

# Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“



Erstellt von

Drees & Huesmann Planer  
Bielefeld

in Abstimmung mit  
Stadtplanungsamt  
Paderborn

im März 2022

Verfahrensschritt:

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit gemäß § 3  
Abs.1 BauGB sowie der  
Behörden und der sonsti-  
gen Träger öffentlicher Be-  
lange gemäß § 4 Abs.1  
BauGB

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>                 | <b>1</b>  |
| <b>2. Verfahren</b>   | <b>2</b>  |
| <b>3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes</b>      | <b>3</b>  |
| <b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5. Planungsvorgaben</b>  | <b>11</b> |
| 5.1 Regionalplan  | 11        |
| 5.2 Landschaftsplan   | 13        |
| 5.3 Flächennutzungsplan   | 15        |
| 5.4 Wald  | 16        |
| <b>6. Nutzungskonzept und Erschließung</b>  | <b>16</b> |
| <b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>19</b> |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung   | 19        |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Vollgeschoss                         | 22        |
| 7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche                                      | 22        |
| 7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet                        | 23        |
| 7.5 Nebenanlagen / Stellplätze  | 23        |
| 7.6 Verkehrsflächen / Erschließung  | 24        |
| 7.7 Grünflächen / Pflanzflächen   | 24        |
| <b>8. Planungsauswirkungen</b>  | <b>25</b> |
| 8.1 Belange der Ver- und Entsorgung   | 25        |
| 8.2 Altlastenbelange  | 26        |
| 8.3 Belange der Denkmalpflege   | 26        |
| 8.4 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht                            | 28        |
| 8.5 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung                          | 29        |
| 8.6 Belange des Artenschutzes   | 29        |
| 8.7 Belange des Immissionsschutzes  | 30        |
| 8.8 Belange des Bodenschutzes   | 30        |
| 8.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse | 30        |
| <b>9. Hinweise/Sonstiges</b>  | <b>31</b> |
| <b>10. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>                     | <b>31</b> |
| <b>11. Gesamtabwägung</b>   | <b>32</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1:  | Luftbild mit Lage des Plangebietes.....   | 4  |
| Abbildung 2:  | Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen<br>Bebauungsplanes Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ .....   | 4  |
| Abbildung 3:  | Historischer Blick aus den 1930er Jahren von Westen auf das Gut<br>Ringelsbruch mit dem Herrenhaus im Hintergrund .....   | 5  |
| Abbildung 4:  | Lageplan mit bestehender Bebauung des Gutes Ringelsbruch .....  | 6  |
| Abbildung 5:  | Blick von Westen auf die Straße „Ringelsbruch“ mit der Baumallee.....   | 7  |
| Abbildung 6:  | Blick auf das nördliche Wirtschaftsgebäude .....  | 7  |
| Abbildung 7:  | Blick auf das südliche Wirtschaftsgebäude.....  | 8  |
| Abbildung 8:  | Blick auf die Torhäuser Nord und West .....   | 8  |
| Abbildung 9:  | Blick auf das Torhaus Süd .....   | 9  |
| Abbildung 10: | Blick auf das Herrenhaus .....  | 9  |
| Abbildung 11: | Blick vom Herrenhaus nach Westen .....  | 10 |
| Abbildung 12: | Blick von Süden auf das südliche Wirtschaftsgebäude, den Reitplatz und das<br>Wohngebäude .....   | 10 |
| Abbildung 13: | Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-<br>Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des<br>Plangebietes..... | 11 |
| Abbildung 14: | Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) - mit<br>der Lage des Plangebietes .....  | 12 |
| Abbildung 15: | Entwicklungsziele – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad<br>Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Plangebietes .....                             | 13 |
| Abbildung 16: | Festsetzungen – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad<br>Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Plangebietes .....                                 | 14 |
| Abbildung 17: | Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn<br>mit Änderungsbereich (o. M.) .....  | 15 |
| Abbildung 18: | Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 152. Änderung des<br>Flächennutzungsplanes (o. M.) .....   | 15 |
| Abbildung 19: | Optionen der zukünftigen Nutzungen und ihrer Verteilung in den<br>Bestandsgebäuden.....   | 18 |
| Abbildung 20: | Blick von Osten auf die Einmündung „Ringelsbruch“ in die K 28 („Alte<br>Schanze“) .....   | 24 |
| Abbildung 21: | Naturdenkmal – 2 Mammutbäume auf der Ostseite des Herrenhauses .....  | 27 |
| Abbildung 22: | Naturdenkmal – Findling .....   | 27 |

## 1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ ist, durch eine ausschließlich bestandsorientierte Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage

- dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegenzuwirken und
- sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Ziel der Bauleitplanung ist, die Möglichkeiten zur zweckmäßigen Verwendung / Nutzung der Gebäude unter der Erhaltung ihres Gestaltwertes innerhalb der Kulturlandschaft zu definieren.

Vorhandene Gebäudekubaturen bleiben erhalten, eine zusätzliche Bebauung ist nicht beabsichtigt.

Zwar begünstigt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient. Im vorliegenden Fall soll aber von dieser jeweils im Einzelfall auf der Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens heranzuziehenden Möglichkeit nicht (weiter) Gebrauch gemacht werden.

Mit der Bauleitplanung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen für das Gut Ringelsbruch der Nutzungskatalog i. S. der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie die Erschließung und das zulässige Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt werden.

Mit der Bauleitplanung soll einem möglichen Verfall der kulturlandschaftlich bedeutsamen Bauwerke mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorgebeugt werden. Dem liegt die Erfahrung zu Grunde, dass selbst an sich erhaltenswerte Gebäude dem Verfall anheimfallen und dann die Landschaft verunstalten, wenn sie nicht für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung in Betracht kommen.

Ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist (hier: der von allen vier Seiten von Gebäuden umschlossene landwirtschaftliche Wirtschaftshof).

Damit scheidet auch Umgestaltungen aus, die zwar die Identität der Anlage unangetastet lassen, dem Gebäude aber ein im Vergleich zum früheren Zustand anderes Erscheinungsbild geben. Bei der zweckmäßigen Verwendung / Nachnutzung geht es darum, dass die neue Verwendung den erhaltenswerten Gebäuden angemessen ist, die prägende Wirkung auf die Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt wird und die Erhaltung der Gebäude nach Möglichkeit auf Dauer gewährleistet ist. Damit scheidet Nutzungen aus, die die erhaltenswerten Gebäude über Gebühr in Mitleidenschaft ziehen oder in Widerspruch zur Kulturlandschaft stehen.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur zweckmäßigen Verwendung / Nutzung der Gebäude zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB erforderlich. Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Der Antrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ wurde am 20.01.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn angenommen.

Somit macht die Stadt Paderborn mit der Entsprechung des Antrages zu dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, umzusetzen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels eines Antrages von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dies ist hier der Fall, indem mit der Bauleitplanung dem o.g. Anlass im Sinne eines öffentlichen Interesses entsprochen wird. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Gebäudeensemble mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung dauerhaft am Standort zu sichern.

## 2. Verfahren

Die Planaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensschritte:

|   |  |            |
|---|--|------------|
| Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens  | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn | 20.01.2022 |
| Aufstellungsbeschluss   | Bezirksausschuss Elsen   | 30.03.2022 |
| Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn | 06.04.2022 |

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind.

Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- den Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte „Regelungspaket“ (VEP als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden.

Keines der drei Elemente ist entbehrlich.

Verzichtet man auf das Erfordernis eines eigenen Vorhaben- und Erschließungsplans, so würde sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen Angebotsbauungsplan unterscheiden.

Das durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben ist mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret zu beschreiben, dass eine Umsetzung der Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin eindeutig feststellbar ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch ist, muss daher das zulässige Gesamtvorhaben textlich und zeichnerisch hinreichend regeln. Durch die textliche Festsetzung sind die im Einzelnen zulässigen Nutzungen ihrer Art nach hinreichend zu bestimmen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Sie stellt die Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung dar.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil; Höhe Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vorgenommen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Höhe Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Januar 2022) und im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

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

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Paderborn in der Gemarkung Elsen und hat eine Größe von ca. 5 ha auf. Es liegt östlich der Kreisstraße 28 „Alte Schanze“ bzw. nördlich der Bundesstraße 1 „Salzkottener Straße“, westlich der Autobahn BAB 33. Das Gut Ringelsbruch ist durch die Straße „Ringelsbruch“ an die Straße „Alte Schanze“ angeschlossen. Zwischen dem Gut Ringelsbruch im Osten und der Straße „Alte Schanze“ im Westen verläuft parallel zur „Alten Schanze“ der Wander- / Wirtschaftsweg „Südhang“.

Das Umfeld ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Westlich der Straße „Alte Schanze“ befinden sich das Entsorgungszentrum „Alte Schanze“ und der Standort des Kreisbauhofes.

Der verbindliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ ist im Bauleitplan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst neben den Bereichen / Flächen, die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen, auch den Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Ringelsbruch“ westlich der Kreuzung „Ringelsbruch“ und „Südhang“ bis zum Anschluss an die Straße „Alte Schanze“ (K 28). Diese Fläche wird aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges in den Geltungsbereich einbezogen (§ 12 (4) BauGB).

Hintergrund ist, dass derzeit noch nicht geklärt ist, ob im Bereich des Anschlusses „Ringelsbruch“ / „Alte Schanze“ (Kreisstraße) bauliche Maßnahmen (Einmündung, Verbreiterung) erforderlich werden. Dazu ist das Verfahren und die Beteiligung der Straßenbehörde des Kreises Paderborn abzuwarten.

Sollte dort etwas festgesetzt werden müssen, ist es sinnvoll, die gesamte Verkehrsfläche „Ringelsbruch“ im Geltungsbereich zu berücksichtigen und nicht ggf. nur die Einmündung als einen Teilplan und das Gut als anderen Teilplan und so mit zwei Geltungsbereichen zu arbeiten.

Wenn keine Festsetzung im Einmündungsbereich erforderlich wird, kann die öffentliche gewidmete Straße „Ringelsbruch“ aus dem Geltungsbereich zur Offenlage herausgenommen werden.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elsen, Flur 12 die Flurstücke 102 (tlw.), 109 „Südhang“ (tlw.), 141 „Südhang“ (tlw.), 231 „Ringelsbruch“, 234, 235, 237 (tlw.), 239 (tlw.), 260 (tlw.) und 261 (tlw.).



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes o. M. (Luftbild: Land NRW (2021))

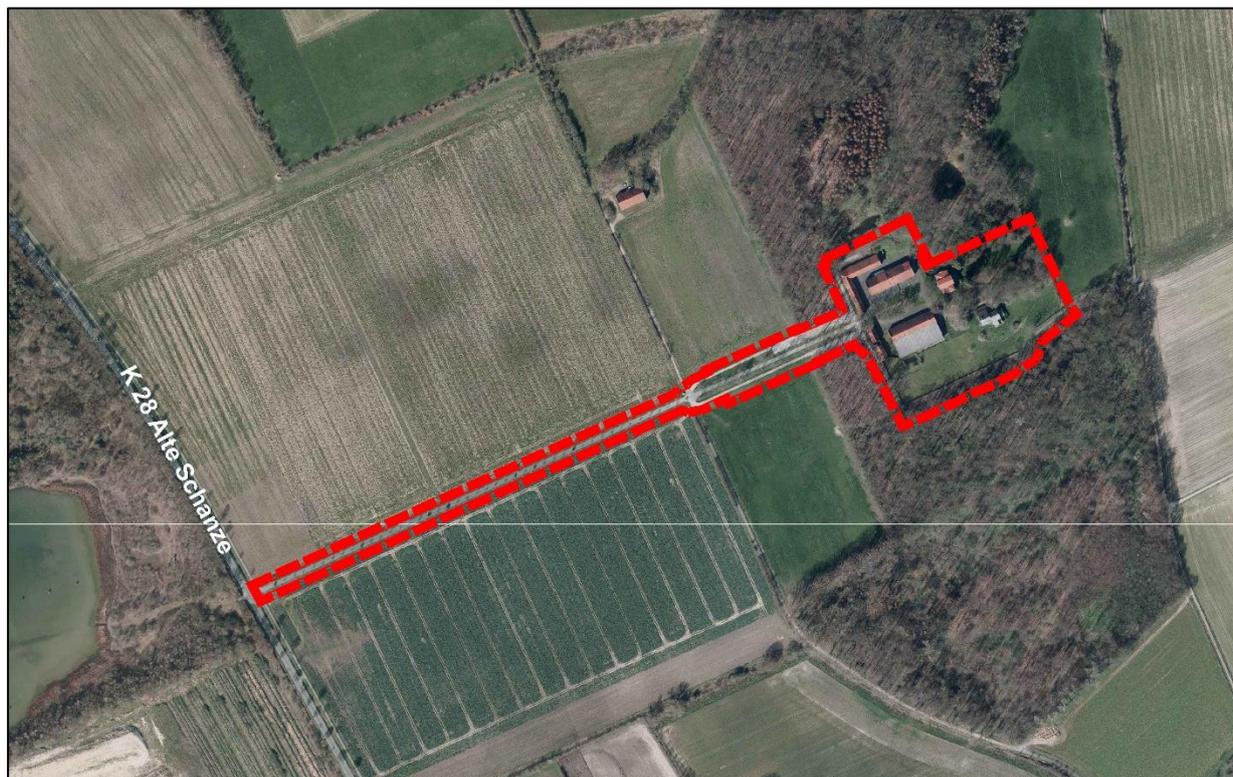


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ o. M. (Luftbild: Land NRW (2021))

#### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bei dem Gut Ringelsbruch handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, deren Gebäudeensemble von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Paderborn als kulturlandschaftsprägend eingestuft wird.

Nachfolgend die Historie des Gutes Ringelsbruch (Quelle: Fam. Huttrop-Hage, Ringelsbruch, 33106 Paderborn):

*„Die Entstehung von Gut Ringelsbruch und dessen Bezug zur Kultur und Musik ist nur mündlich überliefert. Bekannt ist jedoch, dass Bauherr Heinrich von Köppen diese herrliche Gutsanlage zwischen 1850 und 1860 errichten ließ. Er nutzte sie als Dependance seines Bauunternehmens, für Material, Pferde und Fuhrwerke. Nach dem Tode des Bauherren im Jahre 1894 erbte die jüngste Tochter von Köppen, Anna Gräfin von Hagenburg den Gutshof. Durch den von ihr vollzogenen Umbau des Herrenhauses ging jedoch der typische Charakter dieses Landhauses Schinkelscher Prägung völlig verloren.*

*Einige Umbauten folgten bis zur Veräußerung der Anlage im Jahr 1935 an die Großmutter des heutigen Gutsbesitzers. Fortan war es ihr Schwiegersohn, der das Gut bewirtschaftete.*

*Von 1974 an war Gut Ringelsbruch in der sorgsamsten Hand ihres Sohnes Gerhard Huttrop-Hage und seiner Familie. Er war es auch, der im Jahr 1990 das Herrenhaus in den Urzustand zurückversetzte. Seiner Vision von einem Ort des Erlebens folgend baute er im Jahr 2005 die ehemaligen Stallungen sowie die Garagen zu den heutigen Gastronomie- und Veranstaltungsräumen um.“*



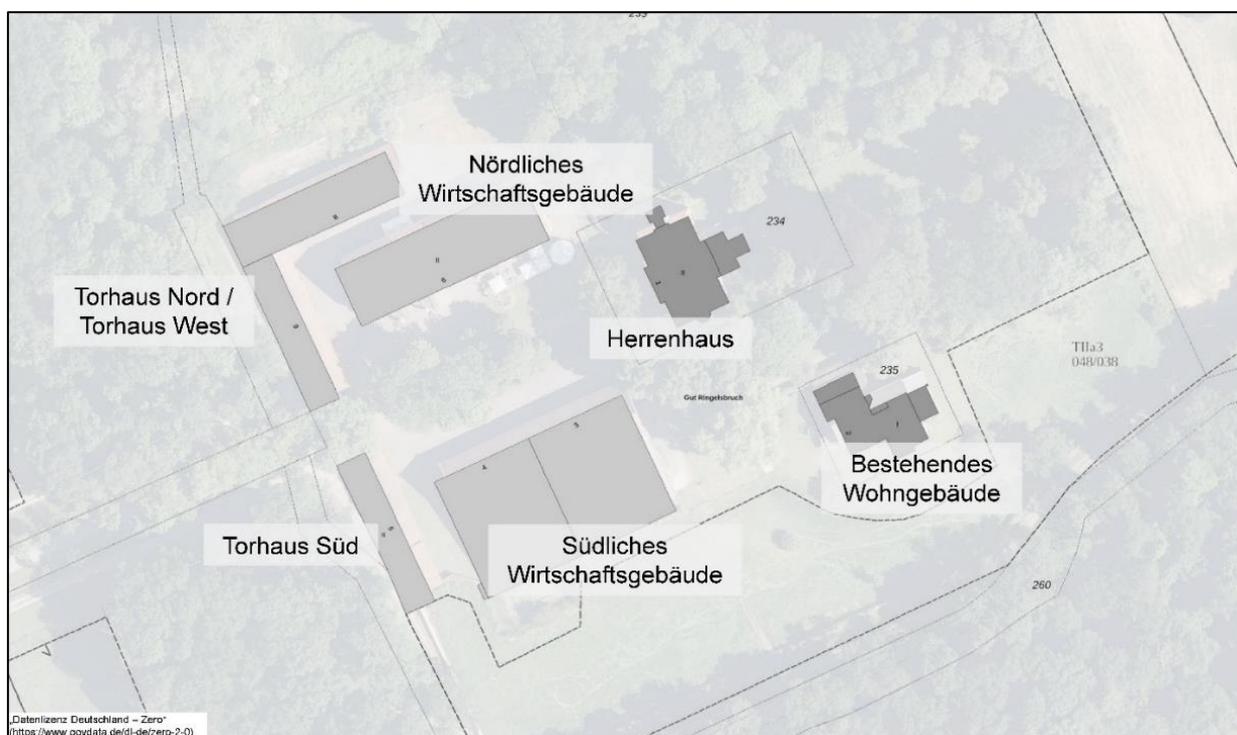
Abbildung 3: Historischer Blick aus den 1930er Jahren von Westen auf das Gut Ringelsbruch mit dem Herrenhaus im Hintergrund (Quelle: Gutsverwaltung, Häuserhof 1, 79802 Dettighofen-Albführen)

Um auch nach der Mechanisierung der Landwirtschaft die Hofstelle sinnvoll zu nutzen, steht heute dem Bürger diese denkmalgeschützte Gutsanlage für vielerlei Veranstaltungen zur Verfügung; von Hochzeiten über Firmenjubiläen bis hin zu öffentlichen und kulturellen Festen, klassischen Konzerten und Jazz-Brunches. Dazu gehört auch ein a la carte Restaurant.

Die baulichen Anlagen bestehen aus den in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Torhäusern mit zwei Stockwerken im Norden, Westen und Süden, den beiden Wirtschaftsgebäuden im Norden und Süden und dem Herrenhaus im Osten, bei dem es sich um ein klassizistisches Landhaus mit Mezzaningeschoss (Halb- oder Zwischengeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes, 4 Stockwerke) und einer Freitreppe an der Parkseite handelt. Auf den Gartenflügel im Osten wurde in den 1980er Jahren ein Dreiecksgiebel aufgesetzt. Zu dem Gesamtkomplex gehört auch das ausparzellierte Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus aus den 1970er Jahren.

An der Südwest- und Südseite ist die das Gut begrenzende Natursteinmauer mit Bewuchs eingefriedet.

Städtebaulich prägend ist die von dem Herrenhaus ausgehende bzw. dort endende, durch eine Baumallee geprägte Sichtachse im Westen.



**Abbildung 4:** Lageplan mit bestehender Bebauung des Gutes Ringelsbruch o. M.

Unterhalb des südlichen Wirtschaftsgebäudes befinden sich ein Reitplatz, eine Weide bzw. Koppel als Auslauf für Pferde sowie direkt an das Gebäude angrenzend ein Löschteich.

Im Norden und Osten der Gutsanlage besteht ein weitläufiger Landschaftspark, der durch ein differenziertes Wegesystem gegliedert war. Die Anlage mit mehreren Teichen wurde im Süden und Osten von einer Mauer umgrenzt. Östlich des Herrenhauses sind noch zahlreiche alte Laub- und Nadelgehölze erkennbar. Auffällig ist eine breite Sichtachse, die vom Gartenflügel aus den Blick nach Osten in die freie Landschaft leitet. Der nördliche Bereich des historischen Landschaftsparks ist heute Bestandteil eines Mischwaldes.



**Abbildung 5:** Blick von Westen auf die Straße „Ringelsbruch“ mit der Baumallee



**Abbildung 6:** Blick auf das nördliche Wirtschaftsgebäude



**Abbildung 7:** Blick auf das südliche Wirtschaftsgebäude



**Abbildung 8:** Blick auf die Torhäuser Nord und West



**Abbildung 9:** *Blick auf das Torhaus Süd*



**Abbildung 10:** *Blick auf das Herrenhaus*



**Abbildung 11: Blick vom Herrenhaus nach Westen**



**Abbildung 12: Blick von Süden auf das südliche Wirtschaftsgebäude, den Reitplatz und das Wohngebäude**

Die Erschließung der baulichen Anlage erfolgt ausschließlich über die Anbindung an die Straße „Ringelsbruch“ im Westen, die alleeartig in die Hofanlage übergeht. Die Anlage ist im Westen und Süden durch einen Wirtschaftsweg begleitet.

Baugenehmigt sind 45 Stellplätze im Bereich der Allee entlang der Straße „Ringelsbruch“ sowie 5 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges vor dem Torhaus Nord/West sowie 12 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges westlich des Reitplatzes.

## 5. Planungsvorgaben

### 5.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter im Bereich des baulichen Bestandes als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Im Norden, Süden und Westen ist der bauliche Bestand durch die Darstellung „Waldbereiche“ eingefasst. Die Darstellung ist überlagert mit der Kennzeichnung „Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ (BSLE).

In Richtung Westen zur Straße „Alte Schanze“ findet sich die Darstellung „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ mit der Ergänzung „Landwirtschaftliche Kernzone“.

Im Osten ist bis zur A 33, die als „Straße für den überwiegenden großräumigen Verkehr“ dargestellt ist, die Ausweisung eines „Vorsorgebereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ auffällig.

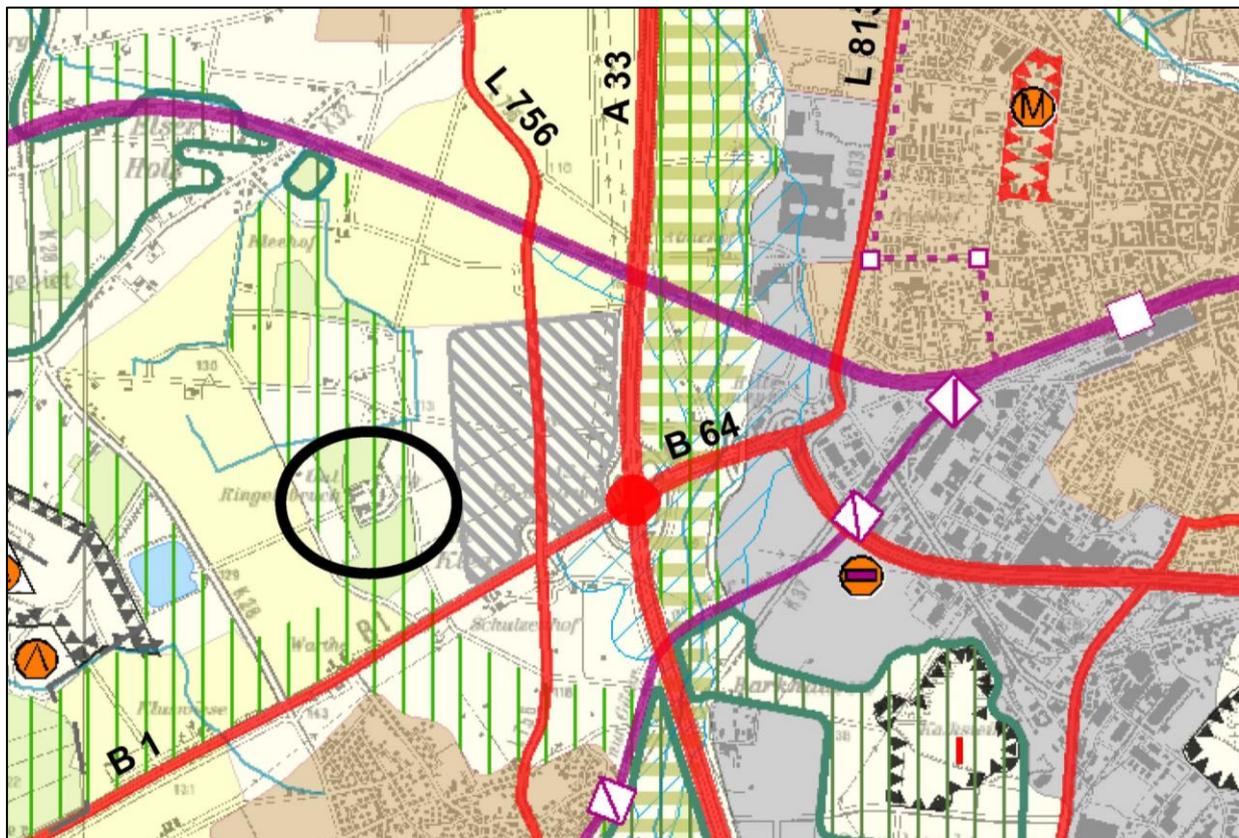


Abbildung 13: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Plangebietes o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

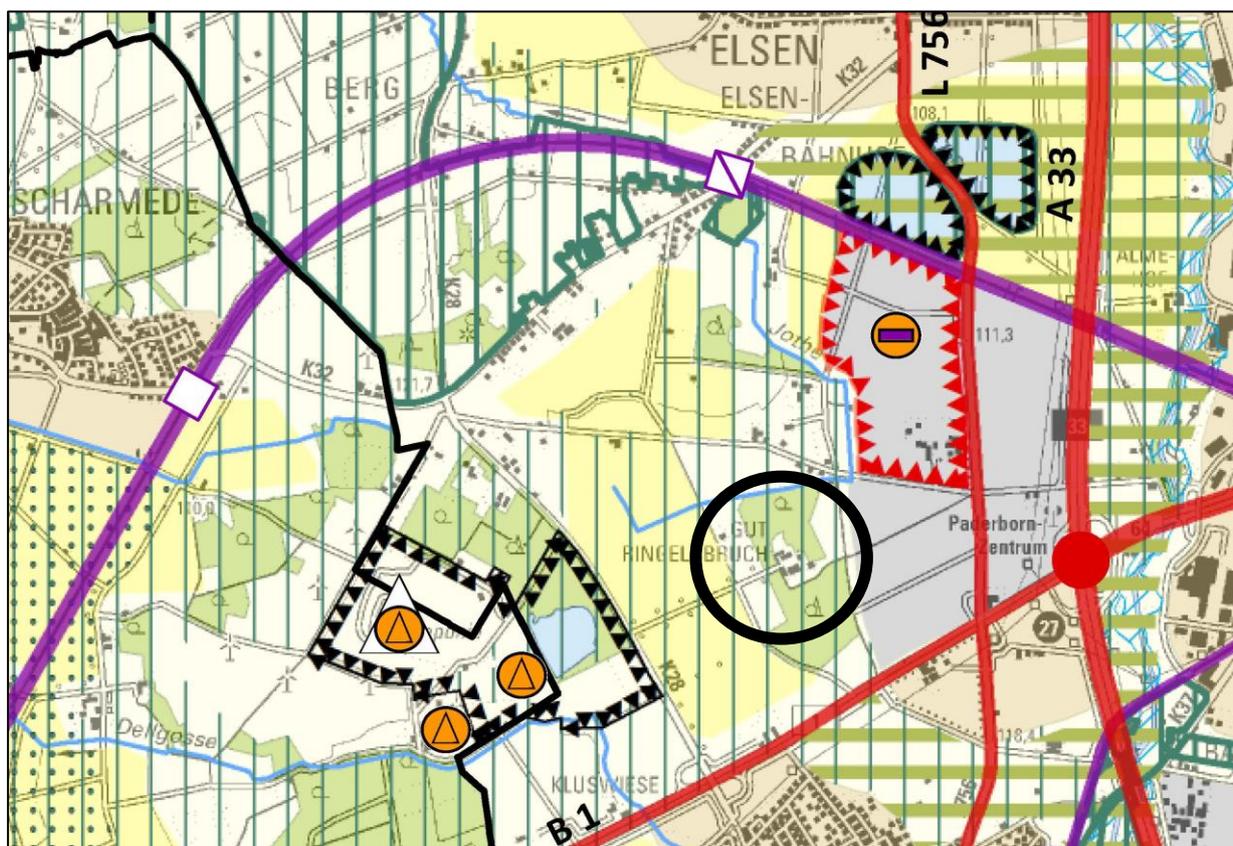


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) - mit der Lage des Plangebietes o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet zukünftig weiterhin als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Im Norden, Westen und Süden ist der bauliche Bestand weiterhin durch die Darstellung „Waldbereiche“ eingefasst, nunmehr ergänzt durch selbige Darstellung im Nordosten. Auch die Darstellung der „Landwirtschaftlichen Kernzone“ bleibt erhalten. Die Kennzeichnung „Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ (BSLE) reicht nunmehr weiter nach Westen bis zur Straße „Alte Schanze“. Die Darstellung des „Vorsorgebereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ist durch die Darstellung eines „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ersetzt worden und reicht auf der Ostseite des Gutes Ringelsbruch nunmehr näher an das Gut heran. Die GIB-Darstellung findet zudem eine Erweiterung nach Norden bis zu der Bahnlinie als „GIB für zweckgebundene Nutzungen: Standort des kombinierten Güterverkehrs“.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist **im weiteren Verfahren** noch eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold zu stellen. Raumordnerische Belange stehen nach heutigem Kenntnisstand der kommunalen Bauleitplanung nicht entgegen.

## 5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem seit 1999 rechtskräftigen Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe folgenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen:

| Entwicklungsziele:   |  |
|--|--|
| Für den Bereich des baulichen Bestandes und sein näheres Umfeld                        | Entwicklungsziel 1 - Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft |
| Für den Bereich zwischen dem baulichen Bestand und der Straße „Alte Schanze“ im Westen | Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen         |

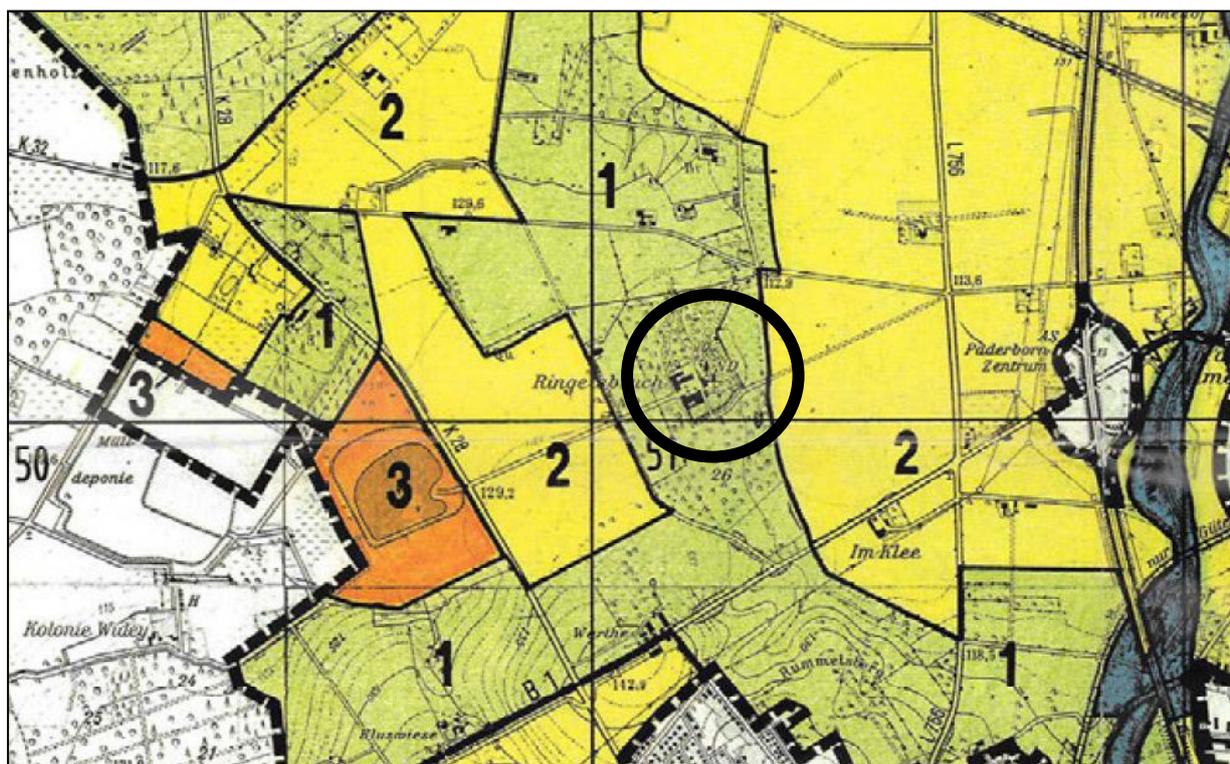


Abbildung 15: Entwicklungsziele – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Plangebietes o. M. (Quelle: Kreis Paderborn)

| Festsetzungen:  |  |
|---|--|
| Für den Bereich des baulichen Bestandes und sein näheres Umfeld | <p>2.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“<br/>Dieses Schutzgebiet umfasst die strukturreiche, durch vielfältige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Kulturlandschaft. Es handelt sich hier im Wesentlichen um die von Grünland, Obstwiesen, Ackerflächen, Hecken und Feldgehölzen gekennzeichneten und gegliederten Gebiete.<br/>Darin:<br/>2.3.30 Naturdenkmal „2 Mammutbäume am Gut Ringelsbruch“<br/>Die Mammutbäume stehen unmittelbar östlich des Gutes Ringelsbruch.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Für den Bereich zwischen dem baulichen Bestand und der Straße „Alte Schanze“ im Westen</p> | <p>5.2.102 Obstbaumallee in ca. 650 m Länge zu beiden Seiten der Straße „Ringelsbruch“ zwischen der Kreisstraße 28 („Alte Schanze“) und Gut Ringelsbruch aus hochstämmigen Obstbäumen möglichst lokaler Herkunft.<br/>Darin:<br/>2.3.31 Naturdenkmal "Findling am Gut Ringelsbruch"<br/>Der Findling befindet sich unmittelbar westlich der Kreuzung der Straßen "Ringelsbruch" und "Südhang" ca. 250 m südwestlich von Gut Ringelsbruch.</p> |
|---|---|

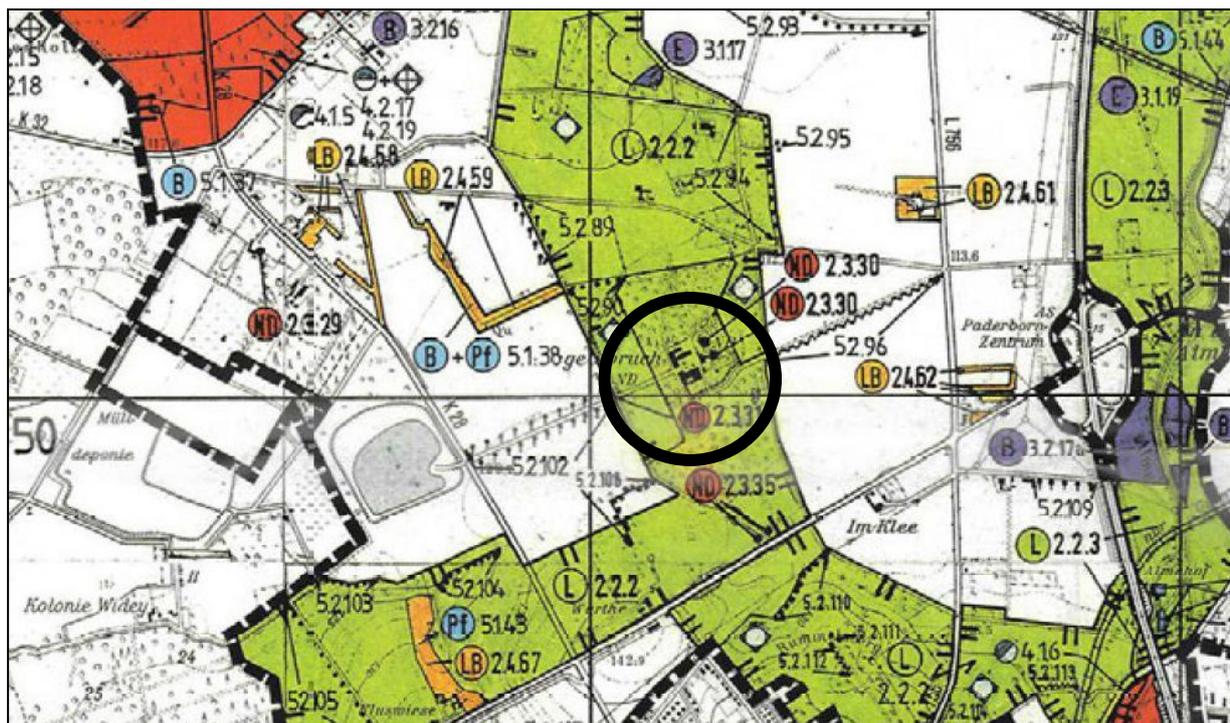


Abbildung 16: Festsetzungen – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Plangebietes o. M. (Quelle: Kreis Paderborn)

Vor dem Hintergrund des Zieles der Festsetzung / Darstellung eines Sondergebietes / einer Sonderbaufläche im Bereich des Gutes Ringelsbruch sind an dem Standort folgende der o. g. und der Planung entgegenstehende Kriterien / Merkmale zu überwinden:

| Merkmal   | Bewertung  |
|---|--|
| <p>Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen</p> | <p>Die Entwicklungsziele werden in der Fläche nicht tangiert. Innerhalb des Plangebietes ist keine weitere Bebauung vorgesehen / zugelassen und die vorhandene Erschließung bleibt unverändert erhalten.</p> |
| <p>Mammutbäume am Gut Ringelsbruch<br/>Obstbaumallee<br/>Findling am Gut Ringelsbruch</p>   | <p>Die strukturreiche, durch vielfältige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Kulturlandschaft bleibt unverändert. Die Naturdenkmale werden bauplanungsrechtlich gesichert.</p>                            |

Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans treten mit dem Inkrafttreten des überplanenden Bebauungsplanes außer Kraft,

- soweit sie den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes widersprechen und
- soweit der Träger der Landschaftsplanung (Kreis Paderborn, Untere Naturschutzbehörde) im Beteiligungsverfahren einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat.

Die Aufhebung des Landschaftsplans erfolgt automatisch, es muss kein Verwaltungsverfahren durchgeführt werden.

Der Kreistag des Kreises Paderborn muss hierzu – nach vorheriger Beratung des Kreisausschusses für Natur, Umwelt und Klimaschutz – beschließen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans von ihm als Träger der Landschaftsplanung zur Kenntnis genommen wird und ihr in dieser Funktion gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz nicht widersprochen wird.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist im Bereich des baulichen Bestandes „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Norden, Nordosten, Süden und Westen ist der bauliche Bestand durch die Darstellung „Wald“ eingefasst. Des Weiteren sind das Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“ und die Naturdenkmale (2 Mammutbäume östlich sowie der Findling südwestlich des Gutes Ringelsbruch) gekennzeichnet. Im weiteren Umfeld ist „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit in diesem Teilbereich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 152. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Arbeiten und Freizeit“).



Abbildung 17: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich (o. M.)



Abbildung 18: Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes (o. M.)

## 5.4 Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so gefasst, dass weitgehend auf die Überplanung von Waldfläche verzichtet wird.

Im östlichen Teil um das Herrenhaus bestehen – aufgrund der Parzellenunschärfe der dargestellten Waldfläche und dem ausparzellierten Flurstück 234 des Herrenhauses mit seiner Gartenfläche – Überschneidungen in der Darstellung.

Faktisch wird hier nicht in „Wald“ eingegriffen.

Gleiches gilt für den östlichen Teil des Flurstückes 231. Hier befinden sich innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestelltem „Wald“ die Straße „Ringelsbruch“ sowie die dort bauordnungsrechtlich bereits genehmigten 45 Stellplätze auf der Nord- und Südseite der Straße (BA-0123-0/03).

## 6. Nutzungskonzept und Erschließung

Für die Bauleitplanung sind u. a. die Inhalte des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zur Regionalplanung im Regierungsbezirk Detmold, Bd. 1 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster, 12/2017 relevant.

Darin ist genannt:

Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche – Fachsicht Landschaftskultur: *K 7.12 Gut Ringelsbruch–Kleehof*

Als fachliche Ziele hierzu werden u. a. genannt:

- a) die Erhaltung und Berücksichtigung der solitär gelegenen Guts- und Einzelhofstandorte,
- b) die Erhaltung, Pflege und Nutzung insbesondere der wertgebenden Merkmale,
- c) die Freihaltung der Sichtbeziehung von Gut Ringelsbruch über die Stadt Paderborn (mit Sichtpunkt des Domturmes) bis zum Teutoburger Wald,
- d) die Erhaltung der historischen Feld-Waldgrenze.

Die Ziele a) und b) werden im Rahmen des Bauleitplans berücksichtigt. Den Zielen c) und d) ist außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entsprechen.

Mit der Bauleitplanung soll die Möglichkeit zur zweckmäßigen Verwendung / Nutzung der Gebäude unter Erhaltung ihres Gestaltwertes innerhalb der Kulturlandschaft geschaffen werden.

Bzgl. der Nutzungen sind Optionen geprüft worden, die

- die Nach- bzw. innere Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes erlauben,
- Synergien und eine mögliche Flexibilität in der Unterbringung innerhalb der Gebäude ermöglichen und
- nicht in Konkurrenz zu anderen Standorten und Gebieten im Stadtteil Elsen und der Stadt Paderborn stehen.

Dabei sind drei Nutzungen aufgrund des vorhandenen, bereits genehmigten Bestandes „gesetzt“:

|  |  |
|--|--|
| Nördliches Wirtschaftsgebäude                  | Gastronomie als Schank- und Speisewirtschaft       |
| Südliches Wirtschaftsgebäude sowie Außenanlage | Pferdehaltung, -präsentation, -training, -bewegung |
| Bestehendes Wohnhaus auf Flurstück 235         | Wohnen   |

Als weitere Nutzungen sind vorgesehen: Gebäude / Räume für

| <b>Nutzung</b>   | <b>Beispiele</b>  |
|--|---|
| freie Berufe   | Anwaltskanzlei, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer        |
| nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe | Möbeltischlerei, Bildhauerei, Kunstschmiede, Fotostudio |
| Ausstellung / Präsentation                               | Atelier / Showroom / Seminarräume                       |
| Beherbergung   | Boardinghouse   |
| Handel   | Ausschließlich als „Annex-Handel“ (Handwerkerprivileg)  |

Für Gebäude / Räume für freie Berufe und nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe gilt: ohne hohe Patienten-/Kundenfrequenz.

Das Ziel ist hier die Vermeidung von wesentlich erhöhten Zu- und Abgangsverkehren.

Für die Wohnnutzung gilt: insgesamt max.5 Wohneinheiten zuzüglich des bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 235.

Weitere Wohnungen z.B. als betriebszugehörige Wohnungen sollen nicht zulässig sein.

Der o. g. Nutzungsmix erlaubt auch die Entwicklung eines sog. „Coworking-Space“, für die sich in jüngerer Zeit eine Nachfrage, gerade im ländlichen Raum bzw. bzgl. der Nutzung darin befindlicher Gebäude zeigt.

Coworking-Spaces stellen zeitlich flexibel nutzbare Arbeitsplätze und Infrastruktur (schnelles Internet, Drucker + Scanner, Besprechungsräume, Werkstätten, Mittagessen, etc.) bereit. Innerhalb eines Coworking-Spaces bildet sich aus den vielfältigen Hintergründen der Nutzer häufig eine innovative und kreative Gemeinschaft heraus, welche mittels Veranstaltungen, Workshops und gemeinsamen Projekten gestärkt werden kann. In Coworking-Spaces soll die gezielte Vernetzung von Akteuren angestoßen werden. Typische Nutzer eines Coworking-Spaces sind Freiberufler, Kreative, Entwickler, Selbstständige und Gründer.

Aber auch Unternehmer und Unternehmen nutzen Coworking-Spaces zunehmend, um Spitzen im Flächenbedarf abzufangen oder um einzelne Mitarbeiter oder Projektteams gezielt „draußen“ arbeiten zu lassen.

Um auch Gästen mit weiter Anreise den Aufenthalt und die Nutzung der Einrichtungen zu ermöglichen, sollen auch Möglichkeiten vorgehalten werden, in denen Gäste zeitlich befristet wohnen können.

Hinsichtlich der Nutzungsverteilung innerhalb des Gebietes ergibt sich folgendes Bild:

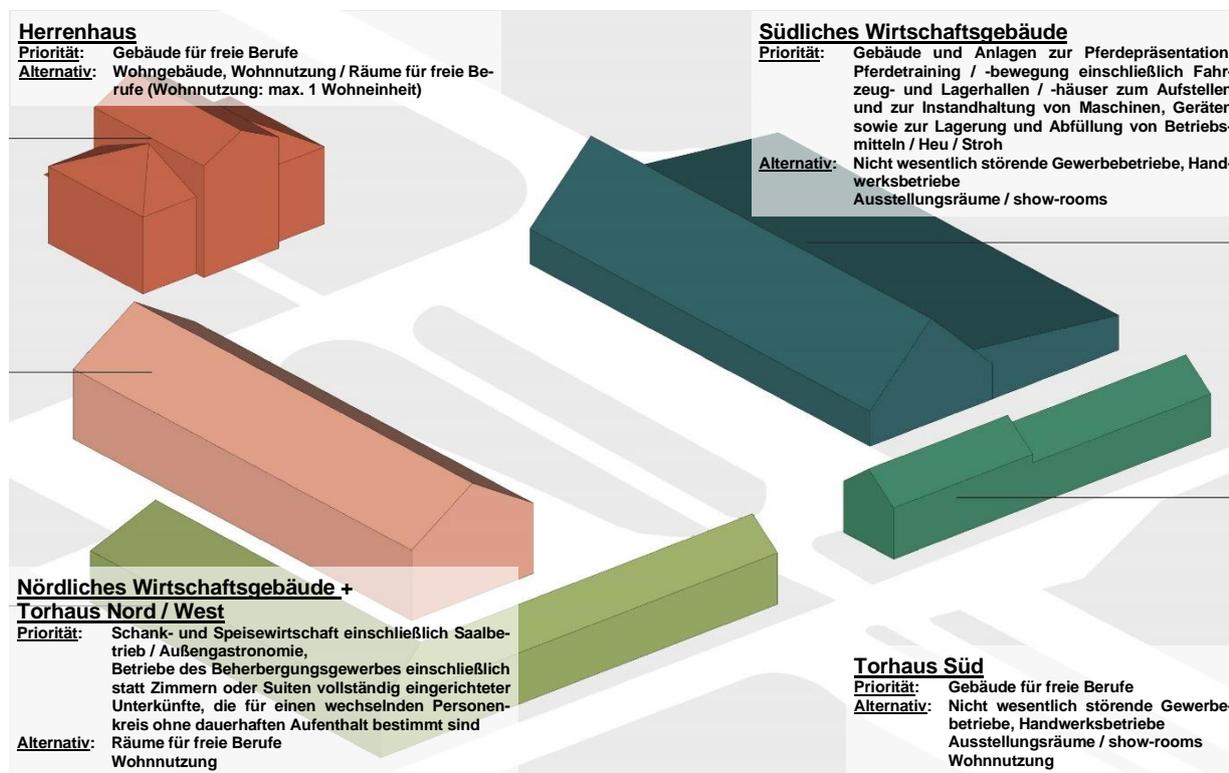


Abbildung 19: Optionen der zukünftigen Nutzungen und ihrer Verteilung in den Bestandsgebäuden (Quelle: HA Homann Architekten, Frankfurt/M. 2021)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße „Ringelsbruch“.

Nach der letzten Abstimmung des Nutzungsentwurfes mit der Baugenehmigungsbehörde wird von 202 notwendigen Stellplätzen ausgegangen, von denen bereits 62 genehmigt und verortet sind. (Siehe Kapitel 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme). Von den verbleibenden 140 Stellplätzen können 60 doppelgenutzt werden, sodass noch 80 Stellplätze neu errichtet werden müssen.

Hinweis:

Bezgl. der Aufstellung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der nicht mehr gültigen Verwaltungsvorschriften VV BauO NRW zugrunde gelegt worden. Sollte der Entwurf der „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) Anlage 3.2 in Kraft treten, ist dieser jedoch zugrunde zu legen. Nach Durchsicht wird sich jedoch keine entscheidende Veränderung des Bedarfs ergeben.

Bzgl. der Lage / Verortung der Stellplätze sind unterschiedliche Varianten mit folgenden Randbedingungen betrachtet worden:

- die Berücksichtigung der städtebaulichen Gestalt des Gut Ringelsbruch,
- die darin nur beschränkt zur Verfügung stehenden möglichen Flächen,
- der damit verbundene potentielle Konflikt mit den einzelnen Nutzungen und Freiflächen und der baulichen Figur des Gut Ringelsbruch.

Im Ergebnis zeigt sich als sinnvolle Lösung die weitere Entwicklung der rechnerisch erforderlichen Stellplätze im Anschluss an die heute bereits genehmigten Stellplätze der Baumallee zu beiden Seiten der Straße „Ringelsbruch“.

Darüber hinaus sind bereits genehmigt:

5 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges vor dem Torhaus Nord/West sowie 12 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges westlich des Reitplatzes.

In Verlängerung der vorhandenen Allee-Stellplätze wird Raum für weitere rd. 70 Stellplätze geschaffen / festgesetzt. Weitere 10 Stellplätze sollen auf einen räumlich kleinen Bereich des nördlichen Wirtschaftsgebäudes beschränkt zulässig sein.

Die Stellplatzanlage entlang der Allee soll unter Schutz der bestehenden Alleebäume errichtet / erweitert werden. In den Baumbestand entlang der Allee wird nicht eingegriffen. Die Allee ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Ringelsbruch“ westlich der Kreuzung „Ringelsbruch“ und „Südhang“ bis zum Anschluss an die Straße „Alte Schanze“ (K 28) eine Anpflanzungsmaßnahme (Nr. 5.2.102) des Landschaftsplans, die 2008 realisiert wurde (siehe Kapitel 5.2 *Landschaftsplan*).

Außerdem sind Alleen geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 41 LNatSchG NRW. Es ist damit verboten, Alleen zu zerstören oder zu beschädigen. Zu einer Beschädigung würde natürlich auch die Entnahme einzelner Gehölze zählen oder auch der Eingriff in den Wurzelraum durch Versiegelung etc.

Für die Errichtung der Stellplätze im Bereich der Allee ist eine Befreiung von den Verbotstatbeständen (§ 67 BNatSchG i. V. m. § 75 LNatSchG NRW) erforderlich. Eine solche Befreiung ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Paderborn in Aussicht gestellt worden.

Der Befreiungstatbestand wäre hier gegeben, da die Anordnung der Stellplätze entlang der Haupteinfahrt zum Gut Ringelsbruch ohne Alternative ist. Andere Anordnungen der Stellplätze, die keine Verlängerung / Fortführung der heute bereits genehmigten Stellplatzanlage im Bereich der Allee vorsehen, ergeben sich nicht als eine realistische Alternative.

Für Alternativen außerhalb der baulichen Anlage des Gutes Ringelsbruch wäre eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich / Freiraum erforderlich. Dieses ist konzeptionell (wenn es sich nicht nur um reine, durch veranstaltungsintendierte Bedarfsstellplätze handelt) nicht sinnvoll. Eine Verortung der Stellplätze im Innenbereich des Gut Ringelsbruch steht der Bebauungsstruktur prinzipiell entgegen. Daher wird das Stellplatzangebot dort auch nur auf einen räumlich kleinen Bereich des nördlichen Wirtschaftsgebäudes beschränkt (s.o.).

Die Baumallee wird bei der Anlage der Stellplätze vollständig erhalten und dem Anspruch an den Schutz der Allee wird Rechnung getragen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hier ebenso erforderlich wie sie von § 11 BauNVO gedeckt ist.

Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 10 BauNVO (ggf. in Kombination mit Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) verwirklicht werden kann. Das Plangebiet eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO muss sich bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO abheben. Dieses ist mit der hier planerisch gewollten ausschließlichen Zulässigkeit der in Kapitel 6. *Nutzungskonzept und Erschließung* genannten Nutzungen gegeben.

Dieses umso mehr, da neben dem planerischen kommunalen Willen zur Steuerung der Nutzung an dem Standort insbesondere eine planungsrechtliche Sicherung primär vom Grundstückseigentümer beantragt und von der Stadt Paderborn gewollt ist.

Mit der Bauleitplanung erfolgt auch kein beliebiges Herauslösen einzelner Grundstücke aus dem Planungsverbund und die Festsetzung kleiner bis kleinster Sondergebiete mit unterschiedlichsten Nutzungseinschränkungen, die lediglich eine konkrete bauliche Nutzung festlegen und somit werden keine gemeindlich punktuellen Planungsvorstellungen durchgesetzt, die – so das OVG NRW (Urteil vom 05.12.2017 -10 D 84/15.NE -) „nahezu willkürlich und losgelöst von den ausgewogenen und aufeinander abgestimmten Baugebietstypen mit ihren unterschiedlichen Schutz- und Nutzungsansprüchen“ sind bzw. sein können.

Mit der Wahl des Sondergebietes kann den Ansprüchen des betroffenen Vorhabenträgers ebenso Rechnung getragen werden, wie der Absicht der Stadt Paderborn, die Nutzung des Standortes planerisch zu steuern.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Arbeiten und Freizeit in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ erfolgt vor dem Hintergrund des hier mit dem o. g. Antrag verbundenen Projektbezuges der Bauleitplanung.

Die Festsetzung eines gemischten Gebietstypes wie dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO scheidet aus, da hier keine gleichgewichtige Mischung mit einer Wohnnutzung gewollt ist.

Es wird festgesetzt:

*Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

*Zweckbestimmung: „Arbeiten und Freizeit in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“*

*Zulässig sind als Art der baulichen Nutzung:*

|  |  |
|--|--|
| <i>Im SO 1 – Herrenhaus</i>  | <i>Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume</i>   |
| <i>Im SO 2 – Nördliches Wirtschaftsgebäude sowie Torhaus Nord und West</i> | <i>Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Außengastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Zimmern oder Suiten vollständig eingerichteter Unterkünfte, die für einen wechselnden Personenkreis ohne dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume</i>  |
| <i>Im SO 3 - Torhaus Süd</i>   | <i>Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume, Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe</i>   |
| <i>Im SO 4 – Südliches Wirtschaftsgebäude</i>                              | <i>Gebäude und Anlagen zur Pferdehaltung, -präsentation, -training, -bewegung einschließlich Fahrzeug- und Lagerhallen / -häusern zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln / Heu / Stroh, Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume</i>   |
| <i>Im SO 1 – 4</i>   | <i>Wohngebäude und Wohnungen, wobei die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den SO 1 – SO 4 auf maximal 5 beschränkt wird (siehe Festsetzung Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet)<br/>Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist.</i> |
| <i>Im SO 5 – Wohngebäude</i>   | <i>Wohngebäude, wobei die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 3 (genehmigter Bestand) beschränkt wird (siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</i>  |

#### Gebäude und Räume für freie Berufe

Die „Ankernutzung“ stellen die Gebäude und Räume für freie Berufe dar (siehe Kapitel 6. *Nutzungskonzept und Erschließung*). Ebenso die damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen (Vortrags-, Ausstellungs-, Versammlungs- Seminar- / Schulungsräume etc.).

### Schank- und Speisewirtschaft / Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Mit der Zulässigkeit soll die vorhandene Gastronomie – Schank- und Speisewirtschaft – gestärkt werden und alle in dem Zusammenhang mitzuziehenden Nutzungen, wie alle Arten der Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel, Boardinghaus, temporäres Wohnen), ergänzend vorgesehen werden.

### Gebäude und Anlagen zur Pferdepräsentation, Pferdetraining / -bewegung

Die Zulässigkeit der Nutzung repräsentiert die bereits am Standort vorhandene Nutzung.

### Einzelhandel

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von

- Verkostungsgastronomie und
- an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen, die Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist.

Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden.

Es handelt sich um sog. „mitgezogenen“ Handel, der im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (z.B. Gut mit Reithalle und Reitsportladen) stehen muss. Der Handel kann nur kleinflächig im Sinne eines Ladens sein, i. d. R. für am Standort erzeugte / verarbeitete Waren. Das Thema Hofladen kann auch im Sinne der Kleinflächigkeit durchaus in Frage kommen, wenn auch die Produkte nicht am Hof/Gut selbst erzeugt werden.

### Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe

Die Zulässigkeit berücksichtigt im Wesentlichen Handwerk / Kunsthandwerk, aber auch sog. „Coworking-Spaces“. Voraussetzung für die Ansiedlung solcher Betriebe ist ihre Verträglichkeit mit den anderen Nutzungen. Störende bzw. belästigende Gewerbebetriebe sind dem Grunde nach in den dafür vorgesehenen Gewerbegebieten unterzubringen und hier nicht zu begründen. Die zulässigen Betriebe entsprechen aufgrund ihres Störgrades (nicht wesentlich störend) solchen, die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig sind.

### Wohnnutzung

Die Wohnnutzung soll eine untergeordnete Rolle innerhalb des Standortes spielen, die Entwicklung eines Wohngebietes soll vermieden werden. In einem beschränkten Rahmen soll aber eine Wohnnutzung möglich sein. Die Festschreibung auf max. 5 Wohnungen ohne Angabe der m<sup>2</sup>/Wohnung in dem Gebiet erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass ab der 6. Wohnung nach den vom Rat der Stadt PB am 24.04.2018 beschlossenen „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30% gefördertem Wohnungsbau bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ zwingend Barrierefreiheit herzustellen wäre bzw. nach den „Wohnraumförderbestimmungen 2020 des Landes Nordrhein-Westfalen“ ggf. ein Aufzug einzubauen wäre.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Vollgeschosse

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Unter Berücksichtigung der konkreten ausschließlich bestandsorientierten Vorhabenplanung wird vor dem Hintergrund der geplanten Ausnutzung des Vorhabenbereiches jeweils die für die baulichen Nutzungen durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche resultierende maximale Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt:

Es wird festgesetzt:

Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Zulässig sind maximal folgende Grundflächen:

|  |                      |
|--|----------------------|
| SO 1 - Herrenhaus  | 555 m <sup>2</sup>   |
| SO 2 - Nördliches Wirtschaftsgebäude sowie Torhaus Nord und West | 1.815 m <sup>2</sup> |
| SO 3 - Torhaus Süd   | 350 m <sup>2</sup>   |
| SO 4 - Südliches Wirtschaftsgebäude                              | 1.830 m <sup>2</sup> |
| SO 5 - Wohngebäude   | 405 m <sup>2</sup>   |

Mit der Festsetzung wird vermieden, dass über eine Verhältniszahl (Grundflächenzahl) pauschaliert und unkonkret eine Ausnutzbarkeit des Vorhabenbereiches für bauliche Zwecke hergestellt wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das städtebauliche Ziel der Regelung der in dem Plangebiet zulässigen Gebäudekubatur ausreichend mit der Festsetzung

- der gebäudebezogenen Grundfläche,
- der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baulinien,
- der Anzahl der Vollgeschosse

erreicht werden kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem örtlichen Bestand nicht verändert. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Es wird festgesetzt:

Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Zulässig sind maximal folgende Vollgeschosse:

|  |   |
|--|---|
| SO 1 - Herrenhaus  | 4 (4 Etagen / Stockwerke)                   |
| SO 2 - Nördliches Wirtschaftsgebäude sowie Torhaus Nord und West | 2 (2 Etagen / Stockwerke in den Torhäusern) |
| SO 3 - Torhaus Süd   | 2 (2 Etagen / Stockwerke im Torhaus)        |
| SO 4 - Südliches Wirtschaftsgebäude                              | 2   |
| SO 5 - Wohngebäude   | 2   |

## 7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Sondergebiete wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung ist für die Sondergebiete sinnvoll, da der heutige bauliche Bestand bereits diese Längen aufweist: nördliches und südliches Wirtschaftsgebäude mit jeweils rd. 55 m, Torhaus Nord / West mit rd. 90 m).

Es wird festgesetzt:

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

Unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Flächeninanspruchnahme für die baulichen Anlagen klar räumlich begrenzt wird und zudem der Vorhabenplanung entsprechend eine bauliche Umsetzung der Planung erfolgt und nicht dahinter zurückgeblieben wird.

Für den Reitplatz südlich des südlichen Wirtschaftsgebäudes wird eine Baugrenze mit der Kennzeichnung „Offener Reitplatz, Weide bzw. Koppel als Auslauf für Pferde“ festgesetzt.

#### 7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet

Unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung soll die bestehende Wohnnutzung gesichert und in beschränktem Rahmen zusätzlich ermöglicht werden.

Dabei wird die Anzahl der Wohnungen wie folgt beschränkt:

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet

Zulässig sind maximal folgende Anzahl von Wohnungen:

|  |             |
|--|-------------|
| SO 1 - Herrenhaus  | Insgesamt 5 |
| SO 2 - Nördliches Wirtschaftsgebäude sowie Torhaus Nord und West |             |
| SO 3 - Torhaus Süd   |             |
| SO 4 - Südliches Wirtschaftsgebäude                              |             |
| SO 5 - Wohngebäude   | 3           |

#### 7.5 Nebenanlagen / Stellplätze

Für das Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen.

Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO werden entsprechend der Ausführungen in Kapitel 6. *Nutzungskonzept und Erschließung* festgesetzt. Zum einen im Bereich der Allee westlich der Torhäuser im Anschluss an die heute bereits genehmigten 45 Stellplätze zu beiden Seiten der Straße „Ringelsbruch“. Darüber hinaus werden die genehmigten 9 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges vor dem Torhaus Nord/West sowie die 8 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges westlich des Reitplatzes.

Es wird festgesetzt:

Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Fläche zu beiden Seiten der Straßenverkehrsfläche „Ringelsbruch“ sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig. Garagen sowie Carports sind unzulässig.

Innerhalb der baulichen Anlage im Bereich des Torhauses Nord/West bzw. des nördlichen Wirtschaftsgebäudes befinden sich bereits Bedarfsstellplätze im Zusammenhang mit der ansässigen Gastronomie. Diese Stellplätze sollen in geringem Umfang in Richtung Nordosten erweitert werden und hier auch dem Herrenhaus dienen.

## 7.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Innerhalb des Plangebietes wird die Straße „Ringelsbruch“ als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straße „Ringelsbruch“ wird im Liegenschaftskataster als sog. „Hauptwirtschaftsweg“ genannt.

Aufgrund der mit der o. g. Nutzungskonzeption verbundenen möglichen Intensivierung des Zu- und Abgangsverkehrs ist **im weiteren Verfahren** abzustimmen, ob mit einem Verkehrsgutachten die Verträglichkeit des Einmündungsbereiches der Straße „Ringelsbruch“ in die Kreisstraße („Alte Schanze“) noch zu prüfen ist.

Aus heutiger Sicht der Verkehrsplanung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es gibt Überlegungen seitens des PaderSprinters eine neue Bus-Querspange Wewer – Elsen – Schloß Neuhaus über die K 28 „Alte Schanze“ einzurichten. In diesem Zusammenhang wird auch eine Haltestelle im Bereich der Einmündung zur Straße „Ringelsbruch“ mitgedacht.

Sollte diese Querspange, und somit erstmals eine, wenn auch periphere Anbindung des Gutes an den ÖPNV, tatsächlich realisiert werden, so ist nicht auszuschließen, dass infolge der angedachten Nutzungen für das Gut die Bedeutung der Straße „Ringelsbruch“ für den Fußverkehr (insbesondere im Freizeitverkehr) zunehmen könnte.

Dies gilt insbesondere, sollte zu den geplanten Nutzungen auch Reitunterricht hinzuzurechnen sein, von dem i. d. R. meist jüngeren Reitschüler betroffen sind.



Abbildung 20: Blick von Osten auf die Einmündung „Ringelsbruch“ in die K 28 („Alte Schanze“)

Die im Plangebiet liegenden Teile der Wirtschaftswege vor dem Torhaus Nord/West sowie westlich und südlich des Reitplatzes an dem südlichen Wirtschaftsgebäude werden als private Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) festgesetzt.

## 7.7 Grünflächen / Pflanzflächen

Die vorhandenen Grünstrukturen, im Wesentlichen die Alleebäume und die den Gebäuden zugeordneten Pflanz- und Rasenflächen, prägen den Vorhabenbereich ebenso wie der Bewuchs in den Randbereichen bzw. entlang der Einfriedungen der Hofanlage.

Der prägende Baumbestand wird ebenso wie die Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Für die Bereiche der zu erhaltenden Bäume wird festgesetzt:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

*In den festgesetzten Bereichen ist die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Der horizontal durchwurzelte Bereich des jeweiligen Baumes darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Zudem sind die DIN 18920 und die RASLP4 (Regelung zur Erhaltung der Pflanzenbestände sowie ihr Schutz vor Beschädigungen während der Bauzeit) zu berücksichtigen.*

*Die festgesetzten Baumstandorte sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.*

Für die Pflanz- und Rasenflächen wird eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB getroffen.

Für Teile baulicher Anlagen wird eine Festsetzung gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen:

Stellplatz-Materialien

*Die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der baulichen Anlage des Gut Ringelsbruch sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.*

## 8. Planungsauswirkungen

### 8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die Planung sich ggf. ergebende veränderte Ansprüche sind **im weiteren Verfahren** zu klären.

#### Trinkwasserversorgung

Derzeit besteht kein Anschluss an öffentliche die Trinkwasserversorgung, d.h. es besteht eine Wassereigenversorgung. Die nächstgelegene Wasserleitung liegt in etwa in 500m Entfernung. Die erforderliche Erweiterung bzw. der Anschluss an die städtische Wasserversorgung ist durch den Vorhabenträger bereits auf eigene Kosten veranlasst worden.

#### Löschwasserversorgung

Der ehem. Pool südlich des südlichen Wirtschaftsgebäudes dient als Löschwasservorrat. Hydranten sind aufgrund der noch nicht vorhandenen Trinkwasserleitung nicht vorhanden.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

#### Brandschutz

*Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und bedarf gegebenenfalls einer Ergänzung in Form einer „besonderen Löschwasserversorgung“ durch den Grundstückseigentümer für die geplante „gewerblich“ geprägte Nutzung. [§ 4 (1), 14 BauO NRW] Die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge in Abhängigkeit der Nutzung und Abwägung einer Ausbreitungsgefahr im potenziellen Brandfall sowie die Formulierung weiterer Anforderungen behält sich die Brandschutzdienststelle bei Beteiligungen im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren zu konkreten Vorhaben vor. [§ 71 BauO NRW, § 25 BHKG Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz]*

#### Stromversorgung

Derzeit besteht für das Gut Ringelsbruch ein Anschluss über die Trafostation am Scharmeder Stadtweg mit einer Niederspannungsleitung, welche für die aktuelle Nutzung ausreichend ist.

Bei einer Nutzungsintensivierung ist die Stromversorgung aufzurüsten bzw. ein Mittelspannungsnetz erforderlich mit ggf. neuer Trafostation erforderlich.

#### Gasversorgung

Derzeit besteht für das Gut Ringelsbruch keine Gasversorgung. Die Gasleitung liegt wenige Kilometer entfernt. Ein Anschluss / eine Erweiterung wäre durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten zu veranlassen.

#### Breitbandversorgung

Es läuft derzeit ein Förderantrag, das Wohngebäude Ringelsbruch 2 mit Glasfaser zu versorgen und mithilfe von öffentlichen Mitteln auszubauen. Wenn der Antrag durchgelaufen ist, erfolgt eine Abfrage bei dem Eigentümer, ob er den Ausbau in Anspruch nehmen möchte und sich auch vertraglich dazu verpflichtet, diesen zu nutzen.

Dabei wird erst einmal nur der Ausbau für das Wohngebäude aufgrund der vorhandenen Meldeadresse dort gefördert. Im Zuge der Vertragsabwicklungen zwischen dem Eigentümer und dem Telekommunikationsanbieter ist zu regeln, dass weitere Fasern verlegt werden, um die Versorgung des gesamten Ensembles sicherstellen zu können.

#### Entwässerung

Die Entwässerung von Gut Ringelsbruch erfolgt dezentral über den sog. „Rollenden Kanal“ (Abfuhrfahrzeug). Derzeit wird der Gastronomiebetrieb über eine abflusslose Grube mit einem Volumen von 55 m<sup>3</sup> entwässert.

Die Schlammabfuhr gewährleistet der Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn – STEB. Für das Wohngebäude (Hausnr. 2) erfolgt die Abwasserbeseitigung hingegen über eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeptes ist ein Kanalanschluss weder geplant noch wirtschaftlich darstellbar.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Abwasserkanäle.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Hierfür ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn einzuholen. Für die Schmutzwasserentsorgung ist aufgrund der geplanten Intensivierung der Nutzung die Herstellung einer privaten Druckrohrleitung erforderlich. Anschlusspunkt ist der vorhandene städtische Schmutzwasserkanal in der Straße Südhang in Elsen-Bahnhof.

#### Abfallentsorgung

Die Bedingungen der Abfallentsorgung vor Ort ändern sich nicht durch die Planinhalte. Für die Entsorgung ist anzumerken, dass das Befahren von Privatflächen nur mit einer entsprechenden Freistellung erfolgt. Die Wendemöglichkeit oder eine Umfahrt muss für ein 3-achsiges-Entsorgungsfahrzeug möglich sein, was mit der Umfahrung in der Mitte der Gutsanlage möglich ist.

### **8.2 Altlastenbelange**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen zum vorgesehenen Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein potentiell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

### **8.3 Belange der Denkmalpflege**

Die Liste der Baudenkmäler in Paderborn-Elsen enthält die denkmalgeschützten Bauwerke auf dem Gebiet von Paderborn-Elsen in Nordrhein-Westfalen (Stand: 2020). Darin ist die bauliche Anlage mit der Denkmalnummer 330 inventarisiert.

Die Eintragung erfolgte als denkmalgeschütztes ehemaliges Hofgut aus der Mitte des 19. Jahrhunderts am 04.04.1990:

- Großzügige Gutsanlage mit Herrenhaus, hohem Wasserturm und weitläufiger Parkanlage vermutlich aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.
- Neoklassizistisches, zweigeschossiges Herrenhaus mit Mezzaningeschoss und repräsentativer Freitreppe an der Parkseite. Auf den Gartenflügel im Osten wurde in den 1980er Jahren ein Dreiecksgiebel aufgesetzt.
- Historischer Gutspark.

Zudem sind zwei Naturdenkmale vorhanden:

- 2 Mammutbäume auf der Ostseite des Herrenhauses (Inventarisierungsnummer 03 2.3.30 nach Landschaftsplan)
- Findling unmittelbar westlich der Kreuzung „Ringelsbruch“ und „Südhang“ ca. 250 m südwestlich von Gut Ringelsbruch (Inventarisierungsnummer 03 2.3.31 nach Landschaftsplan)

Die Denkmale werden als Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).



Quelle: Geoportal Kreis Paderborn

**Abbildung 21:** Naturdenkmal – 2 Mammutbäume auf der Ostseite des Herrenhauses



Quelle: Geoportal Kreis Paderborn

**Abbildung 22:** Naturdenkmal – Findling

Da es sich bei einigen der zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des aufzustellenden Planes (wie die Errichtung weiterer Stellplätze entlang der Zufahrtsallee oder die Erneuerung einer Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung) um Eingriffe in den ungestörten Boden handeln wird, sind Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet Gut Ringelsbruch mit der westlichen Zufahrtsstraße ist aus folgenden Gründen von bodendenkmalpflegerischem Belang:

Etwa 100 m westlich vom Gut Ringelsbruch deuten jungsteinzeitliche Oberflächenfunde (ein Steinbeil, zwei Mahlsteine und ein Schaber aus Feuerstein) eine Siedlung an, die sich wahrscheinlich bis zum Gut erstreckt.

Ferner schneidet die westliche Zufahrt gut 400 m westlich vom Gut die mittelalterliche Landwehr. Damit im Bereich der Landwehr und bei Bodeneingriffen im Areal Ringelsbruch mit dem vermuteten Bodendenkmal „steinzeitliche Siedlung“ keine archäologischen Befunde unbeobachtet beseitigt werden, sind sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn frühzeitig abzustimmen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld weist auf die die konkrete Möglichkeit hin, dass sich im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld ein Bodendenkmal befindet. Ob sich dies bewahrheitet, muss näher aufgeklärt werden. § 11 DSchG NRW verpflichtet die Kommunen, die Sicherung der Bodendenkmäler insbesondere bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Mit dem avisierten Inkrafttreten der Novelle zum DSchG NRW zum 01.01.2022 würde ein Eingriff auch in ein nicht eingetragenes Bodendenkmal erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wäre sehr wahrscheinlich nicht zu erteilen bzw. zu versagen.

Mit den in Rede stehenden Planungsinhalten sind innerhalb der Gutsanlage keine Eingriffe in den Boden beabsichtigt.

Ein Eingriff in ein mögliches Bodendenkmal ist daher ausgeschlossen. Ebenso sind keine Baumaßnahmen außerhalb der Gutsanlage derzeit abzusehen (Neuverlegung von Ver- und Entsorgungstrassen).

Da der LWL die Prospektierung auf die Umsetzung konkreter Bauvorhaben abstellt, wird folgender Hinweis aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

*Damit im Bereich der mittelalterlichen Landwehr und bei Bodeneingriffen im Areal Ringelsbruch mit dem vermuteten Bodendenkmal „steinzeitliche Siedlung“ keine archäologischen Befunde unbeobachtet beseitigt werden, sind sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn (Tel. 05251-2077105) und mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8961, Fax 0251 591-8989 im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen.*

*Bezüglich der Kosten für eventuell zu beauftragende archäologische Fachfirmen wird auf die Regelung gem. Verwaltungsvorschrift zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 für ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.*

#### **8.4 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf Schutzgüter mit folgendem Ergebnis ermittelt:

| Schutzgut                                 |                                  | Erheblichkeit der Beeinträchtigung  |
|---|----------------------------------|---|
| Mensch                                    | Erholung<br>Immissionen          | Keine<br>Gering   |
| Tiere<br>Pflanzen<br>Biologische Vielfalt |                                  | Ist <b>im weiteren Verfahren</b> festzustellen<br>Keine bis gering<br>Keine |
| Fläche<br>Boden                           |                                  | Gering<br>Keine bis gering  |
| Wasser                                    | Grundwasser<br>Oberflächenwasser | Keine bis gering<br>Keine   |
| Klima / Luft                              |                                  | Gering  |
| Landschaft                                |                                  | Keine   |
| Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter |                                  | Keine   |
| Wechselwirkungen                          |                                  | Keine   |

**Im weiteren Verfahren** sind spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen zu benennen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Kompensationsmaßnahmen abzuwenden. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein Kompensationsbedarf zu ermitteln ist.

Die Art der Kompensation ist ebenfalls **im weiteren Verfahren** (s.u.) zu bestimmen.

### 8.5 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit der Planung sowie das Aufzeigen des Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erfolgt **im weiteren Verfahren**.

### 8.6 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW werden in einem Artenschutzfachbeitrag aufgeführt.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Höke Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Januar 2022) erarbeitet.

Der Fachbeitrag umfasst die sog. Stufe I (Vorprüfung).

Durch eine überschlägige Prognose wird das Auftreten potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte geklärt. Zur Beurteilung sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Gegebenheiten einzuholen.

Nur bei nicht auszuschließenden Konflikten ist Stufe II durchzuführen.

Die während des Ortstermins gemachten Zufallsbeobachtungen von Fledermäusen und deren Fraßspuren im Herrenhaus belegen die Nutzung des Gebäudes durch diese Artengruppe.

Der Zeitpunkt des Nachweises deutet auf ein Winterquartier hin.

Die vorgefundenen Gewölle, Federn und Kots Spuren belegen die Nutzung der Gebäude durch die Schleiereule.

Durch die Bautätigkeiten können überschlüssig betrachtet Betroffenheiten für die folgenden planungsrelevanten Tierarten nicht ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse: Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
- Vögel: Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Habicht, Kleinspecht, Kuckuck, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Pirol, Rauchschnalbe, Rebhuhn, Schleiereule, Schwarzspecht, Sperber, Star, Turteltaube, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule
- Amphibien: Kammmolch

Daher wird **im weiteren Verfahren** die Durchführung von entsprechenden faunistischen Kartierungen, unter Berücksichtigung der Methodenstandards, für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel empfohlen, um die potenziellen Betroffenheiten ausschließen oder belegen zu können. Dabei gilt es zu klären, welche Arten die Gebäude mit welcher Individuenanzahl zu welchem Zweck (Brut-, Nahrungshabitat, Zwischen-, Sommer-, Winterquartier, Wochenstube) nutzen.

### 8.7 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände zu berücksichtigen wären.

Insgesamt sind keine Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich, da lediglich der vorhandene Baubestand für geplantes Wohnen umgenutzt werden kann.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnnutzung keinen Abwehranspruch z. B. gegenüber der Gastronomie oder Veranstaltungen artikulieren soll und auf der Grundlage der Festsetzung des Sondergebietes auch keine bauplanungsrechtlichen Vorkehrungen auf der Grundlage der DIN 188005 bzw. der TA Lärm zu berücksichtigen sind. Von daher ist jedes betriebsungebundene Wohnen in Kombination mit lärmverursachenden Nutzungen im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den sogenannten Anliegerverkehr.

Entlang der Straße „Ringelsbruch“ sowie im Einmündungsbereich der Kreisstraße („Alte Schanze“) sind keine Immissionsorte vorhanden, die bzgl. eines Verkehrslärms auf öffentlicher Straße zu betrachten wären.

### 8.8 Belange des Bodenschutzes

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da eine über den heutigen Bestand hinausgehende Inanspruchnahme von nicht versiegelter Fläche mit Ausnahme einer Teilfläche für Stellplätze nicht zulässig ist.

Für das Plangebiet liegen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein potentiell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

### 8.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse

Durch Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen der Umsetzung der Planung die Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-PV, Sonnenkollektoren, etc.) und der energetischen Sanierung zu prüfen und wo es möglich ist zu erlauben sein.

So verfügt z.B. das südliche Wirtschaftsgebäude auf der Rückseite über Potential für PV-Anlagen. Der Belang soll aber der hochbaulichen Umsetzung vorbehalten bleiben und nicht Gegenstand der Bauleitplanung durch Festsetzungen werden.

Dieses geschieht auch vor dem Hintergrund, dass es keine Veranlassung gibt, in den heutigen genehmigten historischen Gebäudebestand aus Gründen des Klimaschutzes an dem Standort zwingend eingreifen zu müssen.

Generell kommt auch - soweit wie möglich - die Nutzung von Erneuerbaren Energien in Frage (z. B. Nutzung von Erdwärme).

Aus Sicht der Klimafolgenanpassung zum Themenbereich Hitze und Starkregenereignisse werden sich durch die Planungsinhalte keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

## 9. Hinweise/Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

### Archäologische Bodenfunde

*Damit im Bereich der mittelalterlichen Landwehr und bei Bodeneingriffen im Areal Ringelsbruch mit dem vermuteten Bodendenkmal „steinzeitliche Siedlung“ keine archäologischen Befunde unbeobachtet beseitigt werden, sind sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn (Tel. 05251-2077105) und mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8961, Fax 0251 591-8989 im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen.*

*Bezüglich der Kosten für eventuell zu beauftragende archäologische Fachfirmen wird auf die Regelung gem. Verwaltungsvorschrift zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 für ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.*

### Kampfmittelfunde

*Im Plangebiet kann trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht 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.*

### Brandschutz

*Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und bedarf gegebenenfalls einer Ergänzung in Form einer „besonderen Löschwasserversorgung“ durch den Grundstückseigentümer für die geplante „gewerblich“ geprägte Nutzung. [§ 4 (1), 14 BauO NRW] Die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge in Abhängigkeit der Nutzung und Abwägung einer Ausbreitungsgefahr im potenziellen Brandfall sowie die Formulierung weiterer Anforderungen behält sich die Brandschutzdienststelle bei Beteiligungen im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren zu konkreten Vorhaben vor. [§ 71 BauO NRW, § 25 BHKG Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz]*

### Stellplatz-Entwässerung

*Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickerfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung.*

*Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn einzureichenden „Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird verwiesen.*

### DIN-Normen / Richtlinien

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

## 10. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ besteht gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aus dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag werden ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Diese Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung erstellt worden.

Als Fachgutachten wurden im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Höke Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Januar 2022)

### **11. Gesamtabwägung**

Mit der Bauleitplanung soll einem möglichen Verfall der kulturlandschaftlich bedeutsamen Bauwerke mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorgebeugt werden. Dem liegt die Erfahrung zu Grunde, dass selbst an sich erhaltenswerte Gebäude dem Verfall anheimfallen und dann die Landschaft verunstalten, wenn sie nicht für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung in Betracht kommen.

Ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist (hier: der von allen vier Seiten von Gebäuden umschlossene landwirtschaftliche Wirtschaftshof).

Veränderungen, die einer Neuerrichtung (Ersatzbau) oder wesentlichen Erweiterung sind nicht beabsichtigt, da damit die landschaftsprägende Wirkung des Gebäudeensembles des Gutes Ringelsbruch ggf. beeinträchtigt würde. Der historische Baubestand soll weiterhin erkennbar bleiben.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange, verkehrliche Belange und Immissionsschutzbelange sowie die Betroffenheit von privaten Belangen einschließlich Nachbarrechten sind zum derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im März 2022

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH