

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 23 A III. ÄNDERUNG „Kleine Penzlinger Straße“



Erstellt von

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Coesfeld

in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt
der Stadt Paderborn

10.09.2020

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. <u>Begründung</u>	Seite
1. Verfahrensstand	3
2. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass und Ziel der Planung.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet	4
4. Übergeordnete Vorgaben	5
4.1 Regionalplanung	5
4.2 Flächennutzungsplanung	5
4.3 Bebauungspläne	6
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	7
6. Städtebauliches Konzept	7
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
7.5 Bauliche Gestaltung	11
8. Verkehrliche Erschließung	12
9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung	14
9.2 Abwasserentsorgung	14
9.3 Abfallentsorgung	15
10. Immissionsschutz	15
11. Altlasten / Kampfmittel	16
13. Natur und Landschaft / Freiraum	17
13.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	17
13.2 Eingriffsregelung	18
13.3 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung	18
13.4 Wasserwirtschaftliche Belange.....	22
13.5 Forstliche Belange	22
13.6 Belange des Klimaschutzes	22
14. Flächenbilanzierung	22
15. Bestandteile des Bebauungsplanes.....	23

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat bereits in seiner Sitzung am 06.05.2014 die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 A „Kleine Penzlinger Straße“ beschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsziele erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereichs.

Die Stadt Paderborn beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 A III. Änderung „Kleine Penzlinger Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 22.11.2019 (einschließlich) statt. Darüber hinaus wurde am 12.11.2019 eine Informationsveranstaltung zum Vorhaben für die Öffentlichkeit (14 teilnehmende Bürgerinnen und Bürger) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 19.08.2020 (einschließlich) statt.

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird. Im Kern gehen alle Prognosen davon aus, dass die Bevölkerung Paderborns in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Aus diesem Grund ist die Stadt Paderborn bemüht, privaten Investoren bei der Errichtung von Wohnraum weitestgehend behilflich zu sein. Hierzu sollte neben der Bereitstellung von städtischen Bauflächen auch die städtebaulich sinnvolle Änderung von Bebauungsplänen unterstützt werden.

Anlass der vorhabenbezogenen III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 A ist die Absicht eines Vorhabenträgers, eine ca. 0,31 ha große Fläche östlich der Detmolder Straße und nördlich der Kleinen Penzlinger Straße mit einer Wohnanlage, die auch gewerbliche Flächen beinhaltet, neu zu überbauen.

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 23 A „Kleine Penzlinger Straße“, I. Änderung. Die Bauflächen im Plangebiet wurden hier als Kerngebiet festgesetzt. Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gebäudekomplexes mit ca. 50 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten geschaffen werden. Es ist vorgesehen, ca. 42 Wohnungen dieser Wohnanlage als öffentlich geförderter Wohnraum herzustellen. Auf dem Wege der Innenentwicklung kann so u.a. dem anhaltend hohen Bedarf in Paderborn in diesem Segment entsprochen werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben verfolgt die Stadt Paderborn zudem eine gestalterisch-funktionale Aufwertung der öffentlichen Verkehrsfläche westlich des Vorhabengebietes (ca. 0,06 ha).

Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend des beschriebenen Planungsziels geschaffen werden. Dies beinhaltet neben der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches auch die Schaffung einer Raumkante entlang der Detmolder Straße und der Bahnlinie sowie die Belebung des Straßenraumes durch Gewerbenutzungen in der Erdgeschosszone.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das 0,37 ha große Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 A „Kleine Penzlinger Straße“ befindet sich nordöstlich des Paderborner Innenstadtkerns und wird begrenzt durch die Kleine Penzlinger Straße im Süden, die Detmolder Straße im Nordwesten, die Bahntrasse Paderborn - Bielefeld im Nordosten sowie angrenzende Wohnbebauung im Südwesten.

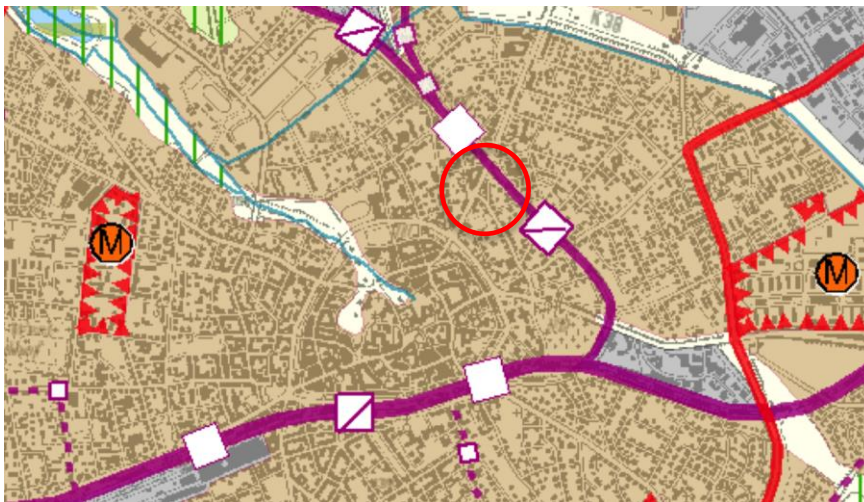
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbereich) umfasst neben den Flurstücken 1028 und 1029 auch Teile der angrenzenden städtischen Flurstücke 830 und 980, die im Zuge des Vorhabens durch den Investor erworben werden.

Über den Vorhabenbereich hinaus beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Verkehrsflächen (Teilbereiche der Flurstücke 830 und 980). Die Grenzen des Geltungsbereichs sind entsprechend in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Der Vorhabenbereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplanung

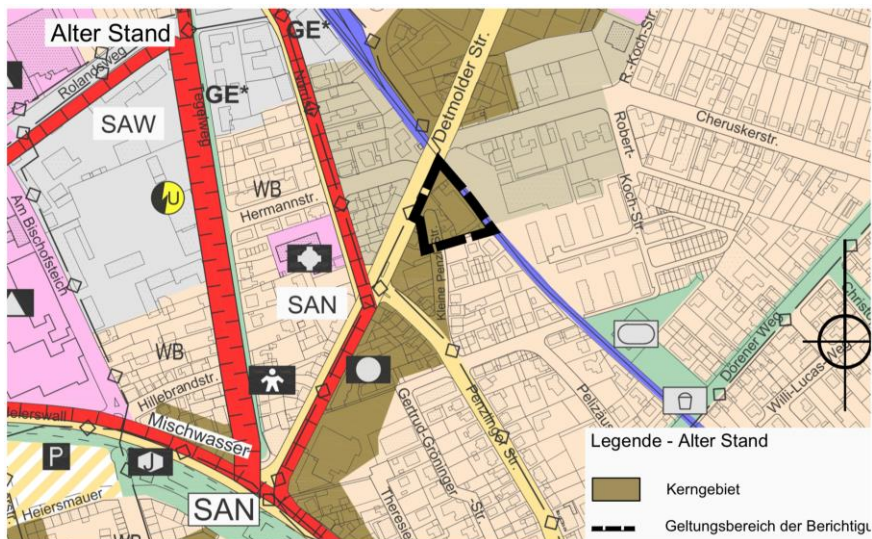
Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) liegt das Plangebiet im „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Nördlich verläuft die Bahntrasse Paderborn - Bielefeld, die als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt ist. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine Konflikte zu den Darstellungen des Regionalplanes.



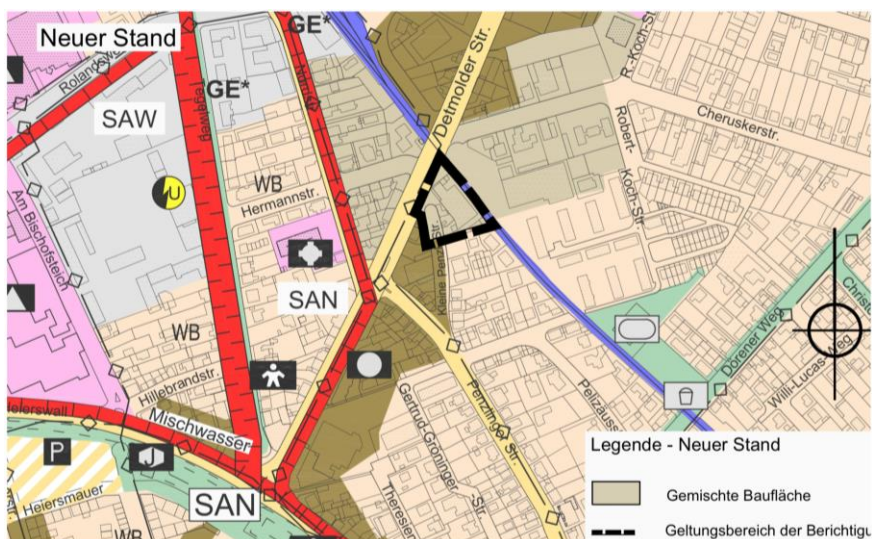
Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (maßstabslos)

4.2 Flächennutzungsplanung

In dem seit Februar 2019 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans, der für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO vorsieht. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung. Die landesplanerische Zustimmung wurde mit Schreiben vom 12.12.2019 erteilt.



Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn, Bestand (maßstabslos)



Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn, Änderung (maßstabslos)

4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23A „Kleine Penzlinger Straße“ gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 23 A „Kleine Penzlinger Straße“, I. Änderung der Stadt Paderborn, der seit 1993 rechtsverbindlich ist. Das Plangebiet wird bislang als Kerngebiet mit einer geschlossenen Bauweise und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Das Kerngebiet gem. § 7 BauNVO soll vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8 und die Geschossflächenzahl liegt bei 2,0. Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am baulichen Bestand. Die Dächer sind als Satteldach

auszuführen. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den verkehrsgerechten Ausbau der Detmolder Straße, die befriedigende städtebauliche Gestaltung der Randbebauung und die rückwärtige Erschließung der Grundstücke über die Kleine Penzlinger Straße.

Durch die III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 A „Kleine Penzlinger Straße“ werden die Festsetzungen im überplanten Bereich ersetzt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Paderborn, ca. 800 m entfernt vom Zentrum und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Paderborn Nord. Die Bahnflächen grenzen nordöstlich an das Plangebiet. Nordwestlich verläuft die Detmolder Straße, die eine wichtige Verbindung von der Innenstadt nach Bad Lippspringe darstellt. Über die Detmolder Straße ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Kleine Penzlinger Straße erschließt das Plangebiet von Süden. Zwischen der Kleinen Penzlinger Straße und der Detmolder Straße besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Das Plangebiet ist heterogen geprägt. Mit Ausnahme eines Wohngebäudes mit Vorgartenbereich befinden sich hier ausschließlich gewerblich genutzte ein- bis zweigeschossige Gebäude. Ansässig sind ein Kampfsportstudio, ein Druck- und Werbefachbetrieb, eine Teppichwerkstatt und ein Gitarrenstudio. Bei dem Gebäude Detmolder Straße 32 handelt es sich um ein Ensemble der ehemaligen Orgelbauanstalt mit Orgelhalle. Jedoch wurden in der Vergangenheit die Werkhallen und die Orgelhalle stark verändert, sodass keine Denkmaleigenschaft vorliegt.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes ist eine gemischte Nutzungsstruktur aus gründer- und neuzeitigen Wohngebäuden sowie Gewerbebauten vorzufinden. Direkt an das Plangebiet schließen sich in südliche Richtung zwei eineinhalbgeschossige Wohngebäude und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Schuhcenter) an, die sich in die angestrebte städtebauliche Gesamtsituation nicht mehr einfügen und die perspektivisch planerisch neu überdacht werden müssen.

6. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, mit der Neubebauung eines Wohn- und Geschäftskomplexes an zentraler Lage in Paderborn eine Nutzungsintensivierung realisieren zu können. Mit der geplanten Neubebauung und dem Angebot an modernen zeitgemäßen Wohn- und Geschäftsräumen soll ein weiterer positiver Impuls für die Entwicklung des innenstadtnahen Bereichs gesetzt werden. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes 23 A III. Änderung wird, in Bezug auf den ursprünglich 2015 beabsichtigten Umfang der Planung, auf das konkrete Vorhaben des Investors zugeschnitten.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung und als planungsrechtliche Grundlage für das geplante Wohn- und Ge-

schäftsgebäude für den Vorhabenbereich ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Geplant ist die Errichtung von ca. 50 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen sowie drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss an der Detmolder Straße.

Die Planung sieht, anknüpfend an die jeweils angrenzenden Gebäude, eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach vor, wobei das fünfte Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden soll. Mit der Betonung der Ecksituation am Kreuzungspunkt von Bahnlinie und Detmolder Straße durch ein zusätzliches Staffelgeschoss soll gemeinsam mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebäude Detmolder Straße 31 (Hermann) eine neue bauliche Eingangssituation in Richtung Paderborner Innenstadt entstehen.

Der U-förmige Gebäudekomplex öffnet sich in Richtung Südwesten und schirmt so den Innenbereich als geschlossene Bebauungskante zu den umliegenden Verkehrsflächen ab. Dort befinden sich der Innenhof mit einem Spielplatz und Aufenthaltsflächen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage.

Im Zuge der III. Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt gleichzeitig auch die Einbeziehung einer veränderten Planung der Detmolder Straße für diesen Teilbereich. Diese soll zukünftig durchgängig als vierspurige Straße mit beidseitigem, getrenntem Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes integrierte Aufweitungsbereich der Detmolder Straße vor dem Bahnübergang wird im Zusammenhang mit der baulichen Anlage einer Neugestaltung unter Einbeziehung der beiden festzusetzenden Bäume unterzogen.

Die etwa 12 m breite Kleine Penzlinger Strasse fungiert als Erschließungsstraße für den geplanten Wohnkomplex. Zudem bleibt der 5 m schmale Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zwischen Detmolder Straße und Kleine Penzlinger Straße bestehen. Dieser wird in Teilen um einen schmalen Pflanzstreifen ergänzt, auf dem eine Baumreihe angeordnet werden soll.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen Zielsetzung als planungsrechtliche Grundlage für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude für den Vorhabenbereich in Anwendung der Regelungen des § 12 Abs.3a BauGB ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig, da diese Nutzungen im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Plangebietes keine geeigneten Nutzungen darstellen. Außerdem unzulässig sind Betriebe und Anlagen die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der nordöstlichen Eingangssituation in die Stadt und nimmt so eine repräsentative Funktion ein. Wichtig ist daher eine hohe städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehen häufig eine Verdrängung von traditionellen, hochwertigen Nutzungen und ein Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt einher. Aufgrund der meist nicht einsehbaren Erdgeschosszonen suggerieren derartige Nutzungen zusätzlich vermeintliche Leerstände. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen wird ausgeschlossen, um die Gefahr von Trading-Down-Effekten einzudämmen und einem damit einhergehenden Imageverlust entgegenzuwirken.

In dem zur Detmolder Straße orientierten Gebäudeteil ist im Erdgeschoss gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung unzulässig. So wird sichergestellt, dass entsprechend der vorliegenden Planung entlang der Detmolder Straße nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden und so zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Die Wohnnutzungen sind oberhalb des Erdgeschosses weiterhin zulässig.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Regelungen werden unter Beachtung des Vorhabens sowie der Gegebenheiten im Umfeld bedarfsorientiert entwickelt.

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem konkreten Vorhaben einschließlich der Tiefgarage und ihrer Zufahrt wie auch im bisher geltenden Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Damit entspricht die Grundflächenzahl den Obergrenzen des § 17 BauNVO für urbane Gebiete im Sinne einer städtebaulich gewünschten intensiven Ausnutzung der Bauflächen in dieser zentralen Lage. Die Flächen für wasserdurchlässige Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens wie bisher mit 2,0 festgesetzt.

- **Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Die Höhen der baulichen Anlage werden auf das konkret bekannte Vorhaben mit gewissen Spielräumen angepasst. Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Dachhaut, der Attika oder der Brüstung. Entsprechend

dem konkreten Vorhaben und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur wird eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Mit den Gebäudehöhen wird dem Charakter des umgebenden Wohnquartiers entsprochen. Aufgrund der Abstände zu der umgebenden Bebauung sind keine nachteiligen Wirkungen im Sinne einer unzumutbaren Verschattung bzw. einer nicht mehr realisierbaren Belichtung der Bestandsbebauung zu erwarten.

Entlang der Detmolder Straße wird eine zwingend viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss festgelegt. Dies begründet sich aus der städtebaulichen Zielvorstellung sowie der Notwendigkeit von baulichem Lärmschutz. Das Staffelgeschoss wird ebenfalls mit einer zwingenden Geschossigkeit (V) festgesetzt. Die geplante Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens liegt bei 114,5 m ü. NHN für die gesamte Wohnanlage.

Die maximal zulässigen Höhen entlang der Detmolder Straße betragen 127,0 und 130,5 m ü. NHN. Bezogen auf die Höhenlage der Detmolder Straße (ca. 113,5 m ü. NHN) entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. 13,5 m und 17,0 m beim Staffelgeschoss. Damit orientiert sich die Bebauung in ihrer Höhe an der gegenüberliegenden Bebauung.

Der Gebäudeteil, der parallel zur Bahntrasse ausgerichtet ist, soll ebenfalls zwingend vier Vollgeschosse und eine Höhe von 127,0 m ü. NHN bzw. 13,5 m über dem Geländeniveau aufweisen. So kann der Innenhof gegenüber dem Schienenverkehrslärm abgeschirmt werden.

Im südlichen Bereich der Wohnanlage werden zwingend drei Vollgeschosse und eine maximale Baukörperhöhe von 124,0 m ü. NHN festgesetzt, um hier den Anschluss und Übergang zu der südlich angrenzenden Bebauung in der Kleinen Penzlinger Straße harmonisch zu realisieren.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens um 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten. Die technische Anforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet und diese mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten. Auf diesem Wege soll die Nutzung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung ermöglicht werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Detmolder Straße wird zum öffentlichen Straßenraum eine Baulinie festgesetzt, um den Verlauf der Straßenflucht eindeutig und verbindlich zu sichern. Da auf der zur Detmolder Straße orientierten Gebäudeseite die Errichtung von Erkern oberhalb des Erdgeschosses

geplant ist, ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile im II-IV Vollgeschoss um bis zu 2 m zulässig, sofern eine Länge von 3 m nicht überschritten wird.

Auch entlang der Bahntrasse wird eine Baulinie festgesetzt, um in Verbindung mit den im weiteren Verfahren zu ergänzenden Immissionsschutzmaßnahmen, eine abschirmende Wirkung des übrigen Grundstücks zu erreichen. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

In den übrigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem geplanten Vorhaben durch Baugrenzen festgesetzt.

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

7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um diese auf das tatsächlich notwendige Maß zu begrenzen und städtebaulich verträglich anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Fahrradabstellanlagen, Spielplätze und Standorte für Abfallbehälter weiterhin zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Decken der Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen, mit einer Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Aufbaustärken der durchwurzelnbaren Substratschichten werden wie folgt als Mindestmaß festgelegt.

- Rasen und Staudenflächen: 40 cm
- Gehölze und Hecken: 70 cm
- Kleinbäume und Großgehölze 100 cm

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzung (Hecken, Sträucher) oder Einhausungen, Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

7.5 Bauliche Gestaltung

• Werbeanlagen

Um einer Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegen zu wirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu reduzieren, werden entsprechende gestalterische Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werbeanlagen sind demnach nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und die Länge der Werbeanlagen darf 1/2 der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht

überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis unterhalb der Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zweiten Vollgeschosses zulässig. An oder auf Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften und wechselndem Licht, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.

- **Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Um eine der städtebaulichen und planerischen Zielvorstellung entsprechende Regelung der Einfriedung zu treffen, sind als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang der nordwestlichen Flächen für Bahnanlagen nur heimische Hecken in Verbindung mit durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Die bestehende Mauer entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebietes ist zu erhalten. Sollte dies im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht möglich sein, ist als Einfriedung in diesem Bereich eine Mauer oder ebenfalls eine Verbindung aus heimischen Hecken und durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische Hecken in Verbindung mit durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Liste der beispielhaft zu verwendenden Gehölze:

Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Eibe - *Taxus baccata*
Liguster - *Ligustrum vulgare*

- **Dachneigung**

Entsprechend der vorliegenden Planung sind die Dächer ausschließlich als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 3° bzw. 5% Gefälle zulässig.

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

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kleine Penzlinger Straße im Süden an die Penzlinger Straße und im weiteren Verlauf an die Detmolder Straße angebunden.

Zwischen der Kleinen Penzlinger Straße und der Detmolder Straße gibt es einen Durchstich über den Kundenparkplatz des Schuhcenters, der bereits heute vermeintlich als Umfahrung des signalisierten Knotenpunkts Detmolder Straße/Penzlinger Straße genutzt wird. Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wurde durch die Anwohner von einer Verschärfung dieser Situation ausgegangen.

Um belastbare Aussagen zur tatsächlichen Situation am Durchstich und zu den verkehrlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauvorhaben zu erhalten, wurde eine Verkehrserhebung¹ durchgeführt. Es werden die Verkehrsstärken auf der Kleinen Penzlinger Straße sowie auf dem Durchstich erhoben und der Anteil der Durchgangsverkehre ermittelt.

Der ermittelte Durchgangsverkehr liegt in einer sehr geringen Größenordnung vor, sodass Maßnahmen zur Unterbindung dieses Verkehrs nicht notwendig erscheinen.

Bei der geplanten Zahl von 43 Stellplätzen in der neu zu errichtenden Wohnanlage ist hier von einem Tagesverkehrsaufkommen von ca. 120 Fahrten auszugehen. In den Spitzenstunden sind dann ca. 10 % davon zu erwarten, also ca. 12 Fahrten/h. Am Knotenpunkt Detmolder Straße/Penzlinger Straße ist diese Zahl im Verhältnis zur Grundbelastung so klein, dass sie geringer als die täglichen Schwankungen ist. Auch am Knotenpunkt Penzlinger Straße/Kleine Penzlinger Straße ist die Zahl so gering (durchschnittlich ein Fahrzeug alle fünf Minuten), dass keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrsqualität zu erwarten sind. Es werden daher keine baulichen oder betrieblichen Maßnahmen an diesen Knotenpunkten notwendig.

Eine direkte Fahrverkehrsanbindung von der Kleinen Penzlinger Straße an die Detmolder Straße soll im Durchführungsvertrag ausgeschlossen werden, um den Verkehrsfluss auf der Detmolder Straße nicht zu behindern. Ausgenommen hiervon ist die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge.

Der Teilbereich der Detmolder Straße, der sich im Plangebiet befindet, wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Geplant ist ein Platzbereich mit Erschließungsfunktion und hohem Grünanteil. Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die genaue Gestaltung dieser Fläche ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Zu berücksichtigen ist dabei ein Standort für zwei Altglascontainer.

- **Ruhender Verkehr**

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der sehr guten ÖPNV-Anbindung und der Bereitstellung von vorrangig geförderten Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohnung angesetzt.

Der Großteil der erforderlichen privaten Stellplätze wird in Form einer Tiefgarage bereitgestellt. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich im südlichen Plangebiet und ist von der

¹ SHP Ingenieure: Stadt Paderborn. Verkehrserhebung Kleine Penzlinger Straße. Hannover, März 2020

Kleinen Penzlinger Straße angebunden. Die Tiefgarage bietet Platz für 40 Pkw, wovon insgesamt 8 Stellplätze, für die Gewerbeeinheiten vorgesehen sind. Drei weitere Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen.

- **Fuß- und Radverkehr**

Die fußläufige Erschließung der Wohnanlage erfolgt über einen Geh- und Radweg zwischen der Detmolder Straße und der Kleinen Penzlinger Straße, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird, sowie durch private Zuwegungen sowohl von der Detmolder Straße als auch von der Kleinen Penzlinger Straße.

Entlang der umliegenden Straßen verlaufen teilweise gemeinsame Geh- und Radwege.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist in ca. 250 m Entfernung an den Stadtbusverkehr an der Haltestelle Cheruskerstraße sowie in ca. 200 m Entfernung an die Haltestelle Heinrichskirche angeschlossen.

Die Bahnstrecke Paderborn – Bielefeld tangiert das Plangebiet im Nordosten. Der Bahnhof Paderborn Nord befindet sich etwa 400 m nordwestlich des Plangebietes. Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.

9. Technische Erschließung

9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Um das Plangebiet später ausreichend mit Strom versorgen zu können, benötigt die E.ON Westfalen Weser Netz GmbH als Versorgungsträger einen Standort für eine Trafostation. Im südlichen Plangebiet wird entsprechend eine Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Die Versorgung mit Erdgas, Wasser und Löschwasser ist gewährleistet.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Für Grundstücke mit mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche ist ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ – der sog. Überflutungsnachweis – zu erbringen. Gemäß vorliegendem Überflutungsnachweis² wird das Niederschlagswasser an die bestehenden Anschlüsse in der Detmolder Straße angebunden. Aufgrund der begrenzten Abflusskapazität der Niederschlagswasserkanalisation sowohl in der Detmolder Straße als auch in der Kleinen Penzlinger Straße erfolgt eine Rückhaltung

² Ing.- Büro Pruss u. Partner GbR: Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Detmolder Straße 32, 33102 Paderborn. Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100. Lippstadt, März 2020

mit gedrosselter Einleitung. Das Wasser wird im Überflutungsfall zunächst in einem Stauraumkanal und anschließend (Restvolumen) in den, innerhalb der ausreichend vorhandenen Grünflächen vorgesehenen, Flutmulden zurückgehalten, um Bauwerke und Freianlagen vor Schäden durch Überflutung zu schützen.

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch den Abfallentsorgungs- & Stadtreinigungsbetrieb Paderborn (ASP). Stellplätze für Sammelbehälter sind im südlichen Plangebiet vorgesehen.

Im Bereich der Detmolder Straße wird ein Standort für zwei Altglascontainer gesichert. Die genaue Lage wird im Rahmen der Detailplanung festgelegt.

10. Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 A ist bedingt durch die Verkehrsmengen auf der Detmolder Straße und der angrenzenden Eisenbahnlinie erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Als Grundlage einer nachhaltigen Planung und Entwicklung des Vorhabens werden, aufbauend auf der bereits im Jahre 2014 erstellten Schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord, die notwendigen aktuellen Bestandsdaten zur Schallimmission und die derzeit geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnanlage ermittelt.

Gemäß Gutachten³ werden die in urbanen Gebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (MU tags/nachts 63/45 dB(A)) tagsüber mit maximal 67 dB(A) um 4 dB und nachts mit maximal 63 dB(A) um bis zu 18 dB(A) überschritten. Maßgeblichen Anteil hierbei haben die Schienenstrecke 2960 im Nordosten und die Detmolder Straße. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischte Bauflächen (MI/MD/MU) werden auf dem geplanten Grundstück im Tageszeitraum um 3 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB überschritten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden entlang der Detmolder Straße aus städtebaulichen Gründen aus. Die Errichtung einer Schallschutzwand parallel zur Schienenstrecke 2960 könnte eine Minderung der Schallimmissionen für die unteren Stockwerke an der der Schiene zugewandten Seite an der nordöstlichen Fassade bewirken. In diesem Bereich ist jedoch ohnehin eine Erschließung über Laubengänge angedacht, sodass hier keine Fenster von nachts genutzten Räumen vorhanden sind. Durch

³ TÜV Nord: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23A an der „Kleine Penzlinger Straße“ in Paderborn. Hannover, März 2020

die geplante Baukörperform wird ein schallabgeschirmter Innenhof gebildet, zu welchem sich die Wohnungen ausrichten können und der als Freibereich für die Bewohner/innen gestaltet werden kann.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Fenster von nachts genutzten schutzbedürftigen Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass z.B. aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen der Tiefgarage erfolgt entsprechend der TA Lärm. Für das Vorhaben werden auf der Basis der Parkplatzlärmstudie die Emissionswerte der immissionsrelevanten Vorgänge ermittelt. Für die Beurteilung der Geräuschemissionen werden die Immissionsorte an benachbarten Wohn- und Bürogebäuden betrachtet. Für die benachbarten Gebäude liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 52 dB(A) und in der Nacht bei 40 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags / nachts 55 / 40 dB(A) werden im Tagzeitraum um mindestens 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die zulässigen Spitzenpegel werden im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum unterschritten.

11. Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen aufgrund der bekannten Vornutzungen keine Anhaltspunkte für bodenverunreinigende Stoffe vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

12. (Boden-)Denkmalpflege

Nach Angaben des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen liegt eine Denkmaleigenschaft bei den baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück nicht vor. Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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

Um Bauzeitverzögerung zu vermeiden, wird empfohlen, vom Tiefbau betroffene Flächen in Zusammenarbeit mit der Stadtarchäologie Paderborn frühzeitig zu öffnen, damit die Sachlage vor Ort adäquat beurteilt werden kann. Hierzu bedarf es der Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

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 Gemeinde oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archäologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13. Natur und Landschaft / Freiraum

13.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet ist im Bestand durch den bestehenden Gebäudekomplex und die vorhandenen Zufahrten/Stellplatzbereiche weitläufig versiegelt. Die Grünstrukturen werden im Wesentlichen aus den Gartenbereichen der beiden Wohnhäuser sowie zwei markanten Einzelbäumen im nördlichen Bereich, unmittelbar östlich der Detmolder Straße gebildet. Letztere werden als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume 2. Ordnung (s. Pflanzliste) zu pflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume II. Ordnung – vHei 2xv:

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Salix caprea – Sal-Weide

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

13.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

13.3 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁴ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall wurden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegenden Informationen sowie einer im Juli 2019 durchgeführten Ortsbegehung erstellt (Stufe I). Im Folgenden wurde geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Gebäudekomplex mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen (Kampfsport-, Gitarrenschule, Büro für Mediengestaltung) sowie dem Komplex angeschlossene Wohngebäude bzw. –nutzungen gekennzeichnet. Darüber hinaus liegen im zentralen Bereich, östlich der „Kleine Penzlinger Straße“ sowie östlich der Detmolder Straße“ freistehende Wohnhäuser mitsamt umliegenden Gärten. Die nennenswerten Grünstrukturen werden zum einen aus Baumbeständen (Linden, Ahorn) im öffentlichen Raum entlang der Detmolder Straße und aus den Privatgärten der beiden Wohnhäuser gebildet. Darüber hinaus ist das Wohnhaus an der Detmolder Straße sowie das im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes befindliche Gebäude stellenweise großflächig mit Efeu bewachsen. Unmittelbar außerhalb des Plangebietes, an der südlichen Plangebietsgrenze, nördlich des Reihenhauses (Kleine Penzlinger Straße Nr. 14) steht eine alte Esche mit Baumhöhlen (Baumkataster-Nr. 2).

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Düsseldorf 2010.

Insgesamt ist das Plangebiet jedoch durch die bestehenden Gebäude und Zufahrten größtenteils versiegelt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind durch die bestehenden intensiven Nutzungen u.a. aus dem Kfz-Verkehr auf der Detmolder Straße und dem Schienenverkehr der Bahnstrecke deutlich vorbelastet.

- **Potentielltes Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 4218 (Quadrant 4) 26 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien (Gärten/ Parkanlagen, Gebäude, Höhlenbäume) 5 Fledermaus-, 19 Vogelarten sowie eine Amphibie bzw. ein Reptil (Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung⁵ für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: August 2019.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 A III. Änderung „Kleine Penzlinger Straße“

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4218, Stand: Juli 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potientielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = kein Vorkommen anzunehmen, + = Vorkommen nicht auszuschließen.

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Gärten/ Parkanlagen	Gebäude	Höhlen- bäume
Säugetiere									
	<i>Eptesicus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	G-	+	Na	FoRu!	
	<i>Nyctalus</i>	Abendsegler	N	G	G	-	Na	(Ru)	FoRu!
	<i>Pipistrellus</i>	Rauhautfledermaus	N	G	G	-		FoRu	FoRu
	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	G	+	Na	FoRu!	FoRu
	<i>Vespertilio</i>	Zweifarb-Fledermaus	N	G	G	-	Na	FoRu	
Vögel									
	<i>Accipiter</i>	Sperber	B	G	G	+	Na		
	<i>Asio</i>	Waldohreule	B	U	U	-	Na		
	<i>Athene</i>	Steinkauz	B	S	G-	-	(FoRu)	FoRu!	FoRu!
	<i>Carduelis</i>	Bluthänfling	B	unbek.	unbek.	-	(FoRu), (Na)		
	<i>Cuculus</i>	Kuckuck	B	U-	U-	-	(Na)		
	<i>Delichon</i>	Mehlschwalbe	B	U	U	-	Na	FoRu!	
	<i>Dryobates</i>	Kleinspecht	B	G	U	-	Na		FoRu!
	<i>Dryocopus</i>	Schwarzspecht	B	G	G	-			FoRu!
	<i>Falco</i>	Turmfalke	B	G	G	+	Na	FoRu!	
	<i>Hirundo</i>	Rauchschwalbe	B	U-	U	-	Na	FoRu!	
	<i>Luscinia</i>	Nachtigall	B	U	G	-	FoRu		
	<i>Passer</i>	Feldsperling	B	U	U	-	Na	FoRu	FoRu
	<i>Perdix</i>	Rebhuhn	B	S	S	-	(FoRu)		
	<i>Phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	U	-	FoRu	FoRu	FoRu
	<i>Serinus</i>	Girlitz	B	unbek.	unbek.	-	FoRu!, (Na)		
	<i>Streptopelia</i>	Turteltaube	B	U-	S	-	(Na)		
	<i>Strix</i>	Waldkauz	B	G	G	-	Na	FoRu!	FoRu!
	<i>Sturnus</i>	Star	B	unbek.	unbek.	-	Na	FoRu	FoRu!
	<i>Tyto</i>	Schleiereule	B	G	G	-	Na	FoRu!	
Amphibien									
	<i>Triturus</i>	Kammolch	N	U	G	-	(Ru)		
Reptilien									
	<i>Lacerta</i>	Zauneidechse	N	G	G	-	(FoRu)	(FoRu)	

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumsansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung. Hierzu gehören insbesondere auch die Fledermausarten (Abendsegler, Rauhaut-, Zweifarbfledermaus, die zwar potentiell in Höhlenbäumen vorkommen, jedoch im inneren Bereich der Kernstadt von Paderborn dennoch ausgeschlossen werden können.

• Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehenden intensiven Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumsansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden. Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichti-

gung der gesetzlichen Vorgaben nicht immer artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

In Bezug auf Säugetiere (hier: Zwerg-, Breitflügelfledermaus) ist ein Vorkommen in Form von Einzelquartieren in dem bestehenden Gebäudekomplex/ den freistehenden Wohnhäusern sowie dem (knapp außerhalb des Plangebietes) stehenden Höhlenbaum an der südlichen Plangebietsgrenze, nördlich des Reihenhauses (Kleine Penzlinger Straße Nr. 14) nicht kategorisch auszuschließen. Es bestehen verschiedene Einflugmöglichkeiten z.B. in den Dachbereichen der Gebäude, die den vorgenannten Fledermausarten prinzipiell als Quartiermöglichkeiten dienen können. Konkrete Hinweise auf Vorkommen, z.B. durch Einflug-, Kot-, Fraßspuren konnten gem. erfolgter Ortsbegehung (Juli 2019) jedoch nicht festgestellt werden. Bedeutende Strukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum schließen lassen, liegen nicht vor. Relevante Leitstrukturen können ausgeschlossen werden.

Auf Baugenehmigungsebene sind die zukünftigen Abbrucharbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber Gebäudefledermäusen ganzjährig durch eine fachgutachterliche Begleitung/ Abrissbegehung sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen. Sofern eine Fällung des an der Plangebietsgrenze stehenden Höhlenbaumes erforderlich wird, ist diese nur nach vorherigem fachgutachterlichem Ausschluss von geschützten (Fledermaus-)arten durchzuführen. Bei einem etwaigen Besatz geschützter Arten ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachgutachter festzulegen. Ein Verlust von Quartiersmöglichkeiten wäre dann durch das Einbringen/ Aufhängen von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:3 bis 1:5 – je nach festgestellter Bedeutung – im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Den fachgutachterlichen Anweisungen ist Folge zu leisten.

Hinsichtlich der **Avifauna** ist bei den bestehenden Grün- und Gebäudestrukturen sowie der umliegenden städtischen Gebietskulisse lediglich der Sperber nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Tab. 1). In dieser Hinsicht kann das Plangebiet ein sporadisch genutztes Teilnahrungshabitat für die Art darstellen. Eine essentielle Funktion und damit ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Gebäudenischen, die für potentiell planungsrelevante an - Gebäude gebundene Arten - als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen bzw. Hinweise darauf konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Die ökologische Funktion gem. § 44 Abs.5 BNatSchG ist durch die gleichwertigen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auch bei Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.

Im Rahmen der erfolgten Bestandserfassung wurden Hinweise auf Vorkommen europäischer Vogelarten im Plangebiet festgestellt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht alle Grünstrukturen planungsrechtlich festgesetzt werden, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten) eine Entfernung von Gehölzen (unabhängig von der durchzuführenden Kontrolle des Höhlenbaumes) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30. 09.) eines jeden Jahres durchzuführen. Gleiches gilt für die erforderlichen Abbrucharbeiten der Gebäude, da gebäude-brütende europäische Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können.

• Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Die Fällung eines Höhlenbaumes (Baumkataster-Paderborn: Nr. 2), ist – sofern erforderlich – zudem nur nach fachgutachterlichem Ausschluss von geschützten Fledermaus- bzw. Vogelarten zulässig.

Zum Schutz Gebäude-gebundener Fledermausarten ist ganzjährig im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Betroffenheit fachgutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

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

13.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

13.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

13.6 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt eine bauliche Nachnutzung/ Entwicklung bereits versiegelter bzw. bebauter Bereiche im unmittelbaren Stadtgebiet von Paderborn. Damit ist das Plangebiet bereits deutlich anthropogen vorbelastet. Durch das Vorhaben kann eine weitere Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Aufgrund der integrierten Lage können auch Verkehrsbewegungen durch die zukünftigen Bewohner sowie Kundenverkehre minimiert und auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden.

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

14. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche VBP	3.740 qm	-	100 %
davon:			
Urbanes Gebiet	3.111 qm	-	83,2 %
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	608 qm	-	16,3 %
Versorgungsflächen	20 qm	-	0,5 %

15. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 23 A III. Änderung „Kleine Penzlinger Straße“ umfasst die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Aufgestellt:

Paderborn 10.09.2020

Stadtplanungsamt

WoltersPartner

i. A.
