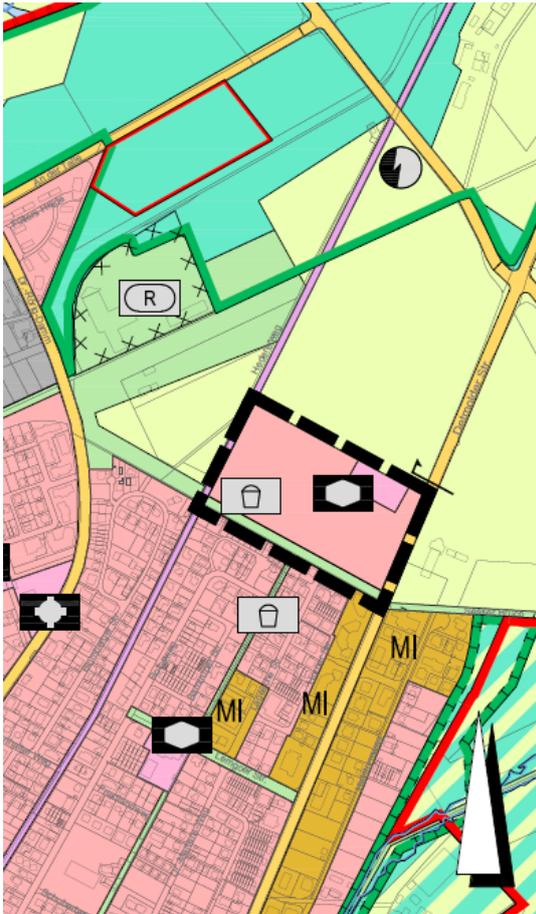


Begründung zur 155. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Winkelland“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2023



Verfahrensschritt:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und -ziel**
- 3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Flächennutzungsplan
 - 4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
- 5. Änderungsinhalte**
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption
- 6. Bedarfsermittlung/Standortalternativen**
- 7. Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung**
- 8. Umweltbericht / Monitoring**
- 9. Artenschutz**
- 10. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungen**
- 11. Immissionsschutz**
- 12. Klimaschutz und Klimaanpassung**
- 13. Weitere Fachaspekte**
 - 13.1 Ver- und Entsorgung
 - 13.2 Bodendenkmäler
 - 13.3 Kampfmittel und Altlasten
- 14. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 15. Gesamtabwägung**

II. UMWELTBERICHT (als gesonderter Teil der Begründung)

III. MONITORING

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensstand

Am 23.03.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion die Einleitung der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Winkelland“ beschlossen. Beschlossen wurde auch, für den Vorentwurf der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Bereich, des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr.9a BauGB und in den Randgebieten als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB demnach nicht. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich geändert, mit dem Ziel die Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zur Verfahrensbeschleunigung im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen.

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

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Paderborn wächst kontinuierlich und kann nach aktuellen Prognosen auch in Zukunft mit einem deutlichen Bevölkerungszuwachs rechnen. Daraus und aus den Ersatzbedarfen ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung neuer Wohnungen.

In den politisch beschlossenen „Wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern“ der Stadt Paderborn werden die Wohnungsmarktlage und deren wohnungspolitische Konsequenzen regelmäßig ausführlich ausgearbeitet und diskutiert. Zuletzt wurden die „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder“ im Februar 2020 evaluiert. Die Grundlage stellt eine Prognose des Instituts GEWOS zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, sowie zum Wohnungsbedarf dar. Deren Basiszenario wurde als Orientierungsrahmen zugrunde gelegt. Bei einer Überprüfung, die im Februar 2022 vor dem Hintergrund geänderter Wanderungsmuster durch die Corona-Pandemie im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion vorgestellt wurde, konnte aufgezeigt werden, dass die prognostizierten Werte weiterhin Bestand haben.

Die Prognoseergebnisse wurden in den „Wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern“ den Wohnbaupotenzialen gegenübergestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung (Dezember 2019) überstieg die Anzahl der gem. Prognose erforderlichen neuen Wohnungen die Potenziale auf städtischen Flächen und im Rahmen der Konversionsprojekte deutlich. Die hohe Baukonjunktur der vergangenen Jahre konnte dazu beitragen, Teile der hier aufgezeigten Differenz durch

Bauvorhaben im Bestand und Nachverdichtungsmaßnahmen auszugleichen. Es bleibt deutlich erkennbar, dass auch künftig ein erheblicher Wohnungsbedarf besteht, der Vorhaben, wie das Baugebiet im Winkelland, erforderlich macht.

Neben der Anzahl an Wohnungen sind auch Wohnungsgrößen und -typologien sowie soziale Aspekte von Bedeutung:

Ein sozialer Aspekt ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Der Bestand an geförderten Wohnungen in Paderborn ist derzeit bereits gering und wird in den kommenden Jahren weiter massiv zurückgehen. Bei anhaltend hohem oder steigendem Mietniveau ist eine große Versorgungslücke für ärmere Bevölkerungsschichten absehbar. Die Stadt Paderborn hat – um dem entgegenzuwirken – eine Quotenregelung von mindestens 30% geförderten Wohnungen in Neubauquartieren eingeführt, die u.a. bei einer Bebauung des Winkellands umgesetzt würde und das Angebot an geförderten Wohnungen mit Belegungsbindung ergänzen könnte.

Mit der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. M 314 soll notwendiger Wohnraum bereitgestellt werden und damit eine Abwanderung gerade der vorgenannten Einwohnergruppen in Umlandgemeinden verhindert werden.

Für den Planbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Das Grundstück wird in großen Teilen als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Kleinere Bereiche, an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches, dienen als Erholungsfläche (private Gärten) und in nördlicher Richtung verläuft ein Wirtschaftsweg. Um an diesem Siedlungsrand eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ erforderlich. Demzufolge soll der Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ für die beabsichtigte bauliche Entwicklung die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist ca. 6,6 ha groß und grenzt direkt an den nördlichen Stadtrand der Kernstadt Paderborn. Das zu überplanende Grundstück mit der Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstück 1215 tlw. ist ca. 6,2 ha groß und befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteils von Marienloh. Innerhalb der Plangebietsfläche befindet sich ein Teilbereich der Detmolder Straße mit der Gemarkung Paderborn, Flur 21, tlw. Flurstück 1368 und Flur 23, Flurstück 231.

Die Detmolder Straße und somit auch der Planbereich grenzen im Osten an einen Gartenbaubetrieb. Im Süden liegt die Grenze des Geltungsbereichs an der Grabenparzelle des Stadtheidebaches. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet eine vorhandene Gleisanlage. Nördlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene landwirtschaftliche Fläche. Der genaue Abgrenzungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, ist am 23.08.2022 eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Mit Schreiben vom 20.10.2022 und dem Aktenzeichen 32.708.22.02 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

4.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ und der Bereich der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn- Bad Lippspringe (Stand 09/1999). Für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden keine konkreten Festsetzungen in der Festsetzungskarte getroffen. In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist das Plangebiet mit dem Ziel Nr. 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ angegeben. Dieses Ziel wird für alle an Pflanzen und Tieren verarmte, vorwiegend agrarisch genutzte Teilräume dargestellt. Ziel ist es, den Naturhaushalt durch Verbesserung des Lebensraumes freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu stabilisieren sowie den Erholungswert der Landschaft durch Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes und durch Gestaltung der Siedlungsränder unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten zu erhöhen.



Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Festsetzungen)



Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Entwicklungen)

4.4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ nahezu gänzlich als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB dar. Lediglich an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches wird ein Grünstreifen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB demnach nicht. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich geändert, mit dem Ziel die Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche umzuwandeln.

4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungs- bzw. Änderungsbereich wird in östlicher Richtung durch die Detmolder Straße und im Westen durch eine bestehende Gleisanlage begrenzt. In nördlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an die bestehende landwirtschaftliche Fläche.

Im Süden schließt der Geltungsbereich an den bestehenden Ortsrand an. Für diesen Bereich sind die Bebauungspläne Nr. 035 A I. Änderung - Dr.-Rörig-Damm (Rechtskraft 03.02.1984) und Nr. 035 I. Änderung - Lemgoer Straße (Rechtskraft 06.09.1995) rechtsverbindlich. Angrenzend an diese Bebauungspläne liegen der Bebauungsplan Nr. 119 I. Änderung – Heidturmweg (Rechtskraft 21.06.1997) und Nr. 199 Heidturmweg II. Änderung (erg. Verfahren, Rechtskraft 17.03.2007).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 035 A I. Änderung – Dr. Rörig-Damm setzt ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 beziffert. Die Gestaltung der Dachflächen ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° festgesetzt. Der Bebauungsplan 035 I. Änderung – Lemgoer Straße setzt ebenso ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Es wird eine offene Bauweise gefordert und die Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Auch der Bebauungsplan 119 und die I. Änderung Heidturmweg definiert einen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer offenen Bauweise, geneigte Dachflächen und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Der Teilbereich, der an die Detmolder Straße grenzt, wird als Mischgebiet und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In diesem Bereich ist eine besondere Bauweise festgesetzt, die die Vorschriften der offenen Bauweise fordert, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Drei Vollgeschosse bzw. vier im südlichen Planbereich sind zulässig und in einzelnen Bereichen als zwingend festgesetzt. Inhalt der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 Heidturmweg erg. Verfahren ist die Zuordnung von Ausgleichsflächen.

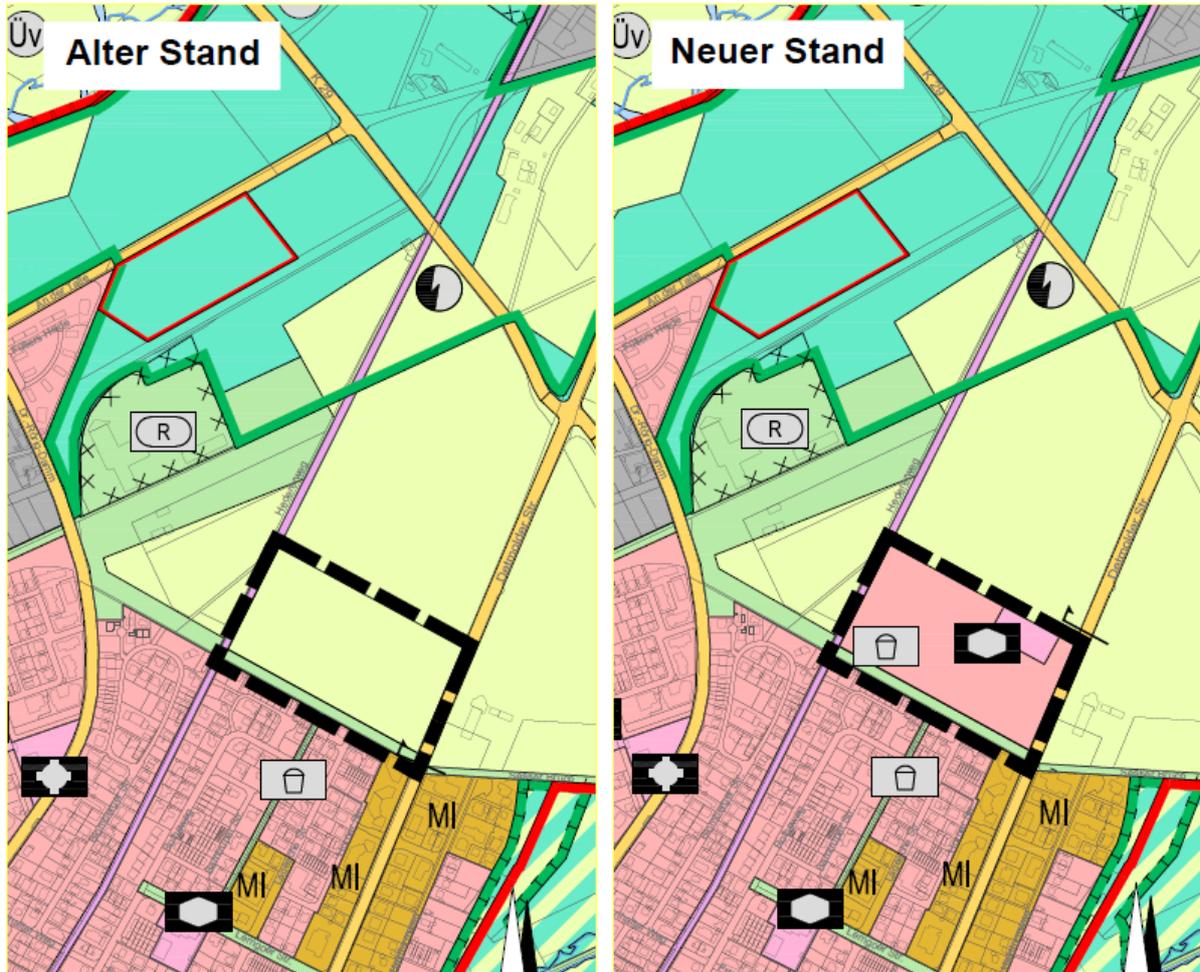
5. Änderungsinhalte

5.1 Flächennutzungsplan

Mit der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung erzielt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun anstelle der Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Grünflächen ein Bereich als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Diese geplante Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ergibt sich aus den zu Beginn dargestellten Bedarfen. Der Norden der Paderborner Kernstadt, insbesondere die „Stadtheide“, ist stark durch Wohnnutzungen geprägt. Die angestrebte bauliche Nutzung fügt sich somit in die umgebende Nutzungsstruktur ein.

Im Plangebiet wird eine 4 bis 5-gruppige Kitaeinrichtung mit einer Grundstücksgröße von ca. 4.077 m² als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Damit kann der Bedarf an Betreuungsplätzen aus dem Plangebiet und aus den angrenzenden Bereichen gedeckt werden. Die Gemeinbedarfsfläche soll zur Unterbringung notwendiger Kindertageseinrichtungen genutzt werden. Um Rücksicht auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden neben der sozialen Nutzung (Kindertageseinrichtung) auch kulturellen, und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, Beratungseinrichtungen und Seniorenbetreuung, ermöglicht und zugelassen.

Darüber hinaus wird im südwestlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der geplanten Grünfläche eine **Spielplatzfläche** vorgesehen. Das Spielplatzzeichen wird zur Kennzeichnung der Lage innerhalb der Grünfläche der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (alte Darstellung)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (geplante Darstellung)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der kommunalen Stadtentwicklung vereinbar. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann, nach Änderung, entsprochen werden.

5.2 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption

Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein breit gefächertes Angebot an unterschiedlichen Bauformen bereitzustellen, dieses in einem nachvollziehbaren städtebaulichen Ordnungsmuster zu positionieren und über eine geeignete Verkehrswegeführung zu ordnen. Durch unterschiedliche bauliche Dichten gliedert sich der städtebauliche Entwurf in verschiedene Teilbereiche.

Entlang der Detmolder Straße wird eine kompakte und dichte Bebauung angestrebt, um eine Raumkante ausbilden zu können. Diese Raumkante unterstreicht die Eingangssituation in das „Oberzentrum Paderborn“. Durch die hohe Dichte wird gleichzeitig eine notwendige, abschirmende Wirkung bzgl. des Verkehrslärms der Detmolder Straße sichergestellt. Diese erhöhte

Dichte erlaubt eine hohe Anzahl an Wohneinheiten bei einem relativ geringen Flächenanspruch.

Angrenzend an diesen Bereich entlang der Detmolder Straße soll eine geplante 4 bis 5-gruppige Kitaeinrichtung, mit einer Grundstücksgröße von ca. 4.077 m², anschließen. Ihre Freianlagen öffnen sich zu dem nördlichen, öffentlichen Grünstreifen. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann auf dem Grundstück gesichert werden. Durch Parkmöglichkeiten an der Straße und mit einer Wendemöglichkeit in direkter Fahrtrichtung können die Hol- und Bring-Verkehre direkt im Kitabereich bzw. am Anfang des Gebietes abgewickelt werden.

Die Reihenhäuser sollen mit ihrer städtebaulichen Dichte und ihrem visuellen Erscheinungsbild einen Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau im Osten und der kleinteiligen Bebauung im Westen bilden. An die Reihenhäuser anschließend gliedert sich der Entwurf in Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser auf. Die sich darauf ergebenden privaten Grünbereiche schaffen einen fließenden Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

Für die Bebauung direkt an der Detmolder Straße werden drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Die zweigeschossigen Reihenhäuser und das Kitagebäude, die einen Übergang zwischen der dichten Bebauung an der Detmolder Straße und der kleinteiligen Bebauung im Westen bilden, fügen sich in die geplante Umgebung ein. Für die Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich werden Satteldächer mit (maximalen/minimalen) Höhenangaben sowie Vorgaben zur Firstrichtung festgesetzt, um einen ruhigen, sich einfügenden Siedlungsrand ausbilden zu können.

Grün- und Freiraumkonzept

Das Grünkonzept des Baugebietes wird durch einen nahezu komplett umlaufenden Grünstreifen dominiert. Lediglich an der östlichen Seite, direkt an der Detmolder Straße, soll eine bauliche Raumkante entstehen. Westlich und Südlich, entlang der Grenzen des Geltungsbereiches sind die öffentliche Grünflächen u.a. als Retentionsraum für Oberflächenwasser vorgesehen. Diese Flächen werden zum Großteil freigehalten, bieten gleichzeitig den geplanten Fußwegeverbindungen und einem Kinderspielbereich Platz. Der Spielplatzzeichen wird zur Kennzeichnung der Lage innerhalb der Grünfläche in der 155. Änderung verwendet.

Die geplanten Rad- und Gehwegeverbindungen schließen an den bestehenden Ortsrand an und verknüpfen das neue Quartier mit der bestehenden Bebauung. Im Norden erstreckt sich die öffentliche Grünfläche entlang des Geltungsbereiches mit einer Breite von sieben Metern und bildet so einen eingegrüneten Siedlungsrand aus.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung von der Detmolder Straße aus über ein relativ flexibles Straßenraster, dass z.T. eine abschnittsweise Erschließung ermöglicht. Die angenommenen Straßenbreiten sind so ausgewählt, dass Möglichkeiten für die Anlage von Stellplätzen, Baumpflanzungen oder Versickerungsanlagen bestehen.

Im südlichen Bereich des Geschosswohnungsbaus besteht die Möglichkeit, eine Notzufahrt zum Baugebiet herzustellen.

Um die Erreichbarkeit der innenliegenden Einfamilienhäuser zu sichern, ist eine Stichstraße geplant. Am südlichen Ende dieses Erschließungsstiches ist eine PKW-Wendemöglichkeit vorgesehen. An diese Aufweitung des Straßenraumes schließt eine Fußwegeverbindung in südwestliche Richtung an. Über diese Nahtstelle sind die öffentliche Grünfläche und der geplante Kinderspielplatz zu erreichen. Durch die geplante Breite kann die Befahrbarkeit durch die Müllabfuhr und die Feuerwehr sichergestellt.

Die notwendigen Stellplätze werden bei den Einfamilienhäusern und den Doppelhäusern auf dem eigenen Grundstück realisiert. Für die Reihenhäuser sind Sammelstellplätze vorgesehen um die Verkehre im neuen Quartier zu bündeln. Für die Mehrfamilienhäuser an der Detmolder Straße sind Tiefgaragen aber auch oberirdische (Besucher-)Stellplätze geplant.

Das Verhältnis von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen der Entwässerungskonzeption bzw. der „Wasserbilanz“ zu erarbeiten. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden Flachdächer vorgesehen. Für die innenliegenden Bereiche bzw. für den südlichen Randbereich werden voraussichtlich keine konkreten Festsetzungen für die Dachform getroffen. Allein die zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden geregelt.

Die nördlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsflächen sind in privatem Besitz und unterliegen aktuell keinen Verkaufsgesprächen. Dieser Sachverhalt erfordert in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung ein hohes Maß an Flexibilität. Insbesondere ist die Erschließung dahingehend auszurichten, dass auch eine über Jahre hin mögliche Erweiterung des Baugebiets in westliche Richtung über einzelne Flächenabschnitte gewährleistet wird. Daher werden im nördlichen Teilbereich der Planung für die mögliche Erweiterung zwei Straßenanbindungen vorgesehen.

Auf Grundlage des aktuellen Gestaltungsplanes (Stand 01.03.2023) können folgende Wohneinheiten (WE) voraussichtlich entstehen:

Einfamilienhäuser	27 WE
Doppelhäuser	18 WE
Reihenhäuser	22 WE
Mehrfamilienhäuser	83 WE
Gesamt	150 WE

6. Bedarfsermittlung/Standortalternativen

Der Wohnraumbedarf der Stadt Paderborn wurde zuletzt vom Büro GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, im Auftrag der Stadtverwaltung ermittelt. Durch die Prognose von GEWOS steht eine aktuelle und umfassende Grundlage zur Abschätzung der künftigen Bedarfe am Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Basisvariante der Prognose stellt den quantitativen Orientierungsrahmen künftiger wohnungspolitischer Entscheidungen dar.

In der Prognose wurde von GEWOS auf Grundlage einer Analyse der künftigen Haushaltsstruktur empfohlen, beim Wohnungsneubau ein Verhältnis von 60% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 40% Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern anzustreben. Da im Quartier Alanbrooke und bei privaten Bauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung weit überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, sind Baugebiete die auch Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen, dringend erforderlich – insbesondere, wenn die Stadt hier im Rahmen der kommunalen Baulandpolitik preisdämpfend auf die Bodenpreise einwirken und damit größeren Bevölkerungsgruppen die Eigentumsbildung ermöglichen kann.

Mit der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 können die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Paderborn umfänglich berücksichtigt werden. Dazu gehört, dass sowohl Mietwohnungen aber auch die Möglichkeit für geförderteres Wohnen als auch Angebote für die Wohneigentumsbildung (je nach Standort z.B. in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern) angeboten werden.

Von besonderer Bedeutung ist auch, dass sich die Neuausweisung an einen bestehenden Siedlungsrand anlehnt und keine inselartige Entwicklung ausbildet. Die vorhandenen Infrastrukturen können genutzt bzw. ausgebaut werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hält es die Stadt Paderborn für städtebaulich sinnvoll und folgerichtig, die Änderung am beabsichtigten Standort umzusetzen.

7. Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet wird über die Detmolder Straße (K 38) erschlossen und ist über die K 29 und B 1 sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist sowohl in Richtung Innenstadt als auch stadtauswärts sehr gut. Zwei Regionallinien (R50 und R51) verkehren tagsüber in einem 15-Minuten-Takt über die Detmolder Straße zur Innenstadt (Hauptbahnhof) und in Gegenrichtung über Marienloh und Bad Lippspringe nach Schlangen. Zusätzlich verkehrt die Stadtbuslinie 3 von Mönkeloh zur Lemgoer Straße im 30-Minuten-Takt.

Eine neue Haltestelle an der Detmolder Straße sollte nach Möglichkeit eingerichtet werden. Die Haltestelle Seskerbruch an der Detmolder Straße ist über 500 m vom Zentrum des Plangebietes entfernt.



Auszug aus dem Stadtplan mit Haltestellen

8. Umweltbericht / Monitoring

Nach den Bestimmungen des BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren die Erstellung eines Umweltberichts unerlässlich. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Ein Umweltbericht ist beauftragt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung befindet sich dieser noch in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Stand der Offenlage in die Begründung der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes eingepflegt. Nach ersten Erkenntnissen sind keine ökologischen Belange erkennbar, die die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 ausschließen.

9. Artenschutz

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 bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

10. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungen

Der Flächenbestand der Biotoptypen in dem Änderungsbereich wird im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und den Biotoptypen der Flächenplanung der beabsichtigten Bebauungsplanung gegenübergestellt. Daraus folgend ist eine rechnerische Bewertung der zukünftigen Biotopsituation und die Quantität ggf. notwendiger Ausgleichmaßnahmen möglich. Entsprechende Aussagen werden nach Vorlage des Umweltberichtes zum Zeitpunkt der Offenlage vorgelegt.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelasteten Bereich. Daher wurde bereits frühzeitig im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. M 314 ein Schallgutachten durch ein externes Büro beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren zum Zeitpunkt der Offenlage vorgelegt.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Ratsbeschluss „Ein Update für mehr Klimaschutz“ vom 26.09.2019 wurden für das Unternehmen Stadt als auch für die gesamte Stadt Paderborn neue, ambitionierte Zielvorgaben zum Klimaschutz definiert. Ebenfalls hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes bis 2030 beschlossen.

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB ist aber inzwischen klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehören und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind entsprechend der sich ändernden

klimatischen Rahmenbedingungen frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll und erforderlich.

Das klimatische Gutachten wurde beauftragt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung befindet sich dieses noch in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Stand der Offenlage in die Begründung des Bebauungsplanes eingepflegt.

13. Weitere Fachaspekte

13.1 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Wohngebieten sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungstrassen vorhanden, so dass eine Erweiterung der Erschließung nach Norden problemlos zu realisieren ist.

13.2 Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand keine eingetragenen Natur-, Bau- oder Bodendenkmale. Da es sich um ein Plangebiet handelt, bei dem Eingriff in den ungestörten Boden geplant sind, sind die bodendenkmalischen Belange zu prüfen. Daher wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ mit aufgenommen.

13.3 Kampfmittel und Altlasten

Nach Aussage des Amtes für öffentliche Ordnung liegt nach der Luftbilddauswertung keine erkennbare Belastung an Kampfmitteln vor. Damit kann ein Verdacht auch für Bombenblindgänger ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen.

14. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Winkelland“ besteht aus der Planzeichnung mit der Planerläuterung. Eine Begründung wird gem. § 5 Abs. 5 BauGB beigefügt.

Der Umweltbericht wurde beauftragt und wird zum Stand der Offenlage als gesonderter Teil der Begründung angefügt. Als Fachgutachten wird im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

15. Gesamtabwägung

Mit der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 können die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Paderborn umfänglich berücksichtigt werden. Dazu gehört, dass sowohl Mietwohnungen, aber auch die Möglichkeit für gefördertes Wohnen als auch Angebote für die Wohneigentumsbildung (je nach Standort z.B. in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern) entwickelt werden können.

Von besonderer Bedeutung ist auch, dass sich die Neuausweisung an einen bestehenden Siedlungsrand anlehnt und keine inselartige Entwicklung ausbildet. Die vorhandenen Infrastrukturen können genutzt bzw. ausgebaut werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hält es die Stadt Paderborn für städtebau-lich sinnvoll und folgerichtig, die Planung am beabsichtigten Standort umzusetzen.

II. UMWELTBERICHT (als gesonderter Teil der Begründung)

Der in der Erarbeitung befindliche Umweltbericht inklusive des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages stellen einen separaten Teil der Begründung dar und werden zum weiteren Pla-nungsstand der Offenlage ergänzt.

III. MONITORING

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eng verknüpft mit der Aufstellung des Bebau-ungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 4 c BauGB werden die durchzuführenden Maßnahmen zum Monitoring im Rah-men des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Das anschließende Bebauungsplanverfahren ist mit der Flächennutzungsplanänderung ge-koppelt. Dort sind für die Planungen geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Überwachung vorzusehen.

Die Überwachung, dass die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Minderungsmaß-nahmen) umgesetzt werden, erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs-bzw. Überwachungsverfahrens. Hierzu gehören insbesondere auch die Umsetzung bzw. Ein-haltung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange sowie die Einhaltung der Lärmvorschriften.

Aufgestellt:

Paderborn, im März 2023

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

N. Özmen

Thomas Jürgenschellert