

# Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzberger Straße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Oktober 2021

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### **I. Begründung**

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
  - 4.1 Darstellung in der Regionalplanung
  - 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
  - 4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Erschließung
  - 6.3 ÖPNV-Anbindung
  - 6.4 Grünflächen
- 7. Inhalte und Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen
  - 7.4 Straßenverkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 7.5 Ver- und Entsorgung
- 8. Gestalterische Festsetzungen**
- 9. Umweltbelange**
  - 9.1 Allgemeine Vorprüfung
  - 9.2 Eingriffsregelung
  - 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 9.4 Immissionsschutz
  - 9.5 Klimaschutz
  - 9.6 Hochwasserrisiken
- 10. Altlasten**
- 11. Kampfmittel**
- 12. Archäologische Bodenfunde**
- 13. Vogelschutz**
- 14. Grundwasser**
- 15. Flächenbilanzierung**
- 16. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 17. Gesamtabwägung**

### I. Begründung

#### 1. Verfahrensstand

Am 24.09.2019 stimmte der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt dem Antrag auf Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ sowie der hierfür auf Basis der ersten Überlegungen entwickelten Entwurfsskizze zu und beauftragte die Verwaltung ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich die derzeit als Gärtnerei genutzte Fläche, da für das restliche Umfeld kein weiterer Änderungsbedarf besteht. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des geringen Änderungsumfangs soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind die folgenden Voraussetzungen gegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt wird, liegt weit unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB benannten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich 6.450 m<sup>2</sup>).

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Aufstellung der IV. Änderung werden keine neuen Eingriffe hervorgerufen. Ferner ist ein Ausgleich der baulichen Eingriffe im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht zwingend erforderlich. Um jedoch alle möglichen planungsrelevanten Belange frühzeitig bewerten zu können, wurde für die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ durch den Beschluss des Ausschusses Bauen, Planen und Umwelt am 18.06.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich zum 24.07.2020 statt. In diesem Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit über die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes informieren und Stellungnahmen zur Planung vorbringen.

Die Planunterlagen wurden währenddessen auch auf der Internetseite <http://www.paderborn.de> unter der Rubrik „Wohnen Soziales / Stadtentwicklung / Stadtplanung / Bauleitplanung / Bauleitpläne in Beteiligung“ veröffentlicht.

Im weiteren Verfahrensablauf wurden die erforderlichen Untersuchungen durch externe Büros erstellt. Diese bestehen aus dem Entwässerungskonzept und der orientierenden Untersuchung des Bodens auf Altlasten.

Im nächsten Verfahrensschritt wurde gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich zum 19.10.2021. Der Planentwurf wurde mit der Begründung und den Untersuchungen zur Offenlage ausgelegt. Da es sich um ein Planverfahren mit normaler Komplexität und relativ kleiner Gebietsgröße handelt, konnte die Offenlage mit den im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum von 30 Tagen durchgeführt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde jedoch die gesetzliche Frist verlängert, sodass die Offenlage insgesamt in einem Zeitraum von 37 Tagen stattfand. Die

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Paderborn ([www.paderborn.de/bauleitplanung](http://www.paderborn.de/bauleitplanung)) veröffentlicht.

### 2. Planungsanlass

Die Eigentümerin der Gärtnerei Pfeifer an der Erzbergerstraße beabsichtigt auf dem südlichen Grundstücksteil, die nicht mehr benötigten alten Gewächshäuser abzurechen und hier ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach zu errichten.

Für den oben beschriebenen Bereich gelten planungsrechtlich die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ (1995) und der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 (I. Deckblattänderung-1997). Diese setzen auf dem o. g. Grundstück eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach und eine Dachneigung von 38 bis 45 Grad fest.

Um für das oben beschriebene Vorhaben Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde das Aufstellungsverfahren für die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ eingeleitet.

Derzeit wird das Regenwasser auf Grünflächen versickert. Grundsätzlich ist nach Bodenkarte NRW des Geologischen Dienstes der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet und wird mit der Planänderung ausgeschlossen. Daher ist der Anschluss der anfallenden Niederschlagswassermengen an die bestehenden Trennsysteme erforderlich.

Nach dem aktuellen Planungsrecht, ist die Grundstücksfläche der Gärtnerei mit einem Anschluss an den Stichweg über die ‚Julius-Leber-Straße‘ zu erschließen. Wegen der Ausrichtung des natürlichen Geländegefälles ist die Regenwasserentwässerung über die ‚Julius-Leber-Straße‘ nicht geeignet. Um eine sichere Erschließung zu gewährleisten wird vom Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) empfohlen, das Grundstück weiterhin über die Erzbergerstraße anzuschließen.

Die Ausweisung einer neuen Erschließungsstraße ändert die städtebauliche Planung des Grundstücks maßgebend. Insbesondere wird die festgesetzte überbaubare Fläche überplant und erfordert ein neues städtebauliches Konzept, das im Rahmen einer Gesamtbetrachtung das Planumfeld berücksichtigt. Hierzu wurde seitens der Verwaltung eine Entwurfsskizze vorbereitet.

Der jetzige An- und Zufahrtbereich mit Parkmöglichkeiten für die Kundschaft befindet sich auf dem unbebauten Grundstücksbereich an der Erzbergerstraße. Die Ausweisung der neuen Erschließungsstraße wird die vorhandene Wegführung übernehmen und in der Planänderung als private Straße darstellen. Gleichzeitig soll eine Freifläche am Ende der Erschließungsstraße Aufstell- und Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge, wie die der Feuerwehr und der Müllabfuhr, bilden. Die neue Bebauung kann sich um diesen Wendepunkt gruppieren.

Im Plangebiet können sich weiterhin Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser entwickeln. Auf Basis des Entwurfes, können auf dem Areal sechs Grundstücke für ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Entsprechend der bereits benachbarten Bebauung im direkten Umfeld wird geregelt, dass auf den Wohnbauflächen im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsgebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im südlichen und südöstlichen Teil wird eine offene Bauweise festgesetzt, die das Bauen von Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Bei einer Grundstücksaufteilung, wie sie im städtebaulichen Planentwurf als Möglichkeit dargestellt ist, könnten ca. 25-29 Wohneinheiten geplant werden.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Das neue städtebauliche Konzept wird sich hinsichtlich der Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauung orientieren. Dementsprechend soll die westliche Baufläche weiterhin eingeschossig geregelt bleiben. Auf der östlichen Grundstückshälfte, angrenzend an die zweigeschossige Bebauung, soll die neue Planung eine zweigeschossige Bauweise zulassen.

Dem planerischen Ziel entsprechend, soll die Neubebauung in dem Innenbereich mit einer eigenen Bauweise und als eigenständiges Quartier von der bestehenden Bebauung unterscheidbar entwickelt werden. Demnach soll hier eine Bebauung mit Flachdach ermöglicht werden. Damit sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, sollen Gebäudehöhen sowie gestalterische Festsetzungen u. a. zur Dachform geregelt werden. Somit kann in dem Innenbereich die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber dem Umfeld, welches Firsthöhen von ca. 11,00 m Höhe aufweist, reduziert entwickelt werden.

Die Gebäudehöhenregelung für die zweigeschossige Bebauung von max. 7,00 m soll ein Staffelgeschoss in der dritten Ebene ausschließen. Die differenzierte Gebäudehöhenfestsetzung bei eingeschossiger Bebauung von max. 4,00 m bzw. 7,00 m soll dagegen ein Staffelgeschoss zulassen. Diese Regelung soll zur eingeschossigen Wohnbebauung hin die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses verhindern. Somit soll Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen und ein Einfügen der Neubauten gesichert werden. Zudem ermöglicht diese Regelung das Bauen eines 1 ½ geschossigen Gebäudes.

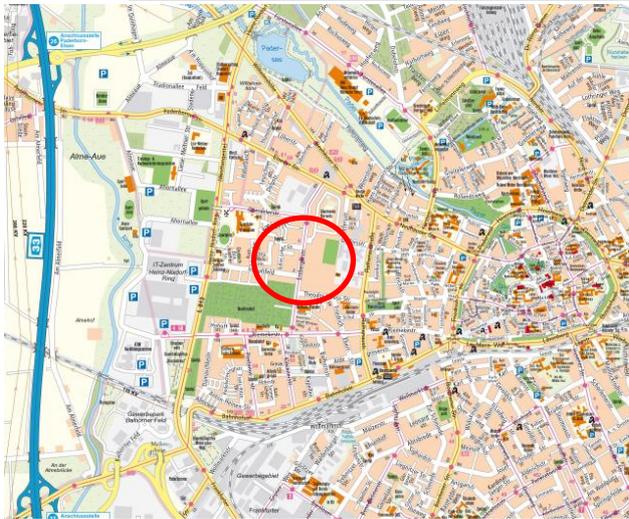
Mit Blick auf die innerstädtische Lage, den bestehenden Wohnraumbedarf und die angrenzende Bebauung, ist die geplante Aufstockung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung städtebaulich als verträglich anzusehen.

Ziel der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 ist es, im stadtkernnahen Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die Innenentwicklung planungsrechtlich zu sichern und dabei neue Bauflächen für den dringend benötigten Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Das geplante Konzept ist konform mit den städtebaulichen Zielen, Siedlungsflächen nachzuverdichten. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gute ÖPNV-Anbindungen ist die Nachverdichtung - in diesem Fall durch eine verträgliche Aufstockung - insbesondere an solchen Standorten wünschenswert. Dies trifft für den angedachten Geltungsbereich in vollem Umfang zu.

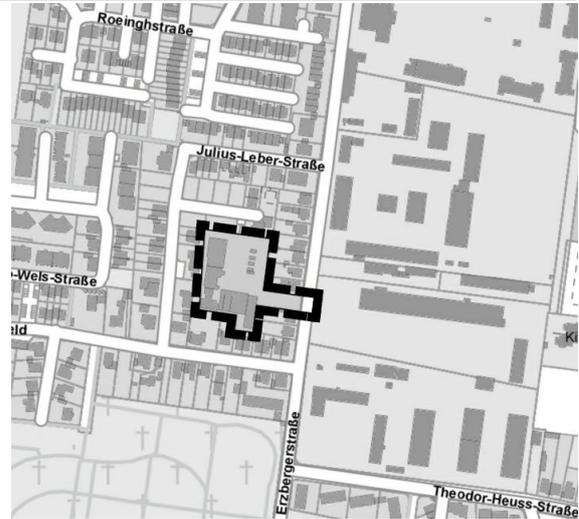
### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ liegt im Westen der Kernstadt Paderborns mit einer Entfernung von ca. 1,3 km (Luftlinie) zur historischen Altstadt. Die ca. 0,65 ha große Fläche des Geltungsbereichs umfasst lediglich das Flurstück 867 (Flur 59, Gemarkung Paderborn). Sie befindet sich zwischen den Straßen Erzbergerstraße, Julius-Leber-Straße und Im Lohfeld. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“



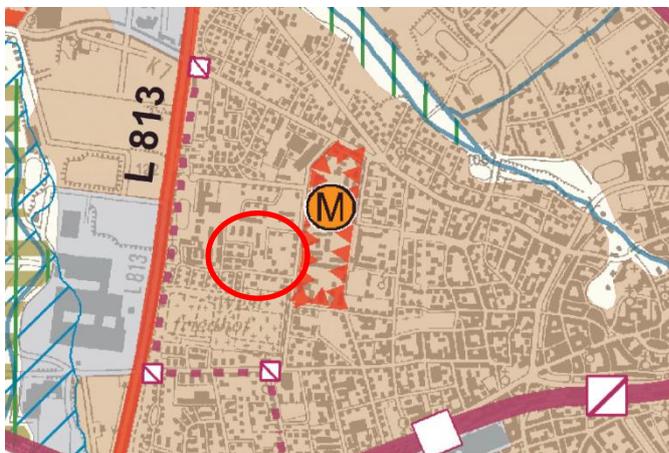
Lage im Stadtgebiet  
(Geoservice Stadt Paderborn)



Übersichtsplan

### 4. Übergeordnete Vorgaben

#### 4.1 Darstellung in der Regionalplanung



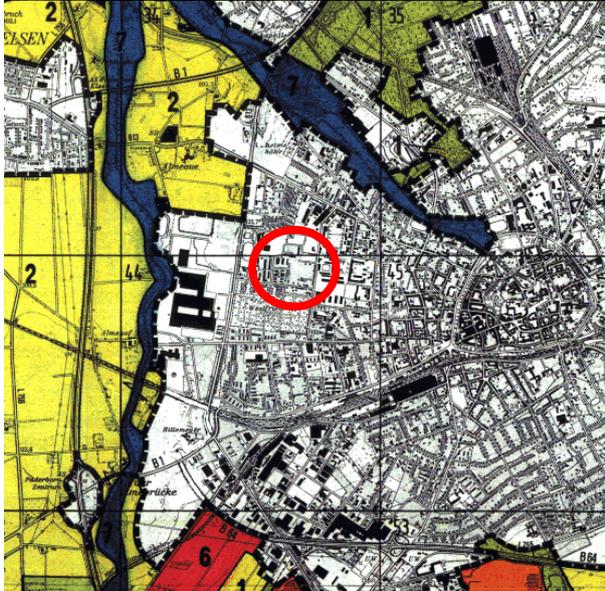
Auszug aus dem Regionalplan für den  
Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt  
Paderborn – Höxter“

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter und der Entwurf (2020) für die Neuauflistung des Regionalplanes OWL stellen den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Somit ist das Plangebiet ein Teil des großflächigen Siedlungsraums der Stadt Paderborn.

Die in der vorliegenden Planung beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht somit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes.

#### 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe aus dem Jahr 1994 und wird somit weder von den Entwicklungszielen noch von den Festsetzungen des Landschaftsplanes erfasst.



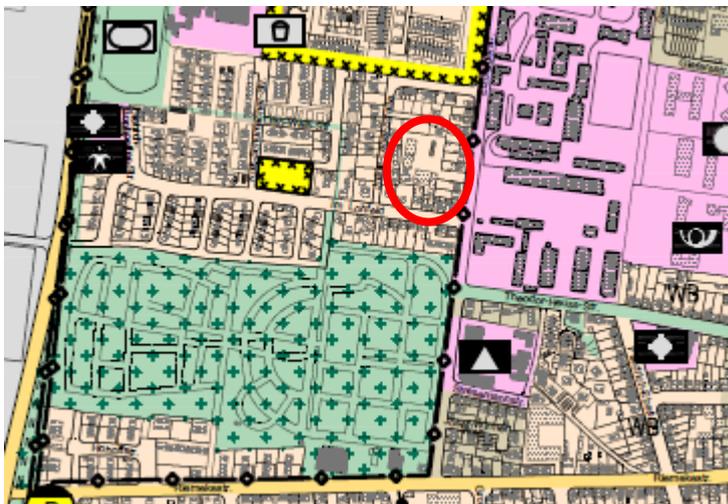
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan  
„Sennelandschaft“ Entwicklungsziele



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan  
„Sennelandschaft“ - Festsetzungen

#### 4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn wird der hier in Rede stehende Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan, der weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt, wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

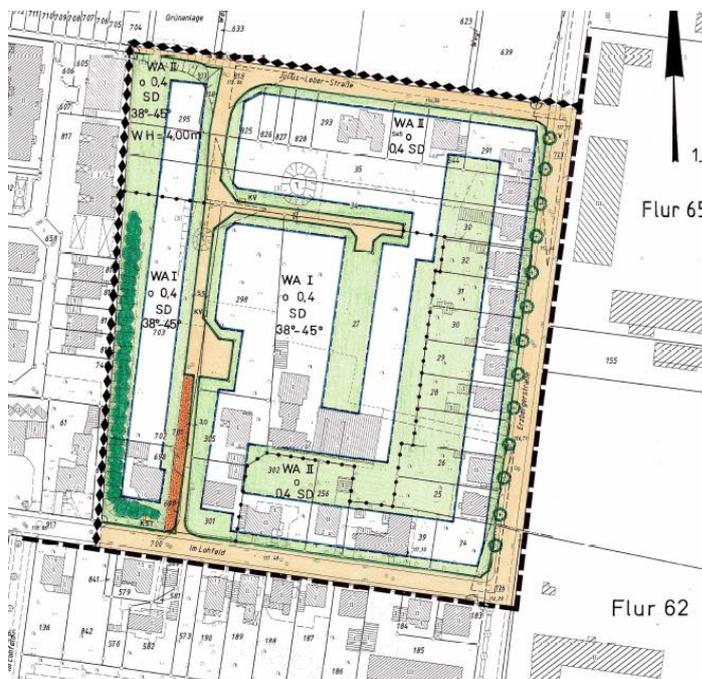
Das Umfeld des Planbereiches wird durch Wohnnutzung dominiert, wobei sich hier eine sehr heterogene Struktur von ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel-, Reihen- und Stadthäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau gebildet hat. Umgeben wird der Änderungsbereich von ein- und zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

Im Osten befindet sich die ehemalige Kasernenfläche (Alanbrooke Barracks), der britischen Streitkräfte, die als Wohngebiet überplant wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren.

Im direkten Umfeld der Gärtnerei ist eine eher aufgelockerte und kleinteilige Bebauung vorhanden. Auf den westlich und nördlich angrenzenden Bauflächen haben sich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser etabliert. Entlang der Erzbergerstraße ist die Bebauung dagegen zweigeschossig.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche ist vorwiegend durch die Gärtnerei mit den Gewächshäusern bebaut. Weiter befindet sich am Eingangsbereich der Gärtnerei ein Blumenautomat. Im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks zwischen den Gewächshäusern befindet sich das eingeschossige Wohngebäude, welches von dem Inhaber der Gärtnerei bewohnt wird.

Die seit Mitte der 50'er Jahre bestehende Gärtnerei wurde durch den Bebauungsplanes Nr. 115 im Jahre 1987 als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die seit 1997 rechtsverbindliche II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.115, Deckblatt I, hat diese Festsetzung übernommen. In einem WA-Gebiet kann nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB grundsätzlich ein Gartenbaubetrieb in Ausnahmefällen zulässig sein. Die Gärtnerei wurde in dem genehmigten Umfang als verträglich beurteilt. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, ist die Planfläche über die



„Julius-Leber-Straße“ zu erschließen. Die jetzige Wegeführung der Erschließung über die Erzbergerstraße sowie die Parkplatzfläche für die Kundschaft, sind nicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellt.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Haltestellen sind fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus sind auch das ev. Gemeindezentrum Johannes mit Kirche und Kindergarten, die Grund- und Hauptschule Georg sowie das Goerdeler-Gymnasium fußläufig zu erreichen.

## II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.115 Deckblatt I (rechtsverbindlich seit 1997)

### 6. Planung

#### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der IV. Änderung ist es, das Plangebiet über die vorhandene private Stichstraße mit Anschluss an die Erzbergerstraße zu erschließen und in Teilbereichen des Plangebietes eine zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen.

Mit der Ausweisung einer neuen Erschließungsstraße wird die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Planung maßgebend geändert. Daher ist es erforderlich, mit neuen städtebaulichen Planungen insbesondere auch die Baufelder zu modifizieren.

Da die angrenzenden Baugrundstücke zum Großteil bebaut sind, entwickelt sich das neue städtebauliche Konzept im Rahmen einer Gesamtbetrachtung weitgehend aus dem Planumfeld.

Auf Basis der erarbeiteten Entwurfsskizze kann sich die Bebauung um die private Erschließungsstraße und die mittige Freifläche am Stichstraßenende gruppieren. Die freie Fläche, als möglicher Begegnungsort für die Anwohnenden, bietet eine gewisse Aufenthaltsqualität für das Wohnquartier und wertet das Baugebiet auf. Gleichzeitig kann die ausreichend dimensionierte Freifläche eine Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung gewährleisten.

Um die Erschließungsfunktion der privaten Stichstraße auch planungsrechtlich ausreichend zu sichern, ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungstragenden sowie der Anlieger\*innen des Flurstücks 867 zu belasten. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

Im Baugebiet können ca. 6 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Entsprechend der bereits benachbarten Bebauung im direkten Umfeld wird geregelt, dass auf den Wohnbauflächen im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsgebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Regelung der Geschosse orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Dementsprechend wird die Regelung hinsichtlich der eingeschossigen Bauweise auf den westlichen Bauflächen weiterhin beibehalten. Auf der östlichen Grundstückshälfte, angrenzend zu der zweigeschossigen Bebauung entlang der Erzberger Straße, soll die neue Planung auch eine zweigeschossige Bauweise zulassen. Somit berücksichtigt die IV. Änderung bei der Neuplanung die innerstädtische Lage und ermöglicht eine vertretbare Aufstockung im Plangebiet. Dies entspricht auch dem Antrag der Antragstellerin hinsichtlich der Geschossigkeit.

Im Bereich der Zufahrt zur Erzbergerstraße soll das Parken weiterhin ermöglicht werden. Die Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen ausgewiesen. Um eine gesicherte Qualität zu schaffen sind zwischen den Stellplätzen vier einheimische Laubbäume mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen. Die Baumstandorte werden in der Planzeichnung dargestellt. Die Änderung lässt das geringfügige Verschieben der Baumstandorte zu, um für die Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Ferner ermöglicht die geplante Stichstraße mit einer Breite von ca. 6,25 m die einseitige Anordnung von Stellplätzen innerhalb des Straßenraumes, die insbesondere von Besucher\*innen genutzt werden können. Darüber hinaus setzt die Planänderung für die Tiefgaragen eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 fest und ermöglicht, den Bedarf an Stellplätzen unterirdisch zu realisieren.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Im Plangebiet sind Wohnungen mit den Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu realisieren und den Haushalten zur Verfügung zu stellen, die die Bedingungen nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen erfüllen (geförderter Wohnungsbau).

Insbesondere die innerstädtische Lage des Plangebiets ist für den geförderten Wohnungsbau optimal, so dass die Bezuschussung im Rahmen der Eigentumsförderung auf allen Grundstücken ermöglicht werden kann.

Die Eigentümerin beabsichtigt, die Gärtnerei weiterhin zu betreiben. Nach Rechtskraft der Planänderung beabsichtigt sie, zunächst das zweigeschossige Mehrfamilienhaus im südlichen Teilbereich zu errichten. Dabei sollen die Bedingungen hinsichtlich der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossenen 30% Quote für den geförderten Wohnungsbau berücksichtigt werden. Unter Zugrundelegung des vorliegenden Entwurfs beträgt die im geförderten Wohnungsbau herzurichtende Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet ca. 1.064 m<sup>2</sup>. Zur Umsetzung der Auflage werden zwischen der Stadt Paderborn und der Eigentümerin die Bedingungen vor Satzungsbeschluss vertraglich geregelt. Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Erfüllung dieser Auflage, das im ersten Bauabschnitt geplante Mehrfamilienhaus komplett im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Die Realisierung der danach noch ausstehenden Fläche im geförderten Wohnungsbau erfolgt im Zuge der Umsetzung des zweiten Bauabschnitts. Die Planung eignet sich für die schrittweise Umsetzung des Bebauungsplanes.

Das städtebauliche Konzept entspricht grundsätzlich den Zielen des Baugesetzbuches, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung angestrebt werden soll. Mit Blick auf die innerstädtische Lage und den bestehenden Wohnraumbedarf, ist die Aufstockung daher städtebaulich als verträglich anzusehen. Des Weiteren ist eine Nachverdichtung insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gute ÖPNV-Anbindung bestehen. Dies trifft für den o.g. Bereich in vollem Umfang zu. Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Innenentwicklung insgesamt als verträglich und folgerichtig erachtet.

### 6.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches sichert weiterhin die Erzbergerstraße.

Die innere verkehrliche Erschließung soll mit Anschluss an die Erzbergerstraße über die private Stichstraße erfolgen. Die Stichstraße ist 6,25 m breit. Die ausreichende Größe des Wendeplatzes gewährleistet eine gesicherte Zuwegung für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung.

#### Entwässerungstechnische Erschließung

Innerhalb der Erzbergerstraße befindet sich ein Trennsystem. Das Schmutz- und Regenwasser aus dem Planbereich kann in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden. Im Bestand ist das Grundstück der Gärtnerei Pfeifer an den Entwässerungskanal angeschlossen. Das Regenwasser vom Großteil der versiegelten Flächen wird dennoch über die Freiflächen versickert. Grundsätzlich ist nach Bodenkarte NRW des Geologischen Dienstes der Untergrund der Boden für das Plangebiet nicht für eine Versickerung geeignet. Daher wird von der Empfehlung zur Untersuchung der Versickerungseigenschaften im Rahmen der Bauleitplanung abgesehen.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Der Stadtentwässerungsbetrieb empfiehlt das Einleiten der anfallenden Niederschlagswassermengen an die bestehenden Trennsysteme. Wegen der Ausrichtung des natürlichen Geländegefälles wird von einem Anschluss der überplanten Flächen an das Trennsystem zur Stichstraße Julius-Leber-Straße abgeraten. Der STEB favorisiert den Anschluss an das Trennsystem in der Erzbergerstraße. Hier ist aufgrund der begrenzten Kapazität der Niederschlagswasserkanalisation ein Anschluss mit gedrosselter Ableitung und Rückhaltung erforderlich.

Des Weiteren ist zu beachten, dass bei einem schrittweisen Ausbau des Grundstücks (Errichtung eines Mehrfamilienhauses im südlichen Teilbereich des Grundstücks) zu berücksichtigen ist, dass die Abwasseranlagen auch für die wohnbauliche Erweiterung im nördlichen Teilbereich ausgeführt werden kann.

Auf dieser Basis wurde vom Büro Hoffmann&Starkemeier –Ingenieure GmbH (Büren – Oktober 2020) ein Konzept zur Entwässerung des Planbereichs erstellt. Zudem beinhaltet es die hydraulische Berechnung, die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens, die Auslegung eines Stauraumkanals sowie den Überflutungsnachweis für den gesamten Planungsbereich.

Des Weiteren ist bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert. In der Hinweisspalte des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

Darüber hinaus wird angeregt, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen bzw. mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. In der Hinweisspalte des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

### 6.3 ÖPNV-Anbindung



Die nächste Haltestelle des Stadtbusverkehrs ist die Haltestelle „Im Lohfeld“ an der Erzbergerstraße und ist ca. 20 m vom Plangebiet entfernt. Die Haltestelle wird durch die Hauptlinie Nr. 6 (Sande-Elsen-Innenstadt) des PaderSprinters bedient. Die Buslinie fährt werktags in den frühen Morgenstunden im stündlichen und tagsüber im halbstündlichen Takt. An Sonn- und Feiertagen wird die Strecke tagsüber halbstündlich und spät abends stündlich bedient. Sonntags wird die Haltestelle vormittags alle zwei Stunden und vom Mittag bis abends stündlich befahren.

Ausschnitt aus der Karte  
„Das PaderSprinter – Liniennetz“

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Ferner befinden sich in fußläufiger Nähe des Änderungsbereiches Haltestellen an der Eisenstraße, die von den Buslinien Nr. 6, 8 und 68 befahren wird und an der Riemekestraße, die von den Buslinien 4, 8 und 24 befahren wird. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hinreichend gesichert.

### 6.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Rahmen des Planverfahrens nicht ausgewiesen, da es sich im Plangebiet um private Grundstücke handelt.

#### Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Im Bereich der Zufahrtsfläche werden in der neuen Planung private Grünflächen dargestellt. Diese Planung schafft sowohl im Baugebiet als auch entlang der Erzbergerstraße eine gewisse Durchgrünung. Um die Qualität der Grünfläche zu erhöhen, sollen die Grünbereiche zwischen den Stellplätzen mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Hierzu wurde ein Pflanzgebot in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und –schüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie haben Eigenschaften, die in der Summe vieler Schottergärten aber 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 hitzestressierten Siedlungen zur Verfügung.

Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet und damit auch zu einer menschenwürdigen und gemeinwohlverträglichen 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.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erlaubt den Gemeinden zum Schutze des Artenreichtums und des Mikroklimas in Bebauungsplänen auf unbebauten Flächen naturschützende Maßnahmen festzusetzen. In § 8 der BauO NRW wird zudem geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden mit der Bebauungsplanänderung Regelungen getroffen, die auf den Grundstücksflächen Schottergärten, Steingärten und -schüttungen ausschließen. So soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert werden, dass Flächen überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

### Dachbegrünungen der Nebengebäude

Des Weiteren werden im Plangebiet die Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) der Flachdächer von Nebengebäuden geregelt.

Ziel der Regelungen ist, unversiegelte Flächen zu schaffen, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen. Mit dem Verbot von Schottergärten sowie Vorgaben zur Dachbegrünung von Nebengebäuden wird die uneingeschränkte Verfügung über das Bodeneigentum eingeschränkt. Auch wenn die einzelnen Flächen der Hausgrundstücke zwar belanglos klein erscheinen, ist diese Einschränkung vertretbar, da sie vor allem in der Summe eine elementare ökologische Bedeutung haben. Da jede Einzelentscheidung über diese Grundstücke letztlich auch die Lebensinteressen und damit die Grundrechte anderer beeinflusst, ist eine gemeinsame Verständigung über die Nutzung nicht nur zulässig, sondern demokratisch zwingend geboten. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Artensterbens sind die Regelungen, insbesondere zum Verbot von Schottergärten, notwendig und tragen auch zum Gemeinwohl bei.

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

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ werden folgende planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise der im Plangebiet befindlichen Bauflächen getroffen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermöglicht nach ersten Vorplanungen die Errichtung von ca. sechs Einzel- und Doppelhäusern sowie von zwei Geschosswohngebäuden in maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

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

Die neue Planung übernimmt die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 115 „Goerdelerstraße“ (II. Änderung - Deckblatt 1) und setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind ebenfalls nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Durch die kleinteilige Baustruktur, schmale Stichstraßen sowie die private Stichstraßenerschließung ist das etablieren eines Einzelhandelsbetriebes hier nicht zu erwarten und städtebaulich nicht sinnvoll. Diesbezüglich besteht kein Regelungsbedarf.

Ferner beabsichtigt die Planänderung, weiterhin die bestehende Gärtnerei nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit Wohnbebauung ausnahmsweise zuzulassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da die Grundstücke über schmale private Stichstraße erschlossen werden und die Tankstellennutzung sich aufgrund ihrer Störwirkung innerhalb einer sogenannten Hinterlandbebauung nicht in die Umgebung einfügen kann.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann gemäß § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen geregelt werden.

#### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im Ursprungsplan wurde keine Gebäudehöhenbeschränkung festgelegt. Um unerwünschte Maße bei der Gestaltung der Gebäude auszuschließen und der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu entsprechen, soll im Baugebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung unter Beibehaltung der im benachbarten Baugebiet festgesetzten Gebäudehöhen geregelt werden. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung, sodass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Dementsprechend werden Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO zum einen durch die Geschossigkeit bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wie folgt bestimmt.

Im Plangebiet können eingeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 4,00 m bzw. von maximal 7,00 m errichtet werden. Die zulässigen Höhen ermöglichen im östlichen Teil des Plangebietes ein Staffelgeschoss, welches durch Festlegung einer Baugrenze für den höheren Bauteil gegenüber der westlich angrenzend vorhandenen eingeschossigen Bebauung zurückspringt. Das Zurückspringen des Staffelgeschosses soll zur bestehenden eingeschossigen Wohnbebauung an der Julius-Leber-Straße die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses verhindern. Somit soll Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen und ein Einfügen der Neubauten gesichert werden. Diese Regelung ermöglicht das Bauen eines 1 ½ geschossigen Gebäudes.

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

Im östlichen Teil des Plangebietes lässt die Planung eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdächern zu, um eine zeitgemäße und optimierte Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die Zweigeschossigkeit orientiert sich an der benachbarten Bebauung an der Erzbergerstraße. Die Beschränkung der Gebäudehöhen bei zweigeschossigen Gebäuden auf 7,00 m soll das Errichten eines Staffelgeschosses ausschließen. Damit soll die Anpassung an die umliegende Bebauung gewährleistet werden.

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

Als erforderlicher unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen werden die im Bebauungsplan eingetragenen Punkte an der Stichstraße über NHN (Normalhöhennull) bestimmt. Die vorgenannten Bezugspunkte gelten auch für sonstige privilegierte Vorhaben wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze. Verläuft die Straße nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Die Bezugspunkte werden aus dem vorliegenden Entwässerungskonzept mit Höhen- und Straßenplanung entnommen. Die vorgelegten Anschlusshöhen können sich im Zuge der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern. Bei den festgesetzten Höhen wurde ein entsprechender Spielraum einkalkuliert.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u. ä.) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten

### Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgaragenzufahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es empfiehlt sich im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzuordnen und weitere geeignete Maßnahmen zum Schutz der tiefliegenden Bereiche umzusetzen.

### Geländehöhen

Aus topografischen Gründen können auf den Baufeldern Auffüllungen oder Abgrabungen erforderlich sein. Mit Rücksicht auf die angrenzende Nachbarschaft und Nutzung können die Baufelder durch entsprechende Geländemodellierungen bis zu +/- 50 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

### Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen. Demnach können 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Allgemein dient die Festsetzung der Grundfläche der Verhinderung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen und damit einhergehend der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freiflächen auf dem Gelände. Mit der Regelung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit der festgesetzten Obergrenze von 0,4 der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA) eingehalten. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 % überschritten werden. Ferner soll eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Tiefgaragen komplett unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 zugelassen werden.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im aktuell gültigen Bebauungsplan gibt es keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten. Die Planänderung reglementiert und steuert die Anzahl der Wohneinheiten der Einzel- und Doppelhäuser. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll sowohl das Bauen von kleinteiligen, familiengerechten Wohnnutzungen sichern. Im Umkehrschluss verhindert die Festsetzung eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in der Planzeichnung bestimmt. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude wird auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt. Ferner regelt der Bebauungsplan, dass die Doppelhaushälften auf je eine Wohneinheit beschränkt sind.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen der Nachfrage nach Geschosswohnungen Rechnung tragen. Daher ist es sinnvoll, die Wohnungsanzahl für die Mehrfamilienhäuser entsprechend des Vorhabens (mit oder ohne Tiefgarage) im Rahmen der Baugenehmigung zu bestimmen und zu prüfen.

Mit der Regelung soll sich die neue Bebauungsstruktur verträglich in die umgebende Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern einfügen. Dabei soll in dem Plangebiet eine verträgliche Mischung vom „klassischen“ Einfamilien- und Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten ein zu starkes anliegerbezogenes Verkehrsaufkommen vermieden. Somit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner\*innen gewährleistet.

### 7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Regelung zur offenen Bauweise im östlichen Teil des Plangebiets ermöglicht planungsrechtlich auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und lässt auch die Reihenhausbauweise zu. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 Gebäude mit Grenzabständen zu errichten. Ferner darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

Durch Baugrenzen werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich des Grundstückes eindeutig bestimmt. Die neuen überbaubaren Flächen wurden großzügig dimensioniert, um den Nutzer\*innen des Grundstückes ausreichend Freiraum bei der Planung zur Stellung der Gebäude einzuräumen. Teile des Gebäudebestands der vorhandenen Gärtnerei liegen künftig außerhalb der überbaubaren Flächen, so dass hier nach Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen, sondern die Gebäude im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden können. Die Vorgehensweise ist mit der Eigentümerin abgestimmt und ermöglicht eine einheitliche Anordnung der Baukörper und Gestaltung der Gebäude für die Nachfolgenutzung der Gärtnerei. Auch für das bestehende Wohngebäude sind keine weiteren genehmigungspflichtigen Änderungen geplant.

Im westlichen Bereich, am Übergang zur Bebauung an der Julius-Leber-Straße wird, wie bereits im Kapitel 7.2 kurz erläutert, mittels der Baugrenzen im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen ein zur westlichen Seite orientierter Rücksprung, der hier zulässigen Staffelgeschosse geregelt. Aufgrund der in der neuen Landesbauordnung NRW entfallenen Regelung zum allseitigen Rücksprung von Staffelgeschossen, wird durch Baugrenzen und differenzierte Gebäudehöhen ein solcher für die Baufelder definiert, um die eingeschossige Nachbarschaftsbauweise zu berücksichtigen. Hierdurch soll die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses verhindert werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur optimalen Nutzung des Grundstückes sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Änderung lässt die Errichtung der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zu, sofern die Oberfläche mindestens extensiv begrünt wird. Damit lässt der Bebauungsplan auch die Überschreitung der Baugrenzen durch die Tiefgaragen zu.

### 7.4 Straßenverkehrsflächen / Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Die Festsetzungen für die Straßenverkehrsfläche der Erzbergerstraße bleibt unverändert.

Die private Erschließungsstraße (Stichstraße) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten, so dass die Baugrundstücke nicht nur verkehrstechnisch, sondern ebenfalls entwässerungstechnisch erschlossen werden können.

Um die Erschließungsfunktion der privaten Stichstraße auch planungsrechtlich ausreichend zu sichern, ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungstragenden sowie der Anlieger\*innen des Flurstücks 867 zu belasten. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

### 7.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und die Bebauung kann an die vorhandene technische Infrastruktur an der Erzbergerstraße angeschlossen werden. Die Aussagen zur Strom-, Gas- und Wasserversorgung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt. Demnach ist für das Plangebiet eine Erschließung mit Erdgas, Strom und Wasser möglich.

Durch die Lage in der Kernstadt sind soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschulen, Kirchen und Nahversorgungseinrichtungen im näheren Umfeld, wie z. B. im Bereich Goerdelerstraße, Theodor-Heuss-Straße oder im Bereich der Riemekestraße vorhanden.

#### Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrt zur geplanten Bebauung ist als Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14094 (insbesondere im Hinblick auf Traglast und Kurvenradien) auszuführen. Ferner ist gem. § 5 BauO NRW mindestens ein Aufstellplatz für die Feuerwehr auf dem Grundstück nach DIN 14090 (bzw. § 5 BauO NRW) einzuplanen, so dass ein Löschfahrzeug in einer Entfernung von maximal 50 m von rückwärtigen Gebäudeteilen aufgestellt werden kann. Die dazu notwendige Fläche für die Feuerwehr muss mindestens 7,00 m x 12,00 m groß sein.

Die mittig geplante Wendeanlage mit ca. 16,50 m x 18,00 m Größe bietet für die Feuerwehrfahrzeuge eine ausreichend große Aufstellfläche.

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Hydranten ist ein zentral liegender zusätzlicher Hydrant notwendig. Dabei soll die maximale Entfernung einer Wasserentnahmestelle zu einem Grundstück nicht mehr als 75,00 m betragen [§4 BauO NRW]. Der Löschwasserbedarf erhöht sich für die geplante Bebauung nicht.

Weitere Brandschutzanforderungen, die nicht im Bebauungsplan regelbar sind, werden im Rahmen der Genehmigung zu den einzelnen konkreten Bauvorhaben beurteilt.

#### Müll- / Wertstoffsammlung

Damit die Anliegenden nicht die Abfall- und Wertstoffbehältnisse am Beginn des Stichweges bereitstellen müssen, bietet die Freifläche für das Wenden eines 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuges ausreichend Platz an. Um die Stichstraße befahren zu können, muss vom Eigentümer eine Freistellungserklärung für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen unterschrieben werden. Ansonsten müssen die Behältnisse im Bereich der öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

### 8. Gestalterische Festsetzungen

§ 89 BauO NRW erlaubt den Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der unbebauten Flächen zu regeln. Die Bebauung und Freiräume der privaten Baugrundstücke prägen und bestimmen am meisten den Charakter eines Wohngebietes und wirken darüber hinaus in den öffentlichen Raum hinaus.

Die Gestaltungsfestsetzungen gewährleisten einerseits ein Einfügen der Neubebauung in den umgebenden Bestand und andererseits lassen sie dabei noch ausreichend Raum für das individuelle Ausgestalten des privaten Lebensraums. Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll jedes Bauvorhaben seinen Beitrag leisten, ein harmonisches und qualitativvolles Quartier mitzugestalten.

Damit sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen. Hierbei werden die getroffenen Regelungen aus dem Ursprungsplan modifiziert und beschränken sich in der neuen Planung auf wenige für sinnvoll erachtete Festsetzungen, um insbesondere die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen.

#### Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

#### Dachgestaltung

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

#### Vorgartengestaltung

Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der privaten Straßenfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Da die Kapazität der vorhandenen Regenwasserkanalisation des Planbereiches stark ausgelastet ist, soll auf den Grundstücken die Versiegelung möglichst reduziert werden. Daher sind die Vorgartenflächen wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter Berücksichtigung des Umweltaspektes werden mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Regelungen getroffen, die auf den Grundstücksflächen insbesondere in den Vorgärten Schottergärten, Steingärten und –schüttungen ausschließen.

Darüber hinaus dürfen die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden. Zudem sind für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Natursteine zu verwenden.

#### Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer

Um die Qualität des Siedlungsbildes der Bebauung, die sich um eine Freifläche gruppieren wird, nicht zu beeinträchtigen, sollten Standorte der Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen so angelegt werden, dass diese aus dem Straßenraum nicht wahrgenommen werden (z. B. durch das Anpflanzen von Hecken, Sträuchern oder Abmauerungen und Palisaden).

### Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der festgesetzten privaten Erschließungsstraße dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum soll durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung gewährleistet werden. Erfahrungsgemäß hat sich die Art dieser Regelung bewährt.

Die vorgenannten Regelungen sichern ein homogenes und einheitliches Siedlungsbild.

## 9. Umweltbelange

### 9.1 Allgemeine Vorprüfung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr eine Nachverdichtung im Sinne einer Aufstockung ermöglicht werden. Somit handelt es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Planverfahren zur Aufstellung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Eine allgemeine Vorprüfung der Umweltbelange wurde Seitens des zuständigen Fachamtes durchgeführt.

Nach den ersten Einschätzungen wurde folgendes festgestellt:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines beplanten Siedlungsbereiches und liegt unter dem in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Richtwert. Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.

-Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.

-Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

-Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Änderung des Bebauungsplanes auszugehen.

Demzufolge sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben, wodurch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

Darüber hinaus sind seit der BauGB-Novelle 2004 die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Die Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist. Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

Im Rahmen der Prüfung auf Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung werden derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert. Aufgrund der geringen Größe sowie des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Plangebietes innerhalb einer bebauten Umgebung ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Die Notwendigkeit weiterer Monitoringmaßnahme im Zuge der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ ist derzeit nicht bekannt und gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren auch ausdrücklich nicht erforderlich.

Um allerdings sicher gehen zu können, dass bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden, ist beim Abriss von Gewächshäusern oder Gebäuden eine ökologische Baubegleitung durch die Eigentümerin zu beauftragen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

### 9.2 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Darüber hinaus werden mit der Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. Eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist durch die Modifizierung der Baugrenzen, der Bauweise sowie der Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren sind die durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber vorgesehenen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Erfordernissen in Erwägung zu ziehen.

### 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Bzgl. des Änderungsbereichs und dessen Umfeld liegen dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen keine Informationen über das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe sowie des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Plangebietes innerhalb einer bebauten Umgebung, ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes werden bei derzeitigem Kenntnisstand durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“ keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

Um sicher zu gehen, dass bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden, empfiehlt das zuständige Fachamt, beim Abriss von Gewächshäusern oder Gebäuden durch die Eigentümerin eine ökologische Baubegleitung zu

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

beauftragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt.

### 9.4 Immissionsschutz

#### Gewerbelärm

Ein Gartenbaubetrieb ist nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Die Planänderung übernimmt weiterhin die Art der Nutzung und lässt die Wohnbebauung im Zusammenhang mit der bestehenden Gärtnerei zu. Wie aus den Bauakten zu entnehmen ist, gehen die Betriebszeiten laut Baugenehmigung von 08:00 bis 17:00 Uhr. Der Gärtnereibetrieb wurde in dem genehmigten Umfang bis heute nicht als kritisch beurteilt und ist damit gebietsverträglich. Nach Einschätzung aus fachlicher Sicht, ist das Störungspotential der Gärtnerei im genehmigten Betriebszustand als gering einzustufen.

Erweiterungen und Veränderungen sind künftig nach dem Störpotential für die umgebende Wohnnutzung zu beurteilen. Diese Beschränkung ist aber auch derzeit schon vorhanden und wird durch den schrittweisen Umnutzungsprozess zunächst weiter bestehen bleiben.

#### Verkehrslärm

Durch den Bau der Wohngebäude werden voraussichtlich ca. 100 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt. Bei einem aktuellen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 4.000 Kfz-Fahrten auf der Erzbergerstraße in Richtung Norden und 3.900 Kfz-Fahrten in Richtung Süden wird der Verkehr gegenüber der derzeitigen Situation um ca. 1% zunehmen. Aus verkehrlicher Sicht ist diese Zunahme unbedenklich.

Nach Fertigstellung des Alanbrooke Quartiers unter Berücksichtigung der Neuverkehre auf der Erzbergerstraße liegt das Verkehrsaufkommen bei 4.800 Kfz-Fahrten in beide Richtungen. Die Verkehrszunahme liegt unverändert bei 1%. Die Erzbergerstraße lässt sich nach RAS 06 als Sammelstraße klassifizieren. Bei Sammelstraßen sind Verkehrsstärken von 4.000 - 8.000 Kfz/24h üblich. Somit liegen die Verkehrsstärken auch nach dem Bau der Wohngebäude auf dem Grundstück der Gärtnerei Pfeifer im Rahmen.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastung, ist nicht zu erwarten, dass durch die Planänderung eine relevante Verkehrslärmbelastung im Plangebiet erzeugt wird. Diese Einschätzung korreliert auch mit den Ergebnissen der schalltechnischen Prognose des TÜV Nord vom 22.08.2019, die für den Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“ abgegeben wurde.

Nach der Verkehrsprognose, die für die Neuplanung der Alanbrooke Kaserne im Jahr 2018 erstellt wurde, ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Kasernengeländes nicht mit einer deutlich höheren Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 zu rechnen.

Durch die Planänderung werden keine neuen Bauflächen geschaffen, die zusätzliche Verkehrsmengen auslösen könnten. Vielmehr wird die vorgesehene Erschließung über die Erzbergerstraße, das Verkaufsaufkommen auf der Julius-Leber-Straße entlasten und die Verkehrsmenge in der Wohnstraße senken.

### 9.5 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB eingeführt. Demnach wird durch die sog. Klimaschutzklausel der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Darin wird bestimmt, dass die Bauleitpla-

#### IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

nung dazu beitragen soll, eine „menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierbei sollen insbesondere Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen. Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.

Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Im Bereich des Klimaschutzes wie auch der Anpassung an den Klimawandel ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen beispielsweise mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz / Landschaftspflege etc. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Durch die globale Erwärmung resultierende Hitzebelastungen, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen. Zunehmende Nachverdichtungen in den Städten können insofern und auch mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus kritisch sein.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem gewachsenen Bereich liegt und die äußere Erschließung durch vorhandene Straßen gesichert ist. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, der bereits langjährig bebaut ist. Durch die nun beabsichtigte Änderung wird in Teilbereichen des Baugebietes eine Nachverdichtung durch eine Aufstockung zugelassen. Eine darüberhinausgehende Verdichtung und Versiegelung wird jedoch nicht ermöglicht. Des Weiteren schließt der Bebauungsplan auf den unbebauten Flächen zum Schutze des Mikroklimas Schottergärten aus. Mit der naturschützenden Maßnahme wird dem Klimawandel entgegenwirkt bzw. die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt. Insbesondere vor dem Hintergrund von Klimawandel und Artensterben ist die Regelung zum Verbot von Schottergärten notwendig.

Grundsätzlich wird das Schutzgut „Klima“ mit der Planänderung nicht nachhaltig beeinflusst. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann durchaus eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich mit weiterer Versiegelung vermieden werden. Ferner kann die Verdichtung durch die Aufstockung, keinen merklichen Einfluss auf das Lokalklima haben. Aufgrund der baulichen Verdichtung wird der innerstädtische Bereich beansprucht und nicht als Bauland die freie Landschaft.

Des Weiteren wird aufgrund der bestehenden Erschließung, der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

Der globale Klimawandel führt nicht nur zu einer merklichen Erwärmung insbesondere der dicht bebauten Innenstädte, sondern auch zu einem vermehrten Auftreten kurzfristig besonders ergiebiger Niederschläge. Zeitgemäße Stadtplanung hat die Aufgabe, die Folgen der Klimaänderungen in der Stadt und für die Stadt zu minimieren. Eine entscheidende Rolle kommt in diesem Zusammenhang der ausgleichenden Wirkungen des „Stadtgrüns“ zu.

Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung können im städtischen Raum Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sein. **Begrünte Dächer** leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadt- und Gebäudeklima und der Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen zu. Für die Ausbildung neuer Grünflächen kann dafür das brachliegende Flächenpotenzial flacher Dächer genutzt werden. Des Weiteren trägt die private Grünfläche an der Erzbergerstraße vor allem mit schattenspenden Bäumen, zur Milderung von Hitzeperioden und zur Schaffung eines erträglichen Innenstadtklimas.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich **Solaranlagen** zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Angesichts dessen wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes folgender Passus aufgenommen.

### Erneuerbare Energien

Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Wandflächen ausdrücklich zulässig. Zu beachten sind, dass bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

In Hinblick auf Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien wird von Festsetzungen abgesehen. Entsprechende Maßnahmen sollen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen gelöst werden. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die jeweiligen Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

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

### 9.6 Hochwasserrisiken

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Kreis Paderborn sind aus der Karte der Bezirksregierung Detmold (Überschwemmungsgebiete in OWL [www.bezreg-detmold.nrw.de](http://www.bezreg-detmold.nrw.de) - [www.uesg.nrw.de](http://www.uesg.nrw.de)) zu entnehmen. Demnach liegt der Planbereich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Allerdings sind Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Daher werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* des zuständigen Bundesministeriums. Der entsprechende Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 10. Altlasten

In der topographischen Karte von 1894 ist im Bereich der heutigen Gärtnerei Pfeifer, in der Ecke Erzbergerstraße / Im Lohfeld eine Ziegelei dargestellt. Eine zweite Karte aus dem Jahr 1948 verdeutlicht, dass die Ziegelei nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr existierte.

Aufgrund der früheren Vornutzung ist eine Bodenbeeinträchtigung durch die ehemalige Ziegelei nicht auszuschließen. Daher wurde *im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“* ein orientierendes Bodengutachten vom Büro *Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, (Detmold, Mai 2021)* erstellt.

Die orientierende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Hinblick auf die geplante Wohnbebauung keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Bodenluft-Raumluft-Mensch erkennbar ist. In den untersuchten Bodenmischproben der Auffüllung wurden keine relevanten Schadstoffgehalte festgestellt. Für eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser liegen ebenfalls keine Hinweise vor. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass im Plangebiet keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen, die einen Konflikt zu der geplanten Wohnbebauung darstellen.

Darüber hinaus kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück zwar keine Schadstoffe in sanierungsbedürftiger Konzentration vorliegen, jedoch ist auf dem Grundstück eine flächenmäßige bis 1,50 Meter mächtige Auffüllung, die mit > 10 % Ziegelbruch, Glasbruch und geringen Schlackeresten durchsetzt ist. Nach der ersten Einschätzung des Gutachters müsste diese Auffüllung nicht zwingend entsorgt werden. Er empfiehlt jedoch eine Entsorgung und als Ersatz, zumindest in den nicht zu überbauenden Bereichen, das Aufbringen eines kulturfähigen Bodens.

Das Aushubmaterial ist in einer zugelassenen Anlage (z.B. Zentraldeponie „Alte Schanze“) zu entsorgen. Hierzu ist im Vorfeld eine Deklarationsanalyse und –bewertung erforderlich.

Die erste Bewertung der Bezirksregierung Detmold als zuständige Behörde für die Zentraldeponie ist auf Grundlage des vorgelegten Gutachtens zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Ablagerung auf einem Deponieabschnitt DK 0 möglich ist, soweit das zu entsorgende Material durch die beiden Mischproben repräsentiert wird.

Die Auftragsgeber\*innen sind bei Eingriffen in den Boden verpflichtet, die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn für die erforderliche Genehmigung der Entsorgung zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 11. Kampfmittel

Die Aussagen zu Kampfmittelfunden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt. Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung (Aktenzeichen:

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

57-07-04374) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass sich innerhalb des Planbereiches Bombardierungsflächen befinden.

Daher kann im Plangebiet die Gefährdung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Bei der Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung ist die Anwendung der Anlage 1 TVV zu beachten. Demnach sind die Arbeiten mit gebotener Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Dabei ist der Boden ständig zu beobachten. Angesichts dessen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten auch bei verfahrensfreien Vorhaben beim Bauordnungsamt der Stadt Paderborn die Baufreigabe zu beantragen.

In den Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis zum Verhalten hinsichtlich der Kampfmittel unter dem Punkt ‚Hinweise/Sonstiges‘ aufgenommen.

### 12. Archäologische Bodenfunde

Der Planbereich befindet sich direkt in der Nähe einer in den 30er Jahren festgestellten Fundstelle, mit Siedlungsspuren (Herdstellen, Brandstellen, Pfostenlöcher) und Funden (Scherben, Feuerstein, gebrannter Verputzlehm), die in die Spätlatène bzw. Kaiserzeit zu datieren sind (DKZ 4218,0038). Es handelt sich um ein Plangebiet, bei dem die Baumaßnahmen in ein vermutetes Bodendenkmal eingreifen werden. Daher soll eine Sondierung auf dieser Fläche durchgeführt werden.

Es wird zunächst eine Sondierung (Primäraushub mit einem von der Investorin zur Verfügung gestellten Bagger mit zahnlöser Schaufel samt Fahrer) angelegt, mit dem Zweck, eine Bodenerkundung durchzuführen. Tiefe und Ausdehnung der geplanten Sondierungen müssen mit der Stadtarchäologie Paderborn abgestimmt werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen (LWL Archäologie für Westfalen, Stadtarchäologie Paderborn, Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105) frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen.

Falls Befunde auftreten, muss ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung im Bauablaufplan eingeplant werden. Das Benehmen für die Baumaßnahme kann nur unter der Voraussetzung hergestellt werden, dass keine archäologisch-historisch relevanten Befunde des vermuteten Bodendenkmals unbeobachtet beseitigt werden.

Für die Kostentragungspflicht durch die Bauherrin wird auf § 29 DSchG NRW verwiesen.

Aus den genannten Gründen wird in die Textlichen Festsetzungen folgender Hinweis zum Verhalten hinsichtlich der kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden unter dem Punkt ‚Hinweise / Sonstiges‘ mit aufgenommen.

#### Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet sind Siedlungsspuren der Kaiserzeit dokumentiert (DKZ4218,0083). Es handelt sich um ein Plangebiet, bei dem die Baumaßnahmen in ein ver-

## IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

mutetes Bodendenkmal eingreifen werden und daher im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen sind. Auf die Kostentragungspflicht durch den/die Veranlasser\*in / Bauherr\*in gem. § 29 DSchG NRW wird hingewiesen.

Um archäologisch relevante Fragestellungen in Hinblick auf ein betroffenes / vermutetes Bodendenkmal zu klären sowie zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen, sind anstehende 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.

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.

### 13. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen an Glasflächen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es, weil Vögel transparente Flächen oder Spiegel nicht als Hindernis wahrnehmen können. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Gebäude entsprechende Maßnahmen ergriffen werden sollten, um Vogelkollisionen schon im Vorfeld zu vermeiden. Hierzu können neben der entsprechenden Konstruktion der Gebäude insbesondere bei Glasflächen sowie Übereckverglasungen über 5 m<sup>2</sup> auch die Wahl der Materialien (nicht durchsichtiges oder farbiges Glas, Fassadenbegrünungen oder strukturiertes Glas) zählen. Spiegelungen können durch die Wahl der Scheiben mit einem geringen Außenreflexionsgrad, außenseitigen Punkt- und Streifenrastern, Insektenschutzgittern oder ähnlichem vermieden werden.

### 14. Grundwasser

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich der Belange Grundwasser folgende weitere Hinweise aufgenommen:

#### 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.

#### Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

### 15. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von ca. 6.450 m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen auf die neue Baufläche, einschließlich der privaten Stichstraßenfläche (GFL=1.027 m<sup>2</sup>) ca. 5.600 m<sup>2</sup>, auf die öffentliche Verkehrsfläche ca. 201 m<sup>2</sup> und auf die privaten Grünflächen ca. 649 m<sup>2</sup>.

### 16. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf der IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 „Erzbergerstraße“ besteht aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung ist beige-fügt.

Des Weiteren liegt ein Gutachten zur orientierenden **Bodenuntersuchung auf Verunreinigungen durch die ehemalige Ziegelei** (Detmold - Mai 2021) des Büros Dr. Kerth+Lampe Geo-Infometric GmbH vor. Zudem wurde für den Planbereich ein Entwässerungskonzept vom Büro Hoffmann&Starkemeier –Ingenieure GmbH (Büren – Oktober 2020) erstellt.

### 17. Gesamtabwägung

Die Bevölkerungszahl Paderborns ist in den letzten 40 Jahren kontinuierlich gestiegen. Für die Stadt Paderborn wird auch in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte prognostiziert. Dementsprechend wird der zukünftige Bedarf nach Wohnraum/Wohnungen weiterhin steigen.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass dieser Bedarf nicht nur durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wird. Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte. Insbesondere werden junge Erwerbstätige, Studierende und ältere Haushalte / Senior\*innen als wachsende Nachfragegruppen definiert. Auch besteht ein größerer Bedarf an Eigentumsbildung in Form von selbstgenutztem Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch im Geschosswohnungsbau. Auch gefragt ist u.a. „Innenstadtnahes/zentrales Bauen“ mit den Segmenten Eigenheime, Eigentumswohnungen und altengerechte Wohnungen sowie „Mehrgenerationenhäuser“ und „Wohnungen für Alleinstehende“ sowie gefördertes Wohnen. Als größtes Problem wird von den Wohnungsbaufachleuten eindeutig die zu geringe oder nicht geeignete Baulandbereitstellung angesehen. Demzufolge ist die aktuelle Wohnungsmarktlage in Paderborn weiterhin als angespannt zu beurteilen.

Das Nachfragepotenzial an Wohnbauflächen kann nur zum Teil auf Kasernenstandorten gedeckt werden. Dem zufolge soll ein Teil des Bedarfes an Wohnflächen durch gezielte Innenentwicklungen und Nachverdichtungen gedeckt werden.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden und zur Sicherung der weiterhin positiven Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es daher erforderlich, ausreichende, angemessene innerstädtische Wohnbauflächen für alle Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Für das in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum liegende Plangebiet bestehen derzeit nicht realisierbare und unwirtschaftliche Baurechte, so dass mit dem Änderungsplan eine gezielte und kernstadtnahe Innenentwicklung einhergeht.

Ziel der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 ist im stadtkernnahen Bereich eine planungsrechtlich sicherere Innenentwicklung bzw. eine Nachverdichtung zu schaffen und dabei mit einer Aufstockung die notwendigen Wohnräume im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Aus den vorgenannten Gründen ist die Sicherung der Erschließung und Aufstockung

#### IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erzbergerstraße“

---

innerhalb des bestehenden Wohngebietes aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

Aufgestellt:

Paderborn, Oktober 2021  
Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Nuran Özmen

Thomas Jürgenschellert