Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“

Auszug aus dem Luftbild- Geoservice- Stadt PB

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Im September 2020

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Lage im Stadtgebiet / räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Darstellung in der Regionalplanplanung
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Erschließung
6.3 ÖPNV-Anbindung
6.4 Versorgung

7. Inhalte und Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen
7.4 Baugrenzen
7.5 Gestalterische Festsetzungen
7.6 Ver- und Entsorgung
7.7 Denkmale
7.8 Altlasten / Kampfmittel
7.9 Hochwasserrisiken

8. Umweltbelange
8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
8.2 Kompensationsmaßnahmen
8.3 Klimaschutz / Energieeffizienz
8.4 Immissionsschutz

9. Flächenbilanzierung

10. Hinweise / Sonstiges

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

12. Gesamtabwägung

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 14.05.2020 die Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ sowie den Entwurf für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgte gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, um die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Für das Planverfahren sind die folgenden Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche, die über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt wird, liegt weit unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB benannten Grundfläche von 20.000 m². Nach den ersten Einschätzungen wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Ausgleich der baulichen Eingriffe erfolgte bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes Nr. E 117 A „Auf dem Bühlen“. Durch die Aufstellung der IV. Änderung werden keine neuen Eingriffe hervorgerufen. Ferner ist ein Ausgleich der baulichen Eingriffe im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) 4 i. V. m. § 1 (3) 5 BauGB nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, sodass für den Geltungsbereich die Anpassung über die Ausweisung einer gemischten Baufläche erforderlich ist. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Im beschleunigten Verfahren können die Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden. Somit wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich jedoch in der Zeit vom 03.06.2020 bis einschließlich zum 17.06.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Im Anschluss daran erfolgte in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich zum 05.08.2020 die Durchführung der Offenlage inklusive der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Da es sich um ein Planverfahren mit geringer Komplexität handelt, wurde die Offenlage gemäß den im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum von 30 Tagen durchgeführt.

2. Planungsanlass

Der Eigentümer des Grundstücks Gesselner Straße 8 beabsichtigt, das darauf stehende Gebäude an einen Fahrradhändler mit einer Reparaturwerkstatt zu vermieten. Das Gebäude befindet sich zentral im Paderborner Ortsteil Elsen im Bereich zwischen Sander Straße, Gesselner Straße und Bernhard-Sinne-Straße.

Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.05.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Auf dem Bühlen“. Dieser setzt das Gebiet nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. In einem WA-Gebiet sind lediglich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen zulässig. Ein Fahrradgeschäft hat eher einen Einzugsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet. Dem zufolge wäre die beabsichtigte Vermietung des Ladens planungsrechtlich nicht zulässig.

Gleichwohl liegt das Gebiet nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Oktober 2015) im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Elsen, in dem die Versorgungsfunktion im Vordergrund steht und die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes wie eines Fahrradgeschäfts möglich wäre.

Im Plangebiet befinden sich neben Wohngebäuden auch die Postfiliale Elsen, ein Getränkemarkt, ein Imbissladen, eine Zahnarztpraxis sowie ein Bekleidungsgeschäft. Die Bestandsstruktur erfüllt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll in den Versorgungszentren der einzelnen Stadtteile der Einzelhandel erhalten und gestärkt werden, so dass eine breite Mischung aus Handel, Handwerk und Dienstleistungen gewährleistet wird.

Um die beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich planungsrechtlich abzusichern, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Paderborn die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“.

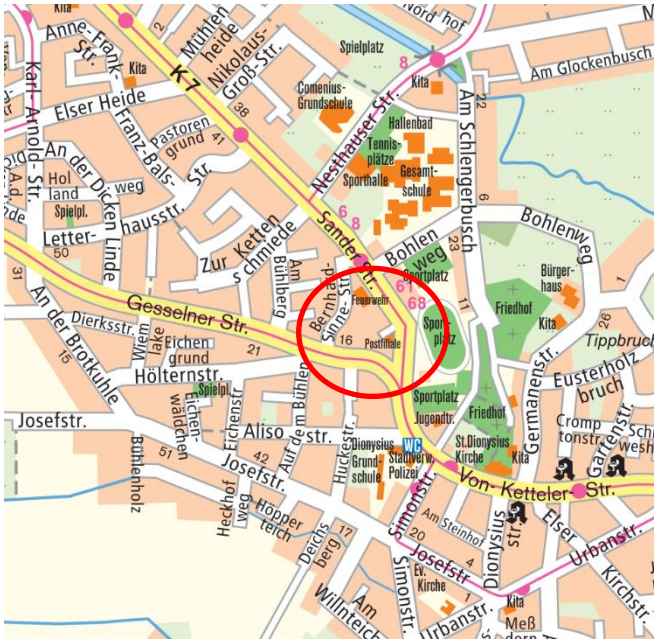
Mit der Planänderung soll dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen und das Plangebiet nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Im MI-Gebiet sind auch nichtgebietsbezogene Einzelhandelsbetriebe zulässig. Mit der Änderung soll auch die geplante Vermietung an einen Fahrradhändler planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht der Bestandstruktur. Ferner ist das südlich benachbarte Gebiet an der Gesselner Straße ebenfalls als Mischgebiet dargestellt.

3. Lage im Stadtgebiet / räumlicher Geltungsbereich

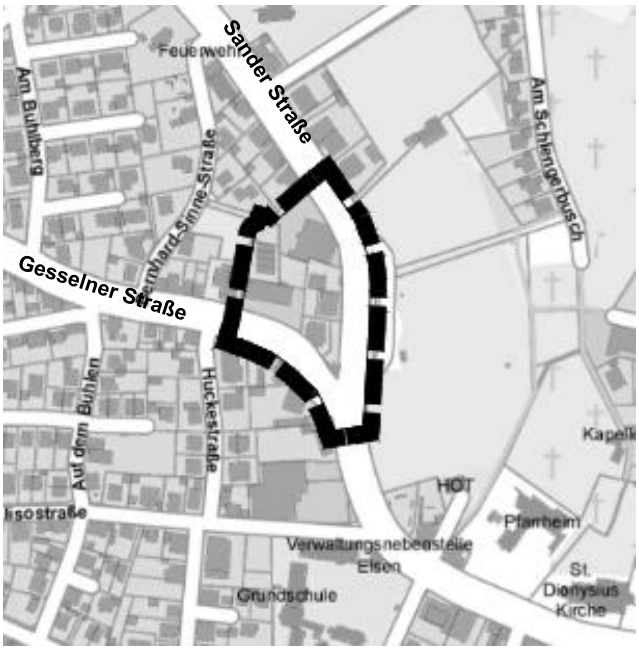
Der ca. 1,32 ha große Geltungsbereich des Bebauunsplanes befindet sich zentral im Paderborner Ortsteil Elsen im Bereich zwischen Sander Straße, Gesselner Straße und Bernhard-Sinne-Straße.

Die Grundstücke im Plangebiet sowie die Gesselner Straße liegen in der Flur 18, Gemarkung Elsen. Die Sander Straße liegt in der Flur 3, Gemarkung Elsen.
Das Plangebiet wird im Wesentlichen südwestlich durch die Gesselner Straße, östlich durch die Sander Straße und nordwestlich durch Wohngebiete begrenzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs lehnt sich an die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

Paderborn (Oktober 2015) an und übernimmt die vorgegebene Grenze des zentralen Versorgungsbereiches. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist zeichnerisch im Übersichtsplan dargestellt.



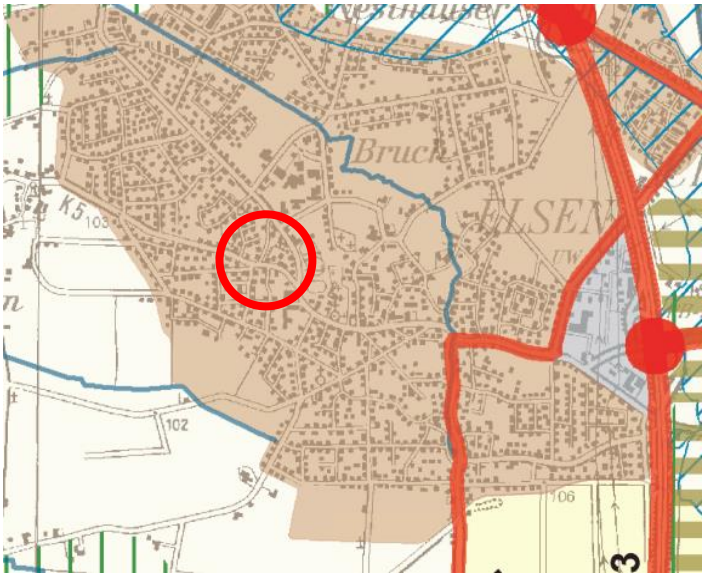
Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Übersichtsplan

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanplanung

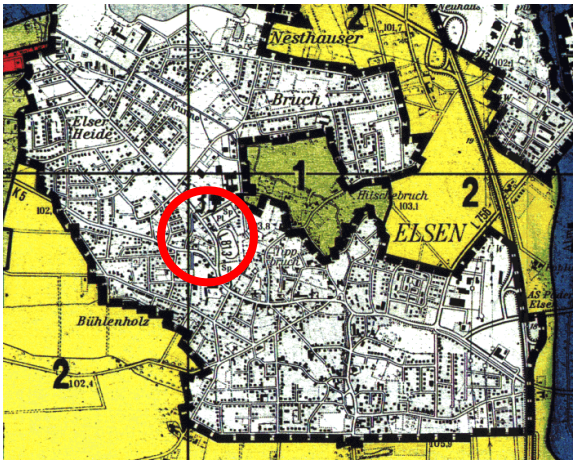


Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

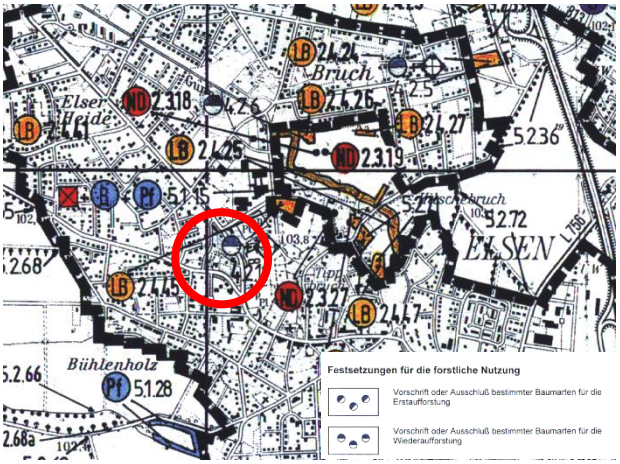
Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter – stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Der Planbereich liegt außerhalb aller Hochwasserrisikogebiete. Grundsätzlich stehen weder die beabsichtigte Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) noch die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des Regionalplanes entgegen und fügen sich in die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben ein.

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LSP) Paderborn – Bad Lippspringe. Für den in Rede stehenden Bereich werden weder Entwicklungsziele benannt noch Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung für die forstliche Nutzung liegt außerhalb des Änderungsgebietes.



Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Entwicklungsziele -



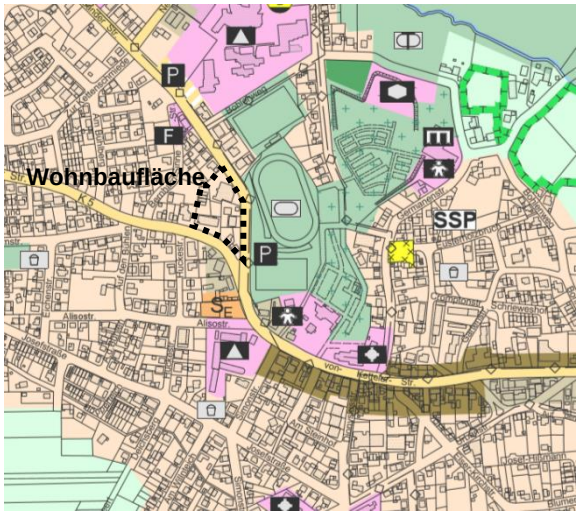
Auszug aus dem „Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Festsetzungen

4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

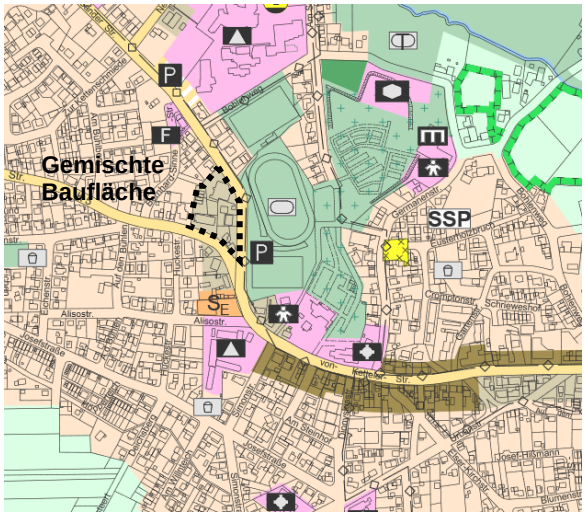
Die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, ohne die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Planung dient zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und somit der Innenentwicklung. Die Größe des Plangebietes liegt mit 13.230 m² deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 20.000 m². Zudem bestehen nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn stellt den Bereich derzeit als Fläche für die Wohnbaufläche dar. Nördlich der Änderungsfläche schließen weitere Wohnbauflächen an. Östlich grenzt die Sander Straße und westlich die Gesselner Straße an. Das Gebiet südlich der Gesselner Straße ist als Mischgebiet dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet in diesem Bereich zu schaffen, soll die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und künftig als „gemischte Gebiete“ dargestellt werden.



Alter Stand:
Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn



Neuer Stand:
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

In der Gesamtbeurteilung befürwortet die Stadt Paderborn die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Auf den Bühlen“ im Bereich der „Gesselner Straße / Sander Straße“ in Form der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“. Aus Gründen der Stadtentwicklung ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nachvollziehbar und sinnvoll, da sie wie bereits dargelegt der übergeordneten Zielsetzung der Innentwicklung Rechnung trägt. Der Planbereich ist baulich vorgeprägt, besitzt eine ausreichend gute ÖPNV-Anbindung und dient damit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

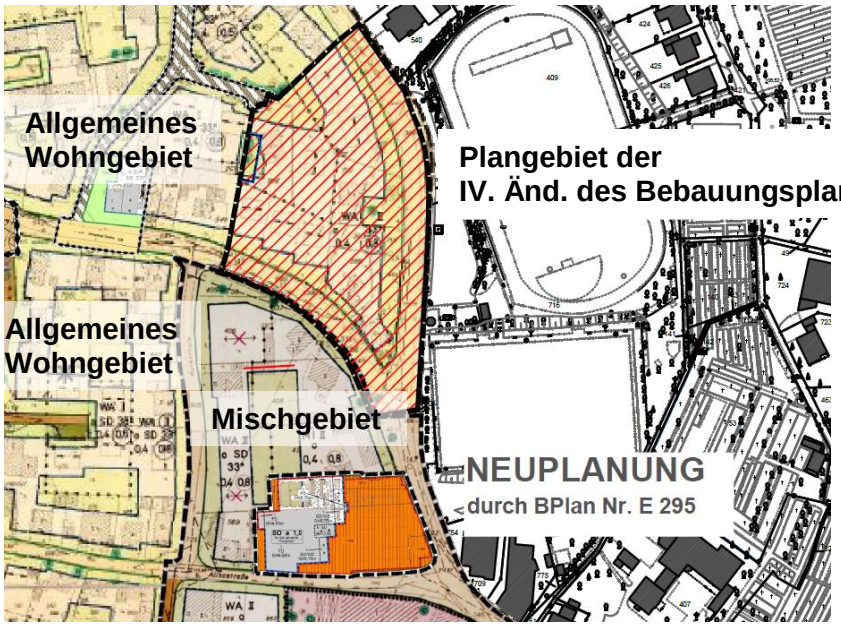
Mit Schreiben vom 16.04.2020 stellte die Stadt Paderborn gemäß § 34 Abs. 1 LPIG bei der Bezirksregierung Detmold die Anfrage, ob die Inhalte der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes mit der geänderten Darstellung einer „Gemischten Fläche“ (Mischgebiet) im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen. Daraufhin teilten der Kreis Paderborn (AZ: 00882-20-34) und die Bezirksregierung Detmold (AZ: 32.708.20.2-3975) mit, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

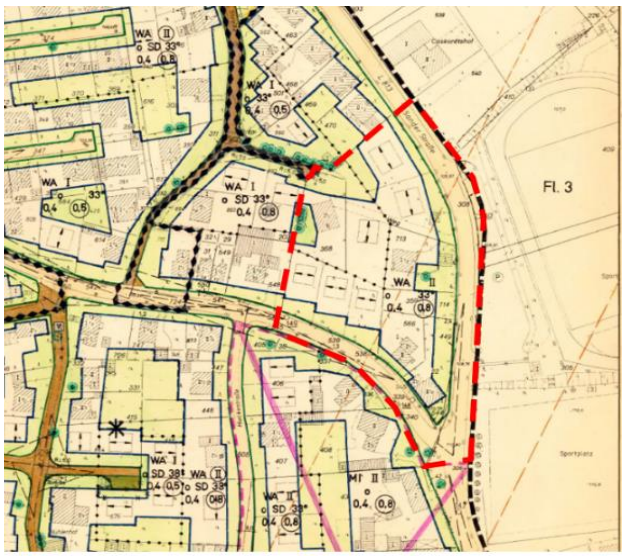
Das Plangebiet wird über die Gesselner Straße und Sander Straße erschlossen. Nördlich befindet sich der Abschnitt als Stichweg der Bernhard-Sinne Straße.
Nordwestlich des Plangebietes grenzen unmittelbar Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung an. Südlich gegenüber der Gesselner Straße sind weiterer Einzelhandel, Gastronomieeinrichtungen, Apotheken und Banken vorzufinden. Weiter südlich des Plangebiets an der Alisostraße befinden sich die Dionysius-Grundschule, die Nebenstelle der Stadtverwaltung Paderborn und die Polizeiwache. Östlich gegenüber der Sander Straße sind die Gesamtschule, Sportplätze, der Friedhof, der Wochenmarktplatz und die St. Dionysius-Kirche.

Die zur Änderung vorgesehene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Auf dem Bühlen“ und ist gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“

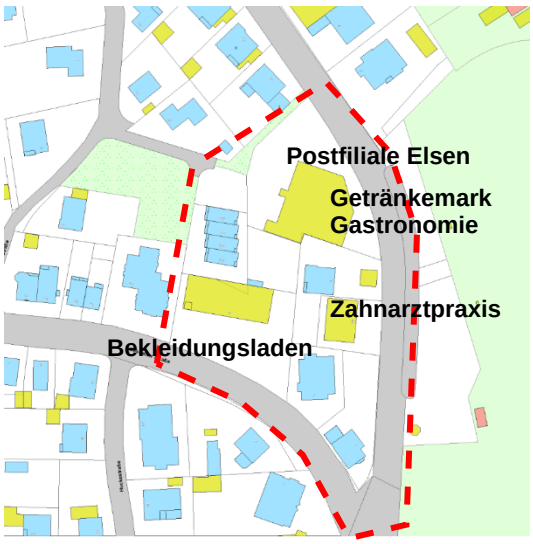
festgesetzt. Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden ebenfalls an Allgemeine Wohngebiete. Südlich des Änderungsbereiches ist das Gebiete gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
Um die städtebaulichen Ziele sowie geringfügig modifizierte Regelungen rechtsicher verwirklichen zu können, wurde der ursprüngliche Bebauungsplan in den Jahren 1990, 1992, 2001 und 2015 in kleineren Teilbereichen geändert.



Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt im Änderungsbereich eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zu. Der gültige Bebauungsplan regelt entlang der Sander Straße und Gesselner Straße eine II-geschossige Bebauung. Die rückwärtig gelegenen Bereiche sind eingeschossig geregelt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. E 117 A „Auf dem Bühlen“



Auszug aus der Liegenschaftskarte Geoservice Stadt PB

Das Gebiet ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise. Bei einer eingeschossigen Bebauung ist das Satteldach als Dachform festgesetzt. Die Dachform bei einer zweigeschossigen Bebauung ist nicht vorgegeben. Demzufolge sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer vorzufinden. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet und im Umfeld eine Dachneigung von 33° fest.

Das Plangebiet ist durchmischt mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Die eingeschossig und großflächig bebauten Gebäude werden als Verkaufsgebäude genutzt. An der Sander Straße sind die Postfiliale Elsen, ein Getränkemarkt, ein Imbissladen sowie in einem weiteren Gebäude eine Zahnarztpraxis zu finden. Auf dem Grundstück mit Parkplätzen im Vorgartenbereich an der Gesselner Straße ist ein Bekleidungsladen zu finden. Dieses Verkaufsgebäude soll demnächst, wie bereits unter Punkt 2 erläutert, an einen Fahrradhändler vermietet werden.

Die Wohngebäude an der Sander Straße und die Ecke Sander Straße / Gesselner Straße sind Mehrfamilienhäuser und prägen durch ihre zweigeschossige Bauweise das Gebiet.

Die eingeschossige Reihenhausbebauung westlich des Plangebiets, liegt rückwärtig und wird über einen privaten Stichweg mit Anbindung an die Gesselner Straße erschlossen. Der Stichweg, welcher außerhalb des Plangebiets westlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich auf dem Grundstück eines zweigeschossigen Seniorenwohnheims.

Das nordwestliche Grundstück im Änderungsgebiet grenzt an die Bernhard-Sinne-Straße. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist es als nicht überbaubare Fläche dargestellt, das als Garten genutzt wird. Des Weiteren verbindet ein nicht ausgebauter privater Trampelpfad die Straßen Bernhard-Sinne-Straße sowie die Sander Straße. An diesem schmalen Weg im Bereich der Sander Straße versperrt ein Toreingang den Zugang für die Öffentlichkeit. Ferner ist er durch Mauern und Grünstrukturen zu den angrenzenden Grundstücken eindeutig abgegrenzt.

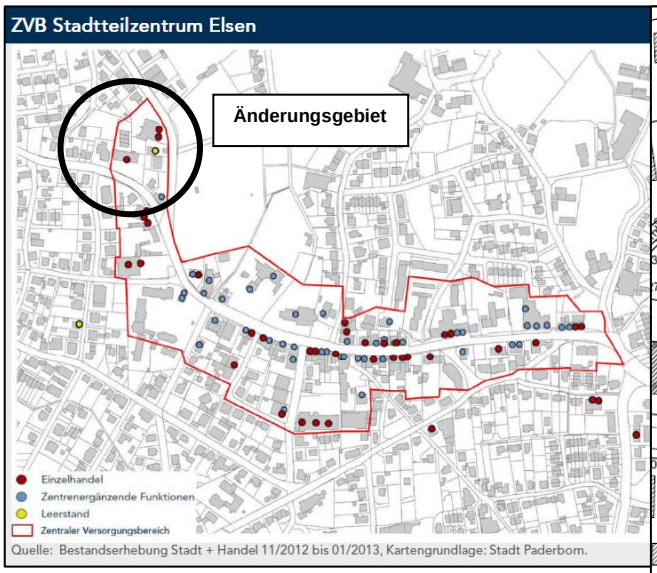
Nach dem Ursprungsplan sind im Plangebiet erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Diese Bäume sind nach örtlicher Prüfung nicht mehr vorhanden. Von der Baumfestsetzung an der Sander Straße wurde im Jahre 1997 im Rahmen eine Baugenehmigung zugunsten einer Baugrenzüberschreitung befreit. Die Baumfestsetzung im westlichen Teil des Plangebiets liegen in den Gartenbereichen der Reihenhausbebauung. Diese konnte wegen der kleinteiligen Gartenflächen nicht umgesetzt werden.

6. Planung

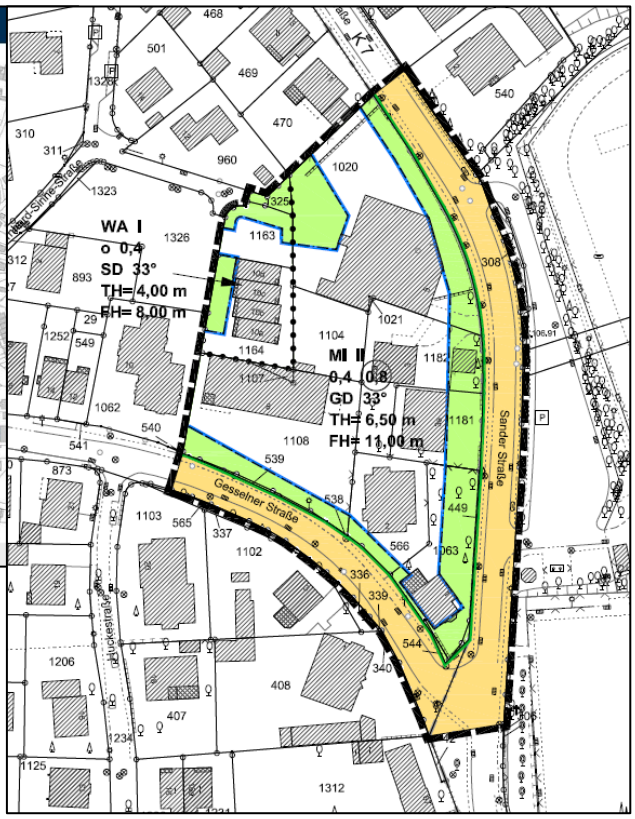
6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Planbereich liegt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Oktober 2015) im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Elsen. Diese Zentren bilden in den Stadtteilen oftmals einen siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt. Dem Konzept zufolge sollte im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsläden mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Im rechtverbindlichen Bebauungsplan ist die Plangebietsfläche nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. In WA-Gebieten sind lediglich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches sind damit ausgeschlossen. Die IV. Änderung berücksichtigt das Konzept zur Flächenpolitik für Einzelhandelsbetriebe und sieht die Ausweisung eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO vor. Die neue Regelung zur Art der Nutzung soll das Ansiedeln des Einzelhandels in die vorhandene Struktur ermöglichen.
Durch Schaffung der Planungsgrundlage soll der vorhandene Einzelhandel gestärkt und das Ansiedeln von neuen Geschäften ermöglicht werden. Ziel ist im Plangebiet eine Mischung aus Handel, Handwerk und Dienstleistungen und Wohnen zu gewährleisten.



Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Oktober 2015)- Zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Elsen



Vorentwurf: IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet -Gesselner Straße und Sander Straße- werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Das nördlich im Plangebiet gelegene und unbebaute Grundstück kann über dem Stichweg Bernhard-Sinne-Straße erschlossen werden. Die Stichstraße erfordert keine neue Festsetzung und liegt außerhalb der Plangebietsgrenze.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

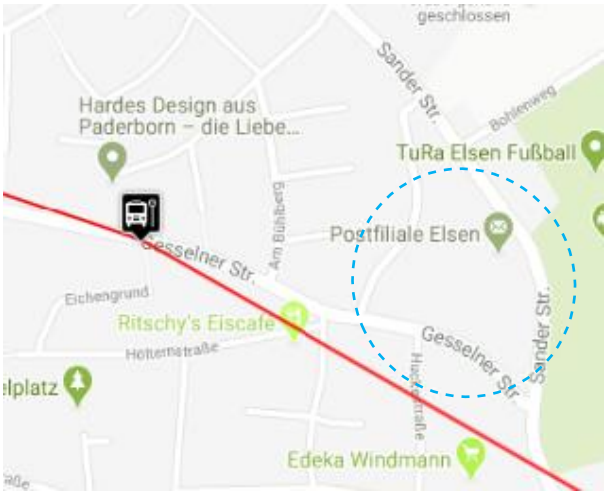
6.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Elsen und ist über die Hauptverkehrsstraßen - Sander Straße und Gesselner Straße- erschlossen. Die Straßen münden direkt an die gut ausgebaute und leistungsfähige Hauptverkehrsstraße „Von-Ketteler-Straße“. Die Von-Ketteler-Straße verbindet durch die Anschlussstraßen die Bundesstraße B 64 mit dem Innenstadtring Paderborns. Im nördlichen Bereich führt die Gesselner Straße auf die Von-Ketteler-Straße und schafft somit die Anbindung zur westlich gelegenen Nachbarstadt Delbrück.

6.3 ÖPNV-Anbindung

In der Nähe des Plangebietes befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit zwei Bushaltestellen. Die Haltestelle „Bohlenweg“ in ca. 150 m Entfernung, ist an der Sander Straße und die zweite Haltestelle befindet sich ca. 350 m entfernt vom Plangebiet an der Gesselner Straße.

Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Liniennetz des PaderSprinters Haltestelle Bohlenweg



Ausschnitt aus der Karte: Streckenverlauf der Buslinie R45 (Regionalbus Delbrück) Haltestelle Gesselner Str.

Die Haltestelle „Bohlenweg“ wird werktags von der Linie 6 (Sande – Springbach Höfe) und Linie 68 (Sande – Schöne Aussicht) des PaderSprinters in halbstündigem Takt und an Sonn- und Feiertagen stündlich bedient. Zudem wird die Haltestelle „Bohlenweg“ von der Nebenlinie 61 (Sande – Schöne Aussicht) und durch den Nachtbus Linie N 6 des PaderSprinters angefahren. Die Halltestelle „Gesselner Straße“ wird durch den Regionalbus R 45 Delbrück bedient.

Das Plangebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend erschlossen, so dass eine umfassende Anbindung an das Paderborner Stadtgebiet gewährleistet werden kann.

6.4 Versorgung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Elsen. Entsprechend befinden sich die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, Freizeitanlagen und Nahversorgungseinrichtungen im direkten Umfeld.
Da die Grundstücke im Änderungsbereich bereits nahezu vollständig bebaut und erschlossen sind, ist davon auszugehen, dass sie ausreichend durch die technische Infrastruktur und die zuständigen Versorger von Wasser, Gas und Strom versorgt werden.

7. Inhalte und Festsetzungen

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise der in Änderung befindlichen Bauflächen im Ortsteil Elsen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan setzt als Art der Nutzung das Gebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind ebenfalls der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen.

Die über einen schmalen privaten Stichweg erschlossene und rückwärtig liegende Reihenhausbebauung sowie das zur Bernhard- Sinne-Straße angrenzende unbebaute Grundstück werden weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das gültige WA-Planungsrecht wird für die rückwärtig liegenden Grundstücke weiterhin gelten. Durch die kleinteilige Baustruktur, schmale Stichstraßen sowie private Stichstraßenerschließung ist das etablieren eines Einzelhandelsbetriebes hier nicht zu erwarten und städtebaulich nicht sinnvoll.

Die bisherige Festsetzung entlang der angrenzenden Straßen (Gesselner Straße / Sander Straße) als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ wird wegfallen und gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In Mischgebieten sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe zulässig.
Die IV. Änderung wird wie im Ursprungsplan, die gemäß § 6 BauNVO zulässigen „Tankstellen“ weiterhin ausschließen, da diese sich nicht in die Umgebung einfügen.

Im Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ferner können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausnahmsweise zugelassen werden.
In Elsen sind allerdings Spielhallen und Wettbüros städtebaulich problematisch, da sie zu trading-down-Effekten beitragen könnten und den Zielsetzungen der städtebaulichen Erneuerung entgegenstehen. Laut dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Paderborn (Oktober 2011) sind sie sowohl in den Kerngebieten (MK) als auch in den Mischgebieten (MI) auszuschließen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wurden in Elsen alle Arten von Vergnügungsstätten nahezu ausgeschlossen. Auch in Zukunft steht in Elsen die Versorgungsfunktion im Vordergrund und daher sollen aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die städtebauliche Bestandsituation und passen sich der vorhandenen Bebauung an.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Allgemein dient die Festsetzung der Grundfläche der Verhinderung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen und damit einhergehend der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freiflächen auf dem Gelände.
Die Planänderung übernimmt aus dem Ursprungplan die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Entsprechend können 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden.
Um die Nutzung der zweigeschossigen Bauweise zu ermöglichen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet mit 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse
Die Planänderung übernimmt die Regelung zu Vollgeschossen aus dem Ursprungsplan und lässt weiterhin die ein- und zweigeschossige Bebauung zu. Die Geschosszahlen sind in römischen Ziffern in der Planzeichnung geregelt.

Höhe baulicher Anlagen
Die bisher zulässige ein- und zweigeschossige Bebauung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude auszuschließen, sollen Trauf- und Firsthöhenregelungen eindeutige Vorgaben zu Gebäudehöhen geben.
Zudem werden für das Plangebiet gem. §§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO maximale Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei wird in Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) unterschieden.
Im Rahmen der Änderung werden die Gebäudehöhen, die eine einheitliche Bebauung schaffen sollen, im Zusammenspiel mit den zulässigen Geschosszahlen neu geregelt.
Demzufolge legt die neue Planung eine maximale Trauf- und Firsthöhe bei eingeschossiger Bebauung mit 4,00 m bzw. 8,00 m fest. Bei zwei Geschossen soll sie 6,50 m bzw. 11,00 m zulassen. Um das Einfügen in diese städtebauliche Struktur zu ermöglichen, orientieren sich die Höhenmaße an der vorhandenen Bebauung.

Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind Bezugspunkte erforderlich, die wie folgt bestimmt werden:
Als oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt der gemessene Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Verläuft die Straßengradiente nicht eben, so ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Diese Bezugspunkte gelten auch für sonstige privilegierte Vorhaben wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze.

Ausnahmsweise können die im Plan festgesetzten maximalen Höhen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten. Auch die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig, allerdings darf die Gesamthöhe der Solaranlage dabei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die 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 / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Regelung zur offenen Bauweise weiterhin übernommen. Das heißt, dass Gebäude mit Grenzabstand und einer Länge von max. 50 m errichtet werden dürfen. Im Plangebiet halten einige Grundstücke durch grenzständige Gebäudewände diese Regelung nicht ein. Unter Berücksichtigung des Bestands und um die Maße der zukünftigen Gebäude für den Einzelhandel nicht einzuschränken, soll in den Mischgebieten die Regelung zur Bauweise künftig entfallen. Damit richtet sich die Bauweise zukünftig nach der jeweils bei der angrenzenden Bebauung vorhandenen Bauweise.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur optimalen Nutzung des Grundstücks wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Für Tiefgaragen gilt die unter A. 2.1 getroffene Regelung zur Überschreitung der GRZ.

Weiter wird geregelt, dass die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m betragen muss. Somit kann vor einer Garage oder einem Carport noch ein Stellplatz angelegt und gleichzeitig der Raum zwischen der Verkehrsfläche und einer Bebauung freigehalten werden.
An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht die optische Aufweitung zu angrenzenden Gehwegen und verhindert gleichzeitig die Bildung eines Angstraumes.

7.4 Baugrenzen

Durch Baugrenzen werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich des Grundstückes eindeutig bestimmt.

Die Baugrenzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ werden zur Optimierung der Flächennutzung und dem Bestand entsprechend angepasst. Um die optimale Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten, werden die überbaubaren Bauflächen unter Berücksichtigung der Bestandbebauung durch geringfügig modifizierte Baugrenzen sichergestellt. Daher wird auch die Baugrenze auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück aufgegriffen und die überbaubare Fläche soweit erweitert, dass zumindest eine kleinteilige Bebauung auf dem Baugrundstück ermöglicht wird.

Da der erhaltenswerte Baum an der Sander Straße nicht mehr vorhanden ist und im Rahmen der Baugenehmigung eine Befreiung von dieser Festsetzung bereits erteilt wurde, entfällt der Einschnitt in die überbaubare Fläche und die Baugrenze wird neu angepasst. Ebenfalls wird die überbaubare Fläche im Bereich der Reihenhäuser dem Bestand entsprechend modifiziert.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden gestalterische Festsetzungen 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.

<u>Dächer</u>
Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Die Dachformregelung in Allgemeinen Wohngebieten (WA) als Satteldach (SD) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Mit Blick auf die Umgebung wird im Mischgebiet die geneigte Dachform (GD) festgesetzt. Im Plangebiet sind neben Satteldächern auch Walmdächer sowie Zeltdächer zu finden, sodass sich die Regelung zur Dachform an der vorhandenen Bebauung orientiert.
Sollte ein Doppelhaus bzw. Hausgruppen errichtet werden, müssen sie hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Wandhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Gesamthöhe bei entsprechender Geschossigkeit soll der städtebauliche Gesamteindruck gewährleistet werden.

Die Dächer als Satteldächer bzw. als geneigte Dächer sind wie im Ursprungsplan geregelt mit einer Neigung von 33 ° auszuführen.

Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf 1/3 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Zeitgemäße Stadtplanung hat die Aufgabe, die Folgen der Klimaänderungen in der Stadt und für die Stadt zu minimieren. Eine entscheidende Rolle kommt in diesem Zusammenhang der ausgleichenden Wirkungen des „Stadtgrüns“ zu. Der globale Klimawandel führt nicht nur zu einer merklichen Erwärmung insbesondere der dicht bebauten Innenstädte, sondern auch zu einem vermehrten Auftreten kurzfristig besonders ergiebiger Niederschläge.
Die Zunahme der Versiegelung von Flächen durch entsprechend steigenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarf erfordert Kompensationsmaßnahmen. Für die Ausbildung neuer Grünflächen kann das brachliegende Flächenpotenzial flacher Dächer genutzt werden. Begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadt- und Gebäudeklima und der Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser. Entsprechende Hinweise werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzend aufgeführt.

Vorgartengestaltung / Mülltonnen
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze).
Die Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um einen zu großen Versiegelungsgrad der Vorgartenbereiche durch Zufahrten und Zugänge zu verhindern, sind für die Befestigung der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge im Vorgartenbereich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, sollten die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen befestigt werden und die Standorte durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

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

Geländehöhe
Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs im Plangebiet können Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden. Diese dürfen im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken nicht mehr als 0,50 m Höhendifferenz zum Ursprungsgelände betragen.

7.6 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 den jeweiligen Erschließungsstraßen (Gesselner Straße und Sander Straße). Die Grundstücke im Plangebiet können an das vorhandene Netz angeschlossen werden.
Der Planbereich ist abwasserseitig (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) bereits vollständig erschlossen. Abwasserrelevante Änderungen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

7.7 Denkmale

Auf dem Areal befindet sich kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal. Auf der vorliegenden Fundpunktkarte der Archäologen ist bisher ebenfalls nichts verzeichnet worden. Das Baudenkmal A-185, Bildstock, Von-Ketteler-Str. 40 a / Höhe Gesselner Straße, befindet sich südöstlich außerhalb des Plangebiets.
Generell wird hinsichtlich möglicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

7.8 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt:
Eine Luftbildauswertung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe durchgeführt. Da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegen, sind auch keine Maßnahmen erforderlich. Bezüglich möglicher Kampfmittelfunde wird ein allgemeiner Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

7.9 Hochwasserrisiken

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

8. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Auf dem Bühlen“. Nach den in der allgemeinen Vorprüfung abgefragten Kriterien bestehen nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen keine Bedenken gegen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines beplanten Siedlungsbereiches und liegt unter dem in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Richtwert. 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 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Änderung des Bebauungsplanes auszugehen.
Demzufolge sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben und es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach den Einschätzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange beim derzeitigen Planungsstand nicht durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ berührt.
Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich ein Teil des Plangebietes von Wohngebiet in Mischgebiet umgewandelt wird und das Maß der Bebauung von der Änderung nicht betroffen ist, sieht das Fachamt -Amt für Umweltschutz und Grünflächen- artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Beim Abriss von Gebäuden oder größeren Umbaumaßnahmen, ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren sind die durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).
Die Kompensierung der baulichen Eingriffe erfolgte auf Grundlage des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes Nr. E 117 A „Auf dem Bühlen“. Dementsprechend ist das Plangebiet bereits als Baugebiet ausgewiesen. Durch die Aufstellung der IV. Änderung werden keine neuen Eingriffe hervorgerufen.

8.3 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet liegt im Stadt-Klimatop. Derzeit ist im Plangebiet die Mischgebietsstruktur bereits vorhanden. Nach den ersten Einschätzungen hat die Planänderung aufgrund der geplanten Nutzungsart (Umwandlung WA-Gebiet in MI-Gebiet) keinen nachhaltigen Einfluss auf die Funktionen des Klimatops bzw. auf das Lokalklima. Auf die geltenden Gesetze und Verordnungen zu verbindlich vorgegebene Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen einer Bebauung wird hingewiesen.

Weitergehende Hinweise oder Anregungen zum Klimaschutz / Energieeffizienz sind im Rahmen der Beteiligung nicht eingegangen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB eingeführt. Demnach wird durch die sog. Klimaschutzklausel der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Darin wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem gewachsenen Bereich 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 ist. Durch die nun beabsichtigte Änderung wird keine darüberhinausgehende Verdichtung und Versiegelung ermöglicht. Grundsätzlich wird das Schutzgut „Klima“ mit der Planänderung nicht nachhaltig beeinflusst. Aufgrund der Änderung wird der innerstädtische Bereich überplant und nicht die freie Landschaft als Bauland ausgewiesen

Des Weiteren wird durch die Änderung kein neues Verkehrsaufkommen begünstigt, das zur CO2-Erhöhung führt und damit auch den globalen Klimaschutz beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung können im städtischen Raum Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sein. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen zu. Zeitgemäße Stadtplanung hat die Aufgabe, die Folgen der Klimaänderungen in der Stadt und für die Stadt zu minimieren. Eine entscheidende Rolle kommt in diesem Zusammenhang der ausgleichenden Wirkungen des „Stadtgrüns“ zu. Der globale Klimawandel führt nicht nur zu einer merklichen Erwärmung insbesondere der dicht bebauten Innenstädte, sondern auch zu einem vermehrten Auftreten kurzfristig besonders ergiebiger Niederschläge.

Die Zunahme der Versiegelung von Flächen durch entsprechend steigenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs erfordert Kompensationsmaßnahmen. Für die Ausbildung neuer Grünflächen kann dafür das brachliegende Flächenpotenzial flacher Dächer genutzt werden.
Begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadt- und Gebäudeklima und der Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser.

Im Plangebiet ist eine Nutzung regenerativer Energien möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
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.
Auf durch Gesetze und Verordnungen verbindlich vorgegebene Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen einer Bebauung wird hingewiesen.

Ausgehend von den vorangeführten Punkten und aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens, werden keine klimaschutzrelevanten Belange berührt. Es ist zu erwarten, dass das vorherrschende Klima durch die Bebauung weitestgehend erhalten bleibt.
Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist die Planänderung aus städtebaulicher Sicht sowie auch in Bezug auf Klimaschutzbelange sinnvoll.

8.4 Immissionen

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu ermitteln und abzuwägen. In der Abwägung für die jeweiligen Nutzungen wurde hinsichtlich der Immissionen bzw. Schallschutzproblematik geprüft, mit welchen Mitteln gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden kann.

Anlagenbezogener Lärm
Das Plangebiet und der westlich angrenzende Bereich sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 4 BauGB als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für das Grundstück der Reihenhauszeile im Norden des Plangebietes wird die bisher festgesetzte Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) weiterhin beibehalten.

Die Veränderung der festgesetzten Nutzungsart entlang der Gesselner Straße und Sander Straße von „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zu Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, löst nach dem Störpotential für das Plangebiet und die umgebende Wohnnutzung künftige Veränderungen aus, die zu beurteilen sind.

Das Plangebiet ist durchmischt mit Wohnen und Gewerbe. Die Wohngebäude an der Sander Straße und der Ecke Sander Straße / Gesselner Straße sind Mehrfamilienhäuser und prägen durch ihre zweigeschossige Bauweise das Gebiet. Die eingeschossig und großflächig bebauten Gebäude sowie die zweigeschossigen Gebäude direkt an der Sander Straße werden derzeit gewerblich (Textildiscounter, Getränkemarkt, Postfiliale Elsen, ein Imbissladen, eine Zahnarztpraxis) genutzt.

Südlich vom Plangebiet -an der Gesselner Straße- befindet sich bereits seit den 90er Jahren ein förmlich festgesetztes Mischgebiet. Hier sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen vorhanden. Damit ist der Planbereich -Gesselner Straße / Sander Straße entlang der angrenzenden Straßen bereits durchmischt mit Wohnen und Gewerbebetrieben. Die Einbeziehung der nördlich angrenzenden Flächen entspricht der üblichen Entwicklung eines wachsenden Siedlungsraumes.
Die Bestandsstruktur und die Lage im Plangebiet selber erfüllt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Aus dem Grunde liegt das Gebiet nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Oktober 2015) im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Elsen, in dem die Versorgungsfunktion im Vordergrund steht und die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes möglichst begünstigt sein sollte.

Da die bisherige WA- Regelung lediglich Läden zulässt, die der Versorgung des Gebietes dienen und die beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich planungsrechtlich einschränkt, ist die Ausweisung eines Mischgebiets notwendig und gewichtig.

Grundsätzlich sind Gewerbenutzungen in einem Gebiet *nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)* nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören. Die nach § 6 BauNVO geregelten Mischgebiete (MI) dienen ebenfalls dem Wohnen. In diesen Bereichen ist lediglich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes wird sich der Schutzanspruch für die vorhandene und überplante Wohnbebauung ändern. Die Mischgebietsausweisung ist für die Grundstückseigentümer allerdings nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung des Lärmschutzniveaus

im Vergleich zu dem vorherigen bauplanungsrechtlichen Status verbunden. Ein allgemeines Wohngebiet ist mit einem höheren Lärmschutzanspruch als ein Mischgebiet versehen. Während die TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zuweist, können die Grundstücke in Mischgebieten gemäß TA Lärm lediglich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts verlangen. Da hier lediglich eine kleine Teilfläche einer bestehenden Situation überplant wird, stellen die umgebenden WA-Gebiete für die gewerblichen Nutzungen auch weiterhin die Begrenzung für die gewerblichen Emissionen dar. Die Veränderung der Nutzungsart im Gebiet selber führt daher nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation und ist als verträglich anzusehen.

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauGB dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erweiterungen und Veränderungen sind künftig nach dem Störpotential für die umgebende Wohnnutzung zu beurteilen. Betriebe sind zulässig, wenn sie gebietsverträglich und auch hinsichtlich der Nähe zu den allgemeinen Wohngebieten verträglich sind. Diese Beschränkung ist auch derzeit schon vorhanden und wird weiter bestehen bleiben.

Durch die textlichen Festsetzungen der IV. Änderung des Bebauungsplanes werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Umgebung einfügen, zu Trading-Down-Effekten beitragen könnten und den Zielsetzungen der städtebaulichen Erneuerung entgegenstehen. Damit werden diese lärmintensiven Nutzungen im Planbereich ausgeschlossen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass in der gesamtstädtischen Betrachtung auf die gewerbliche Nutzung von innerstädtischen Flächen nicht verzichtet werden kann, zumal der Änderungsbereich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Elsen liegt.

Verkehrslärm

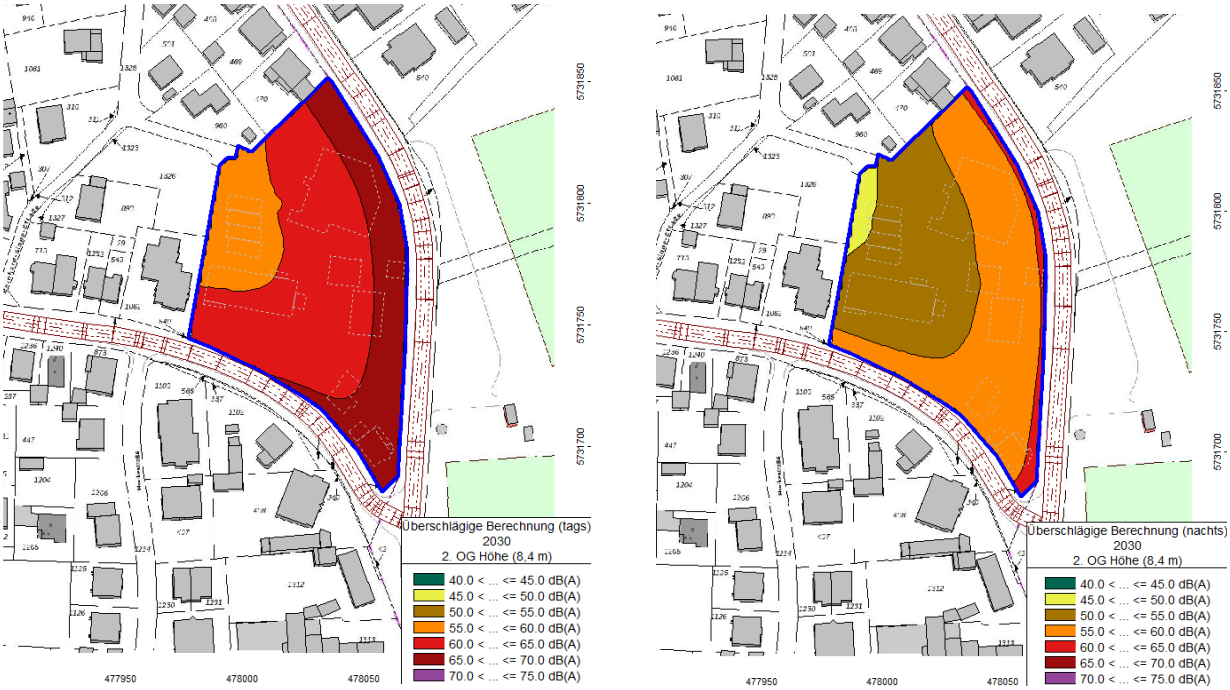
Das bebaute Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Elsen und wird von der Sander Straße und Gesselner Straße umgrenzt. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage zwischen Gesselner Straße und Sander Straße mit Verkehrslärm vorbelastet.
Durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen und unzumutbaren Verkehrs- und Erschließungssituation verursacht.

Im Rahmen der Abwägung können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, als Zielwerte herangezogen werden. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Diese werden, wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen, als Empfehlungswerte herangezogen.

allgemeine Wohngebiete (WA) / Mischgebiete (MI)		
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 / 60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 / 50 dB(A)

Seitens des städtischen Fachamtes wurde eine überschlägige schalltechnische Berechnung des Verkehrslärms durchgeführt. Die Berechnung erfolgte bei freier Schallausbreitung auf Grundlage der RLS-90 unter Berücksichtigung eines digitalen Geländemodels mit einem Raster von 10x10 Meter.
Für die Verkehrswege wurden folgende Informationen als Eingangsdaten einbezogen:

	2019			2030 (Hochrechnungsfaktor: 11%)					
	DTV	M_T	M_N	M_T	M_N	P_T	P_N	Dstro	v
Gesselner Straße	3420	199	30	220,89	33,3	6,2	7,1	0	50
Sander Straße	7740	450	68	499,5	75,48	9,5	11	0	50
Von-Ketteler-Straße	10170	591	89	656,01	98,79	9,3	10,8	0	50



Überschlägige Schalltechnische Berechnung (Tag/Nacht) bei freier Schallausbreitung

Es handelt sich um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Gebietes. Durch die Planung wird die Verkehrslärmsituation jedoch nicht verschärft. Die prognostizierten Immissionswerte liegen zwar über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 und teilweise werden auch die Grenzwerte der 16. BImschV überschritten. Jedoch wird am Tag an keinem Immissionsort der untersuchten Gebäude der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) erreicht oder überschritten. In der Nacht wird an keinem Immissionsort der untersuchten Wohngebäude mit Ausnahme am Eckbereich der Gebäude Hausnr. 1 der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht oder überschritten.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sind beim Neubau oder relevanten baulichen Änderungen Maßnahmen zum passiven Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen.

Folgende Hinweise zur Lärmimmission werden in die Textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher sind zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-01:2018-01 (Bezugsquelle. Beuth Verlag GmbH; Berlin) einzuhalten. Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. Schallschutzbezogene Regelungen werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen.

9. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von ca. 13.231 m² auf. Davon entfallen auf das „Allgemeine Wohnbaugebiet“ ca. 1.181 m², auf die Mischgebietsfläche ca. 8.093 m² und auf die vorhandene Straßenverkehrsfläche ca. 3.957 m².

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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.

Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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 Fach-

betriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

Bodenschutz
Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

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 Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.
Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

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

Immissionsschutz
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher sind zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-01:2018-01 (Bezugsquelle. Beuth Verlag GmbH; Berlin) einzuhalten. Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. Schallschutzbezogene Regelungen werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen.

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 werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.

12. Gesamtabwägung

Die Änderungsfläche liegt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Oktober 2015) im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Elsen, in dem die Versorgungsfunktion im Vordergrund stehen soll. Um die Entwicklung des Einzelhandels zu fördern, ist eine Änderung der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet notwendig.

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“. kann dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen und das Plangebiet nach § 6 Bau NVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, sodass auch nichtgebietsbezogene Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können. Die Ausweisung des Mischgebiets entspricht dieser städtebaulichen Zielvorstellung. Ferner entspricht die Änderung der Bestandstruktur und dessen Umfeld.

Aus Gründen der Stadtentwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Auf den Bühlen“ im Bereich der „Gesselner Straße / Sander Straße“ in Form der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ nachvollziehbar und sinnvoll, da sie wie bereits dargelegt der übergeordneten Zielsetzung der Innentwicklung Rechnung trägt. Der Planbereich ist baulich vorgeprägt, besitzt eine ausreichend gute ÖPNV-Anbindung und dient damit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Da das Plangebiet in einem Bereich, der mit Verkehrslärm vorbelastet ist liegt, wird auf die Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden hingewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sprechen keine sonstigen Belange wie z. B. Umweltbelange und Belange des Artenschutzes gegen eine geänderte Ausweisung der Bauflächen. Die Umsetzung der in der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ getroffenen Festsetzungen ist unproblematisch.

Aus den vorgenannten Gründen ist die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ 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 (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Ein Monitoring im Zuge der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 117 A „Gesselner Straße / Sander Straße“ ist nicht notwendig.

Aufgestellt:

Paderborn, 18.09.2020
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Nuran Özmen Thomas Jürgenschellert