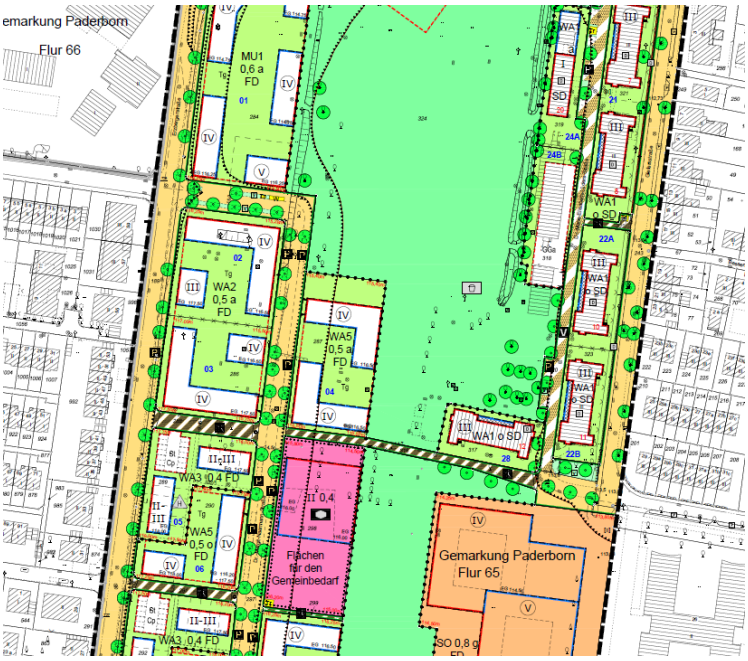
Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Februar 2022

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
I.	**BEGRÜNDUNG**	3
1.	**Verfahren**	3
2.	**Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und- ziel**	6
3.	**Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**	7
4.	**Übergeordnete Vorgaben**	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Landschaftsplan	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	11
5.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**	11
5.1	Verkehrliche Erschließung	12
5.2	Landschaftsbild	13
5.3	Denkmalschutz	13
6.	**Planung**	14
6.1	Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption	14
6.2	Bauformen / Geschossigkeit / Dachformen	15
6.3	Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung	16
6.4	Technische Infrastruktur	18
6.5	Infrastrukturelle Versorgung	20
6.6	Freiflächenkonzept	20
7.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	25
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	27
7.4	Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege / Flächen für den ruhenden Verkehr	29
7.5	Ver- und Entsorgung	31
7.6	Altlasten	32
7.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	35
7.8	Immissionsschutz	35
7.9	Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen	38
8.	**Umweltbelange**	41
8.1	Umweltbericht	41
8.2	Artenschutzrechtliche Belange	41
8.3	Klima	42
8.4	Ausgleich und Kompensation	44
9.	**Flächenbilanzierung**	45
10.	**Hinweise / Sonstiges**	45
II.	**UMWELTBERICHT** (als gesonderter Teil der Begründung)	47
III.	**MONITORING**	47

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahren

Mit dem Rückzug britischer Streitkräfte von ihren Standorten in Paderborn wurde die Stadt vor große Herausforderungen hinsichtlich des Umganges mit ihren Konversionsflächen gestellt. Als erster leergezogener ehemaliger Militärstandort bietet die ehemalige Alanbrooke Kaserne in diesem Zusammenhang eine einmalige Chance, einen Teil des städtischen Wohnraumbedarfes abzudecken und ein neues Stadtquartier mit hoher Wohn- und Gestaltungsqualität in Verbindung mit ergänzenden gewerblichen Strukturen zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt Paderborn ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für die Wohnquartiersentwicklung „Alanbrooke-Kaserne“ ausgelobt, welcher mit der Preisgerichtssitzung am 14.12.2016 seinen Abschluss fand. Das Preisgericht wählte in seiner Sitzung einstimmig die Arbeit des Büros ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH, Berlin in Zusammenarbeit mit schoppe + partner freiraumplanung, Hamburg als Sieger aus.

In seiner Sitzung am 19.01.2017 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn den mehrheitlichen Beschluss zur Weiterentwicklung des Siegerentwurfes. Im Folgenden fand eine intensive Abstimmung zwischen den Fachdienststellen der Stadt Paderborn mit den vorgenannten Büros zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes in Form eines Rahmenplanes auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses statt.
Parallel wurden die Entscheidungsgrundlagen zur Erstzugriffsoption auf das Gelände vorbereitet und eine Vielzahl an Abstimmungsgesprächen mit der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, sowie mit den städtischen Fachämtern geführt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne hat der vorgenannte Ausschuss am 06.07.2017 die Sachdarstellung der Verwaltung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 für das Gebiet „Alanbrooke“ zur Kenntnis genommen und den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Beschlossen wurde auch der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange. Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.08. – 22.09.2017 (einschließlich).
In diesem Zusammenhang wurde die betroffene Öffentlichkeit am 13.09.2017 in einer Bürgerinformationsveranstaltung über das Planvorhaben in Kenntnis gesetzt und ihr Gelegenheit für Diskussionen und Anregungen gegeben.

Das Planverfahren wird aufgrund des gleichzeitig zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung sollte mit der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alanbrooke / westliche Rathenaustraße“ erzielt werden. Die Einleitung des Änderungsverfahrens für die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am 06.07.2017 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossen und die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 14.08. bis 22.09.2017 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung war in der Zeit vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 (einschließlich) geplant und wurde begonnen, coronabedingt wurde die Offenlage am 18.03.2020 abgebrochen und in der Zeit vom 08.06.2020 bis zum 08.07.2020 (einschließlich) wiederholt.

Der Feststellungsbeschluss zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn erfolgte in der Sitzung des Rates am 27.08.2020.

Während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“ gingen insgesamt 12 abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Insbesondere wurden Bedenken zu den Themenkomplexen Verkehrsbelastung/Parkierungsangebote, Immissionsschutz und zur baulichen Umsetzung und angedachten Vermarktung der Grundstücke geäußert. Die Bedenken können nach Abwägung aller Belange teilweise berücksichtigt, teilweise durch die inzwischen vorliegenden Fachgutachten ausgeräumt werden.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u.a. in Bezug auf Umweltbelange (insbesondere Immissionsschutz, Boden- und Gewässerschutz, Artenschutz, Denkmalpflege) sowie in Bezug auf technische Aspekte (Richtfunk- und Leitungstrassen, technische Versorgungstrassen und -infrastruktur, Entsorgung und Abfallwirtschaft) ein.
Die Stadt Paderborn wird als Träger der Gebietsentwicklung darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold nur unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs des Zielabweichungsverfahrens und dem daran anschließenden landesplanerischen Anpassungsverfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz erfolgen kann.
Die Stellungnahmen sind, soweit erforderlich, in die Planung eingeflossen.

Die öffentliche Auslegung war für den Zeitraum vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 (einschließlich) vorgesehen und begann fristgerecht. Am 18.03.2020 wurde die laufende Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der Corona-Epidemie, durch die eine Beteiligung nicht mehr vollumfänglich gewährleistet gewesen wäre, abgebrochen und im Zeitraum vom 08.06.2020 bis zum 08.07.2020 (einschließlich) wiederholt.
Auch während der Offenlage gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt 4 Stellungnahmen ein.
Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen zum größten Teil zu erschließungs- und infrastrukturellen Aspekten, zu Stellplatzfragen sowie zu redaktionellen Inhalten ein. Diese sind, wenn erforderlich, in die Planunterlagen eingeflossen.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Zeitrahmen der abgebrochenen öffentlichen Auslegung und innerhalb der Wiederholung der Offenlage eingegangen sind, wurden jeweils gemeinsam abgewogen.

Der seit der ersten Offenlage im Zuge der Projektentwicklung und der parallel verlaufenden Erschließungsarbeiten aufgetretene sowie durch Fachstellungnahmen entstandene Änderungsbedarf und die entsprechend notwendigen planungsrechtlichen Neufestsetzungen machten eine erneute Offenlage erforderlich. Insbesondere betrifft diese Änderungen zeichnerische Festsetzungen zu Verkehrs- und Stellplatzflächen, präzisierende Zuschnitte von Verkehrsflächen und Baufeldern sowie textliche Festsetzungen zu Dachbegrünungen, zu Einfriedungen und Vorgartenbereichen sowie zur Zuordnung und Zulässigkeit oberirdischer Stellplatzanlagen. Während der Offenlage gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt 2 Stellungnahmen zu umwelt- und klimarelevanten Themen ein. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen zum größten Teil zu erschließungs- und umsetzungsrelevanten Aspekten und zu redaktionellen Inhalten ein. Diese sind wiederum, falls erforderlich, in die Planunterlagen eingeflossen.

Aus Klima- und Artenschutz- sowie gestalterischen Gründen wurde vom 15.03.2021 bis 06.04.2021 (einschließlich) eine 3. eingeschränkte Offenlage durchgeführt. Grundlage dafür waren geänderte Entwurfsüberlegungen bezüglich des Erhaltes zweier Großbäume und die notwendige Lageanpassung der geplanten Quartierstiefgarage im Nordwesten des Areals. Um diese planerische Erhaltungsentscheidung umzusetzen, wurde die Tiefgarage um 90° gedreht und für ca. 85 Stellplätze sowie zwei Treppenaufgänge dimensioniert. Dabei soll auch die Unterbauung eines Teils der oberirdischen Stellplatzanlage ermöglicht werden. Mit der Neuausrichtung der Tiefgarage ist auch eine Änderung der Festsetzung der Verkehrsflächen

im Bereich der Einfahrt Quartierstiefgarage an der Erzbergerstraße verbunden. Diese bis dato als öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzte Fläche (Tiefgaragenzufahrt) wurde als zwingender Bestandteil der Parkierungsanlage bestimmt.
Offengelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplanes als Ganzes. Die beschriebenen Modifizierungen betrafen jedoch nur den in der Planzeichnung kenntlich gemachten nordwestlichen Teil des Plangebietes. Nur für diesen waren Stellungnahmen abzugeben.

Während der 3. Offenlage ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, die sich jedoch nicht direkt auf die offengelegten Änderungsaspekte bezog, sondern allgemein klimaschutzrelevante Anregungen für die Neubebauung des Plangebietes gab. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen zum größten Teil zu erschließungs- und infrastrukturellen Aspekten ein, die nicht abwägungsrelevant waren bzw., da sie wortgleich auch schon zur 2. Offenlage vorgelegt worden, nicht erneut abgewogen werden mussten.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301 wurden per Festsetzung Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen (TG) für die Baufelder, in denen eine Tiefgarage errichtet werden soll, definiert. Der planerische Ansatz war, durch diese Festsetzung die Voraussetzung zur Ausbildung gewünschter Gebäudekubaturen, Erdgeschosshöhen und ausreichend langer TG-Rampen zu schaffen. Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung wurde es notwendig, einige der festgesetzten TG-Einfahrten zu verschieben. Das Stadtplanungsamt konnte den beabsichtigten Verschiebungen der TG-Rampen und damit der Anpassung der Festsetzungen prinzipiell folgen. Diese sollten im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes korrigiert werden.
Die Grundzüge der Planung waren von den Lageänderungen der TG-Einfahrten nicht berührt, da die beabsichtigten Änderungen des zugrundeliegenden Leitbildes von untergeordnetem Gewicht sind und nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens führten. Eine weitere Offenlage war daher nicht notwendig. Die beteiligten Fachämter der Stadt Paderborn und im zweiten Fall auch die Versorgungsträger wurden gem. § 4a (3) BauGB im Rahmen von eingeschränkten Beteiligungen erneut gehört. Diese eingeschränkten, reduzierten Beteiligungen fanden im Zeitraum vom 16.03.2021 bis zum 06.04.2021 (einschließlich) und vom 05.11.2021 bis zum 19.11.2021 (einschließlich) statt. Die eingegangenen Stellungnahmen ergaben keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die geplanten Verschiebungen der TG-Einfahrten. Die geänderten TG-Einfahrten wurden im Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

Das neue Stadtquartier soll nachhaltige funktionale und gestalterische Qualitäten aufweisen. Um diese zu gewährleisten sollen Instrumente der städtebaulich-architektonischen, freiraumplanerischen und funktionalen Qualitätssicherung zum Einsatz kommen. Als Grundlage für weitere Qualifizierungs- und Investorenauswahlverfahren soll das Instrument des Quartiershandbuches angewandt werden. Dieses beinhaltet neben dem vorgesehenen innovativen Energieversorgungskonzept, den Leitlinien für das Mobilitätsmanagement und dem Vergabekonzept auch ein Gestaltungshandbuch als wesentlichen Bestandteil.
Weiterführend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Inhalten des Rahmenplanes werden im Gestaltungshandbuch detaillierte Parameter der äußeren Gestaltung des Quartiers und der privaten Freiflächen festgelegt. Für unterschiedliche Typologien und gestalterische Themenbereiche wie Baukörper, Dächer, Fassaden, Eingangsbereiche, Erdgeschosszonen, Werbeanlagen und Grundrissqualitäten sowie für den Freiraum werden entsprechende verbindliche Aussagen getroffen. Für Investoren und Planer werden damit Leitlinien für die nachfolgenden Entwicklungsschritte im Rahmen der Vermarktung vorgegeben.

Als Grundlage der Erstellung des Bebauungsplanes aber auch der vorbereitenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung war die Erarbeitung spezifischer Fachgutachten

erforderlich. Dazu gehören der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt, sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung.
Weiterhin wurden Schalltechnische Untersuchungen (Bericht zu auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch die Fa. Lödige, TÜV Nord, 11/2018; Gutachterliche Stellungnahme Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßen- und Gewerbelärm im Bebauungsplangebiet Nr. 301 „Alanbrooke“ in Paderborn, TÜV Nord 08/2019) und ein Verkehrsgutachten (Planersocietät, 11/2018) erstellt.
Darüber hinaus bezieht sich der Bebauungsplan auf die Aussagen der zweiphasigen Altlastenuntersuchung (Dr. Kehrt und Lampe, 2016 und 2019), der archäologischen Untersuchung (Abschlussbericht der Archäologischen Grabungen, Eggenstein Exca, 01/2019), der orientierenden hydrogeologischen und baugrundtechnischen Beurteilung des Planbereiches (Schmidt + Partner, 2017) und der baugrundtechnischen Erstbewertung (Kleegräfe 11/2017).

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird. Im Kern gehen alle Prognosen davon aus, dass die Bevölkerung Paderborns in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird.

Mit der Entlassung der Fläche der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne aus der Nutzung durch die britischen Streitkräfte wurde ein wichtiges Entwicklungspotential für die Stadt Paderborn frei. Durch den Erwerb der Fläche durch die Stadt und auf der Grundlage der erfolgten Planungen soll diese Fläche insbesondere für die Wohnraumentwicklung erschlossen werden.
Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird. Dies bestätigen verschiedene Prognosen – zum Beispiel die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW, eine Prognose der Statistikstelle der Stadt Paderborn sowie eine im November 2019 fertiggestellte Prognose des „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“.
Die letztgenannte Prognose geht in ihrem Basisszenario von einem Wachstum um 2,4% auf 156.700 Einwohner bis 2025 aus. Daraus wird ein Neubaubedarf von 4.100 Wohnungen bis 2025 abgeleitet. Sie wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 5. Dezember 2019 vorgestellt und ist derzeit die aktuellste und genaueste Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen.

Das Wachstum Paderborns wird zurückgeführt auf einen Geburtenüberschuss und einen positiven Wanderungssaldo. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn u.a. bei Familien, die kontinuierlich ins umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten wie z.B. „Springbach Höfe“ und „Alanbrooke“ im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.
Neben der bereits in der Vermarktung und Bebauung befindlichen Wohnbaufläche Springbach Höfe stellt die Konversionsfläche der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne eine der größten zusammenhängenden und potentiell verfügbaren Wohnbauflächen im zentralen Stadtgebiet Paderborns dar. Sie befindet sich im Westen der Kernstadt. Auf dem Quartier sollen insgesamt bis zu 800 Wohneinheiten errichtet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Geltungsbereichsfläche für die Schaffung von notwendigem Wohnraum im Geschosswohnungsbau sowie von ergänzenden Misch- und gewerblichen Flächen. Zudem ist die Zielstellung, eine sozialverträgliche und breit gefächerte Angebotsmischung der Wohnraumangebote zu erreichen.
Entsprechend der Beschlusslage des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 24.04.2018 wird auch im Alanbrooke-Quartier eine Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau umgesetzt.

Mit der Neuordnung soll auf die hohe Lagegunst der Fläche eingegangen werden. Eine adäquate bauliche Dichte als auch große öffentliche Grünräume, die sich mit umliegenden Grünflächen vernetzen, sollen das neue Quartier charakterisieren. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass infolge der Rahmenbedingungen wie der zentrumsnahen Lage, der bestehenden guten Infrastrukturanbindung sowie der vorherrschenden Grünstrukturen das angedachte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 301 sehr gute Voraussetzungen zur Schaffung einer attraktiven Wohnlage bietet.

Die Stadt Paderborn hat mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages am 24.01.2019 die Fläche der Alanbrooke-Kaserne von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Im Juli 2019 erfolgte der Besitzübergang des Geländes.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Die Konversionsfläche der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne befindet sich im Westen der Kernstadt, am westlichen Rand des Riemekeviertels und ist ca. 1,8 km vom historischen Rathaus entfernt. Sie befindet sich damit im Kernbereich der Stadt. Das Plangebiet bildet durch seine ehemalige militärische Nutzung und die entsprechende Abgeschlossenheit bisher eine Barriere im umgebenden Stadtgefüge, die durch die beabsichtigte Überplanung und Nutzungsänderung des Gebietes aufgehoben werden soll. Auf absehbare Zeit steht hier das einzige Gelände in der Kernstadt Paderborns zur Verfügung, auf der eine Wohnbebauung in größerem Maßstab realisiert werden kann.

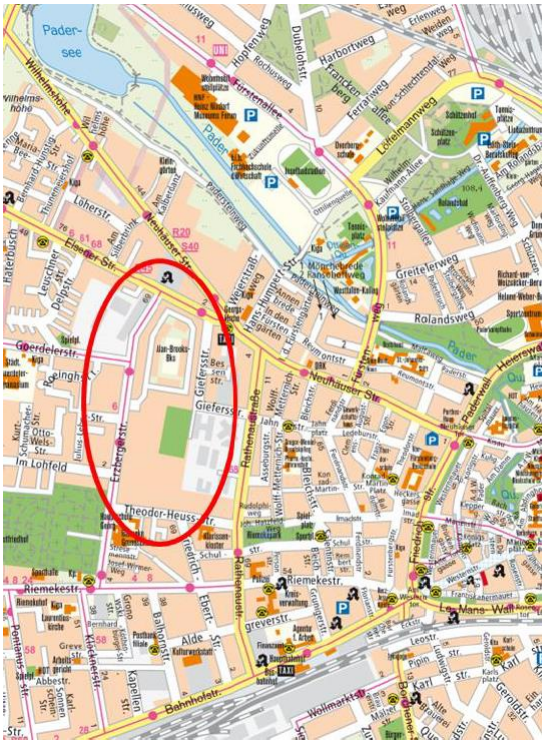


Abb. 1 – Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet Paderborn

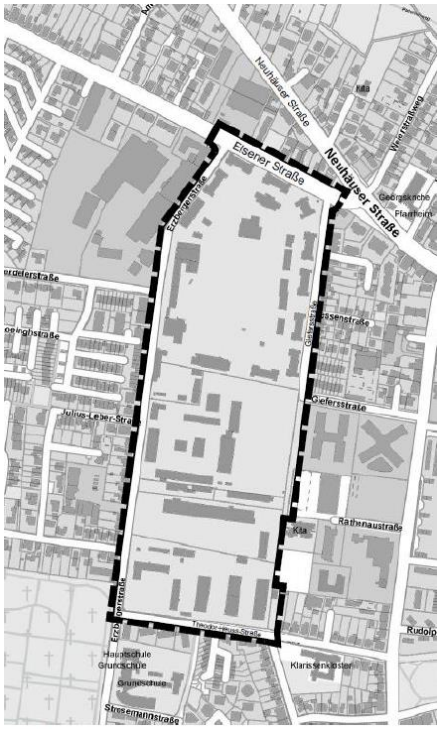


Abb. 2 – Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“ liegt im Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße im Süden, der Erzbergerstraße im Westen, der Elsener Straße im Norden und der Giefersstraße im Osten. Er umfasst die Flurstücke der Gemarkung Paderborn:

in der Flur 62:	Flurstücke: 195, 226 (tlw.), 242, 243, 244, 322 (tlw.)
in der Flur 65:	Flurstücke: 84, 149, 151, 153, 155, 157, 189, 242 (tlw.), 243 (tlw.), 270 (tlw.), 271
in der Flur 66:	Flurstücke: 93 (tlw.), 711 (tlw.)

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter der Bezirksregierung in Detmold stellt den entsprechenden Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Fläche der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne ist als ASB mit der Zweckbindung „Militärische Nutzung“ dargestellt.
Da mit dem genannten Konversionsvorhaben eine Abweichung von den geltenden Zielen der Raumordnung verbunden ist, wurde durch die Stadt Paderborn die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens - Geplante Nachnutzung der militärischen Liegenschaft Alanbrooke-Barracks - gemäß § 16 Landesplanungsgesetz (LPlG) beantragt, um damit die regionalplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung einer militärischen Liegenschaft vorrangig in ein Wohngebiet zu schaffen. Der Regionalrat hat am 04.12.2017 sein Einvernehmen zur Abweichung von der zeichnerischen Darstellung „ASB für zweckgebundene Nutzungen - Militärische Einrichtungen“ des rechtskräftigen Regionalplanes - TA Paderborn-Höxter erklärt.
Die Grundzüge der Planung werden durch die Zielabweichung nicht berührt, die Abweichung ist aus Sicht der Stadt Paderborn unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Für die umliegenden Wohngebiete ergeben sich durch eine Zielabweichung keine Einschränkungen.

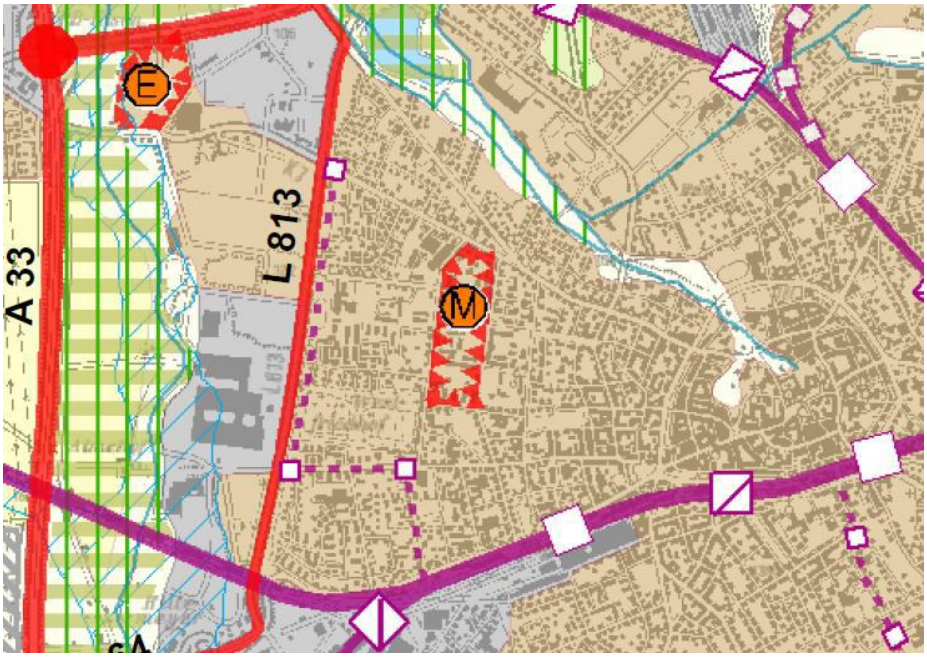


Abb. 3 – Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter)

Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) am 14.02.2018 die Anfrage an die Bezirksregierung Detmold und den Kreis Paderborn gestellt, ob die Inhalte der geplanten 140. Änderung des Flächennutzungsplanes - Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Flächen für den Gemeinbedarf in Wohn-, gemischte und Sonderbauflächen im Bereich Alanbrooke-Kaserne und westliche Rathenaustraße - im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen.
Am 13.03.2018 erging der Bescheid der Bezirksregierung Detmold an die Stadt Paderborn, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

4.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe. Dessen Ziele und Maßnahmen sind für den Bebauungsplan daher nicht relevant.
Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG vorhanden. Ca. 400 m nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Paderaue.

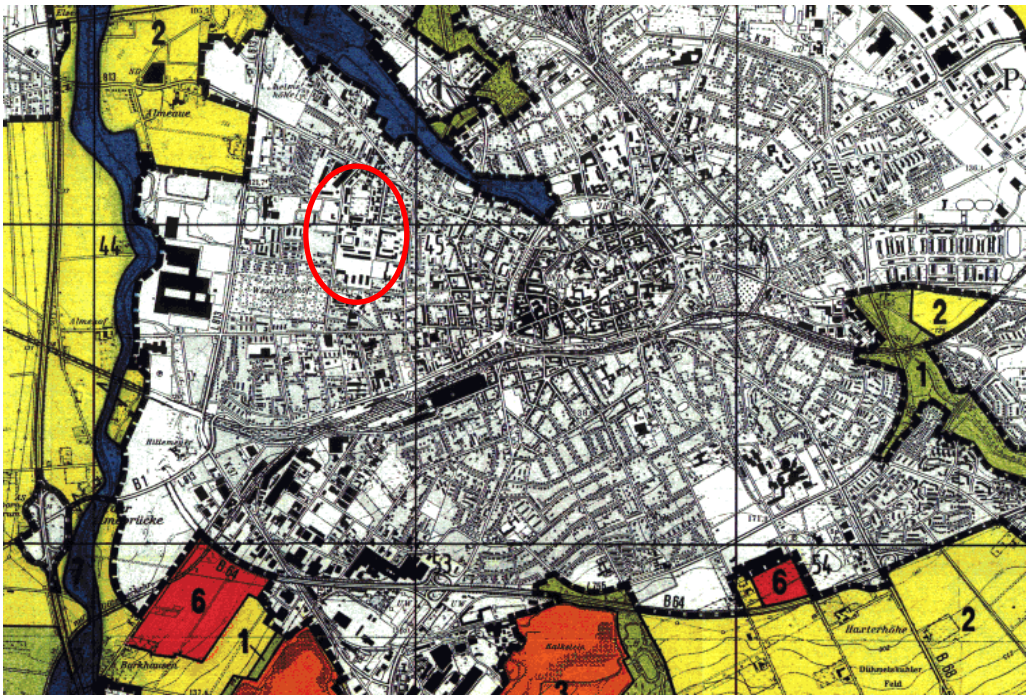


Abb. 4 – Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“

4.3 Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“ war im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn bisher vollständig als „Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Die angrenzende Betriebsfläche war im FNP ebenfalls in der genannten baulichen Nutzungsart festgesetzt.
Der Bereich des Westfriedhofes und der Theodor-Heuss-Straße im Süden des Planbereiches ist als Grünfläche/Verkehrsgrün dargestellt. Westlich angrenzend an der Erzbergerstraße befinden sich ausgewiesene Wohnbauflächen und eine gewerbliche Baufläche. Im Norden und Osten schließen sich gemischte Bauflächen an.

Mit der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung erzielt werden. Die geplante Ausweisung des Änderungsbereiches (Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“ als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie als Sonderbauflächen (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ergab sich aus den zu Beginn dargestellten Bedarfen, die aus der Prognose des „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ hervorgehen.
Mit der Änderung sollte gleichzeitig die Ausweisung der Betriebsfläche als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie einer kleineren Fläche mit ehemaliger militärischer Nutzung an der Neuhäuser Straße (ehem. Kreiswehrersatzamt) als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erfolgen. Dies entspricht jeweils der Realnutzung und dem Charakter der Umgebungsbebauung.

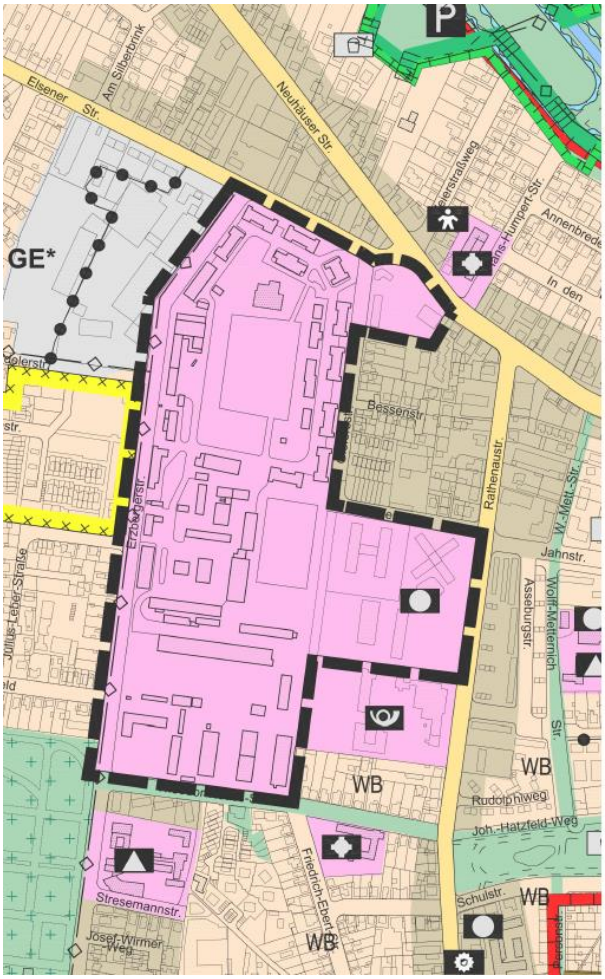


Abb. 5 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich

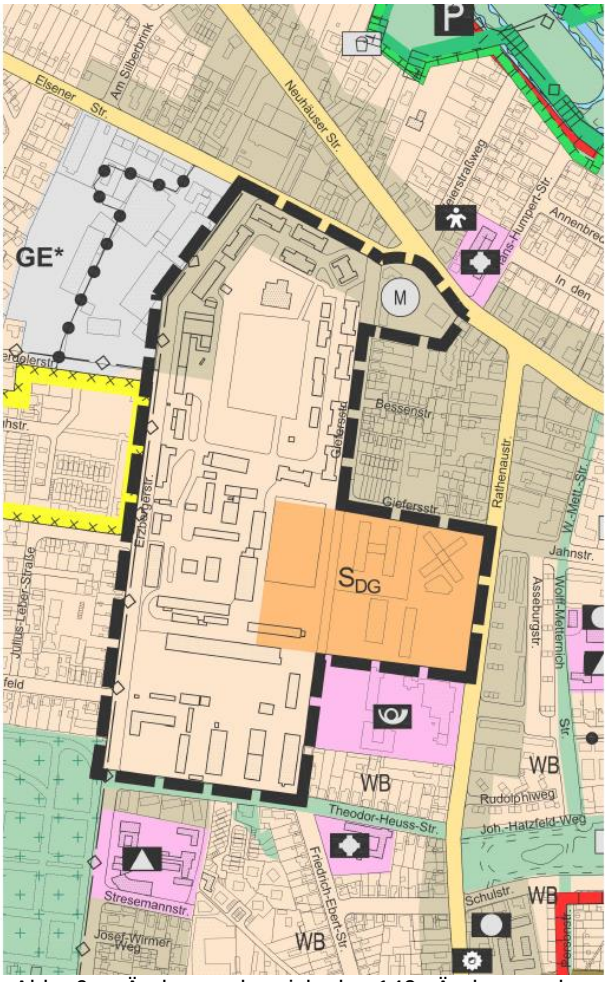


Abb. 6 – Änderungsbereich der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des FNP offerierte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb des Riemekeviertels durch die Ausweisung von Wohnbau- und gemischten/gewerblichen Flächen. Die angestrebte bauliche Nutzung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur ein und ermöglicht ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.
Im Zusammenhang mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“ war eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zwingend erforderlich. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines qualitätsvollen Wohngebietes in diesem Bereich ermöglicht werden.

Der Feststellungsbeschluss zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn erfolgte in der Sitzung des Rates am 27.08.2020. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold gem. § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Stadt Paderborn am 11.12.2020 wurde die 140. Änderung des FNP rechtskräftig.

4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil der Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 1 II. Änderung für das Gebiet „Kernstadt“, rechtsverbindlich seit 22.05.1982,
- Bebauungsplan Nr.115 II. Änderung „Deck 1 - Goerdelerstraße“, rechtsverbindlich seit 01.11.1997 und
- Bebauungsplan Nr.115 III. Änderung „Goerdelerstraße“, rechtsverbindlich seit 08.04.2006.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Alanbrooke-Quartier bietet nach Größe, Zuschnitt und Lage im städtischen Kontext sehr gute Nachnutzungsmöglichkeiten als Wohnbaustandort, bietet aber auch sehr gute Voraussetzungen als Erweiterungsstandort für gewerbliche Nutzungen.
In unmittelbarer Nachbarschaft der ehemaligen Kaserne dominiert die Wohnnutzung. Dabei ist eine stärker verdichtete, mehrgeschossige Bebauungsstruktur mit gründerzeitlichen Gebäuden und Geschosswohnungsbau der 1950er-/1960er-Jahre im Osten und Süden vorhanden, während westlich, zwischen Erzbergerstraße und Heinz-Nixdorf-Ring, eher eine lockere und kleinteilige Bebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern existiert. Im Westen und Osten grenzen gewerbliche Nutzungen sowie Funktionen des Landkreises Paderborn (Jobcenter) auf einem ehemaligen Standort der Deutschen Telekom an. Am Südwestrand des Plangebietes erstreckt sich der Westfriedhof. Das nordöstlich der Kaserne liegende ehemalige Kreiswehrersatzamt und das Offizierscasino wurden bereits einer Wohnnutzung zugeführt.

Abb. 7 - Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Schulen und Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen. Die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung wird auch bei einer Erweiterung der

Einwohnerzahlen im neuen Baugebiet Alanbrooke, abgesehen von fehlenden KiTa- und Grundschulplätzen, als ausreichend erachtet. Eine Erweiterung bzw. Neustrukturierung schulischer Angebote in den vorhandenen Gebäuden im nahen Umfeld wird perspektivisch erfolgen.

Paderborn wurde Ende des 19. Jahrhunderts zur Garnisonsstadt ausgebaut. Erstmals entstand neben der benachbarten Husarenkaserne mit der Infanteriekaserne eine Anlage umfangreicher militärischer Zweckbauten für etwa 1.000 Soldaten, damals noch weitestgehend auf freiem Gelände westlich der historischen Altstadt gelegen.
Auf dem Gelände der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne befanden sich nach Übergabe an die Stadt Paderborn ca. 50 Bestandsgebäude, davon 11 Gebäude unter Denkmalschutz.

Die historischen denkmalgeschützten Gebäude sind um einen großen baumbestandenen Exerzierplatz im nördlichen Teil des Geländes entlang der Erschließungsstraßen gruppiert und prägen mit ihrer Schaufassade das bauliche Ensemble der Anlage. In einer 2. Reihe schließen sich Funktionsgebäude (Wagenremisen, Waffenwerkplätze) an. Als Solitär jüngeren Baualters wurde der Baubestand durch eine Sporthalle ergänzt. In westlicher und südlicher Richtung setzte sich die Bebauung im Zuge der Kasernenerweiterung in den 1930er-Jahren mit Funktionsgebäuden (Ausbildungs- und Verwaltungsgebäude, Kantinengebäude mit Casino), Panzer- und Fahrzeughallen, einer Tankstelle und einer Panzerwaschanlage fort. Dieser technische Erweiterungsbereich wurde im Rahmen der britischen Nutzung immer wieder baulich ergänzt und angepasst.
Bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden die Bestandsgebäude vollständig rückgebaut und die versiegelten Flächen entfernt.

In fußläufiger Entfernung zum Kasernengelände befinden sich hochwertige Grün- und Naherholungsräume (Paderauen, Westfriedhof, Riemekepark), die untereinander über das bestehende Fuß- und Radwegenetz bisher nur unzureichend erschlossen sind. Die Öffnung der Kaserne und die Einbeziehung der innenliegenden Freiraumbereiche bieten gute Ansätze, strukturelle und funktionale Verbesserungen zu erzielen.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Überörtlich wird das Gebiet von der Bundesautobahn (BAB) 33 über die Paderborner Straße/Elsener Straße sowie die Wilhelmshöhe/Neuhäuser Straße erschlossen und an die Kernstadt angeschlossen.

Das derzeitig verkehrsmäßig nahezu abgegrenzt liegende Gelände wird an dessen Seiten durch die Theodor-Heuss-Straße, die Erzbergerstraße, die Elsener Straße und die Giefersstraße flankiert. Die Hauptzufahrt auf das ehemalige Kasernengelände erfolgte bisher von Nordosten über die Elsener Straße. Die innere Erschließung der Fläche ist entsprechend der ehemaligen Militärnutzung ausgebaut und das Wegenetz auf die entsprechenden Bedürfnisse angepasst.

Der Planungsbereich wird von mehreren Linien des PaderSprinters für den ÖPNV erschlossen. Die Linie 6 (Sande – Springbach Höfe), die im 30-Minuten-Takt verkehrt, führt an der Westseite des Alanbrooke-Geländes entlang und erschließt dieses über die Haltestellen „Im Lohfeld“ und „Riemeker Feld“. Entlang der Elsener Straße verkehren die Linien 68 und 61 (Sande – Schöne Aussicht, Haltestelle „Elsener Straße).

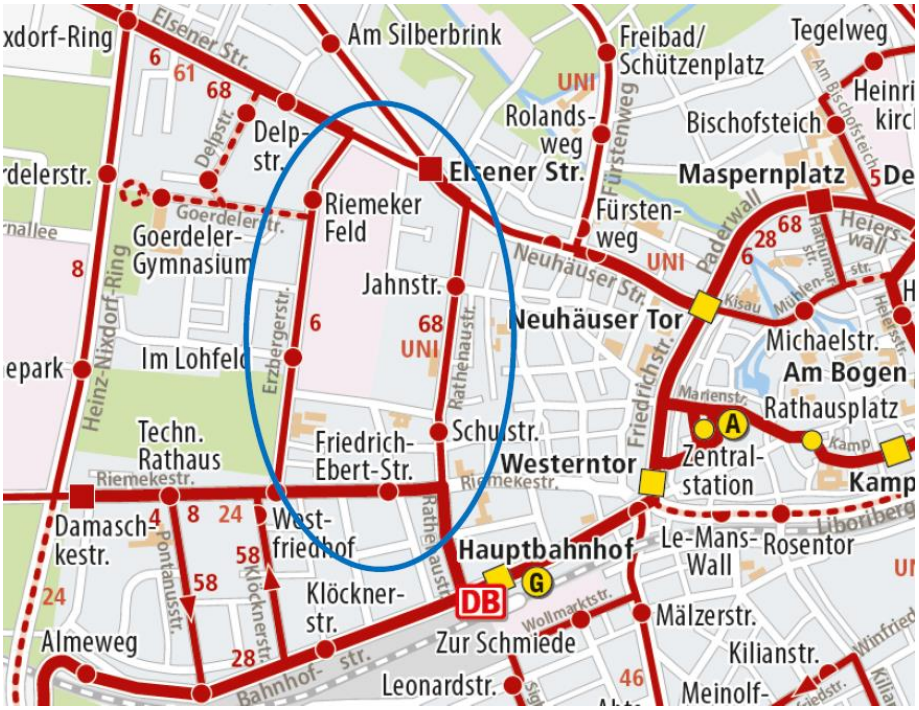


Abb. 8 - Auszug aus dem Liniennetzplan Paderborn

5.2 Landschaftsbild

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist durch die ursprüngliche militärische Nutzung (Bestandsbebauung, Funktionsflächen) anthropogen überformt und großflächig versiegelt. Größere begrünte Abschnitte sind lediglich im Bereich des Exerzierplatzes und der Rasenflächen vorhanden.
Die Wertigkeit des Geltungsbereichs für den Naturhaushalt ist - abgesehen von den wertvollen Baumbeständen im nördlichen Teil - als gering einzustufen (siehe Umweltbericht).
Etwa im Bereich der Kreuzung von Erzbergerstraße und Julius-Leber-Straße befindet sich der topographische Hochpunkt des Geländes. Von dort fällt das Gelände nach Nordosten und Südosten um bis zu 4,00 m relativ gleichmäßig ab. Die natürliche Geländemorphologie ist weitgehend erhalten geblieben.

5.3 Denkmalschutz

Die zum Ende des 19. Jahrhunderts erbaute Kasernenanlage ist ein charakteristisches Beispiel seiner Art. Dem Historismus verpflichtet, bedient sie sich der Formensprache der norddeutschen Backsteingotik. Das in dieser Zeit auch für die Krankenanstalten übliche Pavillonsystem ist hier in konsequenter Weise auf die Unterbringung und die Ausbildung des Militärs übertragen: Rings um einen großen Übungsplatz (Kasernenhof) sind die Baukörper angeordnet. Sie reihen sich entlang der begrenzenden Straßen und repräsentieren ihre Schaufassaden nach außen. Als in weiten Teilen wohlerhaltenes Beispiel der Bauaufgabe Kaserne ist es sowohl für die Geschichte der preußischen Garnisonsstadt Paderborn als auch für die Baugeschichte des Historismus von Bedeutung. Neben dem Denkmalwert (die Eintragung in die Denkmalkartei erfolgte 1992) der 11 Einzelbauten ist die Ensemblewirkung der Gebäude um den ehemaligen Exerzierplatz in der klaren städtebaulichen Formation eine historisch bedeutsame Konfiguration.

6. Planung

6.1 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption

Hauptziel des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes war die Erarbeitung eines Konzeptes, das ein stabiles Gerüst für eine positive Entwicklung des ehemaligen Militärgeländes ermöglichen kann. Die Potenziale der Fläche für eine attraktive Wohn- und Dienstleistungsentwicklung sollten aufgezeigt und das ehemals in sich geschlossene Gebiet geöffnet und mit der umgebenden Bebauung funktional vernetzt werden.

Abb. 9 - Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Alanbrooke Kaserne“, Stand 12/2016.

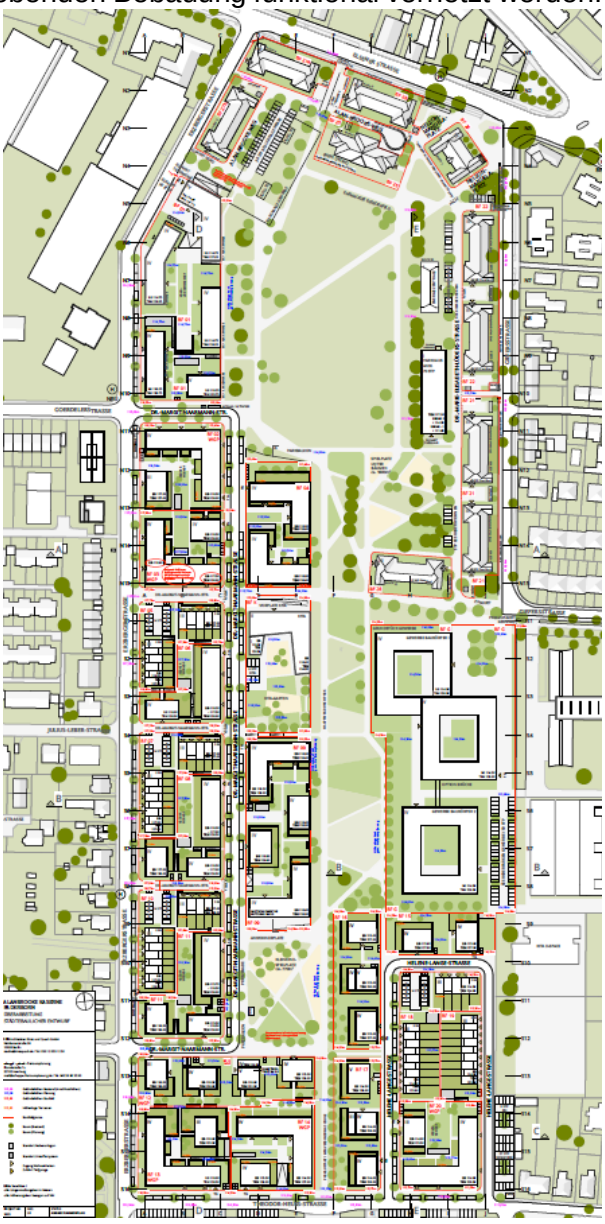


Abb. 10 - Rahmenplan Alanbrooke – Kaserne, Stand 01/2020

Schwerpunkte der Aufgabenstellung für den nördlichen Teil des Wettbewerbsgebietes waren der Umgang mit der historischen und teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz einschließlich des Exerzierplatzes. Im südlichen Teil war als Zielstellung, ein umfassendes Neuordnungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept zu erarbeiten. Von der Entwicklung der Kaserne werden zudem Signalwirkungen für den Umgang mit den weiteren Konversionsflächen im Stadtgebiet Paderborns erwartet.

Als herausgehobene Merkmale des Siegerentwurfes der Büros ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH, Berlin und schoppe + partner freiraumplanung, Hamburg wurden die gute Verzahnung des nördlichen und südlichen Teilbereiches über einen blockweise versetzten zentralen Grünraum, die sensible Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäude und die Ausformulierung der repräsentativen Bürobebauung in Korrespondenz mit der südlich und westlich anschließenden Wohnbebauung genannt.

Der städtebauliche Entwurf trägt dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der Kasernenbauten und dem Maßstab der umgebenden Bebauung des Riemekeviertels Rechnung, indem er einen Bebauungsring um eine weitestgehend autofreie grüne Mitte gruppiert. Mit dem Entwurf soll sowohl ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erzielt werden als auch die Schaffung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes erfolgen, das die vorhandenen Raumstrukturen aufnimmt.

Die neu entstehende Parklandschaft soll nicht nur qualitätvolles Wohnen entlang einer grünen Mitte ermöglichen, sondern auch den Raum für vielseitigste Freizeitnutzungen in einer lebendigen, das Quartier prägenden grünen Parkachse zusammenführen. Die Gliederung und Körnung der den Bebauungsring formenden Bebauungstypologien wird dabei aus der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung abgeleitet und in seiner Ausrichtung konsequent aus dem Bestandsraster entwickelt.

Aus dem Wettbewerbsentwurf heraus wurde in enger Abstimmung mit allen beteiligten Fachämtern ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der deren technische und fachliche Belange berücksichtigt und darstellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“ werden die im Siegerentwurf definierte Gliederung unterschiedlicher Nutzungsfunktionen und die gewollte städtebauliche Raum- und Quartiersbildung, das Erschließungssystem und die Verknüpfung mit der räumlichen Umgebung planungsrechtlich umgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes sollen bauliche Einheiten in überschaubarer Größe mit jeweils eigenen Merkmalen ermöglicht werden. Sie sollen einer Vielfalt von Typologien und Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte Raum bieten und gleichzeitig die Bildung von Identitäten fördern.

Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung des Areals werden Ziele der städtebaulichen Denkmalpflege, d.h. in diesem Fall der Erhalt des Ensembles denkmalgeschützter Militärarchitektur einschließlich des Exerzierplatzes berücksichtigt. Die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte und Verwaltungsgebäude sollen im nördlichen Teil überwiegend für gewerbliche und im östlichen Teil für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.
Ein weiteres Ziel war die Schaffung einer Durchmischung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Einkommens- und Haushaltsstrukturen. Entsprechend der kommunalen Zielsetzungen sollen mindestens 30 % des gesamten zu schaffenden Wohnungsbestandes im Quartier als geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

6.2 Bauformen / Geschossigkeit / Dachformen

Hinsichtlich seiner Bauform unterscheidet sich das neue Alanbrooke-Quartier von anderen in den letzten Jahren entstandenen Wohnbaugebieten der Stadt Paderborn. Um die angestrebte Anzahl von Wohnungen auf der Fläche umzusetzen und gleichzeitig einen hohen Grünflächenanteil sicherzustellen, werden die Wohngebäude überwiegend als Geschosswohnungsbauten mit dem notwendigen Gestaltungsspielraum und in gemischter Struktur (Zeilen-, Winkel- und Punkthäuser) errichtet.

Es soll eine Bebauung entstehen, die in angemessener Dichte kleinteilige lebendige Nachbarschaften ermöglicht. In Teilbereichen soll individualisiertes Wohnen in Form von dreigeschossigen Reihenhäusern eingeordnet werden.

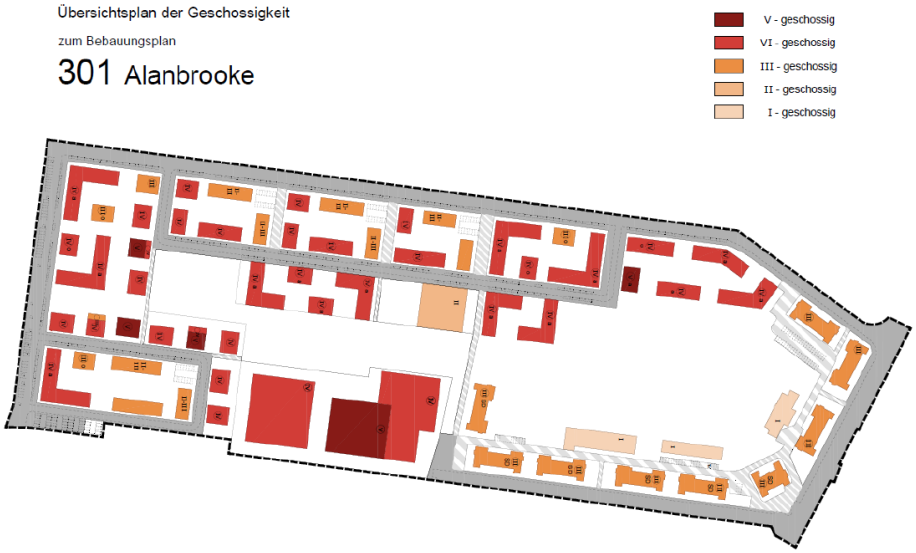


Abb. 11 – Anzahl der Vollgeschosse

Auch die Höhe der Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude soll sich an der jeweils an das Quartier angrenzenden Bebauung orientieren und überwiegend drei- bis viergeschossig ausgebildet werden. Punkthäuser an markanten Positionen in der geplanten Bebauungsstruktur müssen fünfgeschossig, Reihenhauszeilen grundsätzlich bis dreigeschossig errichtet werden.
Staffelgeschosse sollen durch die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen und der maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen werden.

Die Gebäude auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche sollen sich in ihrer Geschossigkeit an der östlich anschließenden gewerblichen Nutzung des d‘SPACE-Geländes orientieren und entsprechend vier- bis fünfgeschossig gebaut werden.
Dem angestrebten Ziel der Errichtung eines zeitgemäßen urbanen Quartiers mit prägnanter Gestaltungsqualität folgend, sollen die neu zu errichtenden Gebäude ausschließlich von Flachdächern bestimmt werden.

6.3 Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung

Die sowohl günstige überregionale Verkehrsanbindung als auch seine integrierte Lage im Stadtraum und die damit verbundene sehr gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Erschließungsnetz bilden eine Basis für die hervorragende Eignung des Plangebietes für die vorgenannten Nutzungen.
Überörtlich wird der Bereich von der Bundesautobahn (BAB) 33 über die Paderborner Straße/Elsener Straße sowie die Wilhelmshöhe/Neuhäuser Straße erschlossen und an die Kernstadt angebunden. Der Hauptbahnhof Paderborn liegt 1,3 km entfernt.

Das Alanbrooke-Quartier wird derzeit kleinräumig durch die Theodor-Heuss-Straße, die Erzbergerstraße, die Elsener Straße und die Giefersstraße nur seitenflankierend öffentlich erschlossen. Zufahrten von den genannten Straßen auf das Kasernenareal sind zwar physisch vorhanden, wurden aber nur einseitig durch das britische Militär genutzt. Im Wesentlichen wurde das Kasernengelände bisher über eine Zufahrt im Nordosten über die Elsener Straße an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Die zukünftige Nutzung des Alanbrooke-Areals und das damit verbundene Verkehrsaufkommen machen eine völlig neue Erschließung des Gebietes erforderlich. Die künftige Quartiersanbindung soll allseitig über die quartiersangrenzenden Straßen erfolgen. Dazu wird eine Querschnittsaufweitung des Straßenprofils entlang der Erzbergerstraße notwendig. Ebenfalls notwendige Umbauten der Kreuzungen Elsener Straße/Erzbergerstraße und Giefersstraße/Rathenaustraße als Ampelkreuzung sind bereits realisiert. Die Theodor-Heuss-Straße wird für die Anbindung des Alanbrooke-Quartiers ebenfalls umgestaltet. Darüber hinaus wurde die Barriere der Einfriedung bis auf die verbleibende denkmalgeschützte Mauer entfernt und das Gelände an 11 Stellen für den motorisierten sowie den Rad- und Fußverkehr an die umliegenden Erschließungsstraßen angebunden.

Die zukünftige innere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über drei bügelförmige Straßenzüge: der Dr.-Margit-Naarmann-Straße, der Marie-Elisabeth-Lüders-Straße/Alan-Brooke-Weg/Nelson-Mandela-Platz und der Helene-Lange-Straße. Dem Entwurfsprinzip folgend bleibt somit der innere Grünbereich vom MIV frei, so dass die Ausbildung eines zusammenhängenden und das Quartier prägenden und gliedernden Grün- und Freizeitbereiches ermöglicht wird. Weiterhin ist die innere Erschließung so aufgebaut, dass ein Durchgangsverkehr zwischen Rathenaustraße und Elsener Straße einerseits und der Erzbergerstraße andererseits unterbunden wird. Das Erschließungssystem wird über die Bügel hinaus durch weitere verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Plätze sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt.

Die Straßenbreiten werden dem Erschließungsumfang und den sonstigen notwendigen verkehrlichen Aspekten entsprechend ausreichend bemessen. An den Enden der verkehrsberuhigten Zonen Alan-Brooke-Weg und Marie-Elisabeth-Lüders-Straße werden Wendeanlagen für Pkw und kleinere LKW angelegt. Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Müllabfuhr sind Sonderregelungen für die Befahrung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorzusehen.
Ein hochwertiges Wegenetz durch den Freiraum stellt die übergeordnete Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr her. Zwischen der Verlängerung der Goerdelerstraße und Im Lohfeld und dem östlichen Quartiersauftakt an der Giefersstraße entsteht eine Ost-West-Achse über „Grüne Wege“ ins Quartier. In Nord-Süd-Richtung wird der Parkauftakt im Süden über den Exerzierplatz mit dem nordöstlichen Quartierseingang an der Elsener Straße verbunden. Mit den neu auszubildenden Fuß- und Radewegeachsen werden umliegende Freiraumziele (Riemeke-Park, Paderauen, Westfriedhof) auf kurzem Weg erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Linien auch in Zukunft sichergestellt, eine Führung des Busverkehrs durch das Alanbrooke-Areal ist nicht vorgesehen. Die Qualifizierung der Haltestellen ist im Zuge des funktionalen Ausbaus der Erzbergerstraße beabsichtigt.

Im Alanbrooke-Quartier sollen gemeinsam mit den Investoren Angebote zum Mobilitätsmanagement geschaffen werden. Daher sind im entsprechenden Kapitel des Quartiershandbuches Vorschläge und Ansätze formuliert, die in die Bewertung der Konzepte wesentlich einfließen werden. Die enge Verknüpfung von Angeboten des ÖPNV, der Geh- und Radwegevernetzung mit konkreten nachhaltigen Mobilitätsangeboten haben zum Ziel, erforderliche Kfz-Stellplätze zu reduzieren und Ersatzangebote für private PKWs zu schaffen. Im Bebauungsplan werden zu Mobilstationen keine konkreten Festsetzungen getroffen, jedoch an den potentiellen Standorten (siehe Leitlinien für das Mobilitätsmanagement) ausreichend dimensionierte Flächenangebote vorgehalten.

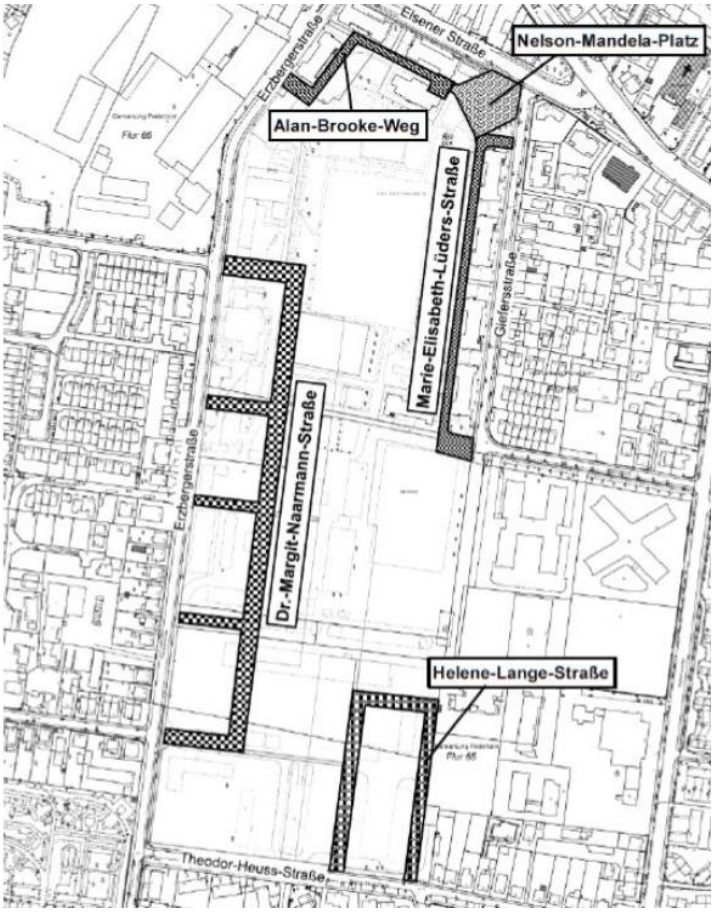


Abb. 12 – Straßenbezeichnungen im Alanbrooke-Quartier

6.4 Technische Infrastruktur

Alle für das Plangebiet notwendigen Versorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in umliegenden Straßen vorhanden und können problemlos in das Vorhabengebiet hinein verlängert werden.
Die technischen Versorgungsnetze auf dem Alanbrooke-Quartier im Bestand können aufgrund der beabsichtigten Neubebauung und der Neuanlage der Erschließungsstraßen nicht weitergenutzt werden. Sie werden zurückgebaut und vollständig neu erstellt.

Mit der Überplanung des Geländes soll zukünftig die geplante Bebauung im Trennsystem erschlossen werden, da die Abwasserentsorgung mit Anschluss an eine Mischkanalisation nicht mehr den Grundsätzen der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entspricht. Gemäß diesen Anforderungen, die von der Bezirksregierung Detmold und dem Umweltamt beim Kreis Paderborn zur Auflage gemacht wurden, soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Auf Grundlage einer orientierenden und baugrundtechnischen Beurteilung des Planbereichs werden aus geologischer und technischer Sicht keine geeigneten Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers festgestellt. Das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist daher nach Maßgabe des § 48 LWG NRW in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen (Abwasserüberlassungspflicht).

Um die vorgenannten Anforderungen an ein Trennsystem zu realisieren, werden im Bebauungsplangebiet zur Entwässerung der bebauten und befestigten Flächen neue leistungsfähige Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle hergestellt. Darüber hinaus ist ein neuer Ableitungskanal für das Niederschlagswasser bis zur Pader geplant. Über die neue Einleitungsstelle werden aus dem Bebauungsplangebiet zukünftig ca. 85 Prozent der kanalisierten Flächen in die Pader entwässert. Die restlichen 15 Prozent der kanalisierten Flächen entwässern aus topografischen Gründen vorerst in das Mischwassersystem der südlich gelegenen Theodor-Heuss-Straße.

Die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Pader (E 1380) sowie die Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe gem. § 67 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG wurden erteilt (Az.: 66-1.426.Pb/Pad15a).

Abb. 13 – notwendige Notwasserwege und Retentionsflächen

Mit der geplanten offenen Ableitung in der Paderaue sollen die folgenden primären Schutzziele der Festsetzungen des Landschutzgebietes, wie Wiederherstellung und Entwicklung von Auenlebensräumen, Vernetzung des Fließgewässers mit seiner Aue, Schaffung und Aufwertung von Feuchtlebensräumen und Fließgewässerstrukturen erreicht werden. Die Planung sieht vor, das Oberflächenwasser in der Paderaue über ein offenes Gerinne in die Pader einzuleiten. Die Sohle weist wechselnde Tiefen auf, so dass sich Flachwasserbereiche und altarmähnliche, tiefere sowie langsam fließende Abschnitte ausbilden können. Eine Überhöhung im Gerinne hält das Wasser länger in einer Senke, führt zusätzlich zur Minderung der Fließgeschwindigkeit des einzuleitenden Wassers und fördert damit die Retentionswirkung der Aue. Die Ufer werden mit wechselnden Böschungsneigungen möglichst naturnah gestaltet und nicht befestigt.

Parallel zum Niederschlagswasserkanal wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, der im Padersteinweg an das vorhandene Schmutzwassersystem zur Kläranlage Paderborn anschließt.
Die geplante Niederschlagswasserkanalisation ist nicht auf die Ableitung von selten auftretendem Starkregen, s.g. Sturzfluten ausgelegt. Im Sinne einer vorsorgenden Planung werden mögliche Sturzfluten gezielt oberirdisch über öffentliche Straßen und Wege, wenn möglich zu den zentralen öffentlichen Grünflächen abgeleitet. Hier sind sie in flachen Retentionsmulden zwischen zu speichern, die bei der Freiflächenplanung in die Gestaltung eingebunden werden müssen.

Zur nachhaltigen und effizienten Wärmeversorgung für das Gesamtquartier hat die Stadt Paderborn ein ganzheitliches und intelligentes Energieversorgungskonzept für das gesamte

Alanbrooke-Quartier entwickelt, das aus zwei grundsätzlichen Elementen besteht. Zum einen soll der Bereich der denkmalgeschützten Gebäude über ein Hochtemperaturnetz versorgt werden. Dieses soll die entsprechende Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung oder einem Gasbrennwertkessel einer Heizzentrale beziehen. Als Energiezentrale/Technikgebäude ist das Bestandsgebäude in der Marie-Elisabeth-Lüders-Straße (Baufeld 24 A), nördlich der Parkpalette vorgesehen.
Die Neubauten sollen durch ein Niedertemperaturnetz versorgt werden. Hierbei wird die Energie aus Erdwärmekollektoren, die im Bereich der öffentlichen Grünfläche verortet werden, bezogen. Für alle Gebäude ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.

6.5 Infrastrukturelle Versorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung im Nahbereich besitzt.
Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Riemeke-Grundschule, Luther-Grundschule, Zweigstelle West, Lise-Meitner-Realschule, Goerdeler-Gymnasium), eine Reihe von Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen bilden ein ausreichendes Bestandsnetz infrastruktureller Versorgung. Um eine gute Betreuungsversorgung für Kleinkinder und Kinder im Zusammenhang mit der entstehenden Wohnbebauung im Plangebiet sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan im zentralen Bereich des Gebietes eine Fläche für eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung vor.
Mit vier Lebensmittelvollsortimentern und Discountern in unmittelbarer Umgebung ist das Plangebiet ausreichend versorgt.

6.6 Freiflächenkonzept

Der zentrale axial angelegte Park, die Straßenräume, Wohngassen und öffentlichen Plätze bilden gemeinsam mit den Quartiershöfen die wesentlichen Elemente der Freiraumstruktur des Gebietes. Die geplante dichte Bebauung lässt eine intensive Nutzung dieser Freiräume durch die künftigen Bewohner erwarten, so dass die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Nutzungsansprüche auf den Freiflächen gewährleistet werden müssen.
Neben dem im Bebauungsplan definierten Rahmen der möglichen Bebauung wurde am 24.06.21 (BV 0255/21) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion eine integrierte Freiflächenplanung beschlossen, die beschreibt, wie neben einer ausreichenden und qualitätvollen Freiflächenversorgung für die Bewohner auch die notwendige Struktur und Orientierung für ein solches neu erschlossenes und intensiv genutztes Wohnquartier sichergestellt werden soll.

Der Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes im Norden wird durch eine rahmende Großbaumpflanzung und einen umlaufenden Fußweg als wesentlich prägender Bestandteil des Ensembles erhalten und als Spiel- und Freizeitfeld für alle Altersgruppen qualifiziert. Der so weit wie mögliche Erhalt des Baumbestandes sowohl im öffentlichen Raum als auch innerhalb der Baufelder und der Bestandsblöcke ist planerisch beabsichtigt.
Ein sich südlich anschließender langgestreckter öffentlicher Park mit extensiven Wiesenflächen und Großbäumen bildet die grüne landschaftsräumliche Klammer zwischen Nord- und Südteil. Über Vor- und Rücksprünge der Bebauungskanten zum Freiraum entstehen verschiedene Aufweitungssituationen und „Taschen“/Terrassen am Park.
Im südlichen Plangebietsteil schafft eine erneute Aufweitung der Bebauungsstruktur einen lebendigen Anwohnerplatz, der über seine Lage an der Haupterschließung des Gebietes die Vernetzung mit dem näheren Umfeld ermöglicht. Die einzelnen Freiraumbereiche sind so angeordnet, dass ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander einzelner Nutzungen gewährleistet ist. Die Grundzüge der zukünftigen Freiraumstruktur sind im Rahmenplan Alanbrooke-Kaserne, Stand 01/2020 dargestellt (Abb. 9). Diese dient als Leitfaden für die

spätere detaillierte Ausgestaltung und Materialauswahl der Parkfläche. Die Detailplanung zur Freiraumgestaltung befindet sich derzeit im Entwurf zur Ausführungsplanung.

Großzügige Fuß- und Radwege erschließen die Freiraumbereiche von der Neuhäuser Straße bis zur Theodor-Heuss-Straße und von der Giefersstraße zur Goerdelerstraße und verknüpfen somit die angrenzenden Stadtquartiere mit dem ehemals isolierten Alanbrooke-Quartier. Die Anbindung an die Umgebung und die Verzahnung der Baufelder untereinander und mit dem Freiraum wird mit einer inneren Durchwegung, die im westlichen Teil auch über Treppen und Rampen geführt wird, gewährleistet.

Neben der Entwicklung eines abgestuften und vielfältig nutzbaren Freiflächensystems sind die Stärkung der ökologischen Vernetzung mit dem stadträumlichen Umfeld und die Verbesserung des Naturhaushaltes weitere Ziele des Freiraumkonzeptes. Letzteres soll insbesondere mit einer intensiven Durchgrünung sowohl der öffentlichen Räume als auch der Baufelder und einer Begrünung prinzipiell aller Flachdächer erreicht werden. Planungsziel ist es, öffentliche Straßenräume innerhalb des neuen Wohngebietes entsprechend ihrer Breite ein- oder zweizeilig mit Bäumen zu bepflanzen. Auch entlang der Ostseite der Erzbergerstraße und an der Nordseite der Theodor-Heuss-Straße sind zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen.
Die Freiflächen auf den Baufeldern, die in der Regel oberhalb von Tiefgaragendecken liegen werden, sollen gärtnerisch gestaltet und so intensiv wie möglich durchgrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Unterbauung zu reduzieren. Der Anteil an versiegelten Flächen soll hier, ebenso wie auf der öffentlichen Parkfläche, auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des erarbeiteten Rahmenplanes der Planungsbüros ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH, Berlin und schoppe + partner freiraumplanung, Hamburg sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 301 eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen werden.
Dabei ist es Ziel der Stadt Paderborn, das Plangebiet seiner stadträumlichen Situation entsprechend baulich zu entwickeln. Im Einklang mit dem erhaltenswerten Baumbestand und dem Denkmalensemble im Norden soll die Neubebauung eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit erlangen und somit dem Gebiet ein eigenständiges Gepräge mit hohem Wiedererkennungswert verleihen.
Auf Basis des § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden gestalterische Festsetzungen u.a. zu Dächern, Nutzungen oberhalb der Dachoberfläche, zu Gebäudesockeln, Gestaltungsvorgaben zu Vorgarten- und Hofbereichen sowie Stellplätzen, zu Einfriedigungen und zu Werbeanlagen getroffen. Diese Regelungen sind erforderlich, da die vorgenannten Aspekte den neuen Stadtteil mitprägen und in den öffentlichen Raum hineinwirken. Die getroffenen Regelungen sollen zur Markenbildung des Neubaugebietes beitragen und gleichzeitig die gewünschte Vielfalt innerhalb einer gestalterischen Gesamtstruktur ermöglichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird bauplanungsrechtlich entsprechend der angetroffenen und der geplanten Strukturen für den Geltungsbereich unterschiedlich ausgewiesen: Der wesentliche Anteil als allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO, der nordwestliche (Neubau) und nördliche Teil (Bestand) als Urbanes Gebiet - MU - gem. § 6a BauNVO und eine Teilfläche im östlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung. Darüber hinaus wird eine

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt das städtebauliche Ziel für das Quartier, die umgebende städtebauliche Situation und nimmt Rücksicht auf die geplanten Nutzungen. Ziel der getroffenen Festsetzungen soll die Schaffung eines ausgewogenen Situierungsverhältnisses von Wohnnutzung und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sein.

Allgemeine Wohngebiete werden entsprechend ihrer beabsichtigten Typologie und baulichen Dichte und der sich daraus ergebenden maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in unterschiedliche Bereiche von WA 1 bis WA 5 eingeteilt.
WA 1 umfasst die Teile der Bestandsbebauung (historische Kasernengebäude) im Nordosten, die im weitesten Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung, einschließlich auch einer möglichen studentischen Wohnnutzung zugeführt werden sollen sowie einer der Wohnnutzung direkt zugeordneten Parkpalette. Ein weiteres, nördlich anschließendes Baufeld (24A) mit einem Bestandsgebäude, das für technische Infrastrukturnutzungen (Energiezentrale) vorgesehen ist, wird ebenfalls als WA 1 festgesetzt.
In den Teilbereichen WA 2, WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von Gebäuden unterschiedlicher Ausprägung der Geschossigkeit und Form in Geschossbauweise geplant.
In WA 3 sollen dreigeschossige Reihenhäuser festgesetzt werden, die zum einen Akzente in der Höhenentwicklung der Gebäude setzen als auch die Errichtung von Eigenheimen im neuen Wohngebiet ermöglichen.

In den Bereichen WA 2, WA 4 und WA 5 wird angestrebt, insbesondere in den Erdgeschosszonen niedrigschwellige wohnumfeldnahe Versorgungsinfrastrukturangebote zu etablieren und somit die Wohnattraktivität auf ein hohes Niveau zu heben.
In den als WA festgesetzten Bereichen sollen kleinteilige gem. § 4 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich integrierbar sein. Eine weitere Feinsteuerung bzgl. der Festsetzungen zum Einzelhandel wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Um die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß hinaus zu beeinträchtigen, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen in Bereichen, die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, ausgeschlossen. Diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur würden wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche als Störfaktoren in Erscheinung treten. Die Ansiedlung einer Tankstelle wäre schon aus Gründen der Vermeidung zusätzlicher Verkehre in einem eher ruhigen Wohngebiet nur schwer einzuordnen. In § 1 Abs. 5 BauGB ist geregelt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern sollen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln - auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz - sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Um dies zu gewährleisten, ist ein Ausschluss der vorgenannten Nutzungen städtebaulich notwendig und angezeigt.

Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO

Die Nutzungen in den als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Bereichen sollen die Standortfunktion unterstützen und im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine städtebaulich sinnvolle Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Der Gebietstyp MU dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben (sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen), die die Wohnnutzung nicht stören.
Im als MU2 festgesetzten Bereich prüft die Stadt Paderborn im nordwestlichen Teil die Etablierung eines „Kreativquartiers“ in den verbleibenden ehemaligen Funktions- und Mannschaftsgebäuden. Vorstellbar sind hier neben der Wohnnutzung z.B. Ateliers, Studios, Proberäume, Büros, Ausstellungsflächen und Gastronomie sowie Mischformen von Wohn- und gewerblicher Nutzung. Zum Zeitpunkt der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes lag noch kein konkretes Nutzungskonzept vor.
Im südlich anschließenden Bereich des Urbanen Gebietes (MU1) ist eine Mischung von nichtstörenden Gewerbebetrieben, freien Berufen und Wohnen vorgesehen.

Die Festsetzung eines MU erlaubt die flexible Entwicklung der gewünschten Nutzungsmischung. Wohnen und Gewerbe sollen beide eine prägende Rolle einnehmen. Beide Nutzungen müssen jedoch nicht gleichgewichtig vorhanden sein, was insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des Kreativquartiers die notwendige Freiheit in der Vermarktung und Nachnutzung der Bestandsgebäude verleiht.

Im Unterschied zum Kerngebiet ist im Urbanen Gebiet die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 4 nicht zulässig.

Die Festsetzungen des MU sind mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn konform. Im Urbanen Gebiet MU1 und MU2 sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig. Damit sind identisch zu den Regelungen in Mischgebieten und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größenordnung von max. 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, können im Einzelfall als atypische Betriebe nach Vorlage und Prüfung eines entsprechenden Atypik-Nachweises im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Aufgrund des ausgearbeiteten städtebaulichen Konzepts (Rahmenplan), der eng abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie des geringen Stellplatzangebots ist lediglich die Ansiedlung kleinflächiger, quartiersbezogener bzw. im Zusammenhang mit den übrigen Nutzungen stehenden Einzelhandelsbetriebe zu vermuten.
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt über die Steuerungsgrundsätze I und II vor, dass zum einen Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 200 m² an städtebaulich integrierten Lagen als unbedenklich gelten. Zum anderen können Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 400 m² außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, aber an städtebaulich integrierten Standorten, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
Die zuvor genannten Gründe hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts lassen keine weitaus größeren Ladenkonzepte zu, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entgegenstehen können. Es wird von einer planungsrechtlichen Feinsteuerung sowie von einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben abgesehen, um die Grundlage für eine städtebauliche Nutzungsmischung, zu der auch Ladeneinheiten mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beitragen können, bereitzustellen.

Weiterhin muss die Wohnnutzung, stärker als im klassischen Mischgebiet, Störungen durch gewerbliche Nutzung z.B. Abendbetrieb und Nutzung des Außenbereichs sowie Verkehrsgeräusche dulden. Im MU sind Immissionsrichtwerte von tags 63 dB (A) (statt 60 dB (A) im Mischgebiet und nachts von 45 dB (A) festgelegt.

Sonstige Sondergebiete (SO) „Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 301 auch eine Erweiterung vorhandener gewerblicher Nutzungen angrenzend an das Bebauungsplangebiet zu realisieren und damit den gewerblichen Standort zu stärken.
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung“ festgesetzt, um hier die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Gebäuden und Anlagen für Forschung und Entwicklung und zu einem untergeordneten Teil für Produktionszwecke, soweit diese im Zusammenhang mit der Forschung und Entwicklung stehen und z.B. Prototypen und Kleinserien gefertigt werden, zu ermöglichen sowie die Ansiedlung von störendem Gewerbe auszuschließen.
Sich hieraus möglicherweise ergebende Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und sonstige Auswirkungen wie z.B. die von der gewerblichen Nutzung ausgehenden Immissionen lassen es städtebaulich sinnvoll und folgerichtig erscheinen, ein Sondergebiet festzusetzen. Neben der angestrebten Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden, die der Forschung und Entwicklung dienen, sollen nur den genannten Nutzungen untergeordnete Funktionen wie gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, das dem Unternehmen zugeordnet ist und die in die zulässigen Baukörper integriert sind, zugelassen werden.

Das festgesetzte Sondergebiet unterliegt dabei einer genau definierten Zweckbestimmung, die keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beinhaltet. Eine weitergehende Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll zur Einordnung einer notwendigen sechszügigen Kindertageseinrichtung genutzt werden. Um Rücksicht auf sich ändernde gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden neben der KiTa-Nutzung auch Nutzungen zugelassen, die anderen sozialen Zwecken wie z.B. des betreuten Wohnens, der Altenpflege oder altersgruppen- bzw. generationenübergreifenden Nutzungskonzepten dienen.
Dies stellt eine nachvollziehbare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der sonstigen baulichen Nutzungsarten im Gebiet dar und erlaubt der Stadt Paderborn in den nächsten Jahrzehnten, flexibel auf notwendige Veränderungen zu reagieren.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche und der Geschossigkeit soll sichergestellt werden, dass ein ausreichender Anteil der Gesamtfläche für Spiel- und Freibereiche zur Verfügung steht. Die festgesetzte Baulinie definiert die beabsichtigte Raumkante des zu errichtenden Funktionsgebäudes und zur Grünen Mitte.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, unter Berücksichtigung der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und auf Grundlage der BauNVO vorgenommen. Für die Grundstücksausnutzung in den festgesetzten Nutzungsbereichen werden unterschiedliche Grundflächenzahlen, abgekürzt GRZ, festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich WA 1, welches die Mannschaftsunterkünfte im östlichen Kasernenbereich sowie eine Parkpalette und ein zukünftiges Technikgebäude (Energiezentrale) umfasst, wird eine Ausdehnung der jetzt schon überbauten Flächen im Wesentlichen nicht vorgesehen. Die Flächenausdehnung und Kubatur der Bestandsgebäude ist durch Baulinien und zwingend festgesetzte Geschosszahlen ausreichend definiert, so dass keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, hier eine GRZ festzusetzen.
Lediglich eine Erweiterung der zur Innenseite des Areals gerichteten Fassaden der Bestandsgebäude (analog auch für die Bestandsgebäude im MU2) durch Balkone bzw. Altane und eine Erweiterung des Baufeldes 24A zur Nutzung als Energiezentrale wird durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.
In den Bereichen WA 3 und WA 4 (Bereiche, die für die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Punkthäusern vorgesehen sind) wird die GRZ mit der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 bestimmt. Demnach dürfen maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden.
Die Grundstücksausnutzung GRZ in den Bereichen WA 2 und WA 5 im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes wird abweichend von der BauNVO mit 0,5 geregelt. Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO können die definierten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die geringfügige Überschreitung der im WA zulässigen GRZ entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung, durch eine maßvoll verdichtete Bebauung entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes eine gewollte kompakte urbane Struktur zu erhalten, die den notwendigen Freiraum für die „grüne Mitte“ ermöglicht. Durch die öffentlichen und großzügigen Grünflächen wird ein Ausgleich für die stärkere bauliche Verdichtung in den WA 2 und WA 5 hergestellt.
Maßgeblich für die Ausbildung von Baukörpern ist die Festsetzung von durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen, die Zahl der zwingend festgesetzten Geschosse und die festgesetzten Wand-/Gebäudehöhen. Daher wird im Bebauungsplan auf eine Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) verzichtet.

Darüber hinaus wird eine, ebenfalls aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitete vier- bzw. fünfgeschossige Bauweise als zwingendes Höchstmaß für jedes Einzelgebäude geregelt. Nur im Bereich des WA 3 wird die Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß (II – III) festgesetzt. Damit wird eine planerische Grundlage für die Ausbildung von straßen- und rückseitigen Rückstaffelungen des letzten Obergeschosses und damit für die städtebaulich gewollte Höhenstaffelung der Reihenhäuser geschaffen.

Urbanes Gebiet

Im Bereich MU2, welches die Mannschaftsunterkünfte im nordwestlichen Planbereich umfasst, wird eine Ausdehnung der jetzt schon überbauten Flächen im Wesentlichen nicht vorgesehen. Flächenausdehnung und Kubatur der Bestandsgebäude ist durch Baulinien und zwingend festgesetzte Geschosszahlen ausreichend definiert, so dass keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, eine GRZ festzusetzen.
Lediglich eine Erweiterung der zur Innenseite des Areals gerichteten Fassaden der Bestandsgebäude (adäquat auch für die Bestandsgebäude im WA1) durch Balkone bzw. Altane wird durch entsprechende Planzeichen festgesetzt.
Im Bereich der festgesetzten Urbanen Gebiete MU1 werden folgende Regelungen getroffen: Als Maß der baulichen Nutzung werden eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Sie liegt damit noch unterhalb der in der BauNVO festgelegten Obergrenze für Urbane Gebiete von 0,8.
Bei der Ausnutzung der vorgenannten Regelungen ist eine hohe Flexibilität sowie Variationsmöglichkeit gegeben. Auch nimmt das Maß der baulichen Nutzung Rücksicht auf das bauliche Umfeld und fügt sich in dieses ein.
Entscheidend für die Ausbildung von Baukörpern ist die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, die Zahl der festgesetzten Geschosse und die festgesetzten Gebäudehöhen.

Sondergebiet

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 in den als Sondergebietsfläche ausgewiesenen Bereichen entspricht der in der BauNVO definierten Obergrenze. Sowohl der beabsichtigten Büro- und Forschungsfunktion der Gebäude auf der Fläche als auch der im Rahmenplan gemachten städtebaulichen Gestaltvorgaben, d.h. der Ausbildung einer Abfolge von Baukörpern und gestaltetem Freiraum sowie einer kompakten östlichen Raumkante des Parkes wird mit dieser GRZ Folge geleistet.

Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche sieht der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 vor. Für die beabsichtigten Nutzungsabsichten auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit notwendigem großem Freibereich aber auch optional für andere soziale Einrichtungen und damit für die hier gewünschte Nutzungsvielfalt wird die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4 als ausreichend betrachtet.

Überschreitung der GRZ in Tiefgaragen

Da gem. § 19 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, ist unter Berücksichtigung der gewollten städtebaulichen Struktur sowie der zwingend vorgeschriebenen eingeschossigen Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die vorgenannten Nutzungen erforderlich.
Hierzu wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass in den Bereichen WA 2, WA 4, WA 5 sowie in den Bereichen MU1 und SO, die zulässige Grundfläche für außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche liegende eingeschossige Tiefgaragen einschließlich deren notwendigen Zufahrten eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,9 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO zulässig ist.
Diese Regelung ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, um neben der gewollten städtebaulichen Dichte auch einer Vielzahl von Wohnungen und damit vielen Bürgerinnen und

Bürgern den besonderen Vorzug des Wohnens entlang oder in unmittelbarer Nähe eines Parkes und innerhalb autofreier Wohnhöfe zu ermöglichen.
Mit der Festsetzung der Überdeckung und der Gestaltung oberhalb der Tiefgaragendecken werden die Grundlagen für gute kleinklimatische Verhältnisse und für eine hochwertige Gestaltungsqualität der Wohnhöfe gelegt.

In den mit WA 3 bezeichneten Bereichen, in denen Reihenhäuser errichtet werden sollen, sind nur oberirdische Sammelstellplatzanlagen zulässig. Diese dienen der kompakten Unterbringung von Kfz und der Freihaltung der übrigen Freiflächen von Stellplätzen. Zudem fungieren diese Stellplatzanlagen als gliedernde Elemente der die Erzbergerstraße und die zukünftige Helene- Lange-Straße flankierende Bebauung.

In WA 1 erfolgt das Parken für die Baufelder 21, 22 und 28 in einer dafür vorgesehenen Anwohner-Parkpalette.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Bereiche, die als WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sowie als MU1 festgesetzt sind, wird eine offene bzw. abweichende Bauweise baufeldweise geregelt.
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Regelung gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, unter Berücksichtigung der angestrebten Kompaktheit des Baugebietes ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu verwirklichen, das in weiten Teilen Bezug auf die „grüne Mitte“ nimmt.

In WA 3-Bereichen wird eine offene Bebauung in Form von Hausgruppen vorgeschrieben. Einfamilienhäuser sollen im Plangebiet nur als Reihenhäuser realisiert werden, um ihre gestalterische Einordnung in das bauliche Gesamtkonzept des Quartiers zu verwirklichen.
Die Realisierung der Bebauung wird durch die Grundstücksvergabe der Stadt Paderborn gesteuert.

Für WA- und MU-Bereiche, in denen winkelförmige Geschosswohnungsbauten realisiert werden sollen, wird eine abweichende Bauweise geregelt. In der abweichenden Bauweise ist wie in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu bauen, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Hier soll sich eine kompakte Bebauung unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände entwickeln.

Aus städtebaulichen Gründen wird für den Bereich des Sondergebietes SO neben einer 4- bis 5-geschossigen Bebauung auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Dies ermöglicht Bauformen, die ohne seitlichen Grenzabstand größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlauben.
Mit dieser Festsetzung wird eine für diesen Bereich notwendige kompakte Bebauung hinsichtlich der Gebäudegrößen bei gleichzeitiger Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange gewährleistet. Mit der geschlossenen Bauweise sowie mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Fassaden an der Parkkante wird eine klare Fassung der städtebaulich beabsichtigten Raumkanten entlang der „Grünen Mitte“ ermöglicht.

Die Gebäudehöhen sind neben der Anzahl möglicher Vollgeschosse zur Definition der jeweiligen Baukörper zwingend festgesetzt. Die Bauhöhen der zu errichtenden Neubauten beziehen sich jeweils baufeldbezogen auf das herzustellende Geländeniveau (in der Planzeichnung eingetragene Geländehöhe (G) über NHN) und die gebäudebezogene

Fußbodenhöhen OKFF (in der Planzeichnung als EG dargestellt) als unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante der Attika/von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand festgelegt.
Entsprechend der Art der baulichen Nutzung und der festgesetzten Geschossigkeit der Gebäude werden systematisierte maximale Gebäudehöhen vorgegeben. Diese lassen gestalterische Spielräume für Hochparterrelagen und zwischen Brutto- und Nettogeschosshöhen zu. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen üblichen und vergleichbaren Maßen für Wohn- und Gewerbebauten.

In den Teilgebieten WA 2 - WA 5 des Bereiches des allgemeinen Wohngebietes ist die Überschreitung folgender Wand-/Gebäudehöhen unzulässig:

- bei drei festgesetzten Geschossen maximal 9,50 m
- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 12,50 m
- bei fünf festgesetzten Geschossen maximal 15,50 m

In Einzelfällen wird aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen das Zurücksetzen der obersten Geschosse von Punkthäusern durch Baulinien festgesetzt. Hierbei können die für die Teilgebiete WA 2 – WA 5 definierten Wand- und Gebäudehöhen geringfügig überschritten werden, soweit konstruktive Notwendigkeiten dies erfordern (z.B. notwendige Deckenaufbauten/Dachdämmungen).
Im Teilgebiet MU1 des Urbanen Gebietes ist die Überschreitung folgender Wand-/ Gebäudehöhen unzulässig:

- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 13,50 m
- bei fünf festgesetzten Geschossen maximal 16,50 m

Im Sondergebiet SO ist die Überschreitung folgender Wand-/Gebäudehöhen unzulässig:

- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 15,00 m
- bei fünf festgesetzten Geschossen maximal 18,50 m

Sowohl in den Teilgebieten WA 2 - WA 5 sowie MU1 als auch im SO kann als Ausnahme eine Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Installationstechnik, Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen und Antennen bis 2 m (im WA und MU) und bis zu 4 m im SO zugelassen werden, um im Einzelfall entsprechende nutzungs- und betriebsrelevante Erfordernisse zu berücksichtigen. Auch die Überschreitung der Gebäudehöhen durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig.
Um ihre optische Auswirkung auf den Straßenraum weitestgehend zu vermeiden und um sie unauffällig in das Quartiersbild zu integrieren, sind diese untergeordneten Nebenanlagen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Dachhaut abzurücken.

Durch Baugrenzen und Baulinien werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Bauflächen eindeutig bestimmt.
Diese Regelung ist notwendig, um die Straßenräume und Siedlungsräume eindeutig zu definieren und zu fassen. Bezüglich der Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen werden die einzelnen Baufelder entsprechend der Angebotsplanung für die im Plan geregelten Nutzungen mit großräumigen überbaubaren Flächen versehen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der Baugrenzen ein abgestimmtes, qualitätvolles und städtebaulich wünschenswertes Bild.

Im Gegensatz zu einer Baugrenze, bei der die festgelegte Außenkannte der möglichen Bebauung nicht überschritten werden darf, ein Zurückspringen aber grundsätzlich zulässig ist, soll mit den getroffenen Festsetzungen von Baulinien geregelt werden, dass an dieser Linie gebaut werden muss. Die mit Baulinien definierten Bereiche sollen zu einer gewollten kompakten und dichten Bebauung beitragen und eindeutige und städtebaulich gewollte Raumkanten an der Haupterschließungsstraße sowie an den Parkkanten ermöglichen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten nur ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind.

7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege / Flächen für den ruhenden Verkehr

Das neue Wohngebiet wird, bedingt durch seine spezifische Nutzungsstruktur, durch drei Verkehrsbügel erschlossen. Die geplante Haupterschließung des westlichen Teils des Plangebietes erfolgt durch die zukünftige Dr.-Margit-Naarmann-Straße, vom Kreuzungspunkt Erzbergerstraße/Goerdelerstraße bis zum Kreuzungspunkt Erzbergerstraße/Im Lohfeld. Sie soll alleeartig gestaltet werden und eine Gesamtbreite von 14,50 m aufweisen. Die Verkehrsfläche wird durch die Fahrbahn, beidseitige Gehwege und Parkierungsstreifen bzw. Grünstreifen mit Großbäumen gegliedert.

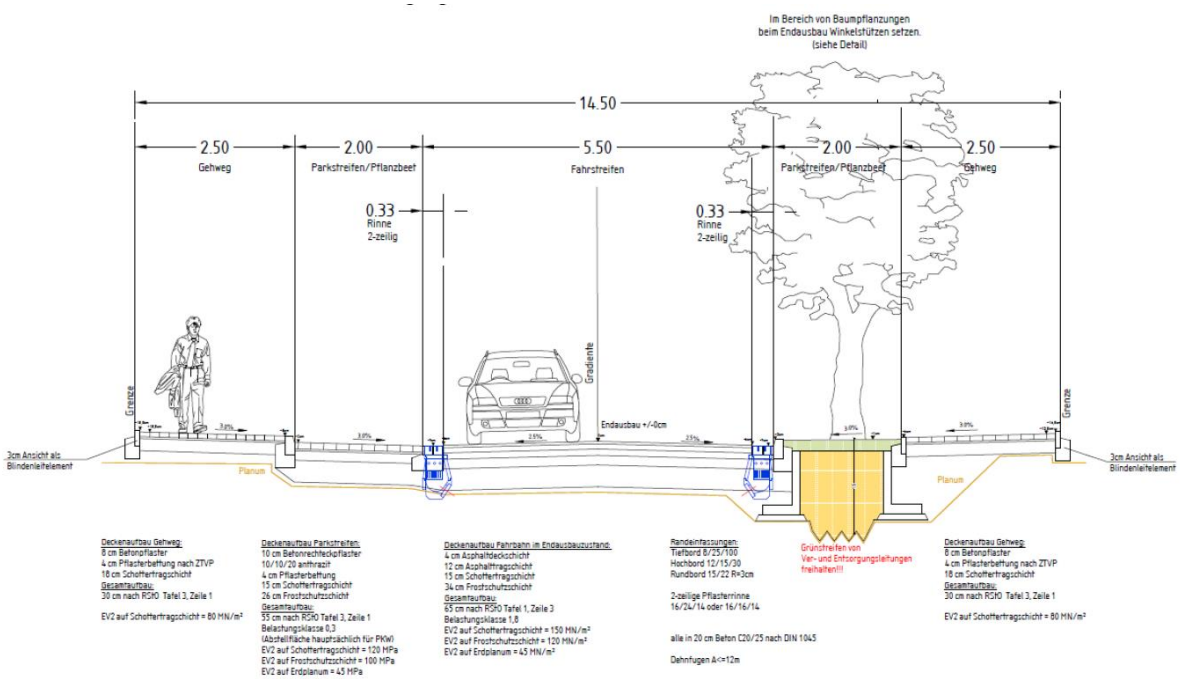


Abb. 14 – Regelquerschnitt Dr.-Margit-Naarmann-Straße, Straßen- und Brückenbauamt Stadt Paderborn

Im südöstlichen Teilbereich erschließt die Helene-Lange-Straße die Quartiersbebauung mit einer Breite zwischen 10,00 m und 12,50 m. Im Gegensatz zur zukünftigen Dr.-Margit-Naarmann-Straße ist seine Erschließungsbedeutung wesentlich geringer. Öffentliche Stellplätze sind hier in Form von Längsparkplätzen und Parktaschen integriert. Auch eine dem Baufeld 19 zugeordnete Stellplatzfläche ist dem Straßenraum beigeordnet.

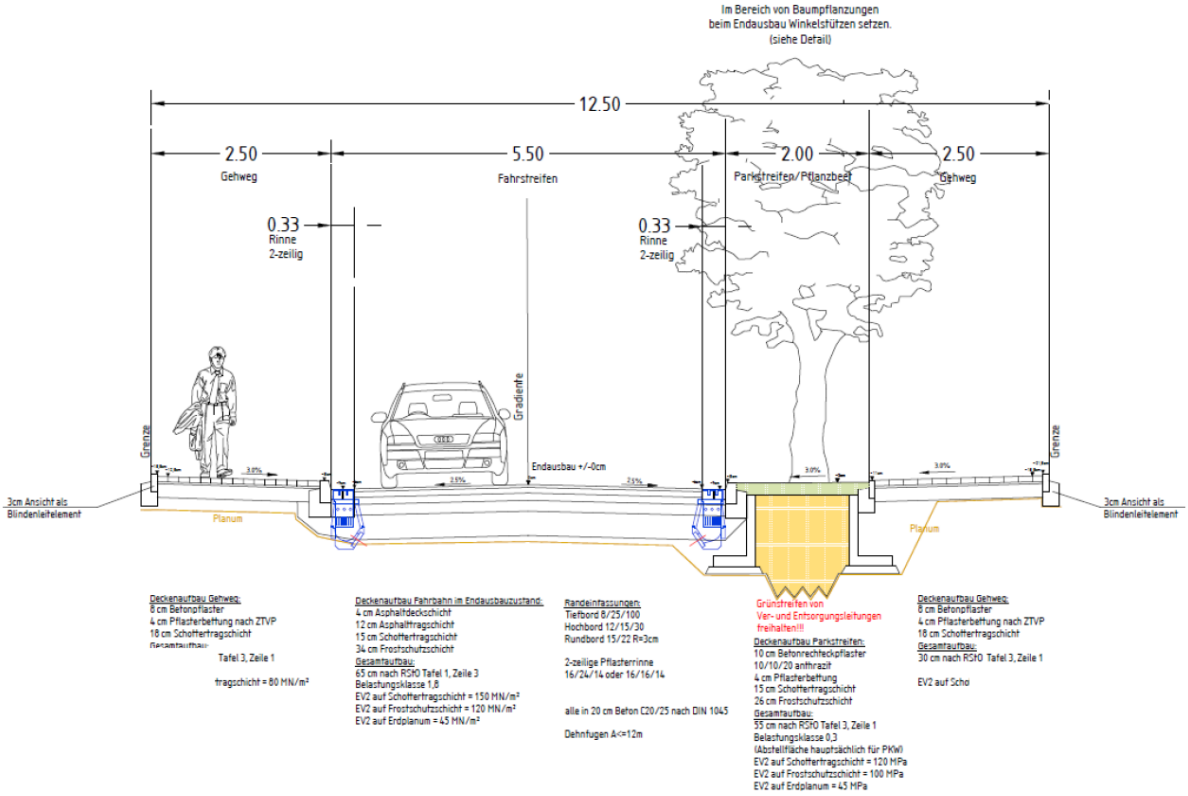


Abb. 15– Straßenquerschnitt Helene-Lange-Straße, Straßen- und Brückenbauamt Stadt Paderborn

Das nördliche Plangebiet wird durch 6,50 m breite Fahrgassen (Alan-Brooke-Weg und Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße) in Form von Stichstraßen, jeweils ausgehend von der Giefersstraße und der Erzbergerstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, die jeweils mit ausreichend bemessenen Wendeanlagen vor dem zukünftigen Nelson-Mandela-Platz (Block 1/Baufeld 23) enden.

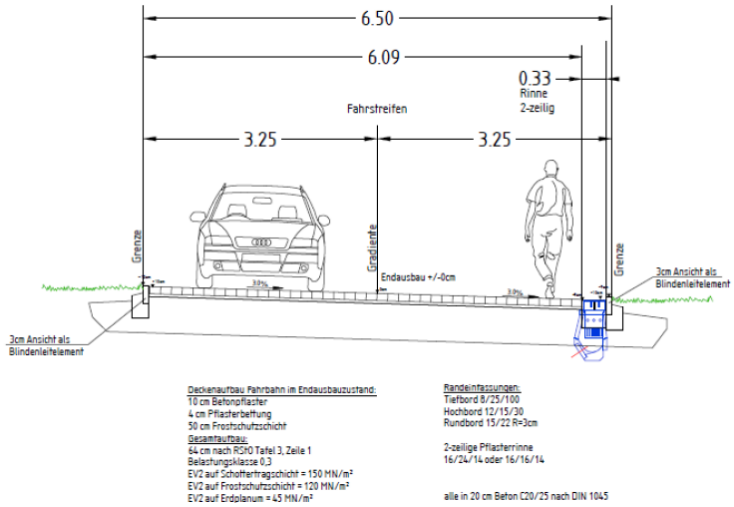


Abb. 16 – Straßenquerschnitt Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße, Straßen- und Brückenbauamt Stadt Paderborn

Eine direkte Durchfahrt von der Erzbergerstraße zur Giefersstraße ausschließlich für Rettungs-, Reinigungs- und Müllfahrzeuge wird über versenkbare Poller o.ä. gewährleistet.
Komplettiert wird das innere Erschließungssystem durch verkehrsberuhigte Wohngassen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege) im Bereich östlich der Erzbergerstraße, die lediglich der verkehrlichen Erschließung der Stellplatzanlagen der

Reihenhausbereiche und zur Durchfahrt für den Entsorgungs- und Rettungsverkehr dienen sollen. Ansonsten sind sie dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

Gestaltungsziel für das Plangebiet hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist der weitestgehende Verzicht auf private oberirdische Parkierungsanlagen. Private Stellplätze sollen durch Festsetzung in den Baufeldern grundsätzlich in Tiefgaragen eingeordnet werden, um größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die beabsichtigte stadtgestalterische und freiräumliche Qualität im Quartier und in den Höfen sicherzustellen. Lediglich den Reihenhausgruppen werden unmittelbar angrenzende oberirdische Parkierungsanlagen zugeordnet, die den Verlauf der Baulinie der Reihenhäuser aufnehmen. Der Stellplatzbedarf der Wohnungen in den ehemaligen Mannschaftsunterkünften entlang der Giefersstraße wird in einer Quartiersgarage (Anwohnerparkpalette Baufeld 24 B) sichergestellt.

Abb. 17 – Mögliche Ansicht Quartiersgarage in der Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße von Westen, ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH

Stellplätze für die gewerblichen Nutzer und Bewohner des Urbanen Gebietes MU2 werden (mit einer Zufahrt von der Erzbergerstraße) in einer Tiefgarage südlich der Baufelder 25 und 27B festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes SO sollen die Mitarbeiterstellplätze ebenfalls in einer Tiefgarage realisiert werden. Zusätzlich wird hier oberirdisch in den dafür festgesetzten Flächen die Realisierung von bis zu 50 Stellplätzen für Anlieferung und Gäste per Festsetzung ermöglicht.

Der Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von ausreichend Besucherstellplätzen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sind im Nordwesten und Südosten des Areals sowie grundsätzlich entlang der Erzbergerstraße und der inneren Erschließungsstraßen integriert.

Mit einem fortsetzenden Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge forciert die Stadt Paderborn das hochaktuelle Thema zunehmend in der öffentlichen Wahrnehmung. Gleichzeitig soll der weitere Ausbau bedarfsorientiert und nachhaltig erfolgen. Elektrofahrzeuge werden überwiegend an Zielorten mit längerer Standzeit im privaten oder halböffentlichen Raum geladen („Destination-Charging“: zu Hause, am Arbeitsplatz, in Parkhäusern). Demnach ist es eine wichtige Aufgabe, gemeinsam mit Akteur*innen aus Wohnungswirtschaft und Unternehmen den Aufbau von Ladeinfrastrukturen auf privatem Eigentum zu initiieren und organisatorisch zu fördern. Ergänzend ist es sinnvoll den Ausbau im öffentlichen Raum punktuell voranzutreiben, um einen wichtigen Signal- und Vorbildcharakter gegenüber Innovation und moderner Technik beizubehalten.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Planung des Netzausbaus der Versorgungsträger erfolgte in Koordination mit dem Straßen- und Brückenbauamt und in enger Abstimmung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, um die gestalterischen und räumlichen Anforderungen insbesondere an die Verkehrsflächen und den Freiraum mit den Trassen und Flächen für die technische Infrastruktur in Einklang zu bringen.

Notwendige Standorte für Trafostationen zur Stromversorgung sowie Recycling-Stationen für Glas und Papier etc. sind mit den Versorgern bzw. dem Abfallentsorgungsbetrieb der Stadt Paderborn (ASP) abgestimmt und im Plan kenntlich gemacht. Diese werden ausschließlich auf öffentlichen Flächen etabliert.

7.6 Altlasten

Bodenbelastungen

Das Gelände unterliegt seit 1896 einer militärischen Nutzung. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit, dass Militärrückstände vorhanden sind. Im Rahmen der archäologischen Untersuchungen des Geländes kam es zu Bomben- und Munitionsfunden. Die historische Erkundung der Alanbrooke-Barracks in Paderborn (Dr. Kerth + Lampe GmbH/MSP, August 2016) hat vor dem Hintergrund der 120-jährigen militärischen Nutzung eine Standortanalyse durchgeführt und Risikokategorien definiert. Als Nutzungen mit hohem Kontaminationsrisiko werden Treibstofflager, Kessellager, Tankstelle, Schießstand, Wagenwaschplatz, Lager für Öl, Benzin und Schmierstoffe eingestuft. Als Nutzungen mit mittlerem Kontaminationsrisiko werden Arbeitsgruben in Garagen, Löschwasserbecken, Heizzentrale, Werkstätten, Panzerhallen, REME/LAD-Werkstätten, Wasch- und Wartungshallen, Wartungsrampen, Teilbereiche des Schießstandes, Garagen, Kfz-Werkstätten, Reparaturwerkstätten für Warrior-Schützenpanzer, Schrottplatz genannt. Darüber hinaus gibt es eine weitere Anzahl von Nutzungsbereichen mit niedrigem Kontaminationsrisiko wie z.B. Lagerplätze, Garagen, Waschplätze.

Das zu erwartende Schadstoffpotenzial erstreckt sich dabei im Wesentlichen über folgende Schadstoffklassen: MKW, EOX, LCKW, BTEX, PCB/PCT, PAK, teilweise auch Schwermetall, Tenside und Lösungsmittel.

Es wurden hierbei im Bereich der folgenden KVF Verunreinigungen des Untergrundes, insbesondere durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und/oder aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), festgestellt:

- KVF 24-05 Abschlammgruben der ehem. Heizzentrale
- KVF 29-01 Zapfinsel der Tankstelle
- KVF 35-01 Benzinabscheider
- KVF 69-01 Altes Lager für Benzin, Öl und Schmierstoffe (POL-Point)

Gefährdungen für das Schutzgut Mensch über den Wirkungspfad waren entsprechend den Ergebnissen dieser Untersuchungen nicht erkennbar. Für das Schutzgut Grundwasser wurden entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen Gefährdungen im Bereich dieser KVF jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Im Rahmen einer Detailuntersuchung (DU Phase IIb / Gutachten der Dr. Kerth + Lampe GmbH vom 10.10.2018) wurden ergänzend zur Phase IIa nachfolgend aufgeführte kontaminations-verdächtige Flächen (KVF) untersucht:

- KVF 06-02 Schlammfang
- KVF 38a-03 und 38a-04 Arbeitsgruben in der REME/LAD-Werkstatt
- KVF 63-01 Geschossfang des ehemaligen Schießstandes
- KVF 72-03 und 72-04 Wartungsgruben in Wartungshalle

Außerdem wurde für die KVF mit festgestellten Verunreinigungen des Untergrundes (OU Phase IIa) eine Eingrenzung der festgestellten Verunreinigungen und eine abschließende

Gefährdungsabschätzung für die hier relevanten Schutzgüter Mensch und Grundwasser durchgeführt.

Im Bereich der folgenden KVF wurden mit den durchgeführten Untersuchungen keine Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt:

- KVF 06-02 Schlammfang
- KVF 15-02 Wartungsgrube
- KVF 38a-03 und 38a-04 Arbeitsgruben in der REME/LAD-Werkstatt
- KVF 63-01 Geschossfang ehemaliger Schießstand
- KVF 72-03 und 72-04 Wartungsgruben in Wartungshalle

Für eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser liegen entsprechend den Ergebnissen der hier durchgeführten Untersuchungen im Bereich dieser KVF somit keine Anhaltspunkte vor. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. Baugesetzbuch (BauGB) sind erfüllt.

Im Bereich der folgenden KVF wurden Verunreinigungen des Untergrundes angetroffen:

- KVF 24-05 Abschlammgruben der ehem. Heizzentrale
- KVF 29-01 Zapfinsel der Tankstelle
- KVF 35-01 Benzinabscheider
- KVF 69-01 Altes Lager für Benzin, Öl u. Schmierstoffe (POL-Point)

<u>KVF 24-05 Abschlammgruben der ehem. Heizzentrale:</u>

Im Bereich dieser KVF wurden geringfügige Verunreinigungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (max. 180 mg/kg MKW) und durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (max. 11,9 mg/kg PAK) festgestellt. Diese reichen bis in grundwasserführende Schichten (gesättigte Bodenzone). Ein Schadstoffeintrag und damit eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die festgestellten Verunreinigungen in der gesättigten Bodenzone sind jedoch als vergleichsweise gering einzustufen. Ein relevanter Schadstoffaustrag mit dem Grundwasser über die KVF hinaus kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Mensch stellen die vergleichsweise geringfügigen Verunreinigungen keine Gefährdungen dar.

<u>KVF 29-01 Zapfinsel der Tankstelle:</u>

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen wurden insbesondere im Bereich der Zapfinsel Verunreinigungen des Bodens durch MKW (max. 490 mg) und BTEX (max. 24,7 mg/kg) festgestellt. Der Schadstoffeintrag erfolgte offensichtlich über die Zapfsäulen und breitete sich von hier aus mit dem Grundwasser unter der Betankungsfläche aus. Die festgestellten Belastungen beschränken sich auf den Bereich der Zapfinsel und die umgebende Betankungsfläche auf einer Fläche von ca. 300 m². Die Belastungen reichen bis in ca. 3,0 m Tiefe und damit bis in grundwasserführende Schichten (quartäre Lockersedimente). Im Bereich der KVF ist somit zurzeit ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser und somit ein Schaden am Schutzgut Grundwasser als wahrscheinlich zu bezeichnen.

Die KVF ist zurzeit vollständig versiegelt. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden - Mensch ist daher nicht gegeben.

KVF 35-01 Benzinabscheider:

Im Bereich des Benzinabscheiders in Gebäude 35 wurde eine kleinräumige Belastung des Bodens durch MKW (max. 1.100 mg/kg) festgestellt. Die Belastung beschränkt sich offensichtlich auf den Nahbereich des Benzinabscheiders und reicht nicht bis in grundwasserführende Schichten. Die KVF ist zurzeit versiegelt. Eine Durchsickerung und damit ein Schadstoffeintrag mit dem Sickerwasser in das Grundwasser ist somit nicht möglich. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die KVF ist vollständig versiegelt. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden - Mensch ist daher zurzeit nicht gegeben.

KVF 69-01 Altes Lager für Benzin, Öl und Schmierstoffe (POL-Point):

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen wurden im Bereich der KVF Belastungen des Bodens auf einer Fläche von ca. 250 m² durch MKW (max. 5.400 mg/kg) und durch PAK (max. 446 mg/kg) festgestellt. Die Verunreinigungen beschränken sich weitgehend auf die unter der Versiegelung vorhandene Tragschicht bzw. auf den oberen Meter und reichen nicht bis in ggf. temporär grundwasserführende Schichten. Durch die zurzeit vorhandene Versiegelung ist eine Durchsickerung der belasteten Schicht nicht möglich. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die KVF ist vollständig versiegelt. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden - Mensch ist daher aktuell nicht gegeben.

Es ist vorgesehen, dass sowohl alle bisher bekannten Belastungen sowie ggf. bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfasste Verunreinigungen im Rahmen der Baureifmachung unter gutachterlicher Überwachung ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Mit der gutachterlich begleiteten Umsetzung dieser Arbeiten werden die potentiellen Schadstoffquellen beseitigt, so dass Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen der Kasernengebäude werden auch die befestigten Flächen und damit die belasteten Böden und Tragschichten entnommen und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Die Aushubtiefe liegt hier bei rund 50 cm. Belastungen können in tieferen Bodenschichten auftauchen sind aber größtenteils nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden im Zuge der Rückbauarbeiten auch alle bekannten und angetroffenen Leitungen und Kabel ausgebaut.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. Baugesetzbuch (BauGB) sind damit erfüllt.

Gebäudeschadstoffbelastungen

Die Dr. Kerth + Lampe GmbH hat auf der Basis der im Juni 2017 durchgeführten Gebäudeschadstoffuntersuchungen und der Untersuchung von versiegelten Verkehrsflächen in der Alanbrooke-Kaserne zur Ermittlung schadstoffrelevanter Baumaterialien, die im Vorfeld eines Gebäudeabbruchs bzw. von Sanierungs-/Umbauarbeiten zu separieren sind, entsprechende Schadstoffuntersuchungen, Raumluftuntersuchungen und Untersuchungen versiegelter Verkehrsflächen in allen Bestandsgebäuden durchgeführt. Die auf dem Gelände vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude (baugleiche Gebäudetypen) wurden zu einer Untersuchungseinheit zusammengefasst. Das bedeutet, dass die weitestgehend identisch aufgebauten Unterkunftsgebäude zusammen bewertet und ermittelte Ergebnisse auf die

verschiedenen Gebäude übertragen werden. Aufgrund des Alters der Gebäude und der langen Nutzungszeit sind in den denkmalgeschützten Gebäuden zahlreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden. Von daher ist in den denkmalgeschützten Gebäuden kleinräumig (außer Dämmmaterialien) mit den typischen bekannten Schadstoffen der vergangenen 100 Jahre zu rechnen.

7.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die Erhaltung der städtebaulichen Anlage sowie die Wahrung der baulichen Geschlossenheit des denkmalwerten Bestandes mit der zeittypischen Materialität und den Gestaltungsmerkmalen stehen hinsichtlich des Denkmalschutzes im Vordergrund. Folgende Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

Gebäude	**Denkmalgeschützte Teile**
Block 1/ Baufeld 23	komplettes Gebäude
Block 2/ Baufeld 25	komplettes Gebäude
Block 3/ Baufeld 26	komplettes Gebäude
Block 4/ Baufeld 27A	komplettes Gebäude
Block 5/ Baufeld 27B	Fassade, Dach, Treppenhäuser
Block 7/ Baufeld 21	Fassade, Dach, Treppenhäuser
Block 8/ Baufeld 21	Fassade, Dach, Treppenhäuser
Block 10/ Baufeld 22	Fassade, Dach, Treppenhäuser
Block 11/ Baufeld 22	Fassade, Dach, Treppenhäuser
Block 12/ Baufeld 28	Fassade, Dach, Treppenhäuser
Block 20/ Baufeld 24a	Fassade, Dach

Veränderungen, Hinzufügungen und Wegnahme von Teilen der Substanz sind nur unter der Maßgabe möglich, dass weder der städtebauliche noch der gestalterische Gesamtzusammenhang oder die wesentlichen Merkmale der Kasernenanlage verloren gehen. Im Bebauungsplan sind daher die durch Baulinien festgesetzten Gebäudekanten nur in den durch Baugrenzen bezeichneten Bereichen für die Errichtung von Balkonen und Altanen mit einer Tiefe von max. 2,50 m und bis zu 2/3 der Länge dieser Flächen erweiterbar. Detaillierte denkmalfachliche Antworten zum Umgang mit den Gebäuden und Freiräumen müssen im Zuge des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens abgestimmt werden. Die denkmalpflegerischen Ziele für die Bestandsbauten sind im Gestaltungshandbuch Alanbrooke-Quartier umfassend erläutert.

2018 wurden bodenarchäologische Sondagen in Form von Suchschnitten des Alanbrooke-Areals durchgeführt. Im Verlaufe der Untersuchungen konnten auf allen fünf prospektierten Flächen Befunde festgestellt werden. Es handelt sich ausschließlich um junge, d.h. moderne Befunde, die sich der Bestandszeit der auf dem Gelände ab dem Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Kasernen zuordnen lassen. Die Funde wurden dokumentiert und im Anschluss entfernt.

7.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von den außerhalb des Plangebietes liegenden gewerblichen Nutzungen sowie durch den umliegenden Straßenverkehr ein.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr auf das Plangebiet nach Umsetzung der Planung sowie die Geräusche durch Straßenverkehr an der Bestandsbebauung der unmittelbar angrenzenden Straßen vor und nach Umsetzung der städtebaulichen Planung sowie zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen der geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des

Plangebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Diese bezieht eine Schalltechnische Untersuchung zur Nachnutzung des Geländes der Alanbrooke-Kaserne vom August 2016 und explizit den Bericht über die Ermittlung der vom Betrieb der Gebrüder Lödige Maschinenbau GmbH verursachten und auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“ einwirkenden Geräuschimmissionen des TÜV Nord vom Dezember 2018 mit ein. Auf letztere wird unter „Anlagengeräusche“ näher eingegangen.

Anlagengeräusche

Die Ermittlung der durch die Fa. Gebrüder Lödige Maschinenbau GmbH einwirkenden Geräuschimmissionen stellt im Ergebnis fest, dass die zulässigen Geräuschimmissionen nach TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 an der unmittelbar gegenüberliegenden Bestandsbebauung sowie der ausgewiesenen Bebauungsfenster für ein Mischgebiet bzw. ein Urbanes Gebiet eingehalten werden.

Die Geräuschemissionen und -immissionen des Parkhauses der Fa. d‘SPACE mit insgesamt 490 Stellplätzen sowie der Stellplatzflächen des Kreishauses Paderborn (hinter der Rathenaustraße 28) mit derzeit 200 Stellplätzen wurden detailliert untersucht. Die zulässigen Geräuschimmissionen nach TA Lärm für ein Wohngebiet an der Grenze zum Plangebiet zur Tageszeit werden deutlich eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Pkw-Stellplätze bzw. das Parkhaus nicht genutzt.

Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung lässt im Allgemeinen keine relevanten Geräuschemissionen und damit keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen sollten Tiefgaragenzufahrten und Stellplatzflächen schalltechnisch günstig angeordnet werden. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren sollte der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm jedoch durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden.

Die Parkvorgänge bzw. An- und Abfahrt von elterlichen Fahrzeugen für die geplante Kindertagesstätte erfolgen im öffentlichen Raum. Mit dem am 27.07.2011 geänderten § 22 BImSchG hat der Bund klargestellt, dass Lärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Beim Betrieb der geplanten Bürogebäude als auch der Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes liegen diesbezüglich keine immissionsschutzrechtlich bedenklichen Verhältnisse vor. Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass hinsichtlich Gewerbelärm im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) – dieser Wert ist für Gewerbelärm anzusetzen - eingehalten und unterschritten werden.

Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes

Die Etablierung der neuen Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Bereich der Alanbrooke-Kaserne führt zu einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs außerhalb und innerhalb des Plangebietes. Der Bestandsverkehr und die Prognose des zu erwartenden Verkehrs auf den Verkehrsabschnitten sind im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“ (Planersocietät, 2019) ausführlich dargelegt. Allgemein kommt es durch Straßenverkehrs-geräusche zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1.

Im Bereich der Elsener Straße und im Bereich der nördlichen Erzbergerstraße sind an den straßenzugewandten Fassaden der bereits vorhandenen ehemaligen Kasernengebäude Beurteilungspegel von 63 bis 70 dB(A) tagsüber und 55 bis 62 dB(A) nachts zu erwarten. An den Giebelfassaden dieser Gebäude betragen die maximalen Beurteilungspegel 59 dB(A) bis 63 dB(A) tags und 53 dB(A) bis 56 dB(A) nachts. An den der Planstraße Nord zugewandten Fassaden betragen die maximalen Beurteilungspegel 54 dB(A) bis 59 dB(A) tags und 47 dB(A) bis 54 dB(A) nachts.

An den Bestandsgebäuden im Bereich der Giefersstraße sind Beurteilungspegel von 47 dB(A) bis 56 dB(A) tags und 39 dB(A) bis 48 dB(A) nachts zu erwarten. An den der Erzbergerstraße zugewandten Baufenstern ist von Beurteilungspegeln von 61 dB(A) bis 62 dB(A) tags und 53 dB(A) bis 55 dB(A) nachts auszugehen. An den zur „Planstraße Süd 1“ nächstgelegenen Fassaden geplanter Wohngebäude ist mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts zu rechnen. An den zu den Planstraßen „Süd 2“ und „EQ5“ nächstgelegenen Fassaden betragen die Beurteilungspegel 51 dB(A) bis 52 dB(A) tags und 44 dB(A) bis 45 dB(A) nachts.

An den zur Theodor-Heuss-Straße nächstgelegenen Fassaden geplanter Wohngebäude ist mit Beurteilungspegeln von 57 dB(A) bis 58 dB(A) tags und 50 dB(A) bis 51 dB(A) zu rechnen. Die Richtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A), die in diesem Fall stellvertretend für die Orientierungswerte der DIN 18005-1 herangezogen werden, werden damit an den zur Erzbergerstraße bzw. Elsener Straße zugewandten Fassaden um bis zu 5 dB(A) tagsüber und bis zu 15 dB(A) nachts überschritten.

An den zur Erzbergerstraße nächstgelegenen Fassaden ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 15 dB(A) nachts auszugehen. An den nächstgelegenen Fassaden zur Dr.-Margit-Naarmann-Straße ist lediglich mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von bis 3 dB(A) nachts zu rechnen.

An den nächstgelegenen Fassaden zur „Theodor-Heuss-Straße“ beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts.

Straßenverkehrsgeräusche außerhalb des Plangebietes

Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet kommt es an den meisten Immissionspunkten tags und nachts zu einer Pegelerhöhung < 1 dB(A). In Teilen der Erzbergerstraße ist mit einer Pegelerhöhung von 1 bis 2 dB(A) zu rechnen. In der Giefersstraße und der gegenüber liegenden Wohnbebauung an der Jahnstraße beträgt die Pegelzunahme ca. 2,7 bis 4,4 dB(A). Mittelungspegel von 70 dB(A) zur Tageszeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit werden nicht überschritten.

Aufgrund teilweiser Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den straßenzugewandten Fassaden der umliegenden Erschließungsstraßen sind in diesen Bereichen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 erforderlich. Als Maßnahmen kommen eine lärmschützende Grundrissanordnung sowie der Einbau von Schallschutzfenstern infrage. Eine genaue Definition des erforderlichen Schallschutzes ist erst bei Vorlage konkreter Bauanträge möglich, wenn Anordnung, Größe und Nutzung der Räume sowie die Anteile der Fensterflächen an der Außenwand bekannt sind.

Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage des Schallgutachtens im weiteren Verfahren entsprechende konkrete Regelungen zum (passiven) Schallschutz.
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

(2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. In den Lärmpegelbereichen III bis VI sollte die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.
Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird ab dem Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich III sind bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.
Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R`w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Eine Belastung durch sonstige Immissionen (z.B. Staub, Geruch, Erschütterungen) wird nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe geprägten Siedlungsgefüge in der Nähe übergeordneter Verkehrstrassen entsprechen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Erhebliche derartige Belastungen durch die Planung werden nicht erwartet.

7.9 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl zur Herstellung eines einheitlichen und übergreifenden Gestaltungsbildes als auch zur Vielfalt und damit zu einer positiven Imagebildung des neuen Wohnquartiers beitragen. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sollen insgesamt eine hochwertige und homogene Gestaltung des Gebietes sicherstellen und zur angestrebten städtebaulichen Qualität und zum zeitgenössischen Charakter des Neubaugebietes beitragen.
Mit Hilfe des Gestaltungshandbuches, das sowohl zwingend einzuhaltende Festlegungen zur Gestaltung von Baukörpern und Freiraumelementen als auch Empfehlungen zur Gestaltung beinhaltet, soll zudem die Umsetzung der beabsichtigten Gestaltungsqualitäten des Quartiers sichergestellt werden.

Dächer

Mit der Festsetzung von Flachdächern auf Neubauten soll ein modernes und einheitliches Bild des neuen Quartiers unterstützt und eine entsprechende Ensemblewirkung erzeugt werden. Das Flachdach erfüllt neben seiner Aufgabe als gestalteter oberer Abschluss des Gebäudes auch potentiell eine ökologische Rolle als Gründach für das Mikro- und Gebäudeklima sowie für die Wasserhaltung. Daher werden Flachdächer im Bebauungsplan als extensiv anzulegende Gründächer festgesetzt.

Blockinnenbereiche

Blockinnenbereiche/Wohnhöfe stellen zusammenhängende Freiraumbereiche dar, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen und jeweils einer übergreifenden Gestaltung unterliegen. Abgesehen von den notwendigen Feuerwehrzufahrten werden diese grundsätzlich als nicht überfahrbare Flächen ausgebildet und sind nicht für Stellplätze vorgesehen. Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen müssen per Festsetzung gärtnerisch angelegt, mindestens zu 50 % aus wasser- und luftdurchlässigem Material erstellt und auf Dauer erhalten werden.
Auf betrieblichen Grundstücken im MU1 bzw. SO sind die nicht überbaubaren bzw. die nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen, soweit diese nicht anderweitig für betriebliche Belange benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Einfriedungen

Die privaten Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Hohen Stellenwert besitzt daher insbesondere der öffentliche Bereich der Erschließungsstraßen und Wohnwege. Um eine der städtebaulichen und planerischen Zielvorstellung entsprechende Regelung der Einfriedung zu treffen, sind bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind als durchsehbare Metallgitterzäune in Kombination mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen auszuführen.
Einfriedungen entlang der Erzbergerstraße und der Theodor-Heuss-Straße sind im Bereich der Sichtdreiecke in der oben beschriebenen Form entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) nur bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

Vorgartenbereiche

Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht. Als Teil des Gesamtensembles von Gebäude und zugehörigem Freiraum unterliegen auch die Vorgartenflächen bestimmten Gestaltungsprinzipien. So sind sie wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplätze werden in Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

Schottergärten

Unter Schottergärten sind Flächen zu verstehen, die ganz oder überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen. Mit ihren Eigenschaften wie fehlendem oder sehr reduziertem Pflanzenbewuchs, überproportionale Wärmespeicherung und schlechte bis nicht mögliche Regenwasserversickerung sind sie in der Summe nicht mehr gemeinwohlverträglich.

Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet sowie eine Flächenkühlung. Darüber hinaus wird die ungehinderte Grundwasserneubildung unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

Wie zuvor beschrieben, ist es Ziel der Regelung unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere bieten und das Regenwasser versickern lassen. Auch kann mit der ungehinderten Versickerung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkniederschlagsereignisse gemindert sowie vorgebeugt und die erforderliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung kann somit dem Klimawandel entgegenwirkt bzw. die Anpassung an den Klimawandel ausreichend berücksichtigt werden.

Gemeinschaftsstellplätze

In den Baufeldern 5, 7, 10 und 18 ist jeder Reihenhauseinheit eine ebenerdige Stellplatzanlage mit jeweils 14 Stellplätzen zugeordnet. Für das Baufeld 19 ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 10 Stellplätzen zu realisieren. Als raumwirkende Bestandteile des baulichen Ensembles sind sie mit einem flächenübergreifend einheitlichen Dach pro Parkreihe (Sammelcarport) auszuführen. Zum öffentlichen Straßenraum sind die Stellplatzanlagen mit einer Hecke einzufassen. Entsprechende Arten sind den Festlegungen des Gestaltungshandbuches (5.7 Bepflanzung) zu entnehmen.

Stellplätze für Abfallbehälter

Die Müllentsorgung der privaten Baufelder erfolgt durch ein Unterflursystem. Standorte für die Unterflurbehälter werden baufeldweise im Rahmenplan gekennzeichnet und sind im Einzelfall mit dem Abfallbeseitigungs- und Straßenreinigungsbetrieb Paderborn abzustimmen. Darüber hinaus wird neben den bereits vorhandenen Wertstoffcontainerstandplätzen ein neuer öffentlicher Wertstoffcontainerstandplatz für Glas und Papier als Unterflurcontaineranlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Werbeanlagen

Um eine ansprechende Außenwirkung des Planungsgebietes und der einzelnen Teilbereiche untereinander zu gewährleisten, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Ziel ist das harmonische Gesamtbild des Gesamtquartiers und damit eine Vermeidung von Störwirkungen durch einzelne Werbeanlagen. Werbung ist notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Sie kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Jedoch darf sie das Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken.
Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Daher sind sie auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses reichen. Somit sind Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen oder an und über den Dachaufbauten nicht zulässig. Insbesondere sollen an Fassaden, die zur grünen Mitte des Quartiers zeigen, keine Werbeanlagen angebracht werden.

Wegen der Ablenkungsgefahr und der Gefahr von Irritationen für den Verkehr und Störungen für die Nachbarschaften sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung, sowie sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.
Auch durch Festsetzung der Größe und Anzahl von Werbeanlagen soll das Gesamtgestaltungsziel für das Quartier gesichert werden. Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens 2/3 einer Fassade lang und maximal 80 cm hoch sein.
Fest installierte freistehende Schilder oder Stelen sowie Fahnenmasten und Pylone werden ausgeschlossen.

Im Bereich der Bestandsgebäude sollen aus Gründen des Ensemble- und Denkmalschutzes ausschließlich Werbeanlagen in Form von Sammelwerbeanlagen als freistehende Stelen vor den Stirnseiten der Gebäude zugelassen werden.
Mit den vorgenannten Regelungen wird sichergestellt, dass sich das angestrebte Siedlungsbild im gewünschten Charakter entwickeln kann. Es wird auch verdeutlicht, dass Werbung nicht generell ausgeschlossen bzw. aus dem Straßenbild verbannt wird.
Weitere detaillierte Bestimmungen zu Werbeanlagen sind im Gestaltungshandbuch festgelegt.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes die Erstellung eines Umweltberichts unerlässlich. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. In ihm werden in dem Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt.
Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 301„Alanbrooke“ wurde im September 2019 durch das Landschaftsarchitekturbüro Gasse I Schumacher I Schramm vorgelegt.
Durch die Planung wird in Teilbereichen die Entnahme von Bestandsbäumen erforderlich. Der größere Teil der Bäume wird jedoch durch Festsetzung in seinem Bestand gesichert. Dies soll neben der optisch ansprechenden Wirkung, der kleinklimatischen Bedeutung insbesondere auch der artenschutzrechtlichen Relevanz (insbesondere für Fledermäuse) der Bäume Rechnung tragen. Eine ähnliche Bedeutung für den Artenschutz weisen insbesondere die älteren Bestandsgebäude auf. Durch entsprechende Festsetzungen werden mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen vermieden.
Die Neuplanung reduziert die maximal versiegelbare Fläche gegenüber dem Bestand um ca. 25 %. Dadurch verbessert sich die Situation insbesondere auch für die Schutzgüter Boden und Wasser deutlich.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG-NRW) wird in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) behandelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der einen Bestandteil des Umweltberichtes darstellt, wurde ebenfalls 2019 durch das Landschaftsarchitekturbüro Gasse I Schumacher I Schramm erarbeitet.
Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der einen Bestandteil des Umweltberichtes darstellt, wurden die Möglichkeiten der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hinsichtlich potentiell vorkommender geschützter Arten überprüft. Insgesamt wurden zahlreiche potenzielle Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze erfasst. Nachweise

für eine Nutzung dieser Strukturen gab es dagegen nur wenige. Aufgrund der gefundenen potenziellen sowie nachweislich genutzten Nistplätze und Quartiere sind einige Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung durch eine Ökologische Baubegleitung koordiniert wird. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten nicht ein, wenn die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes sowie daraus folgenden Genehmigungen sichergestellt werden.
Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I (UIH, Höxter 2017) sowie die ASP-Stufe II (GSS-Paderborn, März 2019) sind in einem eigenen Dokument der Begründung beigefügt. Artenschutzrechtliche Belange und sich daraus ergebende Maßnahmen werden in Kap. 4 dieses Umweltberichtes beschrieben.

8.3 Klima

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und -ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Der § 1 a Abs. 5 BauGB, wonach die „Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“, wird im Planverfahren berücksichtigt.

Klimawandel / Globalklima

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt.
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, hier insbesondere die Nutzung von Geothermie und Solarenergie 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.
Zu Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen an den Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren, eine Schädigung auszuschließen und die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.
In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft und Naturschutz.

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. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregen-ereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen. Zunehmende Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein.
Weitere klimarelevante Belange betreffen die Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs. Aspekte sind hier die Ausrichtung der Gebäude, die Vermeidung von Verschattungen durch Gebäude, die Vermeidung von Verschattung durch Vegetation und die Sicherstellung einer Mindestbelichtung und -besonnung.
Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. In einer zweiten Stufe wurde mit Jahresbeginn 2016 die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.
Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien werden mit dem Bebauungsplan jedoch nicht getroffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen lösen. 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.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB ist aber inzwischen klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

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. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt.
Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zunächst festzustellen, dass im Bestand aufgrund der militärischen Vornutzung ein erheblicher Versiegelungsgrad anzutreffen war. In der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von versiegelten Flächen für überbaubare Flächen und Verkehrsflächen um mindestens 25 % reduziert.

Die notwendige, jedoch im Verkehrsgutachten als verträglich eingeschätzte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist im Zusammenhang mit der Errichtung von bis zu 800 Wohnungen unvermeidlich. Ausgehend von der sehr gut integrierten Lage des Quartiers und dem anzusetzenden ÖPNV-Bonus wird von einem Stellplatzbedarf von 0,7 Pkw/Wohneinheit ausgegangen. Durch Maßnahmen des wohnstandortbezogenen Mobilitätsmanagements (Quartiershandbuch Alanbrooke, Handlungsempfehlungen für ein Mobilitätsmanagement) besteht die Möglichkeit, Kfz-Stellplätze durch alternative attraktive Mobilitätsangebote für die Einwohner*innen noch weiter einzusparen, indem die Bewohner*innen auf einen privaten Pkw verzichten. Mobilitätsmanagement greift dabei den ganzheitlichen Ansatz auf, attraktive und zielgruppenorientierte Mobilitätsangebote und -alternativen in Verbindung mit einer begleitenden Kommunikationsarbeit zu entwickeln. Im Kern wird dabei das Ziel verfolgt, Pkw-Fahrten auf andere Verkehrsmittel oder (Mitfahr-) Angebote zu verlagern und somit die private Pkw-Besitzquote zu reduzieren.
Private und öffentliche Stellplätze sollen zu einem hohen Anteil mit E-Ladeinfrastruktur ausgerüstet werden. Auch mit der hohen Nutzerfreundlichkeit des Areals für den Radverkehr und nicht motorisierte Verkehrsnutzende soll hier eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung unterstützt werden.

Die Ausbildung von Flachdächern auf allen Neubauten ermöglicht eine extensive Begrünung, so diese nicht für die Unterbringung von technischen Anlagen benötigt werden. Flächendeckend ist auch eine Einordnung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (Photovoltaik, Brauchwassererwärmung) zulässig und beabsichtigt.
Die Stadt Paderborn hat verschiedene energetische Konzeptionen zur Umsetzung innovativer Ansätze geprüft und im Oktober 2019 ein Nahwärmekonzept beschlossen. Dieses besteht aus einem Hochtemperaturnetz im Norden und einem Niedertemperaturnetz für die Neubauten.
Diese sollen einem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegen. Das zukunftsfähige Konzept schafft mit Hilfe des Einsatzes erneuerbarer Energien (Erdwärme) Planungs- und Betriebssicherheit bei der Wärmeversorgung und berücksichtigt die klimapolitischen Ziele durch Vermeidung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe.
Alle Bauherren haben diese Rahmenbedingungen über einen Anschluss- und Benutzungszwang zu beachten und können ihre Gebäudetechnik darauf ausrichten und ggf. zusätzliche Synergieeffekte schaffen.
Zusammen mit der weitgehenden Ausnutzungsmöglichkeit der Solarenergie kann die beabsichtigte Errichtung einer Nahwärmeversorgung, die ihren Energiebedarf zum großen Teil aus Erdwärme bezieht, eine nachhaltige Energieversorgung des neuen Alanbrooke-Quartiers gewährleisten.

8.4 Ausgleich und Kompensation

Der Flächenbestand der Biotoptypen auf dem Areal des Kasernengeländes einschließlich des Baumbestandes wurde erfasst und entsprechend der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV, 2008) mit Wertpunkten (Summe Wertpunkte: 224548) versehen. Der Bestand wurde den Biotoptypen der Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanung, ebenfalls mit dem beabsichtigten zukünftigen Baumbestand, gegenübergestellt (Summe Wertpunkte: 328.216).
Durch den insgesamt höheren Anteil an Grünflächen/Parkanlagen und dem Anteil an nicht überbaubaren Grundflächen nimmt der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich mit der Bestandssituation insgesamt ab. Die rechnerische Bewertung der Biotopsituation (Wertpunkte) in Bestand und Planung zeigt ein positives Ergebnis, d.h. die Biotopbewertung der Planung liegt um 103.668 Wertpunkte höher als im Bestand. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. Flächenbilanzierung

Teilflächen	Fläche in ha*
Bauflächen (WA, MU, SO, Gemeinbedarfsflächen)	10,15
Erschließungsfläche Verkehrsflächen davon Verkehrsflächen der Erzbergerstraße, Elsener Straße, Giefersstraße und Theodor-Heuss-Straße	4,92 2,30
Öffentliche Grünflächen	4,85
Gesamtfläche	**19,91**

*Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) / Regenwassernutzung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.
Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen bzw. mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung) zu kombinieren.
Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Starkregenereignisse / Überflutungsschutz / Beachtung der Rückstauebene

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist bei Starkniederschlagsereignissen mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte zu rechnen.
Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.
Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge werden empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz.
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.
Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

3. Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen / Bodenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. 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.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet kann trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung vom April 2017 keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung und Freigabe der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. Altlasten

Das Areal der Alanbrooke-Kaserne wurde flächendeckend hinsichtlich der Altlasten untersucht. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/ Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

6. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Denkmalschutz

Vor Beginn der Umbauarbeiten an den im Plan gekennzeichneten Denkmälern ist eine Beteiligung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erforderlich. Bei baulichen Veränderungen an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im WA1 und MU2 ist das Gestaltungshandbuch zum Alanbrooke-Quartier Paderborn anzuwenden. Balkone an den seitlichen Stirnseiten sind unzulässig. Parkseitig sind Balkone und Altane nur bis zu der festgesetzten Tiefe nach § 9 DSchG NRW erlaubnisfähig.

8. 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 des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

9. Richtfunktrassen

Über das Plangebiet laufen drei Richtfunktrassen. Westlich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

10. Vogelschutz

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

11. DIN-Normen / Richtlinien

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

II. UMWELTBERICHT

Der von der Büro Gasse I Schumacher I Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbH erstellte Umweltbericht inklusive seinem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

III. MONITORING

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ein Monitoring zur Überwachung des Vorhabens durchzuführen. Für die vorliegende Planung sind dazu geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.
Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Minderungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens.
Hierzu gehören insbesondere auch die Umsetzung bzw. Einhaltung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie die Einhaltung der Lärmvorschriften.

Aufgestellt:

Paderborn, im Februar 2022

Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Thomas Jürgenschellert