

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 320 „Vockelsbleiche“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Oktober 2020

Verfahrensschritt:

Offenlage

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I. Begründung**

#### **1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**

#### **2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand**

#### **3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**

#### **4. Übergeordnete Vorgaben**

##### 4.1 Regionalplan

##### 4.2 Landschaftsplan

##### 4.3 Flächennutzungsplan

#### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### **6. Planung**

##### 6.1 Städtebauliche Konzeption & Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

##### 6.2 Erschließung

##### 6.3 ÖPNV-Anbindung

##### 6.4 Ver- und Entsorgung

##### 6.5 Grünkonzept

#### **7. Inhalte und Festsetzungen**

##### 7.1 Art der baulichen Nutzung

##### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 7.3 Bauweise / Baugrenzen

##### 7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

##### 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### 7.6 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

##### 7.7 Immissionsschutz

##### 7.8 Versorgungsfläche

#### **8. Festsetzungen nach Landesrecht**

##### 8.1 Dachform

##### 8.2 Schottergärten, Steingärten- und Schüttungen

##### 8.3 Werbeanlagen

#### **9. Umweltbelange**

##### 9.1 Artenschutz

##### 9.2 Klimaschutz

##### 9.3 Biotopverbund

##### 9.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

#### **10. Flächenbilanzierung**

#### **11. Hinweise / Sonstiges**

**12. Bestandteile des Bebauungsplanes**

**13. Gesamtabwägung**

**II. Monitoring**

**Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 320 „Vockelsbleiche“ in Paderborn, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand Oktober 2020

## **I. Begründung**

### **1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**

Im Rahmen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 320 „Vockelsbleiche“ werden folgende private und auch kommunale Entwicklungsinteressen umgesetzt:

Ein Teilbereich des privaten Grundstücks an der Detmolder Straße gegenüber dem Neubaugebiet „Bruktererweg“ soll entgegen der bestehenden, planungsrechtlichen Festsetzungen als Baufläche ausgewiesen werden. Aufgrund der Entwicklungsinteressen der Eigentümer, den Teilbereich südlich des vorhandenen Pkw-Verkaufplatzes in eine wohnbauliche Nutzung umzuwidmen ergibt sich die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Steuerung.

Im Umfeld des Plangebiets sind in der Vergangenheit eine Vielzahl an städtebaulichen Entwicklungen, wie das Neubaugebiet „Bruktererweg“ oder auch die Bebauung „Rothebach-Süd“, planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt worden. Neben den bestehenden, angrenzenden Nutzungen bspw. aus der Automobilbranche ergeben sich auch durch die Entwicklungen im Wohnungsbau Vorprägungen für das Plangebiet. Dies wird in der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Planbereichs fortgeführt.

Als Erweiterung des Parks am Tausendquell sowie als Grünverbindung in Richtung Norden zum Rothebach wird ein Teilbereich des privaten Grundstücks der öffentlichen Grünfläche zugestanden, indem der Teilbereich an die Stadt übertragen werden soll.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzen dann nach Rechtskraft die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 B „Niesenteich“ für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 320 „Vockelsbleiche“.

### **2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt, da dieser auf einem Entwicklungsinteresse privater Eigentümer basiert. Dazu wurde vonseiten der Eigentümer ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, der im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 27.06.2019 vorgestellt und angenommen worden ist. Dort wurde das Interesse formuliert, einen Teilbereich des Grundstücks von ca. 8.500 m<sup>2</sup> für die Errichtung von drei Wohngebäuden zu nutzen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gem. § 12 BauGB und erhält den Titel Nr. 320 „Vockelsbleiche“. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Besitz von drei Eigentümern zu gleichen Teilen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich - anders als ein Angebots-Bebauungsplan – auf eine konkrete Vorhabenplanung, die durch das Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden soll und besteht aus den folgenden drei Bestandteilen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit der objektbezogenen Vorhabenplanung,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
- Durchführungsvertrag.

Der Bebauungsplan soll zudem gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Dazu müssen gewisse Voraussetzungen gegeben sein:

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 m<sup>2</sup>. Ebenso darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Weitere umweltbezogene Belange werden im fortlaufenden Verfahren u.a. im Rahmen einer Schallimmissionsprognose sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet.

Trotz der im Bestand nicht vorzufindenden baulichen Nutzung des Plangebiets, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes im Sinne einer geforderten Innenentwicklung zu begründen. Aus den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, von denen das Plangebiet eingefasst wird, ergibt sich ein deutlicher baulicher Zusammenhang. Dies wird unterstützt durch den geradlinigen Verlauf und die intensive Nutzung entlang der Detmolder Straße zwischen dem Inneren Ring und dem Ortsteil Marienloh. Durch die aktuellen, baulichen Entwicklungen westlich und nördlich des Plangebiets durch die Bebauungspläne Nr. 242 „Bruktererweg“ und Nr. 290 „Rothebach-Süd“ ergeben sich konkrete Vorprägungen, auf die im Rahmen des Planverfahrens Bezug genommen wird.

Mithilfe des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan geschaffen werden. Da es sich nicht um eine Bebauungsplanänderung, sondern um eine eigenständige Neuaufstellung handelt, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 05.12.2019 gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daraufhin im Zeitraum vom 16.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet als Grünfläche dar, sodass für einen Teilbereich des Geltungsbereichs die Anpassung über die Ausweisung einer gemischten Baufläche erforderlich ist.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teilbereich der Paderborner Kernstadt. Das Plangebiet wird im Westen eingefasst durch das Neubaugebiet Bruktererweg auf der gegenüberliegenden Seite der Detmolder Straße, den Tausendquellpark im Osten, durch den Herbert-Schwiete-Ring im Süden sowie die Neubebauung des Wohnparks Rothebach sowie weiterer gemischter Nutzungen im Norden.

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 320 „Vockelsbleiche“

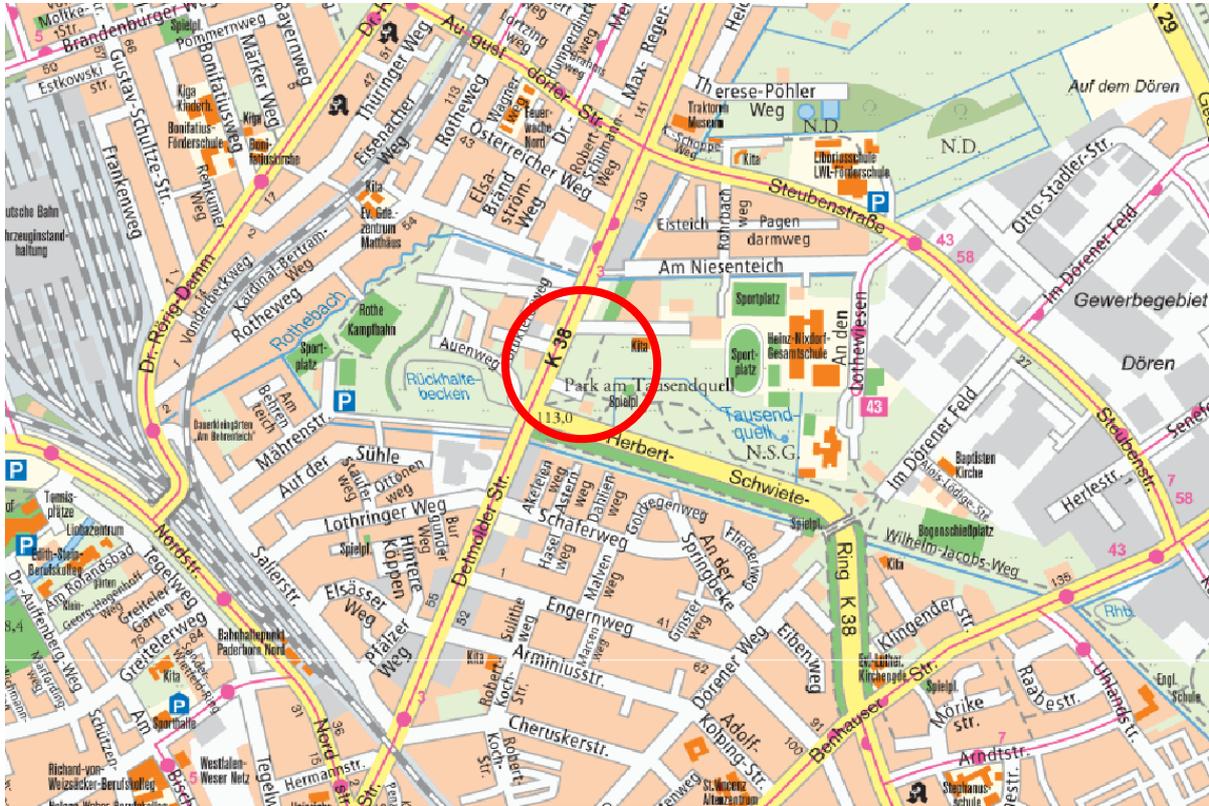


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen und östlichen Teilbereich des privaten Grundstücks, der derzeit als unbebaute Grünfläche daliegt. Der nordwestliche Teilbereich wird durch einen Pkw-Verkaufsplatz genutzt und bleibt vorerst bestehen. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine private Zuwegung ausgehend vom nördlich an das Grundstück angrenzenden Stichweg, ebenfalls Detmolder Straße.

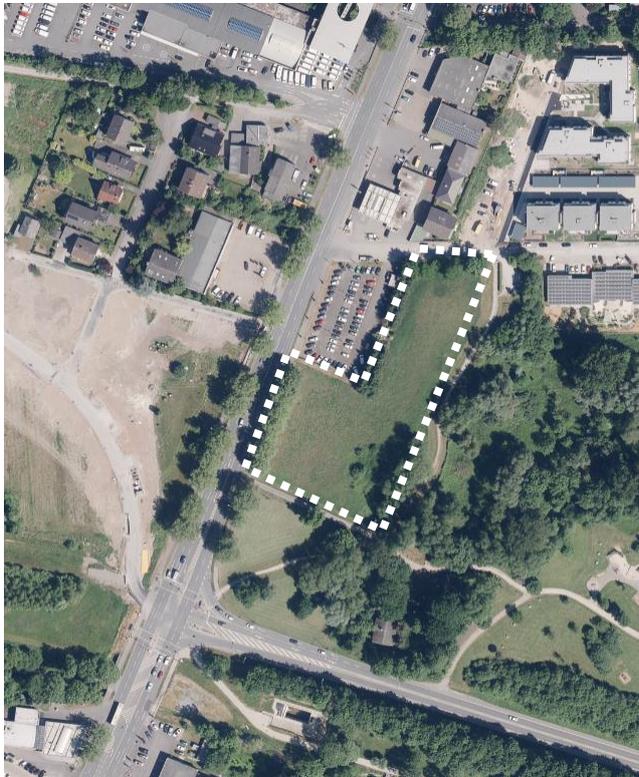


Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

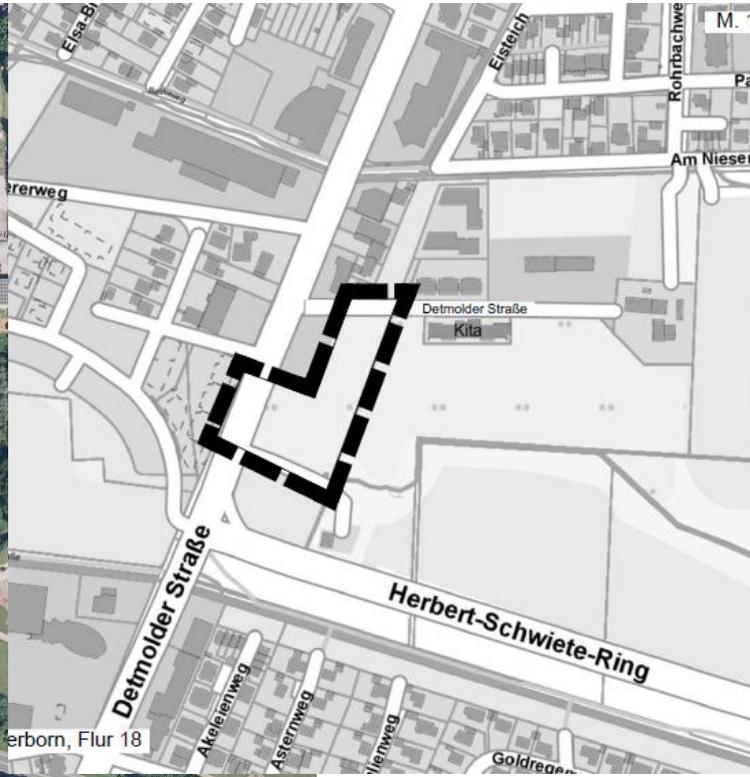


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Regionalplan

Im nun beschlossenen und seit dem 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Die Fläche des Plangebiets ist weiterhin als Siedlungsraum dargestellt.

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahr 2008 ist der betroffene Grundstücksteil des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Südlich grenzt ein regionaler Grünzug an, der im Regionalplan als Freiraum gekennzeichnet ist. Im Nahbereich des Plangebiets sind zudem der Springbach sowie der Rothebach als Fließgewässer dargestellt.

Das geplante Baukonzept lässt sich aus dem Regionalplan ableiten und entspricht in seiner Aufteilung als Wohnbaufläche sowie unter Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche östlich und südlich des Plangebiets der städtebaulichen Zielrichtung des Regionalplans.

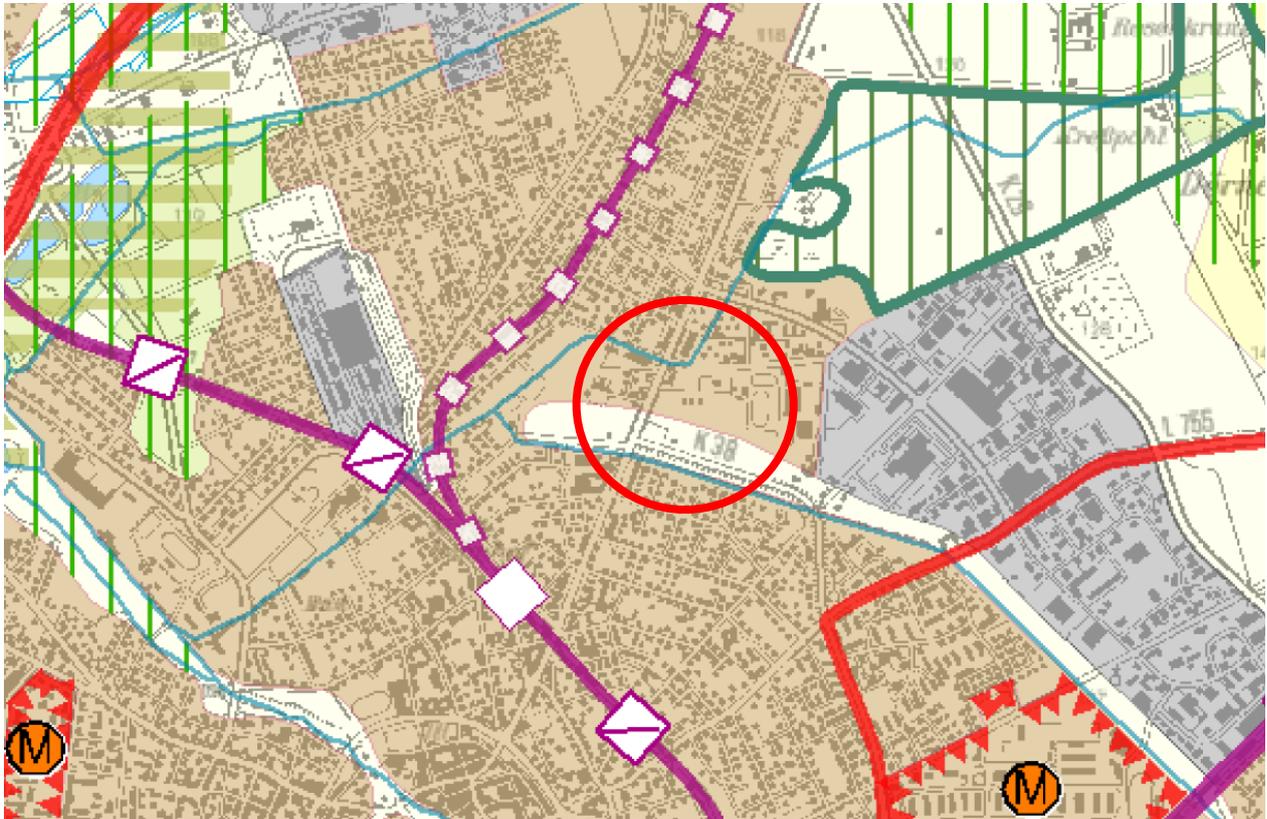


Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

## 4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 320 „Vockelsbleiche“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe, sodass dieser keine Aussagen zu Entwicklungszielen oder Festsetzungen enthält. Ebenso grenzen keine Teilflächen des Landschaftsplanes an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Es ist demnach auch nicht von Beeinträchtigungen von den zu betrachtenden Planungsinhalten des Bebauungsplanes auf die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes auszugehen.

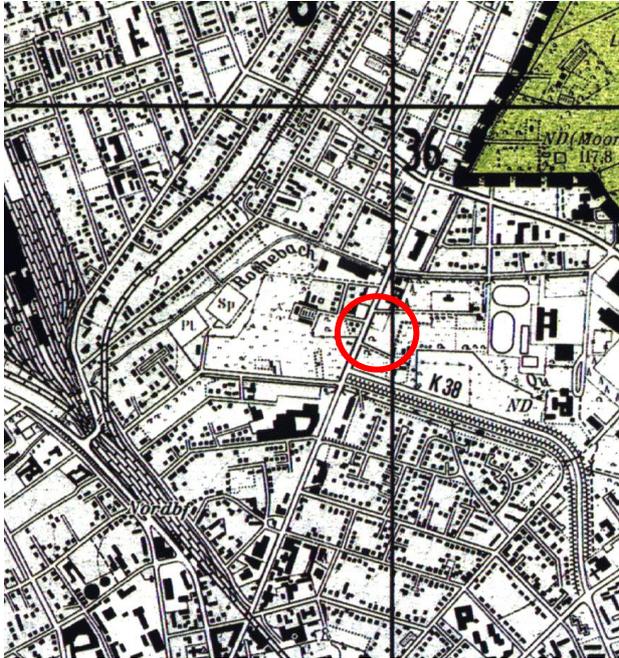


Abb. 5: Landschaftsplan Paderborn –  
 Bad Lippspringe – Entwicklungsziele

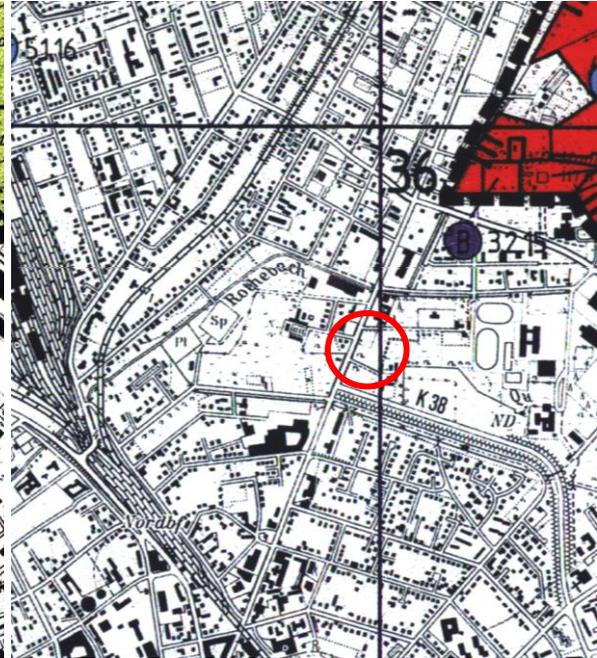


Abb. 6: Landschaftsplan Paderborn –  
 Bad Lippspringe – Festsetzungen

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Darstellung erstreckt sich weiter in Richtung Osten und bildet den Park am Tausendquell ab. Im Nordosten grenzt eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf an, die eine Kindertagesstätte, die Heinz-Nixdorf-Gesamtschule sowie weitere Reserveflächen einschließt. Nördlich des Plangebiets befinden sich zum einen eine Gewerbefläche und zum anderen eine Wohnbaufläche (Wohnprojekt Rothebach). Im Westen schließt das Neubaugebiet Bruktererweg mit einer gemischten Baufläche entlang der Detmolder Straße sowie im rückwärtigen Bereich mit Wohnbaufläche an.

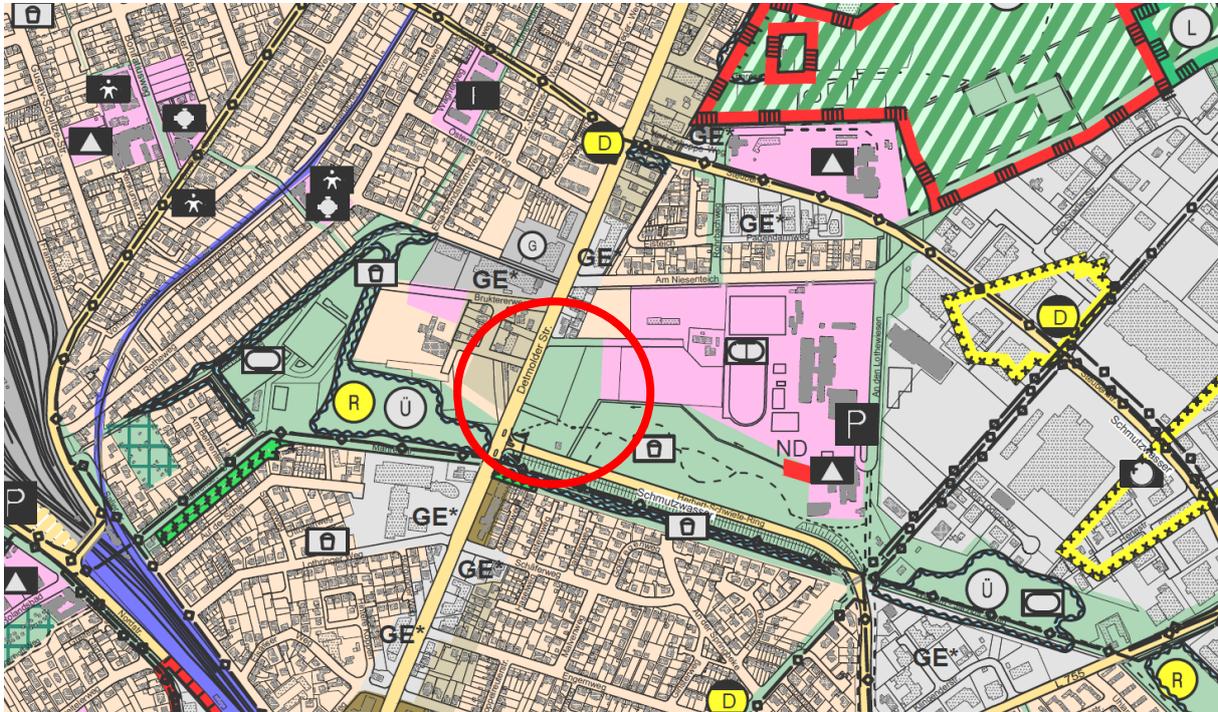


Abb. 7: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da der östliche Teilbereich weiterhin als öffentliche Grünfläche genutzt und dargestellt werden soll, kann lediglich ein Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Teilbereich notwendig. Dort ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche vorgesehen. Damit passt sich die geplante Ausweisung in die teils gemischten und teils rein gewerblich genutzten Flächen unmittelbar entlang der Detmolder Straße an und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für weitere Grundstücksentwicklungen. Mit Schreiben vom 30.01.2020 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Bereich der Berichtigung innerhalb der Biotopverbundstruktur Stufe II mit „besonderer Bedeutung“ befindet, dessen Funktion weiterhin gewährleistet werden sollte.

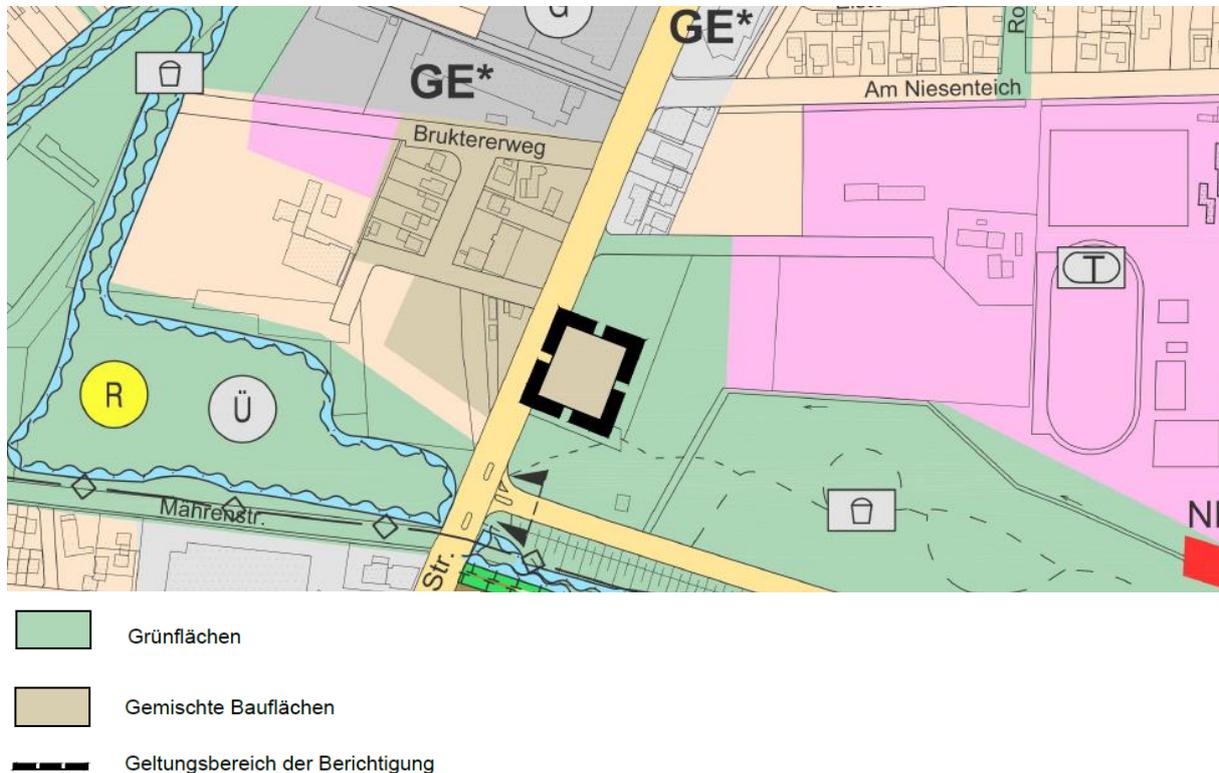


Abb. 8: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Pangebiet ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Vorprägung entlang der Detmolder Straße Bestandteil eines integrierten Siedlungsbereichs. Es wird eingebettet durch die teils wohnbaulichen Nutzungen im Norden durch den Wohnpark Rothebach und im Westen durch das Neubaugebiet Bruktererweg. Zudem sind im Nahbereich des Plangebiets zahlreiche Gewerbeflächen vorzufinden, die sich vorrangig in der Automobilbranche bewegen und durchaus eine prägende Wirkung entlang der Detmolder Straße abwechselnd mit Wohn- oder Mischnutzungen einnehmen.

Das ca. 1 ha große Plangebiet wird zum einen durch die privaten Interessen der Grundstückseigentümer im südwestlichen Bereich des Plangebiets bestimmt und zum anderen durch die städtischen bzw. öffentlichen Interessen zur Erhaltung und Ertüchtigung der Grünanlage des Tausendquellparks. Der nördliche Teilbereich des Grundstücks wird derzeit als Pkw-Verkaufsplatz genutzt und nicht in die Vorhabenplanung einbezogen, da derzeit kein Entwicklungsinteresse für die Fläche besteht.

Der übrige Teilbereich des privaten Grundstücks unterliegt keiner baulichen oder anderweitigen Nutzung und wirkt daher als Bestandteil des südlich und östlich angrenzenden Tausendquellparks. Der bestehende Autohof wird derzeit über den nördlichen Stichweg, ebenso unter der Benennung Detmolder Straße, angefahren. Eine direkte Anbindung an die Detmolder Straße besteht demnach nicht. Dennoch profitiert der Standort von einer verkehrsgünstigen Lage innerhalb des Stadtgebiets aufgrund der direkten Verbindung zum inneren Stadtring und auch stadtauswärts in Richtung Marienloh und Bad Lippspringe sowie zur Bundesstraße B1.

Derzeit wird die Entwicklung des Plangebiets durch die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 B bestimmt. Dieser setzt den Planbereich als öffentliche Grünfläche, darunter u.a. als Spielfläche, sowie als Bestandteil des östlich fortlaufenden Grünraums fest. Dies entspricht weitestgehend den heutigen Ausmaßen des Parks am Tausendquell. Der östlich angrenzende Bereich wird über den Bebauungsplan Nr. 49 C als zusammenhängendes Baugrundstück für den Gemeinbedarf vorgehalten, innerhalb dessen schulische, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sowie Anlagen für den Botanischen Garten und die Naherholung zulässig sind.

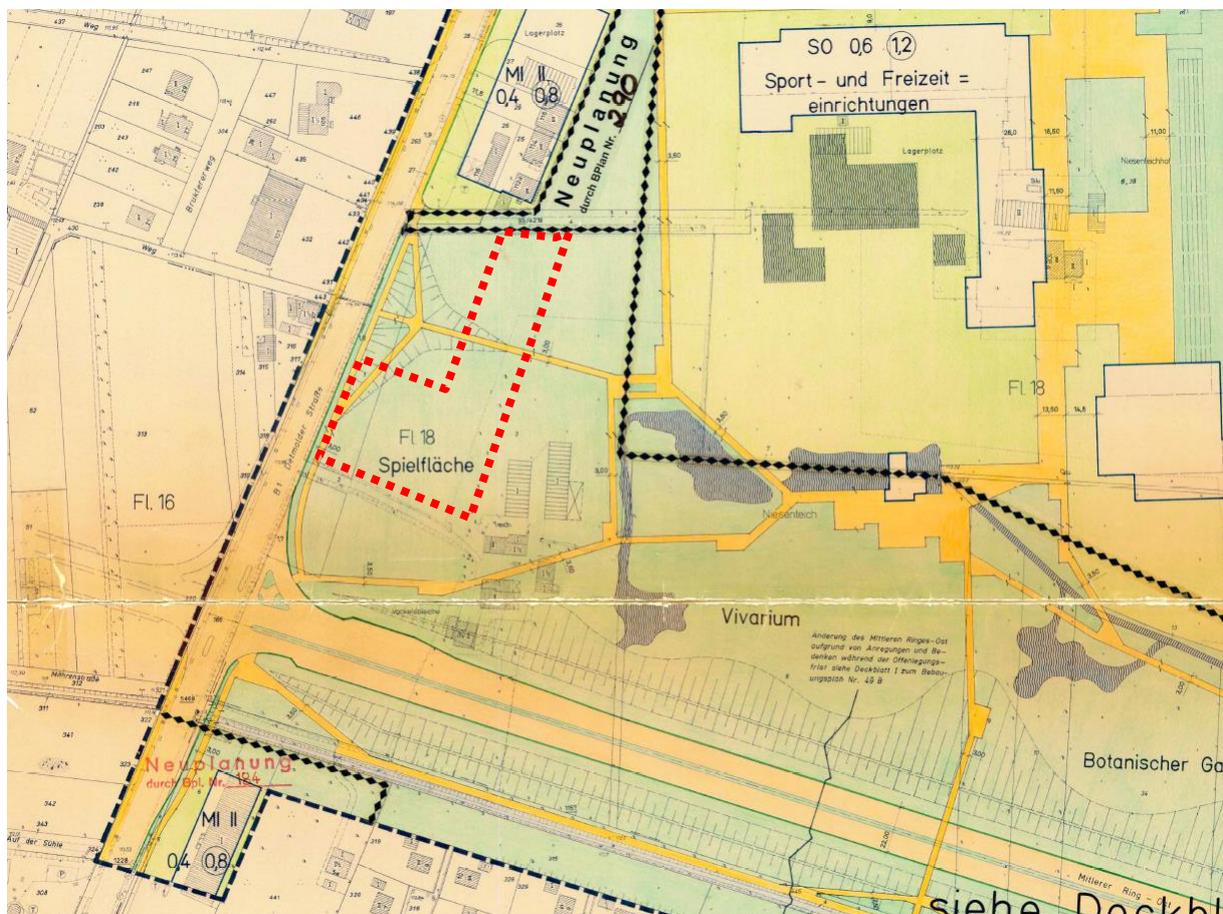


Abb. 9: Auszug aus der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 B „Niesenteich“

In den letzten Jahren haben sich im Umfeld des Plangebiets eine Vielzahl an städtebaulichen Entwicklungen ergeben. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche hat sich das Kinderhaus Luftikus angesiedelt, welches ebenso von der Stichstraße ausgehend von der Detmolder Straße angebunden wird. Zudem sind über die Bebauungspläne Nr. 290 „Rothebach-Süd“ sowie Nr. 242 „Bruktererweg“ nördlich und westlich angrenzend neue Wohn- und Mischbauflächen entstanden. Insbesondere durch die Planungen am Bruktererweg ergibt sich eine bauliche Ergänzung und Einfassung der Detmolder Straße im Zusammenwirken mit der geplanten Bauflächenausweisung im Plangebiet. Dennoch bleibt der Übergang zu den öffentlich zugänglichen Grünanlagen bzw. der Grünzug in West-Ost-Richtung erhalten.

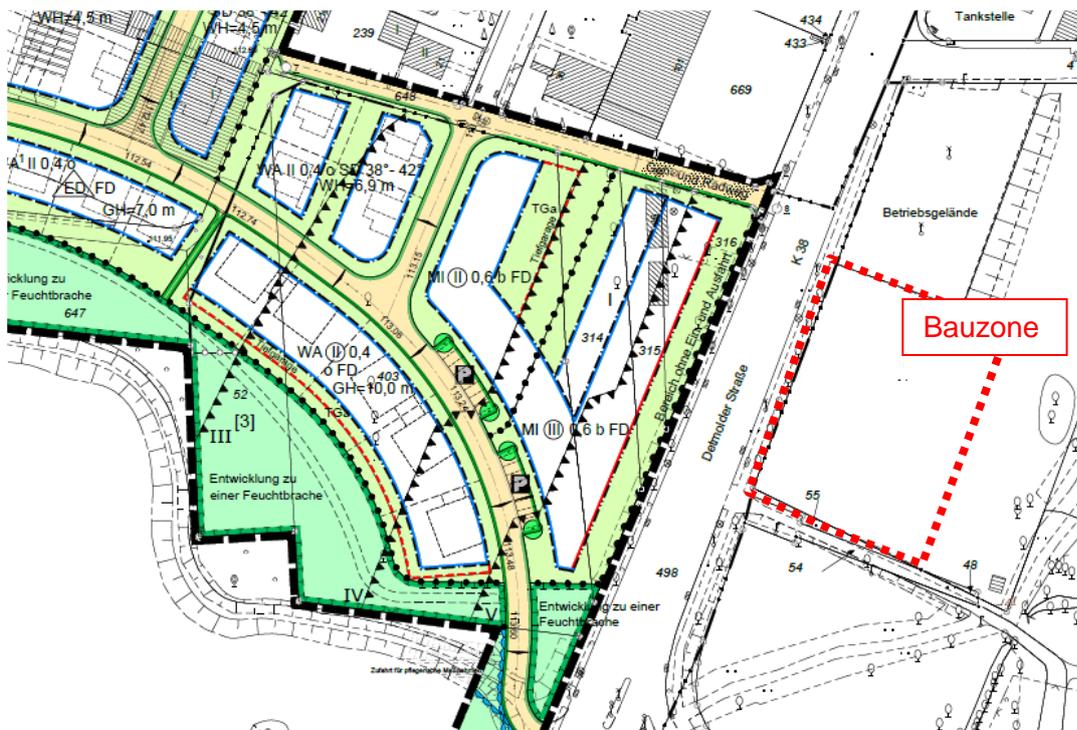


Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 242 „Bruktererweg“ gegenüber des Plangebiets

## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption & Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets vor, dessen Anlass aus privatwirtschaftlichen Interessen abgeleitet ist. Der auf dem nördlichen Grundstücksteil befindliche Pkw-Verkaufsplatz bleibt von der Vorhabenplanung unberührt.

Die Vorhabenplanung bildet für den in Rede stehenden Teilbereich des privaten Grundstücks die Gegenseite der straßenbegleitenden Bebauung des Baugebiets Bruktererweg ab. Die geplante, dreigeschossige Bebauung soll sich demnach den umliegenden Bauflächen angleichen und eine gewisse, städtebauliche Fassung des Straßenraums veranlassen. Den Gebäuden vorgelagert befinden sich auf der Straßenparzelle großkronige Platanen, die durch einen ausreichenden Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche in ihrem Bestand geschützt werden. Der beidseitige Baumbestand bestimmt in diesem Abschnitt maßgeblich das Erscheinungsbild der Detmolder Straße.

Die Vorhabenträger planen die Errichtung von drei Einzelgebäuden, die jeweils 15 Wohneinheiten fassen sollen. Untergeordnete, die allgemeine Wohnnutzung ergänzende Nutzungen werden planungsrechtlich ermöglicht. Die Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht, die über eine private Zuwegung, ausgehend vom nördlich befindlichen Stichweg der Detmolder Straße, angebunden wird. Die Tiefgarage wird teilweise oberirdisch begrünt und als Innenhof für die Wohngebäude gestaltet. Dabei ergibt sich eine Kinderspielfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, dessen Nachweis u.a. eine Forderung im Rahmen des späteren

Baugenehmigungsverfahren darstellt und auf Basis der Spielplatzsatzung der Stadt Paderborn ermittelt wird.

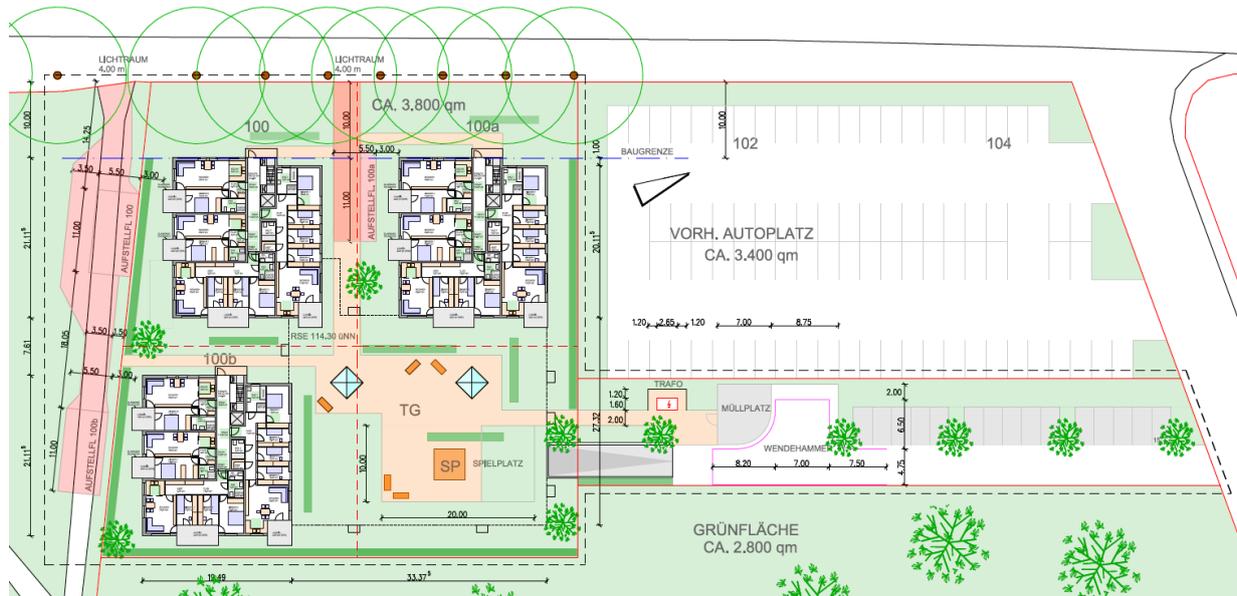


Abb. 11 / Vorhabenplanung mit angrenzendem Autoplatz



Abb. 12 / Ansichten zur Vorhabenplanung

Ein Teilbereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird zudem an die Stadt Paderborn übertragen, um dort einen Übergang in Richtung Norden zum Rothebach als öffentliche Grünverbindung einrichten zu können und die Fläche dem Tausendquellpark zugestehen. Der Grünstreifen nimmt eine Breite zwischen 13,50 und 23,50 Metern ein.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30% gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ beschlossen und die Verwaltung dazu aufgefordert, diese bei den zukünftigen Planverfahren zu berücksichtigen. Damit wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, in der Bauleitplanung wohnraumpolitische Belange zu thematisieren und zu sichern.

Dazu kommen in der Bauleitplanung verschiedene Steuerungsinstrumente zur Anwendung. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem auch die Umsetzung wohnungspolitischer Belange verankert werden kann. Dies wird im vorliegenden Planverfahren entsprechend berücksichtigt. Die geforderte Quote von mindestens 30% wird eingehalten und im Durchführungsvertrag vertraglich festgehalten. Die Umsetzung der Leitlinien hängt im Einzelfall von den jeweiligen Bauprojekten, den dort vorgesehenen Wohneinheiten und Wohnflächen ab und wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages konkretisiert.

## 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich ausgehend von der Detmolder Straße, die als bedeutende Verbindungsstrecke zwischen dem inneren Stadtring und dem Umland in Richtung Marienloh und Bad Lippspringe fungiert. Die Erschließungsoptionen des Plangebiets werden jedoch eingeschränkt. Dazu wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Detmolder Straße festgesetzt, da im Nahbereich der Kreuzung zum Herbert-Schwiete-Ring im Sinne eines reibungslosen Verkehrsablaufs keine weiteren Grundstückszufahrten zugelassen werden können. Gleichzeitig wird ein dauerhafter Eingriff in den Baumbestand und dessen Silhouette vermieden.

Die Grundstückszufahrt kann demnach lediglich von dem nördlich verlaufenden Stichweg, ebenso Detmolder Straße, eingerichtet werden. Die Wohngebäude werden dann über eine private Zuwegung am östlichen Grundstücksrand verlaufend erschlossen. Die Zufahrt wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger planungsrechtlich abgesichert. Die Zuwegung endet vor der Tiefgarageneinfahrt mit einer Wendeanlage, die im Wesentlichen den Ver- und Entsorgungsunternehmen, aber auch Besuchern der Wohnanlage dient.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Zufahrten von dem Hauptstrang der Detmolder Straße werden lediglich als Feuerwehrezufahrten ausgebildet und als solche gekennzeichnet.

## 6.3 ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt halbstündlich über die Buslinie 3 (Mönkeloh - Lemgoer Straße) an den nahegelegenen Haltestellen „Bruktererweg“ oder auch „Lothringer Weg“ weiter südlich. Zudem besteht über die Haltestelle „Dr.-Mertens-Weg“ (ca. 500m) eine Anbindung an den Nachtbus der Linie 1 zwischen der Innenstadt und Marienloh.

Die Haltestellen werden ebenso bedient von den Linien R50/R51 des Unternehmens GO.ON (Gesellschaft für Bus- und Schienenverkehr mbH) zwischen Paderborn, Bad Lippspringe, Schlangen und teils Horn-Bad Meinberg. An Werktagen werden die Haltestellen im 15-Minuten-Takt angefahren.

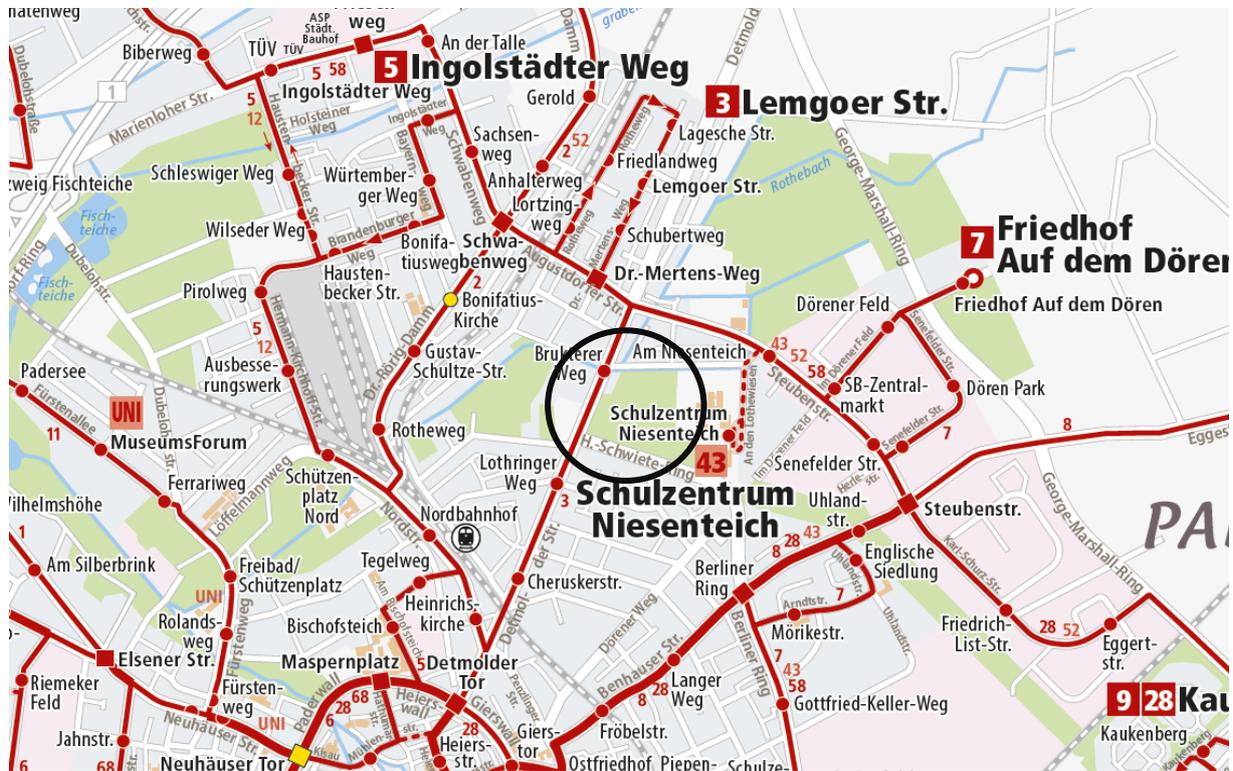


Abb. 13: Linienetzplan des PaderSprinters

## 6.4 Ver- und Entsorgung

### Entwässerung

Für die Erschließung des Plangebiets sind neue Grundstücksanschlüsse herzustellen und damit entwässerungstechnische Maßnahmen zu treffen. Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Verlängerung des vorhandenen Kanals aus dem gegenüberliegenden Baugebiet „Brukererweg“ bis auf die östliche Seite der Detmolder Straße notwendig.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über städtische Retentionsmulden, die auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche angelegt werden, abgeleitet werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB überlagert. Aufgrund der flächenhaften Darstellung können die Retentionsmulden in die landschaftsplanerische Gestaltung des Tausendquellparks eingebunden werden, sodass der Charakter der Grünanlage durch die Retentionsfläche nicht eingeschränkt wird. Es handelt sich dabei nicht um technisches Bauwerk, sondern um eine ökologische, klimagerechte Lösung im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Das Regenwasser wird bei stärkeren Regenfällen in den flachen Mulden eingestaut und kann dann gedrosselt in die übrige Parkanlage abgeleitet werden. Dies dient unter anderem der Grundwasserneubildung und je nach Intensität der Regenereignisse auch der Speisung des Bachbettes des Tausendquells.

### Abwehrender Brandschutz

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden erforderlich und sicherzustellen. Dies kann durch das zuständi-

ge Versorgungsunternehmen aus dem umliegenden Versorgungsnetz gewährleistet werden und wird ggf. durch den Einbau eines weiteren Hydranten ausgebaut.

Auf den Grundstücken sind zudem ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Bei einer dreigeschossigen Bebauung ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern eine direkte Feuerwehrezufahrt zu gewährleisten. Die drei geplanten Gebäude werden im Brandfall auf unterschiedliche Weise erreicht. Das nördliche Gebäude wird über eine Zufahrt vom Hauptstrang der Detmolder Straße angefahren, die mit einer ausreichend dimensionierten Aufstellfläche ausgebaut wird. Die Zufahrt gilt als alleinige Feuerwehrezufahrt und darf nicht für anderweitige, private Zwecke genutzt werden. Diese ist durch entsprechende Beschilderung als solche zu kennzeichnen.

Die beiden südlichen Gebäude werden im Brandfall über die bestehende Zufahrt zum Tausendquellpark erreicht. Die Zuwegung ist auch hier mit zwei Aufstellflächen auszubauen und auszustatten. Da sich die Zufahrt auf städtischem Grundstück befindet, wird der notwendige Bereich mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsfahrzeuge belastet. Das Fahrrecht ist zudem privatrechtlich über den Eintrag einer Baulast sicherzustellen.

#### **Entsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die an der Wendeanlage platzierte Müllsammelstelle, sodass die Entsorgungsfahrzeuge die Station unmittelbar anfahren und über die private Zuwegung in Richtung Detmolder Straße wieder verlassen können. Damit wird kein Verkehr in den privaten Innenhof, der den drei Gebäuden zugeordnet ist, hineingezogen.

#### **Stromversorgung**

Um das Plangebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können, ist das Aufstellen einer Trafostation erforderlich. Für die Trafostation sowie für die dazugehörige Bedienfläche ist eine Fläche von 5,0 x 4,0 Metern vorzuhalten. Der Standort befindet sich neben der Wendeanlage, sodass die Station jederzeit und unmittelbar durch den Versorgungsträger angefahren werden kann. Der Standort wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausgewählt und wird im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ planungsrechtlich gesichert.

#### **Telekommunikationsinfrastruktur**

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet sein, sodass die Baumaßnahmen so abzustimmen sind, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Der betroffene Planbereich befindet sich in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die an die Stadt übertragen werden soll. Von den Erschließungs- und Baumaßnahmen der Vorhabenplanung wird der Bestand und der Betrieb der Tk-Linien daher nicht gestört oder beeinträchtigt. Die Stellungnahme wird den zuständigen Fachabteilungen für mögliche, spätere Eingriffe zur Verfügung gestellt.

Um den Vorhabenbereich mit Telekommunikationsinfrastruktur ausstatten zu können, ist die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche als Berechtigung nicht ausreichend. Dazu ist der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Dies ist zwischen den Grundstückseigentümern und den Versorgungsträgern privatrechtlich zu regeln.

## 6.5 Grünkonzzept

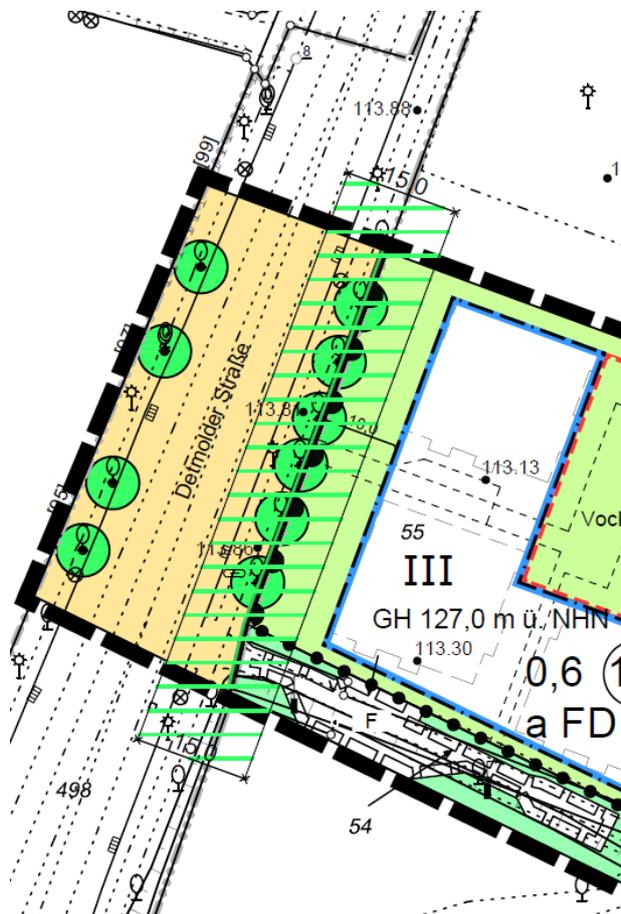


Abb. 14: Ausmaß des Kronendurchmessers

Nach einer Luftbildauswertung nimmt der Kronendurchmesser ein Ausmaß von etwa 15,0 Metern ein. Damit besteht ein ausreichender Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche. Durch die mittige Position der geplanten Tiefgarage zwischen den drei Baukörpern ist kein weiterer Eingriff in den Wurzelbereich zu befürchten.

Aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage entsteht gleichzeitig Raum für private Freiflächen und den gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof mit Kinderspielplatzfläche, sodass der oberirdischen Versiegelung des Grundstücks entgegengewirkt wird.

Um insgesamt eine angemessene Freiraumgestaltung der nicht überbauten Flächen sowie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und der Klimaanpassung auch auf kleinräumiger Ebene zu gewährleisten, werden zusätzliche Festsetzungen zum Ausschluss von Schottergärten und Steingärten- bzw. Schüttungen getroffen.

Auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Kap. 9.1 aufgeführt.

In den bisherigen, teils übergeordneten Planungsebenen ist das Plangebiet als Grünanlage gekennzeichnet und als Bestandteil des Parks am Tausendquell wahrgenommen worden. Der in privater Hand befindliche Bereich, der derzeit als Autoverkaufsplatz, aber größtenteils als Grünfläche genutzt wird, soll nun einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Um einen verträglichen Übergang zwischen der baulichen Inanspruchnahme und der öffentlichen Grünanlage zu erreichen, wird ein Grundstücksstreifen in einer Breite zwischen 13,50 und 23,50 Metern des privaten Grundstücks einer öffentlichen Zugänglichkeit überführt. Damit kann vor allem eine Verbindung zwischen dem Tausendquellpark und dem Grünzug am Rothebach, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, hergestellt werden.

Zudem wird durch den Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche von 10,0 Metern der Schutz und der Erhalt der nahezu grenzständigen Platanen gesichert.

## **7. Inhalte und Festsetzungen**

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 320 „Vockelsbleiche“ werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung des Vorhabens sind nur solche Nutzungen zulässig, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 oder nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden und daher nicht verpflichtet, ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Aus der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplanung liegt der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen auf der Wohnnutzung. Damit sind vorrangig Gebäude und Räume zu Wohnzwecken einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig. In den Gebäuden sind zudem Räume für Geschäfts- und Büroanwendung einschließlich solcher, die der Berufsausübung von freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender dienen, zulässig. Gleiches gilt für Räume zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Damit wird gewährleistet, dass der Nutzungsschwerpunkt im Bereich des Wohnungsbaus liegt und lediglich komplementäre Nutzungen in die Gebäude integriert werden können. Dadurch wird dem Vorhabenträger ein geringes Maß an Flexibilität gewährt für Grundrissumstrukturierungen und Bedarfsanpassungen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung werden die nachfolgenden Regelungen getroffen: Für die Grundstücksausnutzung wird die Grundflächenzahl, kurz GRZ, gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Anlehnung an die Obergrenze eines Mischgebiets auf 0,6 festgesetzt, da dies noch einem wohnverträglichen Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke entspricht. Die Vorhabenplanung sieht schließlich eine kompakte Baustruktur vor, die einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof ermöglicht sowie einen direkten Zugang zur öffentlichen Grünanlage. Es dürfen demzufolge max. 60% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dabei darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden. Unter Berücksichtigung dessen ergibt sich eine max. GRZ, auch GRZ<sub>2</sub> genannt, von 0,8.

Aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans geht hervor, dass die zulässigen Versiegelungen auf den geplanten Grundstücken zum jetzigen Planstand eingehalten werden. Die dadurch geregelte Grundstücksausnutzung bestimmt die Dichte und die Intensität der Versiegelung eines Plangebiets, die sich im Nahbereich des Vorhabens entsprechend widerspiegelt. Das gegenüber befindliche Mischgebiet im Baugebiet Brukerterweg befindet sich derzeit in der Umsetzung und auch die umliegenden Flächen sind von gemischten, teils gewerblichen Nutzungen und damit im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet intensiveren Grundstücksnutzungen geprägt.

Die Vorhabenplanung zeigt gleichwohl auch, dass trotz der kompakten Bauform durch die Gestaltung des gemeinsamen Innenhofs, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage und der Rücksichtnahme auf vorhandene Baumbestände attraktive Wohnverhältnisse realisiert werden können.

Neben der GRZ sind Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Anzahl der Vollgeschosse zu treffen, die sich ebenso in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen. Um dies zu gewährleisten, wird für das Plangebiet eine einheitliche Maximalhöhe von 127,0 Metern ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht der geplanten Wohn- und Geschäftsbebauung eine dreigeschossige Bauweise mit der Option eines Staffelgeschosses. Gemessen wird die maximale Gebäudehöhe an der Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Da nach den Regelungen der neuen Landesbauordnung, die ab dem 01.01.2019 Gültigkeit hat, das Staffelgeschoss nicht mehr das oberste Geschoss sein muss, sondern sich auf mehrere, gestapelte Geschosse übertragen lässt, ist die Angabe einer Maximalhöhe zwingend erforderlich. Gleichzeitig wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. drei Geschosse festgelegt. Dies passt sich der gegenüberliegenden Bebauung am Bruktererweg an, die ebenso in einer dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss errichtet werden kann und die Kontur des Straßenraumes bildet.

### **7.3 Bauweise / Baugrenzen**

Neben der Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind ebenso die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche zu bestimmen. Für das Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darunter dürfen Gebäude errichtet werden, die eine Länge von mehr als 50,0 Metern einnehmen, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise. Die geplanten Baukörper nehmen oberirdisch allesamt Gebäudelängen von weitaus weniger als 50,0 Metern ein. Die Bauweise gilt jedoch gleichwohl für unterirdische (Garagen-)Geschosse, die hier aufgrund der zusammenhängenden Tiefgarage und Kellergeschosse der Baukörper teilweise eine Länge von 50,0 Metern überschreitet.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, sodass diese den äußeren Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks bilden. Diese wird straßenbegleitend mit einem Abstand von 10,0 Metern entlang der Detmolder Straße ausgebildet, sodass dies als Mindestabstand für die Gebäude einzuhalten ist. Das Abrücken der Baukörper wird bedingt durch die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen, aber mit dem Kronenbereich das Privatgrundstück tangierenden Platanen. Die Vorhabenplanung soll dennoch als bauliche Ergänzung zur Planung am Bruktererweg zu einer gewissen baulichen Kontur beidseitig der Detmolder Straße beitragen.

Zur Fassung des Straßenraums sowie des Parkeingangs südlich des Vorhabengrundstücks und zur verträglichen Ausnutzung der vorhandenen Grundstückstiefe werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Vorhabenplanung erweitert.

### **7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege**

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich. Eine detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist immer Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von der dargestellten Aufteilung möglich sind.

Vorhandene Fuß- und Radwege sind von der Vorhabenplanung nicht betroffen und werden durch die Planung auch nicht vorbereitet. Durch das Abtreten des östlich gelegenen Grünstreifens wird jedoch der fußläufigen Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Wegenetz innerhalb des Tausendquellpark und dem Rothebach zusätzlicher Raum gegeben.

## **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebiets werden zwei Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. mit einem Fahrrecht belastet.

Westlich der öffentlichen Grünanlage wird in einer Breite von 5,0 Metern die Kennzeichnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger vorgenommen, um die Zuwegung des Vorhabenbereichs im südlichen Grundstücksteil sicherzustellen. Die Zuwegung dient damit nicht nur den Anliegern und Besuchern der baulichen Anlagen, sondern auch den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen. Der Bereich ist daher von baulichen sowie jeglichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten. Eine Zuwegung ausgehend von der westlich angrenzenden Detmolder Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Das spätere Nutzungs- und Wegerecht ist nachgelagert im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern zu treffen. Die Darstellung im Bebauungsplan dient dazu als Vorbereitung.

Im Brandfall werden die südlichen Baukörper über die bestehende und für diesen Zweck noch zu ertüchtigende Zuwegung zum Tausendquellpark, die sich auf städtischem Grund befindet, erreicht. Dazu wird der notwendige Bereich mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste belastet. Dies ist ebenfalls privatrechtlich zwischen der Stadt Paderborn als Grundstückseigentümer und den Vorhabenträgern im Rahmen einer Baulast verbindlich zu klären.

## **7.6 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

### **Altlasten**

Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Da der Pkw-Verkaufsplatz bis auf Weiteres in seiner heutigen Form betrieben wird, sind das Plangebiet betreffend keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Kampfmittel**

Der Planbereich bzw. das vollständige Privatgrundstück wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg auf mögliche Kampfmittelbefunde untersucht. Im südöstlichen Eckbereich des Grundstücks ist ein Stellungsbereich erkannt worden, sodass für diesen Teilbereich eine Sondierung empfohlen worden ist. Da es sich bei dem Teilbereich um die künftige, öffentliche Grünfläche handelt, wird die Sondierung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt Paderborn selbst übernommen und betreut. Für den übrigen Bereich des Grundstücks liegt keine erkennbare Belastung vor. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der zum einen auf den erkannten Stellungsbereich und zum anderen auf die allgemeinen Verhaltensweisen bei außergewöhnlich verfärbten und verdächtigen Gegenständen im Rahmen von Erdarbeiten hinweist.

### **Bodendenkmalpflege**

Nach erster Durchsicht der Informationslage zum Plangebiet ergab sich eine hohe Wahrscheinlichkeit zum Vorkommen von Bodendenkmalen. Im Nahbereich des Vorhabens befindet sich ein Urnengräberfeld, welches auf der siedlungsgünstigen Niederterrasse des Springbaches gelegen ist. Das Gräberfeld Heidenknapp, einige hundert Meter nördlich des Vorhabenbereichs, weist ebenso auf vorgeschichtliche Siedlungsaktivitäten hin. Aufgrund der archäologischen Topografie ist eine Sondierung (Suchschnitte) des Baugrundes im Vorfeld der Bauarbeiten sowie in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn durchgeführt worden. Dies ist bereits erfolgt und hat keinen positiven Befund ergeben, sodass durch die Stadtarchäologie keine weiteren Ausgrabungen angeordnet werden.

### **7.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Verfahrens ist eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, die insbesondere die Auswirkungen des Gewerbelärms sowie des Verkehrslärms der Detmolder Straße auf das Plangebiet betrachtet.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand Oktober 2020) trifft folgende Aussagen:

Untersuchungsinhalt sind die Berechnung und Auswertung der Lärmimmissionen durch den öffentlichen Verkehr der Detmolder Straße und durch den Gewerbelärm der umliegenden Betriebe auf das Plangebiet sowie die Lärmemission der geplanten Tiefgarage auf die Umgebung. Dazu sind zunächst einmal die Eingangsparameter zu definieren.

Die Beurteilung des Gewerbelärms basiert auf den Beurteilungsmaßstäben der DIN 18005, zusätzlich werden die Regelungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Das Plangebiet wird aufgrund der Ausweisung als Wohn- und Geschäftsbebauung sowie der im Umfeld befindlichen, teils gewerblichen, teils wohnbaulichen Nutzungen auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets eingestuft. Nach der TA Lärm sind damit Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzusetzen.

Zur Berechnung des Gewerbelärms sind die angrenzenden Betriebe, dessen Öffnungszeiten sowie dessen planungsrechtliche Ausweisung zu berücksichtigen. Darunter werden insbesondere der nördlich angrenzende Autoplatz sowie die nahegelegene Tankstelle differenziert betrachtet.

Für die Berechnung des Straßenverkehrslärms wird die Verkehrszählung der Stadt Paderborn zugrunde gelegt und auf das Prognosejahr 2030 bezogen. Zur Ermittlung des Beurteilungspegels fließen weitere Parameter, wie die Geschwindigkeit, die Steigung, die Straßenoberfläche etc. mit ein. Für die Angabe der Immissionsschallpegel werden vorab die Immissionsorte (IP) auf der Höhe des geplanten dritten Obergeschosses an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ermittelt und platziert.

#### *Geräuschemissionen Parkplatz / Tiefgarage*

Für die Beurteilung der Schallemissionen ausgehend von den Parkplatzbewegungen der Besucherstellplätze sowie der Tiefgarage wird die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an dem nächstgelegenen Immissionsort um mindestens 19 dB(A) unterschritten werden. Ähnliches gilt für den Nachtzeitraum. Hier werden die Richtwerte am nächstgelegenen Immissionsort um bis zu 14 dB(A) unterschritten.

Gleichzeitig sind die Schallemissionen ausgelöst durch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie bspw. durch das Zuschlagen von Autotüren, zu betrachten. Die nach der TA Lärm vorgegebenen Spitzenpegel werden im Tages- und Nachtzeitraum an allen Orten eingehalten.

#### *Immissionsschallpegel Gewerbe*

Die durch gewerbliche Geräusche induzierten Beurteilungspegel unterschreiten im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der zulässige Wert für mögliche, kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) ausgehend vom angrenzenden Autoplatz wird nach den gewählten Berechnungsansätzen ebenfalls unterschritten.

#### *Immissionsschallpegel Verkehr*

Die durch den öffentlichen Verkehr entstehenden Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten sind der Abb. 15 zu entnehmen. Daraus lässt sich ablesen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber um bis zu 8 dB(A) sowie nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten werden.

Daher sind in einem nächsten Schritt die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Im Tageszeitraum wird der Grenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) an der nordwestlichen Fassade um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert von 54 dB(A) sowohl an der nordwestlichen Fassade um bis zu 7 dB(A) als auch an der nordöstlichen Fassade um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum zeigen auf, dass das Plangebiet erheblich mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, müssen daher geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen und festgelegt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz lassen sich in aktive und passive Komponenten unterscheiden. Die Option für den aktiven Schallschutz bezieht sich die Aufstellung einer Lärmschutzwand parallel zur Detmolder Straße. Dies ist jedoch hinsichtlich der optischen / städtebaulichen Belange sowie des Kosten- und Nutzenfaktors abzuwägen. Die Lärmschutzwand würde schließlich nur für die unteren Stockwerke positive Auswirkungen generieren und nicht für das komplette Objekt. Aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht weiter betrachtet. Für alle Wohnungen steht über der Tiefgarage ein für den Aufenthalt im Freien gestalteter und von der Straße abgelegener Freibereich zur Verfügung, in dem die für das gesunde Wohnen maßgeblichen Mischgebietswerte eingehalten werden.

Zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden ausschlaggebend.

Können aufgrund der Grundrissorganisation und der Gebäudekubatur nicht alle schutzbedürftigen Räume, darunter insbesondere Schlafräume, an einer lärmabgewandten Fassadenseite platziert werden, sind für die schutzbedürftigen Räume besondere Vorkehrungen zu treffen.

Denn ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ist nach der DIN 18005 davon auszugehen, dass bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nachtzeit von 58 dB(A). Daher sind Schlafräume einschließlich Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel in der Nachtzeit von 58 dB(A) oder mehr vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 320 „Vockelsbleiche“

Nr.	Hausnummer / Fassadenseite	Immissionsort	Orientierungswert / Immissionsgrenzwert in dB(A)		Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP1	110 / West	EG	60/64	45/54	67	59
		1.OG			68	60
		2.OG			68	61
		3.OG			67	61
IP2	110 / West	EG	60/64	45/54	67	59
		1.OG			68	60
		2.OG			68	61
		3.OG			68	61
IP3	110 / West	EG	60/64	45/54	67	59
		1.OG			68	60
		2.OG			68	61
		3.OG			68	61
IP4	110a / West	EG	60/64	45/54	67	60
		1.OG			68	61
		2.OG			68	61
		3.OG			68	61
IP5	110a / West	EG	60/64	45/54	67	60
		1.OG			68	61
		2.OG			68	61
		3.OG			68	61
IP6	110a / West	EG	60/64	45/54	67	60
		1.OG			68	61
		2.OG			68	61
		3.OG			68	61
IP7	110a / Nord	EG	60/64	45/54	62	55
		1.OG			64	57
		2.OG			64	57
		3.OG			64	57
IP8	110a / Nord	EG	60/64	45/54	61	54
		1.OG			62	55
		2.OG			63	56
		3.OG			63	56
IP9	110a / Nord	EG	60/64	45/54	60	53
		1.OG			61	54
		2.OG			62	55
		3.OG			63	55
IP10	110a / Nord	EG	60/64	45/54	60	53
		1.OG			61	54
		2.OG			62	55
		3.OG			62	55

Abb. 15 / Orientierungswerte sowie Immissionsgrenzwerte und aufgerundete maßgebliche Beurteilungspegel für den öffentlichen Verkehr

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit wurden die Wohnungsgrundrisse so ausgerichtet, dass möglichst keine schutzbedürftigen Räume an den lärmzugewandten Fassaden orientiert sind. Das bezieht sich insbesondere auf den Eingangsbereich, die Badezimmer und die Küchen, sofern diese nicht als Wohnküchen genutzt werden. Die in den Wohnbereichen geplanten Fensterelemente zur lärmzugewandten Fassade sollen lediglich der Belichtung und nicht der Belüftung der Räume dienen. Dies kann über entsprechende Querlüftungen oder einzubauende Lüftungssysteme erfolgen. Über die Positionierung und Anordnung der Fenster wird zudem in den nach Westen orientierten Schlafräumen auf die Lärmsituation reagiert.

Gleichzeitig ist anzumerken, dass es sich um eine stark einseitige Lärmbelastung ausgelöst durch das Verkehrsaufkommen der Detmolder Straße handelt. An den lärmabgewandten Fassadenseiten, die sich in Richtung Osten, in Richtung des Tausendquellparks orientieren, sind wesentlich geringere Tag- und Nachtpegel festzustellen. An den Ostfassaden werden Werte erreicht, die allesamt unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts und in Teilbereichen auch unterhalb der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts liegen.

Die nach Süden ausgerichteten Außenwohnbereiche der nach Westen orientierten Wohnungen sind zudem durch entsprechende bauliche Abschirmungen, z.B. in Form von durchgängigen Glaselementen, zu schützen. Durch die baulichen Vorkehrungen ist zu gewährleisten, dass ein Tagpegel von nicht mehr als 62 dB(A) erreicht wird. Denn es ist davon auszugehen, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche als Ergänzung zur Wohnfläche nur anzunehmen ist, wenn der Tagpegel einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Ansonsten ist eine einwandfreie Kommunikation und Erholung nicht mehr gegeben.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aufgrund der konkreten Vorhabenplanung fassadengenau sowie dB(A)-genau ermittelt und dargelegt. Dies wird mithilfe der schalltechnischen Untersuchung sichergestellt und über die Aufnahme in den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Im Sinne einer gesamtplanerischen Abwägung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange lässt sich zusammenfassen, dass durch die Vorhabenplanung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet wird in einem Bereich, der in den letzten Jahren hinsichtlich des Wohnungsbaus weitere städtebauliche Entwicklungen erfahren hat. Dabei werden zentral gelegene Flächen in Anspruch genommen, die auf kleinräumiger Ebene dem Bedarf an Wohnraum, darunter anteilig auch dem Bedarf an gefördertem Wohnraum, entgegenwirken, bereits verkehrlich angebunden sind sowie nahegelegene soziale Infrastrukturen nutzen können. Gleichzeitig werden weitere städtebauliche Belange, wie die beidseitige, bauliche Fassung der Detmolder Straße, in die planerische Abwägung einbezogen. Durch die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen und dessen Absicherung über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag wird ausreichend und angemessen auf die vorhandene Lärmproblematik reagiert.

## **7.8 Versorgungsfläche**

Um eine ausreichende Stromversorgung des Plangebiets gewährleisten zu können, ist das Aufstellen einer Trafostation erforderlich. Dazu ist inkl. der notwendigen Bedienfläche eine Fläche von 5,0 x 4,0 Metern vorzuhalten. Zur dauerhaften Absicherung des Standorts wird der Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe-

seitigung sowie für Ablagerungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.

Der Standort ist an die Wendeanlage angebunden, sodass die Station durch den Versorgungsträger jederzeit angefahren und bedient werden kann.

## **8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**

### **8.1 Dachform**

Als zulässige Dachform wird ein Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5° festgesetzt. Dies wird aus der Vorhabenplanung abgeleitet und bezieht sich auf die geplante Typologie der Wohnbebauung. Die Planung sieht eine dreigeschossige Bauweise mit einem Staffelgeschoss als Flachdach vor. Dies passt sich zudem der in der Umsetzung befindlichen, gegenüberliegenden Bebauung am Brukererweg an, die ebenso in Flachdachbauweise errichtet wird. Das Wohnbauprojekt „Rothebach-Süd“ unterliegt ebenfalls einer Flachdach- bzw. Pultdachfestsetzung, sodass dies durchaus im Nahbereich des Plangebiets vorzufinden ist und das Einfügen der Vorhabenplanung in den Bestand gewährleistet.

### **8.2 Schottergärten, Steingärten- und Schüttungen**

Auf Basis der örtlichen Bauvorschriften können zudem Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen getroffen werden. Dabei steht im Vordergrund, dass die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen sind sowie dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen sind. Um dies weiter zu konkretisieren und dem zunehmenden Trend an vermeintlich pflegeleichten Schotter- und Steingärten entgegenzuwirken, wird über eine Festsetzung der Ausschluss dieser formuliert. Damit sind die unbebauten Flächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit einem offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -Schüttungen sind damit unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien, wie bspw. Vlies oder Folien, dürfen demnach nur bei der Herstellung von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen verwendet werden.

### **8.3 Werbeanlagen**

Aufgrund der Zulässigkeit von Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für Kinderbetreuung, die in die Gebäude integriert werden können, sind Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Dabei sind Anlagen der Fremdwerbung grundsätzlich ausgeschlossen. Es sind lediglich auf die Stätte der Leistung bezogene Werbeanlagen zulässig. Freistehende Werbetafeln und Werbeaufsteller sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 Metern zulässig.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind aufgrund der vorrangigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets auf ein Minimum zu reduzieren und dürfen max. 10 % einer Fassadenfront einnehmen. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 Meter nicht überschreiten. Oberhalb der Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Für alle Werbeanlagen gilt, dass die Beleuchtung blendfrei sein muss. Lauf-, Wechsel-, Blink- oder Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

## **9. Umweltbelange**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 320 „Vockelsbleiche“ erfolgt gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren, da die ermittelte zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Daher kann auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden.

Aufgrund der Vorprägung des Umfelds durch den versiegelten Pkw-Verkaufsplatz nördlich angrenzend sowie durch die Vorbelastung von der Detmolder Straße ergibt sich insgesamt lediglich eine geringe ökologische Wertigkeit. Zudem wird durch die Abgabe des privaten Grundstücksbereichs als öffentliche Grünfläche ein Mehrwert für den Park am Tausendquell erreicht, da so eine Verbindung in Richtung Norden hergestellt werden kann und durch die Beibehaltung als öffentliche Grünanlage auch langfristig gesichert wird.

### **9.1 Artenschutz**

Zur Umsetzung der EU-rechtlichen Bestimmungen der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie sind in der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in drei Stufen. In der Vorprüfung (Stufe I) wird ermittelt, ob es zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen könnte. Falls dies zutrifft, sind die betroffenen Arten zu benennen. Dies erfolgt anhand von verfügbaren Informationen zum vorhandenen und betroffenen Artenspektrum. Dabei sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens in Abhängigkeit des Vorhabentyps und der Örtlichkeit zu berücksichtigen. Eine weitergehende, vertiefende Prüfung im Rahmen der Stufe II wird nur erforderlich, wenn artenschutzrechtliche Konflikte in Betracht zu ziehen sind.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass zum Plangebiet des Bebauungsplans sowie dessen Umfeld weder Informationen über das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie noch nach der Vogelschutzrichtlinie vorliegen. Aufgrund der geringen Grundfläche des Plangebiets, der bereits bestehenden, angrenzenden Nutzung eines Grundstücksteils als Pkw-Verkaufsplatz sowie negativer Randeinflüsse, insbesondere aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Detmolder Straße, ist nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Vorhabenplanung auszugehen. Der geplante Grünstreifen mit einer Breite zwischen 13,50 Metern und 23,50 Metern bildet dabei eine zusätzliche Pufferzone zwischen der geplanten, baulichen Entwicklung und der an das Plangebiet angrenzenden öffentliche Grünfläche des Parks am Tausendquell.

Zusätzlich wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine Entfernung von Gehölzen zum Schutz europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchgeführt werden darf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Inhalte des Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

## **9.2 Klimaschutz**

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

Für die Stadt Paderborn wurde bereits im Jahr 1990 eine Klimaanalyse erstellt, für die seit Dezember 2014 ein aktualisierter Entwurf vorliegt. Eine Neuauflage des Konzepts wird derzeit durch die Stadt Paderborn angestoßen, sodass eine Einordnung zunächst noch auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgen muss. Demnach bildet das Plangebiet im Zusammenwirken mit dem Tausendquellpark und den Grünräumen um das Baugebiet Bruktererweg einen Bestandteil eines Parkklimatops ab. Den innerstädtischen Parkanlagen kommt dabei eine wichtige Funktion als lokale, thermische Ausgleichsräume zu, wobei diese auf stadtklimatischer Ebene eine untergeordnete Bedeutung einnehmen. Sie dienen damit vielmehr als Regenerationsraum für die Bevölkerung im Wohnumfeld.

Durch die Ausweisung der Baufläche wird der als Parkklimatop charakterisierte Bereich nur unwesentlich verringert und nimmt im Gesamtkontext hinsichtlich der Klimaschutzaspekte eine untergeordnete Bedeutung ein. Es handelt sich um eine maßvolle Nachverdichtung und Aktivierung eines privaten Grundstücks innerhalb eines baulichen Siedlungszusammenhangs, die keine bauliche Erweiterung und Versiegelung sowie Erschließung von Außenbereichsflächen begründet. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch den Verlauf der Detmolder Straße bereits gegeben.

Zudem besteht durch die Teilnutzung des Grundstücks im nördlichen Bereich in Form des Autoverkaufsplatzes eine gewisse Vorprägung. Durch die Aktivierung des südlichen Grundstücksbereichs wird gleichzeitig ein Grünstreifen an die Stadt übertragen und dem Park am Tausendquell zugestanden. Dadurch kann eine öffentliche Grünverbindung in Richtung Norden hergestellt werden. Damit vergrößert sich geringfügig die öffentlich zugängliche Fläche der Parkanlage. Gleichzeitig soll auf der verbleibenden privaten Baufläche durch die offen wirkende Bauweise und die GRZ von 0,6 eine kompakte Bauform erreicht werden, die der heterogenen Detmolder Straße zusammen mit der Bebauung am Bruktererweg an der Stelle eine neue städtebauliche Kontur geben soll.

Ein weiteres, allgemeines Thema im Umgang mit dem Klimaschutz und Klimawandel sind effektive Maßnahmen, die sowohl auf öffentlichen Flächen und Anlagen als auch im kleinen Maßstab auf den privaten Grundstücksflächen vorgenommen werden können. Die zunehmende Versiegelung der privaten, unbebauten Grundstücksflächen läuft dem zuwider. Dazu zählen oftmals sog. Schottergärten. Unter Schottergärten sind Flächen zu verstehen, die ganz oder überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen. Sie haben Eigenschaften, die in der Summe vieler Schottergärten nicht mehr gemeinwohlverträglich sind. Durch den fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs bieten sie kaum oder keinen Lebensraum für Insekten und / oder eine vielfältige natürliche Vegetation und sind somit nachteilig für das ökologische Gleichgewicht. Sie speichern die Sommerhitze überproportional und stehen in Zeiten des Klimawandels nicht mehr als kühlende Flächen in hitzestressten Siedlungen zur Verfügung. Regenwasser kann durch den Einsatz von Folien oder Vliesen nicht oder nur schlecht versickern. Hierdurch steigt bei Starkregen die Gefahr von Gebäudeschäden.

Demgegenüber ermöglicht eine naturnahe Gestaltung eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet und damit auch zu

einer menschenwürdigen Umwelt beiträgt. So spürt man z. B. in heißen Sommernächten deutlich die kühlende Wirkung von unbefestigten Gartenflächen. Auch eine ungehinderte Grundwasserneubildung wird unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

Wie zuvor beschrieben, sollen durch entsprechende Regelungen unversiegelte Gartenflächen ermöglicht werden, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere bieten und das Regenwasser gut versickern lassen. Auch kann mit der ungehinderten Versickerung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkniederschlagsereignisse gemindert sowie vorgebeugt und die erforderliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund von Klimawandel und Artensterben sind Regelungen zum Verbot von Schottergärten notwendig und tragen aus den vorgenannten Gründen auch zum Gemeinwohl bei. Daher werden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zum Ausschluss von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Schüttungen aufgenommen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind zudem die gesetzlichen Regelungen und Verordnungen hinsichtlich des Klimaschutzes zu beachten. Demzufolge sind im Rahmen der Errichtung von Neubauvorhaben die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu beachten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zulässig. Damit sind bereits auf Bundesebene Instrumente im Hinblick auf die Energie- und Klimaschutzpolitik entwickelt worden.

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

### **9.3 Biotopverbund**

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Biotopverbundstruktur Stufe II mit „besonderer Bedeutung“, die im Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regierungsbezirks Detmold kategorisiert und charakterisiert worden sind. Die Biotopverbundfunktion gilt es aufrechtzuerhalten. Die Basis des Verbundsystems bildet die Bereiche der Stufe I als Flächen mit „herausragender Bedeutung“, die über entsprechende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen in ihrem Fortbestand gesichert werden sollen, ab.

Die Funktionen der Biotopverbundstufe II drücken sich in Form von Verbindungsflächen, Trittsteinen oder Pufferzonen aus, die das Verbundsystem untereinander verbinden oder auch eigenständige, regional bedeutsame Grünanlagen abbilden.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich mittig in dem abgegrenzten Biotopverbund und bildet damit den Übergang zwischen der Grünanlage des Tausendquellparks und dem westlich angrenzenden Bereich des Regenrückhaltebeckens in Richtung Springbach und Rothebach. Da lediglich ein geringer Teilbereich in dem benannten Übergangsbereich für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen wird, wird die Verbindungsfunktion zwischen den beidseitig der Detmolder Straße befindlichen Grünflächen nicht wesentlich eingeschränkt. Der Fortbestand des Biotopverbunds wird nicht als gefährdet angesehen.

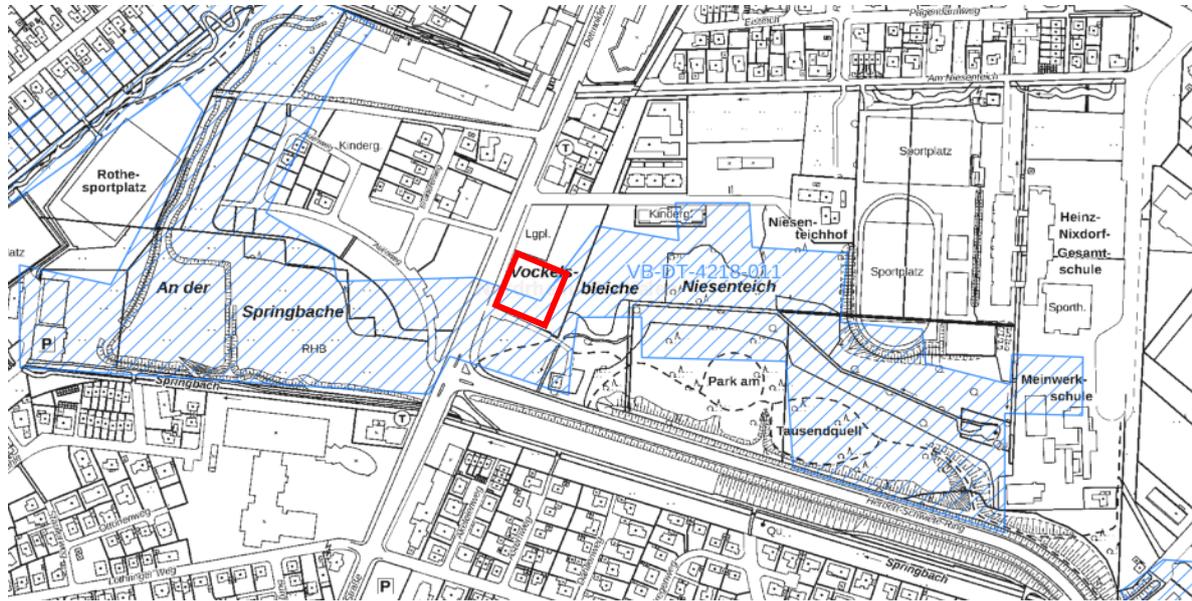


Abb. 16 / Abgrenzung des Biotopverbunds (LANUV NRW, Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen, Stand 2013)

#### 9.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Durch die Vorhabenplanung wird Fläche in einem Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen, die nach bisherigem Planungsrecht als öffentliche Grünfläche keine hochbauliche Inanspruchnahme zulässt. Da sich das Grundstück allerdings seit jeher in privater Hand befindet und der nördliche Teilbereich bereits einer intensiven Nutzung unterliegt, war bisher keine Zugänglichkeit als öffentliche Grünfläche gegeben. Durch die Abgabe eines Grundstücksstreifens zur Herstellung einer Grünverbindung wird zumindest ein Teilbereich in eine dauerhaft öffentliche Nutzung überführt. Dem Ziel der Innenentwicklung und der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen wird durch die behutsame bauliche Ergänzung der Vorhabenplanung entsprochen. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes gegenüber den städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Fläche wird insgesamt für sinnvoll und vertretbar angesehen.

#### 10. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von 10.037 m<sup>2</sup> auf. Die Gesamtfläche setzt sich aus den folgenden Nutzungen zusammen:

Private Grundstücksfläche	4.501 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.056 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	3.480 m <sup>2</sup>

## **11. Hinweise / Sonstiges**

### **11.1 Kampfmittelfunde**

Im Plangebiet befindet sich ein Stellungsbereich, für dessen Bereich eine Sondierung empfohlen wird. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. 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.

### **11.2 Archäologische Bodenfunde**

Um archäologisch relevante Fragestellungen im Hinblick auf ein betroffenes / vermutetes Bodendenkmal zu klären, sind archäologische Suchschnitte im Vorfeld anstehender Baumaßnahmen frühzeitig - möglichst am Beginn des Planungsprozesses mit der 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, abzustimmen. Für die Kostentragungspflicht durch den Veranlasser / Bauherrn wird auf § 29 DSchG NRW hingewiesen.

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.

### **11.3 Altlasten**

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

### **11.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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

### **11.5 Starkregenereignisse**

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

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.

### **11.6 Beachtung der Rückstauenebene**

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

### **11.7 Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

### **11.8 Telekommunikationslinien**

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

Eine Verlegung bzw. ein Ausbau der Tk-Linien sollte im Rahmen der privaten Erschließungsmaßnahmen in die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### **11.9 Artenschutz**

Eine Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

### **11.10 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.

### **11.11 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. Diese sind in der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand Oktober 2020, berechnet und dargelegt worden. Schallschutzbezogene Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **11.12 DIN-Normen / Richtlinien**

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## **12. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 320 „Vockelsbleiche“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

## **13. Gesamtabwägung**

Mitthilfe des vorliegenden Bebauungsplanes werden sowohl privatwirtschaftlichen Interessen durch die Bereitstellung von Bauflächen für die Unterbringung weiterer Wohn- und Geschäftsflächen Rechnung getragen als auch eine städtebauliche Fassung des Straßenraums sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als öffentliches Interesse planungsrechtlich abgesichert.

Da sich die einzelnen Planinhalte in die stadträumliche Struktur, insbesondere im Hinblick auf die aktuellen, baulichen Entwicklungen im Nahbereich des Planstandorts, einfügen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig erachtet.

## **II. Monitoring**

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

Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 320 „Vockelsbleiche“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und aus dessen Festsetzungsinhalten sich keine negativen Auswirkungen auf umweltbezogene Belange ergeben, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:  
Paderborn, im Oktober 2020

Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Marilena Claes

Thomas Jürgenschellert