kirchengemeinde sowie unmittelbar anschließender Nebenanlagen, Zufahrt und anderweitig versiegelter Bereiche gekennzeichnet. Die einzigen Grünstrukturen werden aus einer Rasenfläche und einer kleineren Gehölzstruktur im rückwärtigen Grundstücksbereich gebildet.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung größtenteils versiegelt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind von geringer Bedeutung und durch die bestehende Nutzung des Grundstücks sowie der Lage im innerstädtischen Bereich vorbelastet.

- **Potentiell Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 4218 (Quadrant 3) 23 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien (Gärten, Gebäude) 3 Fledermaus- und 20 Vogelarten (Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung² für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Düsseldorf 2010.

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: August 2019.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4218, Stand: August 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = kein Vorkommen anzunehmen, + = Vorkommen nicht auszuschließen.

Art	Status	Erhaltungszustand	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)	in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	G-	+	Na FoRu!
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	G	-	Na (Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	G	+	Na FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	G-	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	G	+	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	G	-	(Na)
Asio otus	Waldohreule	B	U	U	-	Na
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	unbek.	-	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	U	-	Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	G	-	Na FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	U	-	Na FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	G	-	FoRu
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	U-	-	(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	B	U	U	-	Na FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	S	-	(FoRu)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	U	-	FoRu FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	unbek.	-	FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	U-	S	-	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	G	-	Na FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	unbek.	-	Na FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	G	-	Na FoRu!

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumsprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung. Hierzu gehören insbesondere zahlreiche Vogelarten, die im städtischen Umfeld aufgrund der geringen Grünflächenanteile ausgeschlossen werden können.

- **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehenden intensiven Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumsprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden. Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

In Bezug auf **Säugetiere** (hier: Zwerg-, Breitflügel-Fledermaus) ist ein Vorkommen in Form von Einzelquartieren in dem bestehenden Gebäude nicht gänzlich auszuschließen. Es bestehen Einflugmöglichkeiten z.B. in Dachbereichen, die den vorgenannten Fledermausarten i.S. einer erforderlichen Worst-Case-Annahme als sporadische Quartiermöglichkeiten dienen können. Bedeutende Strukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum schließen lassen, liegen jedoch nicht vor. Relevante Leitstrukturen können ausgeschlossen werden.

Auf Baugenehmigungsebene sind die zukünftigen Abbrucharbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber Gebäudefledermäusen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen. Ggf. ist hierzu eine fachgutachterliche Begleitung/ Abrissbegehung erforderlich. Bei einem etwaigen Besatz ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachgutachter festzulegen. Ein Verlust von Quartiersmöglichkeiten wäre dann durch das Einbringen/ Aufhängen von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:3 bis 1:5 – je nach festgestellter Bedeutung – im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Den fachgutachterlichen Anweisungen ist Folge zu leisten.

Hinsichtlich der **Avifauna** ist bei den bestehenden Grün- und Gebäudestrukturen sowie der umliegenden städtischen Gebietskulisse lediglich der Sperber nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Tab. 1). In dieser Hinsicht kann das Plangebiet ein sporadisch genutztes Teilnahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung für die Art darstellen. Eine essentielle Funktion und damit ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann jedoch ausgeschlossen werden. Störungsarme Gebäudenischen, die für potentiell planungsrelevante - an Gebäude gebundene Arten - als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen sind in vorliegendem Fall aufgrund der Nutzungen nicht anzunehmen. Die gesetzlich geforderte ökologische Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG ist durch die gleichwertigen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auch bei Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.

Vorkommen europäischer Vogelarten (z.B. Ringeltaube, Amsel) können innerhalb des Plangebietes nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht alle Grünstrukturen planungsrechtlich festgesetzt werden, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten) eine Entfernung von Gehölzen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gehölzentfernungen sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Auf Baugenehmigungsebene sind die zukünftigen Abbrucharbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber Gebäudefledermäusen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen. Ggf. ist hierzu eine fachgutachterliche Begleitung/ Abrissbegehung erforderlich.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

11.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

11.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

11.5 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt eine bauliche Nachnutzung/ Entwicklung bereits versiegelter bzw. bebauter Bereiche im Stadtgebiet von Paderborn. Damit ist das Plangebiet bereits deutlich anthropogen vorbelastet. Durch das Vorhaben werden keine weiteren Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant. Aufgrund der innerstädtischen Lage können auch Verkehrsbewegungen minimiert und auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf gegenüber dem derzeitigen Zustand gesenkt.

12. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	703 qm	-	100 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	554 qm	-	79 %
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	149 qm	-	21 %

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. SN 336 „Neuhäuser Kirchstraße“ umfasst die Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan Nr. SN 336 „Neuhäuser Kirchstraße“ ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Paderborn 13.05.2020

Stadtplanungsamt
i. A.

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

