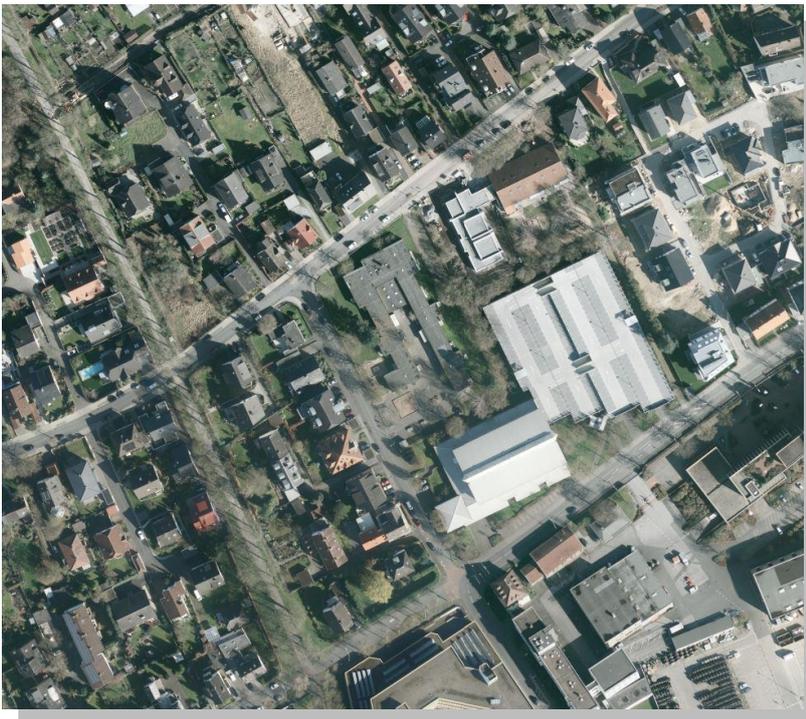


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 311 „Am Bischofsteich“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
April 2020

Verfahrensschritt:
Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Begründung**
 - 1. Verfahrensstand**
 - 2. Planungsanlass / Planungsziel**
 - 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
 - 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Darstellung im Regionalplan
 - 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
 - 4.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
 - 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung und Verkehr
 - 6.3 ÖPNV-Anbindung
 - 6.4 Versorgung
 - 6.5 Grünflächen
 - 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / Baugrenzen
 - 7.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 7.5 Öffentliche und private Grünfläche
 - 7.6 Straßenverkehrsflächen / Fläche für Stellplätze
 - 7.7 Erhaltungsgebot für Bäume
 - 7.8 Ver- und Entsorgung
 - 7.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 7.10 Immissionsschutz
 - 8. Umweltbelange**
 - 8.1 Umweltprüfung
 - 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 8.3 Eingriffsregelung
 - 8.4 Klimaschutz
 - 8.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch / Altlasten
 - 9. Flächenbilanzierung**
 - 10. Hinweise / Sonstiges**
 - 11. Bestandteile des Bebauungsplanes**
 - 12. Gesamtabwägung**

II. Monitoring

Anlage

- Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung der Wohnbaufläche „Am Bischofsteich“ in Paderborn, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 16.05.2019.
- Orientierende Untersuchung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 311 „Am Bischofsteich“ in Paderborn, Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, Juli 2018.
- Verkehrsuntersuchung, Geplantes Wohngebiet „Am Bischofsteich“ (B-Plan 311) in der Stadt Paderborn, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover Dezember 2019.

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 „Am Bischofsteich“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Sitzungsvorlage-Nr. 0175/19).

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt und der geringen Plangebietsgröße wird der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt sowie als sog. Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelbare Fläche bei einer Plangebietsgröße von etwa 5.930 m² und einer GRZ von 0,4 unter der maßgeblichen Grenze von 20.000 m² liegt. Darüber hinaus bestehen durch die Planänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden. Somit kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Um jedoch alle planungsrelevanten Belange frühzeitig bewerten zu können, wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ermöglicht, sich gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in einer angemessenen Frist über die Planung zu informieren und zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte daraufhin in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich zum 02.08.2019. In diesem Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit über die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes informieren sowie Stellungnahmen zur Planung vorbringen. Zusätzlich wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 09.07.2019 in der Mensa der Grundschule Overberg-Dom der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 311 erläutert. Die seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Fragen wurden in einem Protokoll festgehalten.

Um den Interessen der Bürgerinnen und Bürger angemessen zu begegnen, wurde im weiteren Verfahrensverlauf noch ein Verkehrsgutachten durch ein externes Büro erstellt (Verkehrsunter-suchung, Geplantes Wohngebiet „Am Bischofsteich“ (B-Plan 311) in der Stadt Paderborn, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover Dezember 2019).

Im weiteren Verfahrensschritt wurden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der überarbeitete Planentwurf mit Begründung sowie den Gutachten (Schallgutachten, Verkehrsgutachten und Bodengutachten) wurden zur Offenlage im Zeitraum vom 03.02.2020 bis einschließlich zum 06.03.2020 ausgelegt. Aufgrund der normalen Komplexität des Planverfahrens wurde der im Baugesetzbuch definierte Mindestzeitraum von 30 Tagen eingehalten und lediglich um 3 Tage zur Vervollständigung der angebrochenen Kalenderwoche ergänzt, sodass die Offenlage in einem Zeitraum von insgesamt 33 Tagen stattfand. Die Unterlagen wurden auch im Internet

auf der Homepage der Stadt Paderborn (<http://www.paderborn.de/bauleitplanung>) veröffentlicht.

Aus der Öffentlichkeit sind insgesamt fünf Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die Themen Verkehr, Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern und das SeWo-Projekt des LWL bezogen. Hieraus ergab sich jedoch kein weiterer Änderungsbedarf. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Zur Klarstellung wurde der Hinweis zu den Altlasten geringfügig ergänzt.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 311 „Am Bischofsteich“ überplant eine Teilfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Kernstadt“, II. Änderung aus dem Jahr 1982. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans werden für das Plangebiet die bisher geltenden Festsetzungen ersetzt.

2. Planungsanlass / Planungsziel

Die Stadt Paderborn beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 „Am Bischofsteich“ die Umnutzung des ehemaligen Standorts der Domschule für Wohnbebauung im südlichen Bereich sowie für einen öffentlichen Spielplatz im nördlichen Bereich. Die Domschule wurde im Jahr 2016 geschlossen und zwischenzeitlich bereits abgerissen. Anschließend wurde die Fläche aufgefüllt und als Rasenfläche eingesät. Das städtebauliche Umfeld des städtischen Grundstücks wird einerseits durch Wohnbebauung sowie Gemeinbedarfsnutzungen, wie einer Kindertagesstätte und der Kreissporthalle, sowie dem Parkhaus am Rolandsweg geprägt. Somit stellt das Plangebiet ein im Rahmen der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung attraktives Entwicklungspotenzial dar.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung und Nachverdichtung einer im Siedlungszusammenhang der Kernstadt liegenden Fläche, die bereits baulich genutzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 311 entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets. Darüber hinaus trägt die Änderung der städtebaulichen Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Vor diesem Hintergrund stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Vor dem Hintergrund des stetigen Bevölkerungswachstums in der Kernstadt und dem damit verbundenen bestehenden Wohnraumbedarf, beabsichtigt die Stadt Paderborn nunmehr die Umnutzung des städtischen Grundstücks für Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzergruppen. Vorgesehen ist hier die Entwicklung von Mehrfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des Grundstücks. Die möglichen Neubauten sollen sich insbesondere bezüglich ihrer Kubatur sowie ihrer Art der Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügen. Darüber hinaus soll zur Bedarfsdeckung an öffentlichen Grün- und Freizeitflächen im Kernstadtbereich ein Teilbereich des Grundstücks für eine Spielplatzfläche entwickelt werden. Hierzu wird der nördliche Bereich zum Greitelerweg vorgesehen, sodass der Spielplatz eine sinnvolle Ergänzung zur Kindertagesstätte darstellt.

Die Stadt Paderborn verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 zudem das grundlegende Ziel den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt zu decken und im Siedlungszusammenhang liegende Restflächen zu nutzen. Eine aktuelle Prognose besagt, dass bis zum Jahr 2040 mit einer Neubaunachfrage von über 10.000 Wohnungen bzw. von

über 600 Wohnungen pro Jahr zu rechnen ist (Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Paderborn, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, Oktober 2019).

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Paderborn neben der generellen Bedarfsdeckung an Wohnraum in innenstadtnaher Lage auch die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Gemäß den formulierten „Wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern für die Stadt Paderborn“ (Evaluation Stand Mai 2017 und Januar 2020) soll in der Stadt ausreichend geförderter Wohnraum geschaffen werden, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden und um den Rückgang des Bestands an geförderten Wohnungen zu verhindern. Der Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Paderborn lag im Jahr 2015 lediglich bei 5,9 %. Dies ist im Vergleich zu anderen Städten (z. B. Bielefeld mit 7,0 % im Jahr 2015) ein deutlich geringerer Wert. Zwar wurde seit 2016, anders als in den Jahren zuvor, ein geringfügiges Wachstum des Bestandes an geförderten Wohnungen verzeichnet (2016-2017: +59 und 2017-2018: +22). Jedoch wurde das Ziel von 150 neuen geförderten Wohnungen pro Jahr in angemessener Verteilung über das Stadtgebiet, das in den wohnungspolitischen Zielen 2016 formuliert wurde, trotz der o. g. Steigerungen nicht ganz erreicht. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat zudem in seiner Sitzung am 24.04.2018 die „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0102/18) beschlossen. Demnach soll bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnungsbauprojekte ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnfläche für geförderte Wohnungen festgeschrieben werden. Vor diesem Hintergrund wird im südlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Da jedoch eine Festsetzung zum gefördertem Wohnraum im Bebauungsplan nicht getroffen werden kann, sollen zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geschlossen werden.

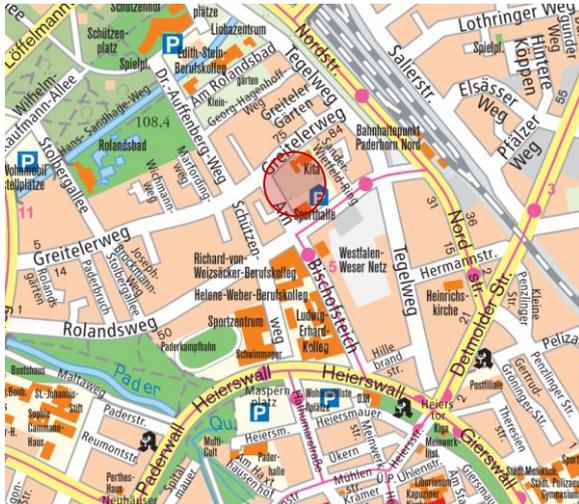
Die Plangebietsfläche wird durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Kernstadt“, II. Änderung aus dem Jahr 1982 geregelt. Dieser setzt für den ehemaligen Grundschulstandort ein Gewerbegebiet fest. Weitere Regelungen trifft der Ursprungsplan für das vorliegende Plangebiet nicht. Um in diesem Bereich die beabsichtigte Wohnbauentwicklung und öffentliche Spielplatzfläche planungsrechtlich abzusichern, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. 311 „Am Bischofsteich“ auf.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist demnach insgesamt, im stadtkernnahen Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die Innenentwicklung planungsrechtlich zu sichern und dabei neue Bauflächen für den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine Grünfläche vorzusehen. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gute ÖPNV-Anbindungen ist die Nachverdichtung insbesondere an solchen Standorten wünschenswert. Dies trifft für den angedachten Geltungsbereich in vollem Umfang zu.

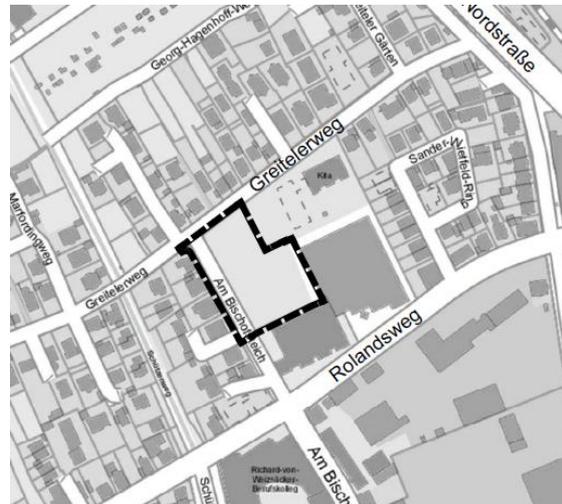
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rund 0,64 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich der Paderborner Kernstadt zwischen den Straßen Greitelerweg, Am Bischofsteich und

Rolandsweg. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des städtischen Grundstücks (Flurstück 1153) in der Gemarkung Paderborn, Flur 71. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte.



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 311

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan

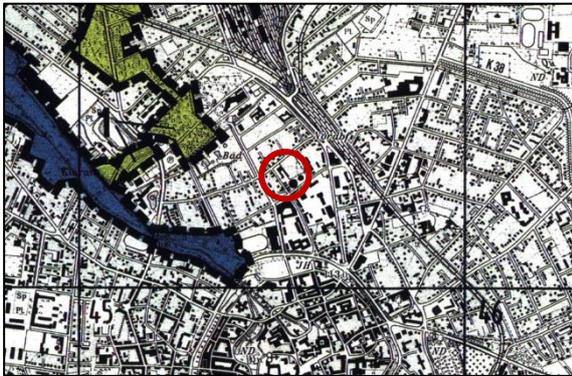


Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

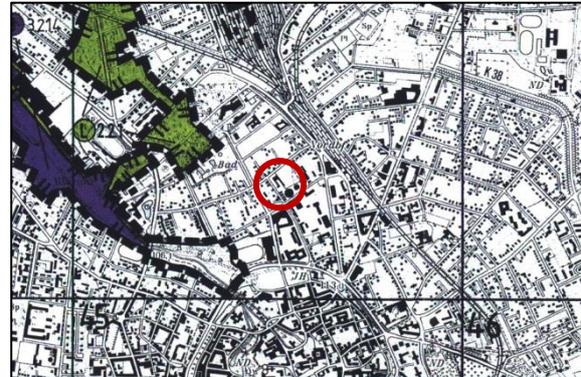
Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter legt das Plangebiet sowie die im Umfeld angrenzenden Flächen als *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) fest. Der Planbereich ist somit Teil des großflächigen Siedlungsbereichs der Stadt Paderborn. Die vorliegende Planung mit angestrebter Umnutzung der Fläche für Wohnbebauung sowie als öffentliche Grünfläche entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe aus dem Jahr 1999 und wird somit weder von den Festsetzungen noch von den Entwicklungszielen erfasst.



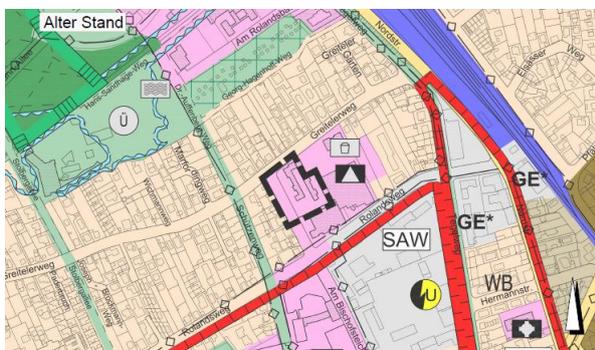
Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ – Entwicklungsziele



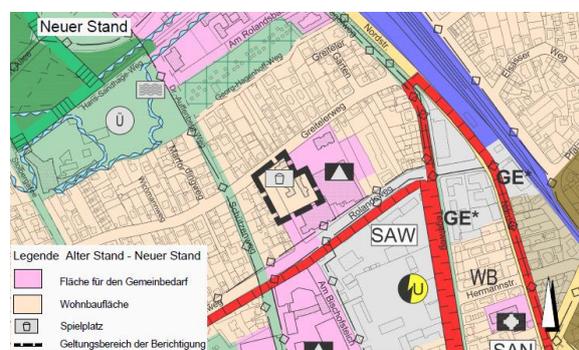
Auszug aus dem Landschaftsplan „Senneland“ – Festsetzungen

4.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist die Fläche zwischen dem Greitelerweg und der Straße Am Bischofsteich als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Die östlich und südlich gelegenen Flächen im Bereich des Kindergartens Greitelerweg bzw. der Kreissporthalle am Rolandsweg sind ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im nördlichen und westlichen Umfeld schließen sich zudem *Wohnbauflächen* an, die sich insbesondere in Richtung Norden und Westen fortsetzen.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn



Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Paderborn

Der Bebauungsplan entwickelt das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und weicht somit von der Darstellung als *Fläche für den Gemeinbedarf* im FNP ab. Bei der Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB können Bebauungspläne auch aufgestellt werden, wenn diese von den Darstellungen des FNP abweichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf hierbei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der FNP angepasst werden. Das Plangebiet soll künftig als *Wohnbaufläche* dargestellt werden, sodass der Bebauungsplan Nr. 311 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Das Symbol mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bezieht sich auf die geplante öffentliche Spielplatzfläche im nördlichen Teilbereich.

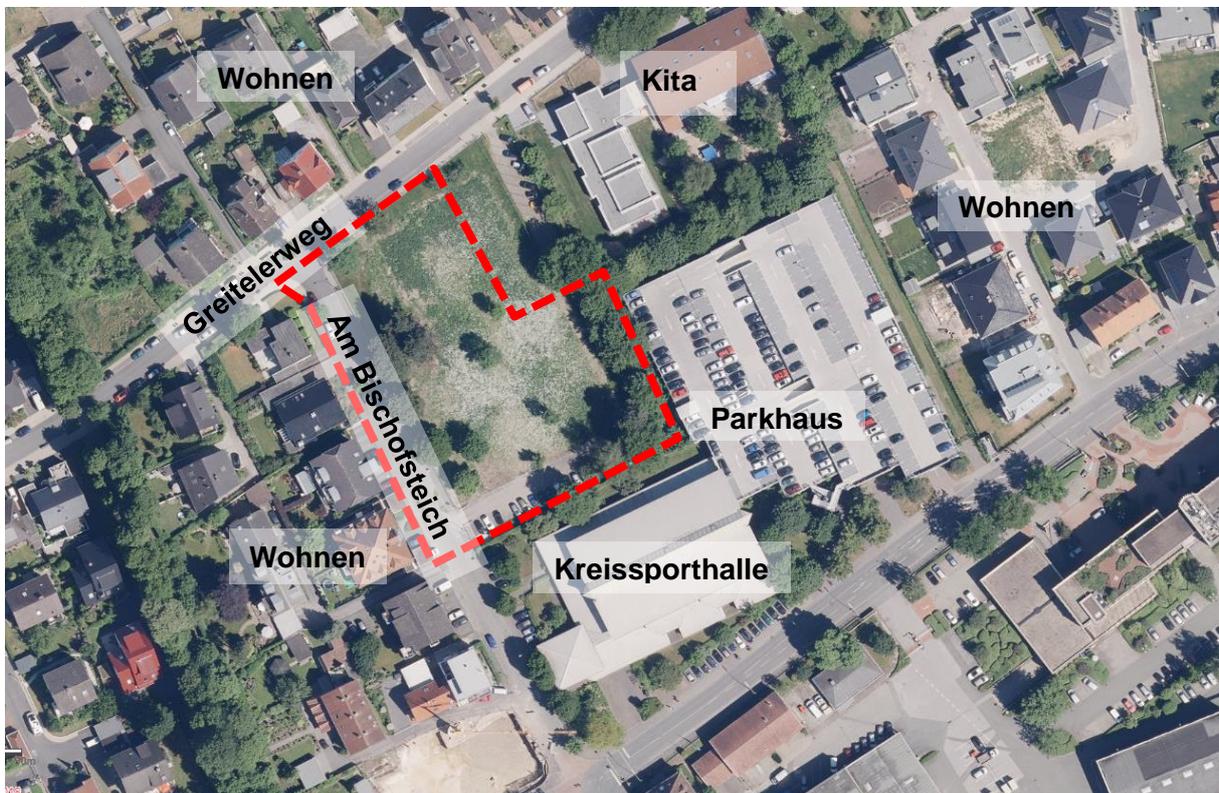
Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG), ob die Inhalte der geplanten Anpassung des FNP mit der geänderten Darstellung im Einklang mit den Zielen der

Raumordnung stehen, wurde mit Schreiben vom 13.10.2017 der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 14.11.2017 hat die Bezirksregierung Detmold gemäß § 34 LPlG mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Paderborner Kernstadt in fußläufiger Entfernung (ca. 700 m) zum inneren Ring der Stadt und wird von den Straßen Greitelerweg im Norden und Am Bischofsteich im Westen begrenzt. Das ca. 6.430 m² große Plangebiet war Standort der ehemaligen Domschule, die mittlerweile geschlossen und abgerissen wurde.

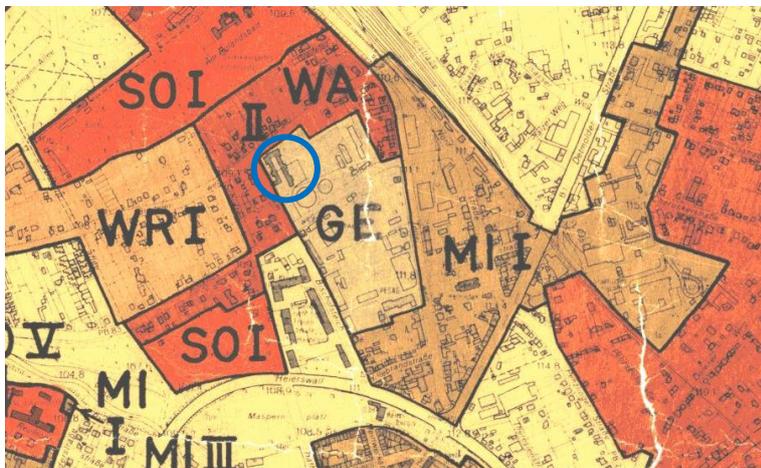
Nach Abriss der Grundschule wurde ein Großteil der Fläche entsiegelt, mit Mutterboden aufgefüllt und als Rasenfläche eingesät. Lediglich im Süden der Fläche besteht eine versiegelte Fläche, die als Schulhof genutzt wurde. Zum Greitelerweg, zur Straße Am Bischofsteich sowie zu den umliegenden Nutzungen ist die Fläche mit einem Zaun und stellenweise zusätzlich mit einer Laubhecke abgegrenzt. Der nordöstlich angrenzende Bereich zwischen Plangebiet und Kindertagesstätte ist ebenfalls Teil des ehemaligen Schulgrundstücks und wird teilweise als Rasenfläche sowie als gepflasterte Stellplatzfläche für Mitarbeiter der angrenzenden Kindertagesstätte genutzt. Dieser Bereich wird als künftige Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte vorgehalten und durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht mit überplant.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird östlich und südlich durch direkt angrenzende Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Östlich befindet sich die städtische Kindertagesstätte „Greitelerweg“, die im Jahr 2014 durch einen zweigeschossigen Flachdachbau in westliche Richtung auf den bislang als Spielfläche genutzten Bereich erweitert wurde. Südöstlich grenzt das dreigeschossige Parkdeck „Rolandsweg“ mit insgesamt sechs Parkebenen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsdienstes Paderborn (ASP) sowie auf dem südlichen Grundstück die Kreissporthalle am Rolandsweg an. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Wohnstraßen Greitelerweg und Am Bischofsteich begrenzt. Hieran schließt sich Wohnbebauung in weitgehend zweigeschossiger, offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern an. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich insbesondere entlang der Straße Am Bischofsteich auch Mehrfamilienhäuser mit überwiegend sechs Wohneinheiten. Im weiteren westlichen Umfeld verläuft der Grünzug entlang des Schützenwegs/Dr.-Auffenberg-Weg, der beidseitig von größeren Laubbäumen gesäumt wird.

In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Kernstadt“, II. Änderung (Baunutzungsplan) sind das Plangebiet sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen am Greitelerweg bzw. Am Bischofsteich sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 soll nunmehr die auf dem Grundstück der ehemaligen Domschule geplante Wohnbebauung sowie die Spielplatzfläche planungsrechtlich abgesichert werden.



Auszug aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Kernstadt“

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt ein attraktives, gut erschlossenes innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Paderborn dar. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung die derzeit unbebaute Fläche im südlichen Bereich planerisch als Wohnbaufläche vorzubereiten und somit dem bestehenden sowie weiterhin steigenden Wohnraumbedarf, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum in der Kernstadt, gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund soll die im Ursprungsplan Nr. 1 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche im südlichen Teilbereich künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4

BauNVO entwickelt werden. Geplant ist hier eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich in die umgebende (Wohn-)Bebauung einfügen. Hierzu sind entlang der Straße Am Bischofsteich zwei Baufelder vorgesehen, die sich an der offenen Bauweise der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung orientieren. Hier sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich zum Parkdeck wird hingegen ein größeres zusammenhängendes Baufeld mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Insgesamt sind die Baufelder so angeordnet, dass die privaten Freiflächen zwischen den Baukörpern und somit zu lärmabgewandten Seiten (Straße und Parkhaus) angeordnet werden können. Als Dachform wird das Flachdach vorgesehen.

Da die Bedarfsdeckung an Spiel- und Freizeitflächen im Umfeld des Plangebiets derzeit lediglich bei etwa 78 % liegt und die angrenzende Kindertagesstätte durch die bauliche Erweiterung im Jahr 2014 einen Großteil seiner Spielflächen aufgeben musste, soll im nördlichen Teilbereich eine öffentliche Spielplatzfläche vorgesehen werden.

Da trotz der Erweiterung der KiTa weiterhin eine hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen besteht, soll nicht das gesamte Grundstück der ehemaligen Domschule für Wohnbebauung bzw. Spielplatzfläche vorgesehen werden. Im nordöstlichen Bereich wird ein etwa 1.000 m² großer Teilbereich für eine mögliche Erweiterung der städtischen Kita „Greitelerweg“ vorbehalten. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch den Bebauungsplan nicht überplant.

Die Erschließung des Plangebiets soll über die bestehende und mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgebauten Straße Am Bischofsteich (nördlicher Abschnitt) gesichert werden. Diese wird bestandsorientiert überplant. Im südlichen und nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden zudem zwei Flächen für Stellplätze vorgesehen, die zur Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen dienen sollen.

Das städtebauliche Konzept entspricht insgesamt den Zielen des Baugesetzbuches, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung angestrebt werden soll. Zudem ist eine Nachverdichtung insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten ÖPNV-Anbindung bestehen. Dies trifft auf das vorliegende Plangebiet zu.

6.2 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den nördlich angrenzenden Greitelerweg sowie über den südlich verlaufenden Rolandsweg, die beide eine Verbindung zwischen Nordstraße und Fürstenweg herstellen. Hierüber besteht im weiteren Verlauf Anschluss an die Detmolder Straße bzw. die Neuhäuser Straße.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung wird über die westlich der Fläche verlaufende Straße Am Bischofsteich sichergestellt. Diese schließt im weiteren südlichen Verlauf an den Innenstadtring Heierswall. Die im rückwärtigen Bereich geplante Wohnbebauung soll über den vorderen Grundstücksbereich an die Straße Am Bischofsteich mittels einer privaten Zufahrt angeschlossen werden. Gemäß § 5 Abs. 1 BauO NRW ist von der Straße Am Bischofsteich eine Zu- oder Durchfahrt zur Vorderseite des rückwärtigen Gebäudes zu erstellen.

Der geplante Spielplatz im nördlichen Bereich liegt direkt im Eckbereich der Straßen Am Bischofsteich/Greitelerweg und ist somit in einem gut einsehbaren Bereich vorgesehen.

Feuerwehruzufahrt

Für das Parkhaus Rolandsweg befindet sich im Plangebiet, im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, eine Feuerwehruzufahrt für das westliche Fluchttreppenhaus des Parkhauses. Da das Parkhaus in diesem Bereich mehr als 50 m von der Straße Am Bischofsteich entfernt liegt, kann auf diesen Fluchtweg nicht verzichtet werden. Die Nutzer des Parkhauses müssen jederzeit vom Notausgang die öffentliche Verkehrsfläche erreichen können.

Bei Vorliegen einer konkreten Planung sind die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrt und Bewegungsfläche, je nach Bauvorhaben Aufstellfläche) mit der Feuerwehr abzustimmen. Diese Feuerwehruzufahrt für das Parkhaus wurde bereits vorsorglich per Baulast gesichert und kann bei einem konkreten Bauvorhaben entsprechend angepasst werden.

Verkehrsgutachten

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und die Leistungsfähigkeit der Straßen zu prüfen, wurde das Büro Zacharias Verkehrsplanungen für die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens beauftragt (Verkehrsuntersuchung, Geplantes Wohngebiet „Am Bischofsteich“ (B-Plan 311) in der Stadt Paderborn, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover Dezember 2019). Auf die Berechnungen der Verkehrsmengen/-prognose und auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wird hiermit ausdrücklich verwiesen.

Zur Ermittlung des aktuellen sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurden seitens des Gutachters Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Am Bischofsteich/Rolandsweg und Am Bischofsteich/Greitelerweg im Zeitraum von 06:00 bis 19:00 Uhr an einem Werktag durchgeführt.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen, der sog. Nullfall 2019, stellt sich demnach so dar: Der südliche Abschnitt der Straße Am Bischofsteich wird von ca. 6.500 Kfz/24h, während der nördliche Abschnitt – der auch das Plangebiet erschließt – lediglich mit 1.500 Kfz/24h befahren wird. Der Rolandsweg weist derzeit die höchsten Verkehrsmengen mit ca. 5.700 bis rund 9.700 Kfz/24h auf. Der Greitelerweg hingegen wird am geringsten frequentiert und weist Verkehrsmengen von ca. 1.800 bis 2.500 Kfz/24h auf. Es wurde festgestellt, dass am südlichen Knotenpunkt Am Bischofsteich/Rolandsweg die morgendliche Spitzenstunde von 07:15 bis 08:15 Uhr etwa 7,7 % und die nachmittägliche Spitzenstunde (16:30 bis 17:30 Uhr) ca. 8,2 % des Tagesverkehrs erreicht. Zur Mittagszeit fällt das Verkehrsaufkommen auf etwa 5,5 % des Tagesverkehrs ab. Zur morgendlichen und mittäglichen Spitzenstunde wurden zudem 1.280 und 1.257 Fußgängerquerungen pro Stunde festgestellt, die fast alle im nördlichen und westlichen Knotenarm im Bereich der Pflasterung der abknickenden Vorfahrt stattfanden. Somit wird dieser Bereich von etwa 600 Personen in den Spitzenstunden, insbesondere morgens aufgrund der im Umfeld befindlichen Berufsschulen, genutzt. Die Lichtsignalanlage wird dagegen von maximal 20 Personen in den Spitzenstunden genutzt.

Am nördlichen Knotenpunkt (Am Bischofsteich/Greitelerweg) hingegen, macht die morgendliche Spitzenstunde 11,2 % und die Spitzenstunde am Nachmittag etwa 7,7 % des Tagesverkehrs aus. Jedoch ist hierzu festzuhalten, dass die Verkehrsmengen am nördlichen Knotenpunkt im Vergleich zum südlichen Knotenpunkt deutlich geringer sind.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Prognose 2030) wurden aufbauend auf den Nullfall 2019 sowohl allgemeine Entwicklungen als auch das im Plangebiet beabsichtigte Bauvorhaben berücksichtigt. Dabei wurde für das Planvorhaben der aktualisierte Entwurf mit einem Richtwert von 42 Wohneinheiten berücksichtigt. Für die allgemeinen Entwicklungen wurde ein Prognoseaufschlag von 5 % auf die Bestandsfahrten berücksichtigt. Nach den Berechnungen des Gutachters ergeben sich für den südlichen Abschnitt der Straße Am Bischofsteich künftig Verkehrsmengen von ca. 6.850 Kfz/24h. Im nördlichen Abschnitt, im Bereich des Plangebiets,

sinken die Verkehrsmengen weiterhin ab, auf insgesamt ca. 1.550 bis 1.650 Kfz/24h. Der Greitelerweg wird zukünftig mit etwa 1.900 bis 2.650 Kfz/24h frequentiert. Der Rolandsweg weist Verkehrsmengen von ca. 6.000 und 9.800 Kfz pro 24h auf.

Durch das geplante Bauvorhaben im Plangebiet entstehen etwa 160 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Normalwerktag, die sich im Straßennetz etwa 80 % nach Süden und ca. 20 % nach Norden aufteilen. Dabei sind Besucherverkehre, Ver- und Entsorgungsfahrten bereits enthalten. Etwa 10 % der Neuverkehre (16 Kfz) werden laut des Gutachters innerhalb der Spitzenstunde abgewickelt, die sich auf die Zu- und Abfahrten gleichmäßig verteilen werden.

Der südliche Abschnitt Am Bischofsteich und der östliche Abschnitt des Rolandswegs stellen auch zukünftig das Hauptverkehrsnetz dar. Der nördliche Abschnitt Am Bischofsteich und sowie der Greitelerweg sind aufgrund ihres Ausbauszustands gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) als Wohnstraßen einzustufen. Diese können gemäß der RASt bis zu 400 Kfz/h bzw. hochgerechnet bis zu 4.000 Kfz/24h aufnehmen.

Der südliche Knotenpunkt (Am Bischofsteich/Rolandsweg) weist deutlich höhere Verkehrsbelastungen auf als der nördliche Knotenpunkt. Somit wird der nördliche Knotenpunkt als maßgebend für die Festlegung der Bemessungsstunde, die sich im Bestand mit ca. 8,2 % der Tagesbelastung in der Nachmittagszeit von 16:30 bis 17:30 Uhr ergibt, angenommen. Die Verkehrsqualität wird auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) sechs Stufen (A bis F) angegeben, wobei A einen freien Verkehrsfluss und F eine Überlastung der Verkehrsanlage darstellt. Für den südlichen Knotenpunkt ergibt sich mit der abknickenden Vorfahrt bei den zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D). Dabei wird für den Einbiegestrom aus dem westlichen in den östlichen Abschnitt des Rolandswegs eine maximale Wartezeit von 40 Sekunden sowie Rückstaulängen von 10 bis maximal 14 Fahrzeuge erwartet. Die restlichen Rückstauungen liegen bei maximal 1 bis 2 Fahrzeugen.

Am nördlichen Knotenpunkt Am Bischofsteich/Greitelerweg ergibt sich vorfahrts geregelt eine gute Verkehrsqualität (Stufe B). Hier sind nur geringe Wartezeiten von 4 Sekunden und Rückstauungen von i. d. R. nur einem Fahrzeug bzw. im westlichen Greitelerweg von maximal zwei Fahrzeugen zu erwarten.

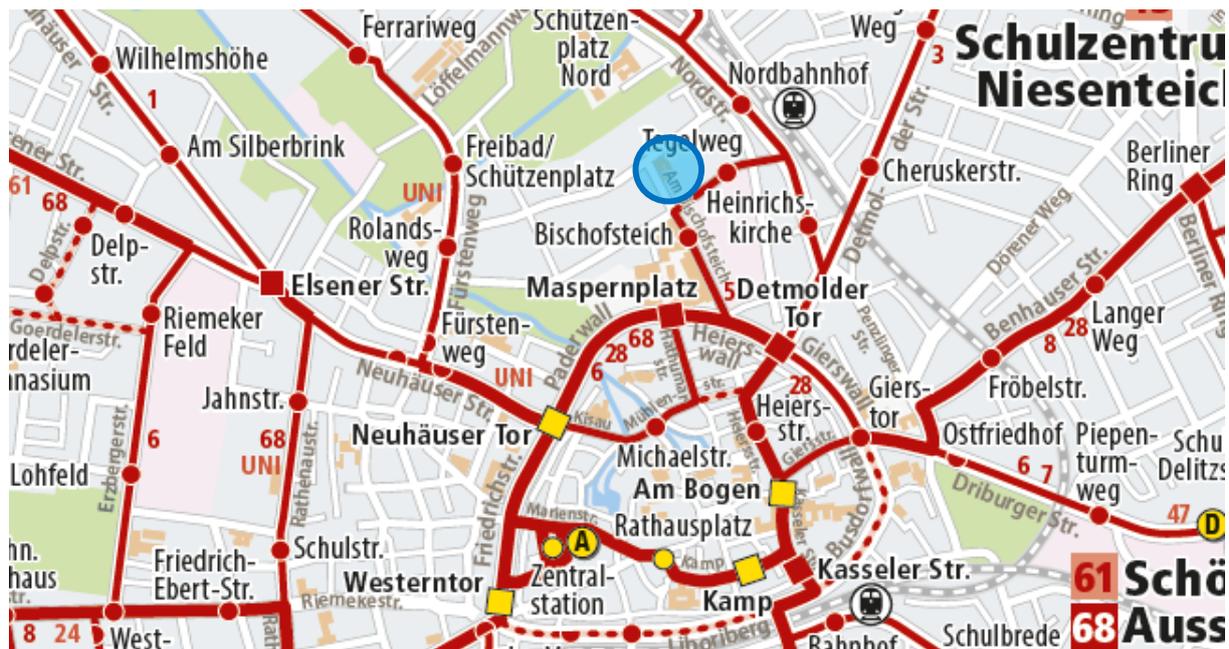
Im Ergebnis können die beiden Knotenpunkte die zusätzlichen Verkehre leistungsfähig aufnehmen, sodass keine baulichen Änderungen erforderlich werden. Eine Änderung der Vorfahrtsregelung im Bereich Am Bischofsteich/Rolandsweg würde zwar zu einer besseren Verkehrsqualität (befriedigend Stufe C) führen. Jedoch wird aufgrund der starken Fußgängerströme im nördlichen und westlichen Straßenast des Knotenpunktes davon abgesehen. Die hier vorhandene Aufpflasterung dient vielmehr als Aufmerksamkeitsfeld und „Absicherung“ der Fußgänger. Weiterhin würde eine Änderung der abknickenden Vorfahrt voraussichtlich dazu führen, dass mehr Verkehr in den derzeit als Tempo 30-Zone ausgewiesenen westlichen Abschnitt des Rolandswegs gezogen wird. Somit kommt eine Änderung der Vorfahrtsrichtung zur Steigerung der Leistungsfähigkeit im südlichen Knotenpunkt nicht in Betracht.

Die durch die vorliegende Planung entstehenden Mehrverkehre von 160 Kfz/24h bzw. 16 Kfz in der Spitzenstunde sind insgesamt als gering einzustufen. Sowohl die beiden untersuchten Knotenpunkte als auch die Straßen Greitelerweg sowie der nördliche Abschnitt der Straße Am Bischofsteich können diese problemlos aufnehmen. Die beiden Straßen sind als Wohnstraßen, die bis zu 400 Kfz/h aufnehmen können, einzustufen und sind zukünftig mit ca. 1.550 bis 1.650 Kfz/24h (nördlicher Abschnitt Am Bischofsteich) bzw. etwa 1.900 bis 2.650 Kfz/24h (Greitelerweg) belastet. Die im Bereich des nördlichen Abschnitts Am Bischofsteich bestehenden Einengungen und Verkehrsinseln dienen hier als verkehrsberuhigende Maßnahmen und

wirken sich zudem positiv auf die Geschwindigkeitsbegrenzung aus. Durch die geringe Zunahme, bedingt durch das Plangebiet, werden sich im nördlichen Abschnitt der Straße Am Bischofsteich keine relevanten Änderungen in den Begegnungsverkehren einstellen. Damit ist das künftige Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung insgesamt als verträglich einzustufen und die Abwicklung des Verkehrsaufkommens ist durch das bestehende Straßennetz ohne Probleme zu gewährleisten. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Der Bereich wird durch die Buslinie 5 (Hauptbahnhof – Ingolstädter Weg) des PaderSprinters in der Woche tagsüber in einem halbstündigen Takt sowie in den späten Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen stündlich bedient. Zwei Haltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Haltestelle „Bischofsteich“ liegt ca. 200 m südlich im Bereich des Berufskollegs und die Haltestelle „Tegelweg“ etwa 200 m östlich am Rolandsweg. Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend angebunden.



Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

6.4 Versorgung

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Entwicklungsfläche von untergeordneter Größe dar, die von Bebauung umgeben ist und sich in einem zentrumsnahen Bereich nördlich des Innenstadtkerns befindet. Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Berufskolleg, Sportzentrum, Kirche und Grundversorgungseinrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden und fußläufig erreichbar.

Alle für das Plangebiet notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in den Straßen Greitelerweg und Am Bischofsteich vorhanden. Die geplanten Bauflächen werden an dieses Netz angeschlossen. Die

Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Es wird davon ausgegangen, dass die Energieversorgung sowie auch die Abfallentsorgung durch Anschluss an das vorhandene Netz bzw. die bestehenden Systeme sichergestellt werden.

6.5 Grünflächen

Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt und stellt den ehemaligen Standort der Domschule dar. Bis zum Abriss der Domschule wurde die Fläche somit weitgehend baulich genutzt. Lediglich in den Randbereichen bestanden unverseigelte Rasenflächen. Nach Abriss der Containerbauten der Grundschule wurde die Fläche überwiegend eingesät, sodass sie heute eine gemähte Rasenfläche mit einzelnen Laubbäumen in den Randbereichen darstellt. Im südlichen Bereich bestehen derzeit noch teilverseigelte Flächen.

Um dem Bedarf an Grün- bzw. Spielplatzflächen im Umfeld des Plangebiets zu decken wird im nördlichen Bereich des Grundstücks eine öffentliche Spielplatzfläche vorgesehen.

Darüber hinaus sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Wohnbebauung so angeordnet, dass zwischen den geplanten Wohngebäuden die privaten Grünflächen vorgesehen werden sollen.

Zur Sicherung der Gehölzstrukturen im Bereich des Parkhauses Rolandsweg wird eine private Grünfläche mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot festgesetzt, sodass sich die Bäume weiterhin auf städtischem Grundstück und nicht auf dem Grundstück der künftigen Wohnbebauung befinden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 „Am Bischofsteich“ werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise der neu festgesetzten Bauflächen getroffen.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes können im südlichen Plangebietsbereich Mehrfamilienhäuser mit einer bis zu zwei- bzw. im rückwärtigen Bereich dreigeschossigen Bauweise errichtet werden. Im straßenseitigen Bereich sollen zudem Staffelgeschosse zugelassen werden. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Neben der Wohnbebauung wird im nördlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um so den Bedarf an fehlenden Spiel- und Freizeitflächen im Kernstadtbereich zu berücksichtigen und zu mindern. Im östlichen Bereich wird zur Sicherung von prägenden Gehölzstrukturen eine private Grünfläche mit flächenhaftem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind zweckmäßig, sinnvoll und folgerichtig. Sie werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und nehmen Rücksicht auf das städtebauliche Umfeld.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Bereich des Plangebiets soll eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum entwickelt werden. Gemäß den „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0102/18) beabsichtigt die Stadt Paderborn auf dem vor-

liegenden städtischen Grundstück die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld wird hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt die städtebauliche Situation und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Nutzungen. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Um die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß zu beeinträchtigen sowie unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen immissionssträchtigen Nutzungen im Umfeld, werden bestimmte ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen im vorliegenden Wohngebiet ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sollen ausgeschlossen werden. Mit Blick auf die nördlich und westlich anschließende Wohnbebauung würden diese dem örtlichen Rahmen insbesondere wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzrechtlicher Konflikte nicht entsprechen.

In § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist geregelt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln – auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz – sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Um dies zu gewährleisten, ist ein Ausschluss der vorgenannten Nutzungen städtebaulich notwendig und angebracht.

Eine Festsetzung zur Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird nicht getroffen, um hier explizit die beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung für dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB regeln die bauliche Dichte sowie die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet. Der Ursprungsplan Nr. 1 sah für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO und somit eine deutlich größere Verdichtung vor. Mit der nun beabsichtigten Wohnnutzung im südlichen Plangebiet soll eine an die im Norden und Westen anschließende Wohnbebauung angelehnte bauliche Verdichtung zugelassen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Grundstücksausnutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Demnach dürfen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen durch Hauptgebäude überbaut werden. Diese sind zudem innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Das Maß entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO wird zugelassen, sofern die Oberfläche mindestens extensiv begrünt wird. Somit soll zum einen die Umsetzbarkeit der Tiefgarage ermöglicht bzw.

der Stellplatzbedarf der beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet gedeckt werden. Zum anderen soll durch eine extensive Begrünung ein gewisser Ausgleich für die Versiegelung durch die Überschreitungsmöglichkeit erfolgen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO zum einen durch die Geschossigkeit bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung, sodass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Darüber hinaus soll hierdurch möglichst viel von dringend benötigtem Wohnraum untergebracht werden können. Die geplante Wohnbebauung soll in dem zur Straße Am Bischofsteich gewandten Bereich mit maximal zwei Vollgeschossen ausgebildet werden dürfen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Parkdeck ist eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Im straßenseitigen Bereich sind Staffelgeschosse zulässig. Für das rückwärtige Baufeld sollen lediglich drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht werden. Somit wird im gesamten Plangebiet eine einheitliche Höhengestaltung beabsichtigt.

Die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich an der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH). Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche differenziert festgesetzt. Durch die zulässigen Höhen sind im Bereich des straßenseitigen Baufeldes Staffelgeschosse möglich. Um hier ein Zurückspringen des Staffelgeschosses zu sichern, wird die maximal zulässige Höhe zudem in den jeweiligen Baufeldern gegliedert. Das Zurückspringen des Staffelgeschosses soll straßenseitig zum einen die Traufhöhe der Am Bischofsteich bestehenden Wohnbebauung aufnehmen und zum anderen die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses verhindern. Somit soll Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen und ein Einfügen der Neubauten gesichert werden.

Im straßenseitigen Bereich mit der voll zweigeschossigen Bebauung wird die maximal zulässige Gesamthöhe im vorderen Bereich mit 7,20 m und im restlichen Baufeld mit 10,0 m festgesetzt. Im rückwärtigen Baufenster hingegen wird die maximale Gebäudehöhe auf insgesamt 11,0 m begrenzt. Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Trauf- und First-/Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung, sodass keine darüber hinausgehende Höhenentwicklung ermöglicht und somit ein Einfügen der künftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld gesichert wird.

Durch die unterschiedlich festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der straßenseitigen Baufelder soll im Zusammenhang mit den festgesetzten Baugrenzen ein Rücksprung der möglichen Staffelgeschosse zur westlichen Seite gewährleistet werden. Hintergrund dieser getroffenen Festsetzung ist, dass durch die zu Beginn des Jahres 2019 in Kraft getretene neue Landesbauordnung ein Staffelgeschoss nicht mehr zu allen Gebäudeseiten zurückspringen muss.

Bei der festgesetzten Dachform „Flachdach“ (FD) gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe wird der Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradiente in Me-

ter über NHN) festgesetzt. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzende Teil der Verkehrsfläche gemittelt.

Insgesamt sind die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an die im Umfeld vorhandene Bebauung angelehnt, sodass sich die zukünftige Wohnbebauung bezüglich der Höhenentwicklung in das städtebauliche Umfeld einfügt und insgesamt eine moderate Nachverdichtung ermöglicht wird.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

7.3 Bauweise / Baugrenzen

Im Plangebiet wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nutzergruppen, die parallel zur Straße Am Bischofsteich bzw. zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet sind, beabsichtigt. Mit Blick auf die geplante Gebäudestruktur sowie in Anlehnung an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nach § 22 BauNVO in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Diese Regelung erlaubt eine umgebungsverträgliche Bebauung und orientiert sich an den umgebenden Siedlungsbestand.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im straßenseitigen Bereich zur Straße Am Bischofsteich werden zwei Baufelder festgesetzt, sodass hier zwei Gebäude entstehen können, die die offene Baustruktur der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufnehmen. Im rückwärtigen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird hingegen ein durchgehendes bzw. zusammenhängendes Baufeld zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Bei der Ausrichtung der Baugrenzen finden zudem insbesondere die Gebäudestellung, die Grundstückstiefe sowie die Umgebungsverträglichkeit Berücksichtigung. Dabei wird auch Rücksicht auf die Gehölzbestände auf dem Grundstück genommen. Zum Entwurf wurde das nördliche straßenseitige Baufeld um ca. drei Meter nach Osten verschoben, sodass der Erhalt der hier prägenden Gehölze gesichert werden kann. Das rückwärtige Baufeld ist einschließlich der Plangebietsgrenze ebenfalls um ca. drei Meter nach Westen verschoben worden, sodass die markante Gehölzstruktur entlang des Parkhauses erhalten bleiben kann und auch künftig auf dem städtischen Grundstück verbleibt.

Darüber hinaus wird, wie bereits im Kapitel 7.2 kurz erläutert, mittels der Baugrenzen im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen ein straßenseitiger bzw. zur westlichen Seite orientierter Rücksprung der im Bereich der westlichen Baufelder möglichen Staffelgeschosse geregelt. Aufgrund der in der neuen Landesbauordnung NRW entfallenen Regelung zum Rücksprung von Staffelgeschossen, wird durch Baugrenzen und differenzierten Gebäudehöhen ein solcher für die straßenseitigen Baufelder definiert werden. Hierdurch soll die Traufhöhe der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Am Bischofsteich aufgenommen und zudem die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses verhindert werden.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden in den textlichen Festsetzungen Gestaltungsvorgaben zur Dachform, zur Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen getroffen. Hierbei wird sich auf wenige für sinnvoll erachtete Festsetzungen beschränkt, um insbesondere die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen.

Dachform

Mit Blick auf die angestrebte Mehrfamilienhausbebauung wird als Dachform das Flachdach (FD) als baugestalterisch moderne Bauform festgesetzt. Im Umfeld des Plangebiets sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorhanden, sodass sich die Regelung zur Dachform an der umgebenden Bebauung sowie der Lage im innenstadtnahen Bereich orientiert. Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Gesamthöhe auf maximal 10 m bzw. 11 m wird zudem der städtebauliche Gesamteindruck nicht gemindert und insgesamt eine Einbindung in den umgebenden Bestand gewährleistet sowie gleichwohl dem Ziel der Wohnraumbedarfsdeckung entsprochen.

Vorgartengestaltung / Mülltonnen

Um eine zu großen Versiegelungsgrad der Vorgartenbereich durch Zufahrten und Zugänge zu verhindern, wird geregelt, dass die befestigten Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge im Plangebiet maximal 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen dürfen. Die Festsetzung dient der gewollten Gestaltung durch Grünpflanzen an der öffentlichen Straße.

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, sollten Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Daher sind bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, um so auch die Einsehbarkeit in den Straßenraum weiterhin zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen Einfriedungen als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig sein. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen.

7.5 Öffentliche und private Grünfläche

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Im Kernstadtbereich und insbesondere im Umfeld des Plangebiets besteht ein Bedarf an Spielplatzflächen. Im Umfeld des Plangebiets wird der Bedarf an solchen Flächen nur zu 78 % gedeckt. Vor diesem Hintergrund wird eine etwa 1.760 m² großer Teilbereich für eine öffentliche Spielplatzfläche überplant. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund der Nähe zur Kindertagesstätte „Greitelerweg“ an. Die Anordnung des Spielplatzes im nördlichen Teilbereich des Plangebiets gewährleistet zudem eine gute Einsehbarkeit der Fläche. Aufgrund der Lage an den Straßen Greitelerweg und Am Bischofsteich ist seitens der Stadt beabsichtigt, die Fläche aus Sicherheitsgründen einzuzäunen.

Im östlichen Plangebiet wird entlang des Parkhauses eine etwa 500 m² große private Grünfläche, die der Sicherung der hier vorhandenen prägenden Gehölze dienen soll, festgesetzt. Hierdurch befinden sich die Gehölze nicht auf dem künftig privaten Wohnbaugrundstück, sondern auch zukünftig weiterhin auf dem städtischen Grundstück, welches in diesem Bereich dem Parkhaus Rolandsweg zugeordnet ist. Im Zusammenhang mit dem festgesetzten flächenhaften Erhalt der Gehölze können diese hier gesichert werden.

7.6 Straßenverkehrsfläche / Fläche für Stellplätze

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 311 „Am Bischofsteich“ ist an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die geplante Wohnbebauung wird über die bestehende Straße Am Bischofsteich erschlossen. Die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Bebauung soll über den vorderen Bereich des Grundstücks und somit ebenfalls über die Straße Am Bischofsteich erschlossen werden. Diese ist mit vereinzelt Grüninseln und Verengungen endausgebaut und soll durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche überplant werden. Eine Änderung der Dimensionierung oder Aufteilung der Verkehrsfläche ist hiermit nicht beabsichtigt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Der Stellplatzbedarf für die möglichen Neubauten auf dem Grundstück kann über eine Tiefgarage gedeckt werden. Hierfür wird textlich geregelt, dass auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist. Oberirdische Stellplätze sollen hingegen nur in einem untergeordneten Umfang zugelassen werden, sodass diese nur im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Freistehende Garagen sind grundsätzlich unzulässig. Insgesamt soll mit der Festsetzung verhindert werden, dass der Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch oberirdische Stellplätze überbaut wird. Vielmehr sollen diese überwiegend als private Grünflächen bzw. Freianlagen genutzt werden können.

7.7 Erhaltungsgebot für Bäume

Im östlichen Bereich wird, wie bereits im Kapitel 7.5 kurz erläutert, eine private Grünfläche mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die hier bestehende Gehölzstruktur festgesetzt. Somit befinden sich die Gehölze künftig weiterhin auf dem städtischen Grundstück bzw. außerhalb des künftigen privaten Wohnbaugrundstücks. Hierdurch wird eine Sicherung der hier prägenden Gehölze gewährleistet. Im straßenseitigen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden zwei prägende und erhaltenswerte Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich um etwa drei Meter nach Osten verschoben, sodass ein Erhalt der Bäume gesichert wird.

Die festgesetzten Einzelgehölze sowie die im östlichen Bereich mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im vorliegenden Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandene technische Infrastruktur wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation in der

Straße Am Bischofsteich. Die geplante Wohnbebauung kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich aus entwässerungstechnischer Sicht in einem Gebiet, das im Süden und Westen im Mischsystem über die Straßen Am Bischofsteich und Rolandsweg sowie im Norden im Trennsystem über den Greitelerweg erschlossen ist. Bislang wurde das Grundstück durch die Grundschule genutzt. Dieses war bisher am Mischsystem in der Straße Am Bischofsteich angeschlossen. Die hier bereits bestehenden Anschlüsse wurden nach Abriss der Containerbauten der Domschule weitgehend entfernt.

Nach § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Vor diesem Hintergrund schließt sich ein Anschluss des Plangebiets an das Mischwassersystem aus. Die neu geplante Wohnbebauung wird zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung an das Trennsystem im Greitelerweg angeschlossen. Dazu werden neue Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße Am Bischofsteich verlegt. Da die Anschlusskapazität der bestehenden Niederschlagswasserkanalisation eingeschränkt ist, wird hier ein städtischer Staukanal mit Reduzierung der Abflussmengen vorgesehen. Das rückwärtige Gebäude ist über den vorderen Grundstücksbereich an die Straße Am Bischofsteich und somit an die städtische Kanalisation anzuschließen. Die Leitungs-, Nutzungs- und Unterhaltungsrechte sind über Grunddienstbarkeit oder Baulast abzusichern. Die entsprechenden Eintragungen sind dem Stadtentwässerungsbetrieb im Rahmen des Baugenehmigungs-/Zustimmungsverfahrens vorzulegen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Hierzu wird, wie in Kapitel 7.2 erläutert, die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses festgesetzt.

Für die Müllentsorgung müssen die Anlieger der rückwärtigen Bebauung am entsprechenden Entsorgungstag ihre Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen an der Straße Am Bischofsteich bereitstellen.

7.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich weder ein eingetragenes Bau- noch ein Bodendenkmal. Dessen ungeachtet wird ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunden oder Befunden mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen (siehe auch Kapitel 11).

7.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der nördlichen Paderborner Kernstadt und stellt eine derzeit unbebaute Restfläche dar, die im südlichen Teilbereich für eine wohnbauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden soll. Südlich zum Plangebiet befindet sich die Kreissporthalle, östlich liegt eine Kindertagesstätte und südöstlich grenzt das Parkdeck „Rolandsweg“ des städtischen Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebs der Stadt Paderborn (ASP) an.

Direkt an das Plangebiet grenzen die verkehrsberuhigten Straßen Greitelerweg und Am Bischofsteich. Im südlichen Umfeld verläuft der stärker befahrene Rolandsweg sowie in etwa 300 m Entfernung östlich befindet sich die Bahntrasse 2960 (Paderborn-Brackwede) sowie das Industriegleis der Fa. Benteler an der Talle (Strecke 2962 Paderborn-Benteler). Das Plangebiet liegt somit in einem durch Gewerbelärm, seitens des Parkdecks, sowie durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelasteten Bereich.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist die Lärmbelastung auf das Plangebiet zu prüfen und zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wurde bereits frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung¹ bei der DEKRA Automobil GmbH in Auftrag gegeben. Auf die Berechnung der Lärmbelastung sowie die Ergebnisse des Schallgutachtens wird hiermit ausdrücklich verwiesen.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) – sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die maximal zulässigen Spitzenpegel – für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an einigen Fassaden der geplanten Wohnbebauung überschritten werden. Des Weiteren werden im Bereich zur Straße Am Bischofsteich die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Daher sind zum Schutz der geplanten Nutzungen abgestimmte Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht auf Grundlage des Schallgutachtens entsprechende Regelungen vor.

Gewerbliche Immissionen (Parkhaus)

Das östlich angrenzende Parkdeck des ASP verfügt über drei Stockwerke, die aufgrund der Topographie insgesamt aus sechs versetzten Parkebenen besteht. Die Ebenen sind zu allen Seiten offen gestaltet. Die beiden obersten Parkdecks 5 und 6 sind zudem nicht überdacht. Aufgrund der offenen Bauweise des Parkhauses sind die zu erwartenden Geräuschbelastungen auf die geplante Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen.

Hierbei ist zu beachten, dass die durch die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV eingeführte RLS-90 kein Berechnungsverfahren für Parkhäuser und Tiefgaragen enthält und somit nicht unter die Regelungen der 16. BImSchV fällt. Somit sind Parkhäuser aufgrund ihres Geräuschverhaltens wie nach § 22 BImSchV als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung der bestehenden Pkw-Stellplätze erfolgt auf Grundlage des zusammengefassten Verfahrens nach dem Berechnungsverfahren der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz aus dem Jahr 2007, da diese die Vorgaben der TA Lärm berücksichtigt und somit in der gängigen Praxis als Berechnungsverfahren empfohlen wird.

Die Betriebszeiten des Parkhauses liegen werktags zwischen 07:00 bis 23:00 Uhr. Aufgrund der offenen Bauweise sowie auch den nächtlichen Öffnungszeiten (22:00 bis 23:00 Uhr) sind die zu erwartenden Beurteilungspegel zu ermitteln und mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zu vergleichen. Die Beurteilungspegel geben die durchschnittliche Geräuschbelastung während der Tag- bzw. Nachtzeit (ungünstigste volle Nachtstunde) an. Darüber werden gemäß den Vorgaben der TA Lärm auch die zu erwartenden Spitzenpegel durch einzelne Geräuschspitzen (z. B. Türenschielen) berechnet.

¹ Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung der Wohnbaufläche „Am Bischofsteich“ in Paderborn, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 16.05.2019.

Für die Beurteilung von Anlagengeräuschen nennt die TA-Lärm Immissionsrichtwerte für Immissionsorte. Diese betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)

Als technische Rahmenbedingung ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes, festgelegt.

Darüber hinaus gibt die TA Lärm folgende Spitzenwertbegrenzungen für ein WA vor:

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 85 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 60 dB(A)

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich im östlichen Plangebiet Beurteilungspegel von < 55 dB(A) ergeben. Insgesamt wird im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten bzw. sogar unterschritten. Dagegen wird der nächtliche Immissionsrichtwert für ein WA im östlichen Bereich zum Parkhaus hin mit Beurteilungspegeln von >40-45 dB(A) überschritten. Im restlichen Plangebiet wird der Immissionsrichtwert in der Nachtzeit eingehalten bzw. im südwestlichen Bereich sogar unterschritten.

Neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, sieht diese auch Spitzenwertbegrenzungen für Geräuschspitzen durch das Schließen von Pkw-Türen oder Kofferraumklappen vor, die die Nachtruhe beeinträchtigen könnten.

Die zulässigen Spitzenpegel für ein WA zum Tageszeitraum werden im gesamten Plangebiet ohne die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude unterschritten. Dagegen werden nachts die Spitzenpegel nur im Bereich des westlichen geplanten Gebäudes eingehalten, sodass im überwiegenden Plangebiet die zulässigen Spitzenpegel zur Nachtzeit überschritten werden.

Die zulässigen Spitzenpegel für ein WA werden zur Nachtzeit am östlichen Baufeld jeweils an der Nord-, Ost- und Südfassade überschritten. Auch durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Westen werden weiterhin die für ein WA zulässigen Spitzenpegel zur Nachtzeit überschritten. Darüber hinaus wird an den westlichen Baufeldern der Spitzenpegel für ein WA, jedoch nicht der eines Mischgebiets MI (65 dB(A)), an einem Teilbereich der östlichen Baugrenze überschritten. Da Wohnen im Mischgebiet allgemein zulässig ist, kann in diesem Bereich weiterhin von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Aufgrund der Richtwert- und Spitzenpegelüberschreitungen am östlichen Baufeld sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Anders als Verkehrslärm kann der Gewerbelärm nicht durch passive Maßnahmen an den Baukörpern ausgeglichen werden. Die Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm müssen den Schutzzweck der TA Lärm erfüllen. Doch auch damit verbleiben eine Reihe von Möglichkeiten des Schallschutzes, wie u. a. die Anordnung der Aufenthaltsräume im Grundriss auf der lärmabgewandten Seite, Lichtöffnungen zur lauten Seite etc. Die Schutzziele der TA Lärm gelten als erfüllt und die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt, wenn Aufenthaltsräume in Wohnungen vor Lärm geschützt, natürlich belüftet und belichtet sind.

Das Parkhaus befindet sich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, sodass im Plangebiet selbst keine aktiven Maßnahmen am Parkhaus (z. B. in Form von Wetterschutzgittern bzw. Schließung der Fassaden) oder organisatorische Maßnahmen hinsichtlich der Öffnungszeiten (Verzicht auf die nächtliche Nutzung) festgesetzt werden können. Dennoch wurden im

Vorfeld aktive Maßnahmen, die eine Schließung der bislang offenen Fassaden mit entsprechenden Schallschutzfassaden näher untersucht. Im Ergebnis sind aktive Maßnahmen am Parkhaus selbst wirtschaftlich nicht realisierbar. Darüber hinaus wurden im Vorfeld organisatorische Maßnahmen in Form von Reduzierung der Öffnungszeiten geprüft und ausgeschlossen. Das Parkhaus am Rolandsweg stellt im Kernstadtbereich Paderborns eine der wenigen verbleibenden Parkflächen dar, die fußläufig von der Innenstadt erreichbar sind. Insbesondere bei größeren Veranstaltungen im Kernstadtbereich sowie am Wochenende kann auf die nächtliche Nutzung in der Zeit von 22:00 bis 23:00 Uhr nicht verzichtet werden.

Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planung eine Wohnbebauung vorbereitet, die an die bereits langjährig bestehende Wohnbebauung heranrückt. Vor diesem Hintergrund und der o. g. Gründe werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass im Bereich des östlichen Baufelds die Gebäudegrundrisse an den mit „A“ gekennzeichneten Fassaden so zu gestalten, dass dort keine Aufenthaltsräume mit nächtlicher Nutzung (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) angeordnet werden. Diese sollten an die vom Parkhaus Rolandsweg abgewandte Fassadenseite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Schlafräume im Bereich der nördlichen, östlichen und südlichen Fassade des östlichen Baufelds keine Fenster von Aufenthaltsräumen mit nächtlicher Nutzung zulässig. Nicht öffnere Glaselemente (Festverglasungen) können zugelassen werden, wenn die Belüftung der Räume über Fenster an anderen Gebäudeseiten sichergestellt ist.



Betroffene Fassaden mit Spitzenpegelüberschreitung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zudem eine mögliche Aufstockung des derzeit dreigeschossigen Parkhauses lärmtechnisch untersucht. Hierbei wurde aufgrund des bestehenden Tragwerks angenommen, dass die bislang offenen bzw. nicht überdachten Ebenen 5 und 6 um neue offene Ebenen 7 und 8 aufgestockt werden. Im Ergebnis führt eine Aufstockung um zwei weitere offene Ebenen bzw. um ein weiteres Geschoss zu keiner Erhöhung der Spitzenpegel. Auch im Fall einer Aufstockung sind weiterhin Überschreitungen im Nachtzeitraum zu erwarten.

Verkehrliche Immissionen

Die verkehrlichen Immissionen wurden nach den Vorgaben der DIN 18005 ermittelt. Der Berechnung der verkehrlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, liegen Verkehrsbelastungszahlen zu den umliegenden Verkehrswegen für das Prognosejahr 2030 zugrunde. Zu den einzelnen DTV-Werten der umliegenden Verkehrswege wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Im Plangebiet ergeben sich zur Tagzeit Beurteilungspegel von >50-55 dB(A) im zur Straße Am Bischofsteich orientierten Bereich bzw. von >45-50 dB(A) im rückwärtigen Bereich. Dagegen ergeben sich nachts Beurteilungspegel von >45-50 dB(A) im straßenseitigen Bereich bzw. >40-45 dB(A) im restlichen Plangebiet. Somit werden die zugrunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA von tags 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nur entlang der Straße Am Bischofsteich überschritten. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass der Orientierungswert für ein Mischgebiet im straßenseitigen Bereich eingehalten wird. Da im Mischgebiet Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, kann hier von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Im überwiegenden Plangebiet wird der Nachtwert für ein WA eingehalten oder sogar unterschritten, sodass hier idealtypische Wohngebietswerte vorherrschen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden als idealtypisch angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Lediglich der straßenseitige Bereich ist durch eine Überschreitung des Orientierungswertes für ein WA gekennzeichnet.

Das Lärmgutachten verdeutlicht, dass das Plangebiet in einem durch umliegende gewerbliche Nutzungen sowie durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) lärmtechnisch vorbelasteten Bereich liegt. Die im Bebauungsplan Nr. 311 getroffene Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation im Umfeld und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Um den erforderlichen Schallschutz in den geplanten Gebäuden dennoch sicherzustellen und somit eine Wohnbauentwicklung in der innenstadtnahen und integrierten Lage zu ermöglichen, sind zum Schutz gegen Verkehrslärm nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Somit werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben einzelfallbezogen auf Basis der DIN 4109 umzusetzen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten zu berücksichtigen hat, wurden im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend dargestellt. Die Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen und festgesetzt.

Es wird geregelt, dass an den mit dem relevanten Lärmpegelbereichen I bis III gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wie folgt vorzunehmen ist:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
		erf. R`w.res des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Räumen mit Schlaffunktion sind im Lärmpegelbereich III zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zudem im Rahmen einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen bzw. durch konkret dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

Fazit

In innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und somit auch ein Nebeneinander von Wohnen, Verkehr und Gewerbe entstanden. Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Planung ist dem bestehenden Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt nachzukommen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass aus Sicht der Stadt Paderborn die Neuordnung des Plangebietes zugunsten einer Wohnbebauung trotz der vorhandenen Lärmsituation höchste Priorität hat und städtebaulich vertretbar erscheint. Zumal es sich bei den ausgewiesenen Bauflächen um Bereiche handelt, die vollständig erschlossen sind und eine attraktive innenstadtnahe Lage aufweisen.

Die Wohnungsmarktsituation ist weiterhin angespannt; der Bedarf an Wohnraum ungebrochen hoch. Die Vorteile der Einbindung in das gewachsene Umfeld, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen können den Nachteil höherer Ansprüche an den Lärmschutz aufwiegen, zumal durch technische Möglichkeiten wie Lüftungseinrichtungen und Grundrissanordnung das gesunde Wohnen gewährleistet werden kann.

Auch fordert der Gesetzgeber als ein zentrales Ziel des Baugesetzbuches die Innenentwicklung von Bauflächen vor der Außenentwicklung. Eine behutsame Neuordnung und Fortentwicklung der im Plan befindlichen Bauflächen entspricht somit in vollem Umfang dieser wichtigen Zielsetzung.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan Nr. 311 wird eine Fläche im Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt überplant, die bereits baulich genutzt wurde und von Bebauung umgeben ist. Für die Fläche gilt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, der hier eine gewerbliche Nutzung vorsah. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll nunmehr eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht sowie eine Spielplatzfläche vorgesehen werden. Somit handelt es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung und das Planverfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Folgenden zu erfüllenden Bedingungen wird entsprochen:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter sowie dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann aus Sicht der Stadt Paderborn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung sowie in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst etwa 0,64 ha des Grundstücks der ehemaligen Domschule, die geschlossen und mittlerweile abgerissen wurde, sowie die Straße Am Bischofsteich. Die Fläche stellt derzeit eine umzäunte und unbebaute Rasenfläche mit vereinzelt Bäumen in den Randbereichen sowie einer versiegelten Teilfläche im südlichen Bereich dar. Für das Gelände liegen dem Amt für Umweltschutz und Grünfläche keine Informationen über das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der Folgenutzung einer geräumten Baufläche, der geringen Plangebietsgröße sowie der Vorbelastungen und Störeinflüsse in der Umgebung, ist darüber hinaus auch nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Somit ist nach derzeitigem

Kenntnisstand davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht berührt werden.

Gravierende artenschutzrechtliche Belange, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären, sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Paderborn somit nicht zu erwarten.

8.3 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 wird eine ehemals bebaute Fläche im seit Jahrzehnten bebauten und versiegelten Siedlungszusammenhang überplant. Erst nach Abriss der ehemaligen Domschule wurde die Plangebietsfläche als Rasenfläche eingesät. Darüber hinaus wird lediglich der südliche Teilbereich für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Im Norden der Fläche wird ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche für eine Spielplatznutzung sowie im östlichen Bereich eine private Grünfläche zur Sicherung von Gehölzen vorgesehen. Darüber hinaus ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 eine Bebauung im Plangebiet und somit ein Eingriff möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 „Am Bischofsteich“ werden demnach keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit werden auch keine neuen Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.4. Klimaschutz

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Für die Stadt Paderborn wurde bereits im Jahr 1990 eine Klimaanalyse erstellt, für die seit Dezember 2014 ein aktualisierter Entwurf vorliegt. Eine Neuauflage des Konzeptes wird derzeit durch die Stadt Paderborn angestoßen, sodass eine Einordnung zunächst noch auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgen muss. Demnach liegt das vorliegende Plangebiet einschließlich der angrenzenden Flächen im Bereich eines Stadtklimatops. Das östlich angrenzende Parkdeck befindet sich im Bereich eines Verkehrsanlagenklimatops. Das Stadtklima ist durch eine überwiegend mit dichten, geschlossenen Zeilen- und Blockbebauung mit meist hohen Baukörpern und engen Straßen gekennzeichnet.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem gewachsenen Ortsbereich liegt und die äußere Erschließung durch vorhandene Straßen gesichert ist. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, der bereits langjährig bebaut war. Durch die Entwicklung im Innenbereich kann eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich mit weiterer Versiegelung durch neue Verkehrsinfrastruktur vermieden werden. Die beabsichtigte Umnutzung der Fläche für Wohnbebauung sowie eine Spielplatzfläche haben aufgrund ihrer

geringen Ausdehnung voraussichtlich wenig Einfluss auf das Lokalklima. Grundsätzlich wird das Schutzgut Klima mit der Planaufstellung nicht nachhaltig beeinflusst.

Es ist jedoch zu beachten, dass eine Bebauung von Freiflächen zwar zu kompakten Siedlungsstrukturen führt, die flächen-, verkehrs- und energiesparend sind. Andererseits wird durch die Verdichtung der Bebauung der Wärmeinseleffekt verstärkt. Bei der Schließung innerörtlicher Baulücken sollte auf noch vorhandene Belüftungsbahnen Rücksicht genommen werden. Wenn es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt, kann versucht werden, diesem Trend durch Begrünung von Dächern und Fassaden entgegen zu wirken.

Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung können im städtischen Raum Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sein. Auch besteht in den meisten Fällen die Möglichkeit der Schaffung von kleineren offenen Wasserflächen. Veränderungen im Gebäudedesign, wie die Gebäudeausrichtung, Hauswandverschattung, Wärmedämmung und der Einsatz von geeigneten Baumaterialien können als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel angesehen werden. So kann im Rahmen der freiwilligen architektonischen Selbsthilfe dem möglichen Problem von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind zudem die gesetzlichen Regelungen und Verordnungen hinsichtlich des Klimaschutzes zu beachten. Demzufolge sind im Rahmen der Errichtung von der geplanten Neubebauung die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu beachten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

8.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch / Altlasten

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Durch die vorliegende Planung werden Böden im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen, die bereits baulich genutzt wurden und sich derzeit als Rasenfläche mit stellenweise versiegelten Bereichen darstellt. Bereits im Rahmen des Ursprungsplans Nr. 1, war eine bauliche Nutzung des Plangebiets möglich. Durch die nun beabsichtigte Umnutzung für Wohnbebauung sowie für eine Spielplatzfläche, wird eine im Vergleich zum Ursprungsplan vorgesehene gewerbliche Entwicklung deutlich geringere Versiegelung der Fläche ermöglicht.

Dem Ziel der Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit dem Boden wird durch die vorliegende Planung somit insgesamt Rechnung getragen. Zudem handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie um die Wiedernutzbarmachung eines Grundstücks, sodass hierdurch keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Gebietes sprechen, zurückgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Böden wird insgesamt für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Altlasten

Die sich ehemals auf dem Grundstück befindlichen Unterrichtspavillons der Domschule, wurden mittlerweile vollständig zurückgebaut. Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich verfüllt und als Rasenfläche eingesät.

Außerhalb des Plangebiets, im Bereich der heutigen Kreissporthalle sowie des Parkhauses, befand sich bis in die 1950er Jahre ein durch die Stadtwerke Paderborn betriebenes Gaswerk, welches im Zweiten Weltkrieg bei den Bombardierungen auf die Stadt getroffen und deren Gasometer teilweise zerstört wurden. Vor diesem Hintergrund können Verunreinigungen des Bodens, insbesondere durch gaswerktypische Schadstoffe wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Cyanide, im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies zeigen auch Untersuchungen, die im Rahmen der 2014 erfolgten Erweiterung der angrenzenden Kindertagesstätte „Greitelerweg“ durchgeführt wurden. Hier wurde durch Baggerschürfe eine Auffüllung mit erhöhten PAK-Gehalten nachgewiesen. Diese Auffüllung wurde im Oktober 2014 im Rahmen von Erdarbeiten ausgekoffert und fachgerecht entsorgt.

Um auch im vorliegenden Plangebiet eine Belastung und Verunreinigung des Bodens durch umweltgefährdende Stoffe möglichst frühzeitig zu klären sowie zu prüfen, ob ein Konflikt zu der geplanten Wohnnutzung einschließlich des Spielplatzes besteht, wurde ein externes Büro beauftragt, innerhalb des Plangebiets orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Zu den konkret durchgeführten Sondierungen und Analysen wird auf die Bodenuntersuchung selbst verwiesen (Orientierende Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 311 „Am Bischofsteich“ in Paderborn, Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, Juli 2018).

Insgesamt wurden im Plangebiet zehn Baggerschürfen zur Erkundung des Untergrundaufbaus mit Analytik von Bodenproben auf die gaswerktypischen Stoffe (PAK und Cyanide) durchgeführt. Zusätzlich wurden im Spielplatzbereich von zwei Probenahmeflächen jeweils oberflächennahe Flächenmischproben aus den Teufenbereichen 0 bis 10 cm und 10 bis 35 cm entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) entnommen.

Im Ergebnis sind weite Teile des Plangebiets mit einem mineralischen Gemisch aus Boden und Bauschutt (Gesteins-, Ziegel- und Glasbruch) aufgefüllt (Mächtigkeit der Auffüllung überwiegend bis 0,6 m, teilweise bis 0,9 m). Stellenweise wurden auch Kabel- und Metallreste vorgefunden. Insgesamt liegt der festgestellte Bauschutt-/Fremdanteil weitgehend bei weniger als 10 Vol.-%, teilweise jedoch bei bis zu ca. 50 Vol.-%. Die Auffüllungen weisen im gesamten Plangebiet nur geringfügige Verunreinigungen durch gaswerktypische Schadstoffe auf.

Die oberflächennahen Flächenmischproben im Bereich des Spielplatzes wurden auf den Parameterkatalog gemäß BBodSchV „Wirkungspfad Boden-Mensch“ untersucht. Alle untersuchten Bodenmischproben weisen PAK- und Cyanid-Gehalte auf, die unter den aktuellen Prüfwerten der BBodSchV für „Wohngebiete“ und „Kinderspielplätze“ liegen. Unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Prüfwerte ist somit durch gaswerktypische Schadstoffe keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch erkennbar. Jedoch wird seitens des Gutachters darauf verwiesen, dass aktuell eine Novellierung der BBodSchV in Vorbereitung ist, die zu einer deutlichen Absenkung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren als Leitparameter für die PAK vorgesehen ist. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung analysierten Benzo(a)pyren-Gehalte liegen in einem Flächenmischprobenbereich geringfügig über den Prüfwertvorschlag der Novellierung für das Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“. Hier wäre bei Inkrafttreten der Prüfwertvorschläge im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens eine Neubewertung bzw. Überprüfung der Gefährdungssituation erforderlich. Die restlichen Parameter liegen bei allen untersuchten Bodenmischproben unter den Prüfwertvorschlägen der Novellierung.

Darüber hinaus wurde im Bereich des Spielplatzes oberflächennaher Glasbruch in den Auffüllungen vorgefunden. Dieser stellt aufgrund der Verletzungsgefahr, insbesondere mit Blick auf

die angestrebte Nutzung, eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch dar. Vor diesem Hintergrund wird seitens des Gutachters empfohlen, die gering belastete, mit Glasbruch durchsetzte Auffüllung auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechend der durchgeführten Deklarationsanalytik kann im Bereich des Spielplatzes die mit Glasbruch durchsetzte Auffüllung auf einer Deponie der Deponieklasse I sowie im Bereich der Wohnbebauung auf einer Deponie der Klasse 0 entsorgt werden.

Die Auffüllung wird im Bereich des Spielplatzes bereits im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechend der Empfehlung des Gutachters durch das zuständige Fachamt ausgekoffert und fachgerecht entsorgt.

Im südlichen Plangebiet, im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde auf die Untersuchung von oberflächennahen Mischproben verzichtet, da dieser Bereich weitgehend überbaut werden und eine fachgerechte Entsorgung des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen soll. Somit ist die Entsorgung des ggf. verunreinigten Bodens im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum weiteren Vorgehen im Bereich der geplanten Wohnbebauung aufgenommen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser wird aufgrund der geringfügigen Verunreinigungen durch PAK und Cyanide aus Sicht des Gutachters nicht gesehen.

9. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rund 6.430 m². Davon entfallen 1.035 m² auf die Straßenverkehrsfläche, etwa 1.760 m² auf die öffentliche Spielplatzfläche, etwa 500 m² auf die private Grünfläche und ca. 3.135 m² auf das Allgemeine Wohngebiet.

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Aufgrund des im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstörten Gaswerks im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets können mögliche Bodenverunreinigungen durch gaswerktypische Schadstoffe im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden in weiteren Teilen des Plangebiets Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,6 m, teilweise sogar bis zu 0,9 m, festgestellt. Die Auffüllungen weisen geringfügige Verunreinigungen durch gaswerktypische Stoffe (PAK, Cyanide) sowie oberflächennahen Glasbruch auf.

Die vergleichsweise geringfügigen Verunreinigungen werden im Bereich des Spielplatzes im Vorfeld der Baumaßnahmen durch das zuständige Fachamt ausgekoffert und fachgerecht entsorgt. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens die Entsorgung des belasteten Bodens zu klären. Die fachgerechte Entsorgung soll im Zuge der Baumaßnahmen durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern erfolgen. Gegenüber unbelastetem Boden sind hierfür höhere Entsorgungskosten einzuplanen.

Hiermit wird ausdrücklich auf die Bodenuntersuchung (Orientierende Bodenuntersuchung, Dr. Kerth + Lampe, Juli 2018) verwiesen. Diese kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittelfunde bekannt. Da derartige Funde jedoch nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei 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.

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz 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.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Richtfunktrassen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

Vogelschutz

Große Glasflächen z. B. von Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen 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 Bauungsplanes

Der Bauungsplan Nr. 311 „Am Bischofsteich“ besteht aus der Bauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

12. Gesamtabwägung

Die Bevölkerungszahl Paderborns ist in den letzten 40 Jahren kontinuierlich gestiegen. Alle aktuellen Bevölkerungsprognosen für das Stadtgebiet von Paderborn gehen auch von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Darüber hinaus wird die hieraus resultierende bestehende und wachsende Nachfrage nach Wohnraum auch durch die Entwicklung der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bestimmt.

Neben dem Ziel der generellen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Kernstadt, beabsichtigt die Stadt Paderborn darüber hinaus auch die Entwicklung von gefördertem Wohnraum gemäß der „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ und den „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bauungsplänen“ (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0102/18).

Als größtes Problem wird von den Wohnungsbauexperten eindeutig die zu wenige oder zu wenig geeignete Baulandbereitstellung angesehen. Demzufolge ist die aktuelle Wohnungsmarktlage in Paderborn weiterhin als angespannt zu beurteilen. Das Nachfragepotenzial an Wohnbauflächen kann nur zum Teil auf ehemaligen Kasernenstandorten sowie durch die Wohnungen britischer Militärangehöriger und der Entwicklung von größeren Baugebieten am Stadtrand, wie zuletzt z. B. „Springbach Höfe“ gedeckt werden. Demzufolge soll ein Teil des Bedarfes an Wohnflächen durch gezielte Innenentwicklungen und Nachverdichtungen gedeckt werden. Um diesem Bedarf gerecht zu werden und zur Sicherung der weiterhin positiven Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es daher erforderlich, ausreichende, angemessene innerstädtische Wohnbauflächen für alle Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Das vorliegende Plangebiet stellt eine attraktive innerstädtische Entwicklungsfläche für Wohnbau dar. Mit der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 311 sollen die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die angestrebte Nachverdichtung für Wohnbebauung geschaffen und dabei dem Bedarf nach Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen nachgekommen werden. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der im Umfeld vorhandenen gemischten Baustruktur, ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet sinnvoll und angemessen. Mit den getroffenen Festsetzungen u. a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Paderborn ausreichend Rücksicht auf die umliegende Bebauung genommen und ein Einfügen der künftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Insgesamt wird dem Bauungsplan Nr. 311 eine moderate Nachverdichtung ermöglicht.

Darüber hinaus soll neben der angestrebten Nachverdichtung im Kernstadtbereich gleichzeitig eine öffentliche Grünfläche gesichert und als Spielplatz entwickelt werden, um so den im Umfeld des Plangebiets bestehenden Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen zu decken. Zudem bietet sich der Standort aufgrund seiner günstigen Lage in der Nähe zur östlich angrenzenden Kindertagesstätte an.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des vorliegenden Bauungsplans aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

II. Monitoring

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

Die in § 4c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring – orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Im Rahmen der Prüfung der Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung werden derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt.

Aufgestellt:

Paderborn, im April 2020
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Laura Hillebrand

Volker Schultze