

Begründung zum Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
Juli 2023



Verfahrensschritt:
Aufstellungsbeschluss
Frühzeitige Beteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass / Planverfahren**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
 - 6.4 ÖPNV-Anbindung
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise / Baugrenzen
 - 7.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 7.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 - 7.6 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten
 - 7.7 Immissionsschutz
 - 7.8 Baugrundeigenschaften
 - 7.9 Erneuerbare Energien
- 8. Gestalterische Festsetzungen**
- 9. Sonstige Festsetzungen**
- 10. Umweltbelange**
 - 10.1 Allgemeine Vorprüfung
 - 10.2 Ausgleichbelange
 - 10.3 Artenschutzrechtliche Belange
 - 10.4 Klima
- 11. Flächenbilanzierung**
- 12. Bodenordnung**
- 13. Hinweise / Sonstiges**
- 14. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 15. Gesamtabwägung**

II. Monitoring

Anlagen

Artenschutzprüfung der Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 „Eggestraße / Stadtweg“ in Benhausen; Diplom-Biologin Linda Specken, Paderborn im Juli 2023

Geotechnischer Bericht 181022-PAD-EGG Eggestraße / Stadtweg – Bodenuntersuchungen; conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, Greven im März 2023

I. Begründung

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 17.08.2023 wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ für die Beratung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

2. Planungsanlass / Planverfahren

Um dem weiterhin hohen Bedarf an Baugrundstücken zu decken, bemüht sich die Verwaltung seit geraumer Zeit auch im Stadtteil Benhausen geeignete Flächen zu erwerben. Der Stadt Paderborn ist es gelungen die Teilflächen einer ehemaligen Hofstelle im Bereich zwischen Eggestraße und Stadtweg zu erwerben. Dieses Grundstück soll dazu genutzt werden benötigte soziale Infrastruktur in Form einer Kindertagesstätte und eines Seniorenheims zu verwirklichen.

Die Hofstelle befindet sich in der Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 132, die eine Gesamtgröße von 1,15 ha aufweist. Bebaut ist das Grundstück im nordöstlichen Teilbereich mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Remise, Stallungen etc.). Die Gebäude bzw. grenzständigen Fassaden an der Eggestraße sind nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde durch seine Bauweise als ortsbildprägend anzusehen, zu erhalten und sollte bei einer Neubebauung des Grundstücks entsprechend Berücksichtigung finden. Der südliche und westliche Grundstücksteil wird als Grünland genutzt. Über die Eggestraße wird die Erschließung der Hofstelle sichergestellt, wobei die heutige Hofzufahrt durch zwei Bäume charakteristisch markiert wird. In südöstlicher Richtung des Grundstücks befindet sich eine landwirtschaftliche Zuwegung zum Stadtweg.

Im Zusammenhang mit dem notwendigen Erhalt einiger Gebäude der ehemaligen Hofstelle wurden Vorüberlegungen zur Nutzung der Gebäude als Seniorenheim angestellt. Das städtebauliche Konzept sieht vor, zentral auf der alten Hofstelle ein Seniorenheim zu errichten, um der anhaltenden Nachfrage nach Seniorenwohnen im Stadtteil Benhausen gerecht werden zu können. Bislang ist ein solches Angebot in Benhausen nicht vorhanden. Entsprechend hoch ist seit Jahren das Interesse an einem Seniorenheim. Mit der Errichtung des Seniorenheims kann ein wichtiger Baustein der sozialen Infrastruktur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels im Stadtteil Benhausen ergänzt werden.

Angedacht ist das Vorhaben mittels Investor/Betreiberfirma umzusetzen. Gespräche hierzu stehen noch aus. Nähere Informationen hinsichtlich der Bewirtschaftung erfolgen im weiteren Verfahren.

Das angekaufte Flurstück 132 tlw. bietet zudem Platz für die Realisierung einer weiteren Kindertagesstätte in Benhausen. Hier besteht die Möglichkeit einen zweiten Standort mit möglichst einem weiteren und anderen Träger zu realisieren. Die bestehende Kindertagesstätte in Benhausen am Recksweg 5 ist in katholischer Trägerschaft und hat derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten. Nach einer Einschätzung vom Jugendamt der Stadt Paderborn aus September 2022 besteht u.a. aufgrund des hohen Bedarfs im Nachbarort Neuenbeken aktuell ein Bedarf einer 2-3 gruppigen Kindertagesstätte.

Der vorliegende Standort bietet eine gute Möglichkeit zur Deckung dieses aktuellen Bedarfs. Hinsichtlich einer zukünftigen Baulandentwicklung und damit verbundenen steigenden Bedarfs in Benhausen sind zukünftig bei Ausweisung neuer Baugebiete die sozialen Folgebedarfe in den kommenden Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Neben der Kindertagesstätte und dem Seniorenheim soll zudem ein Wohnbaugrundstück abgesichert werden, welches in Besitz des Alteigentümers des Flurstücks 132 verbleibt.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen vorrangig für die angestrebten Nutzungen eines Seniorenheims und einer Kindertagesstätte.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte soll nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ die planungsrechtliche Absicherung zur Neubebauung bzw. Weiterentwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) kann gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Die Anwendung von § 13 a BauGB ist möglich,

- da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits dreiseitig von Bebauung umgeben ist. Nördlich der Eggestraße befindet sich die Bebauung Eggestraße 47 bis 57, nach Westen schließen sich unmittelbar an das Plangebiet die Gebäude Stadtweg 40 und getrennt durch eine Wiese die Hofstelle Eggestraße 28 an. Östlich grenzen die Grundstücke mit den Wohngebäuden Eggestraße 44 im Nordosten und Stadtweg 28 im Südosten unmittelbar an das Plangebiet an. Des Weiteren wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Nachverdichtung der alten Hofstelle ermöglicht.

Zudem bleibt die Grundfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich Plangebiet etwa 1,3 ha) hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung u.a. in Form eines Seniorenheims und durch die Kindertagesstätte-Nutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht.

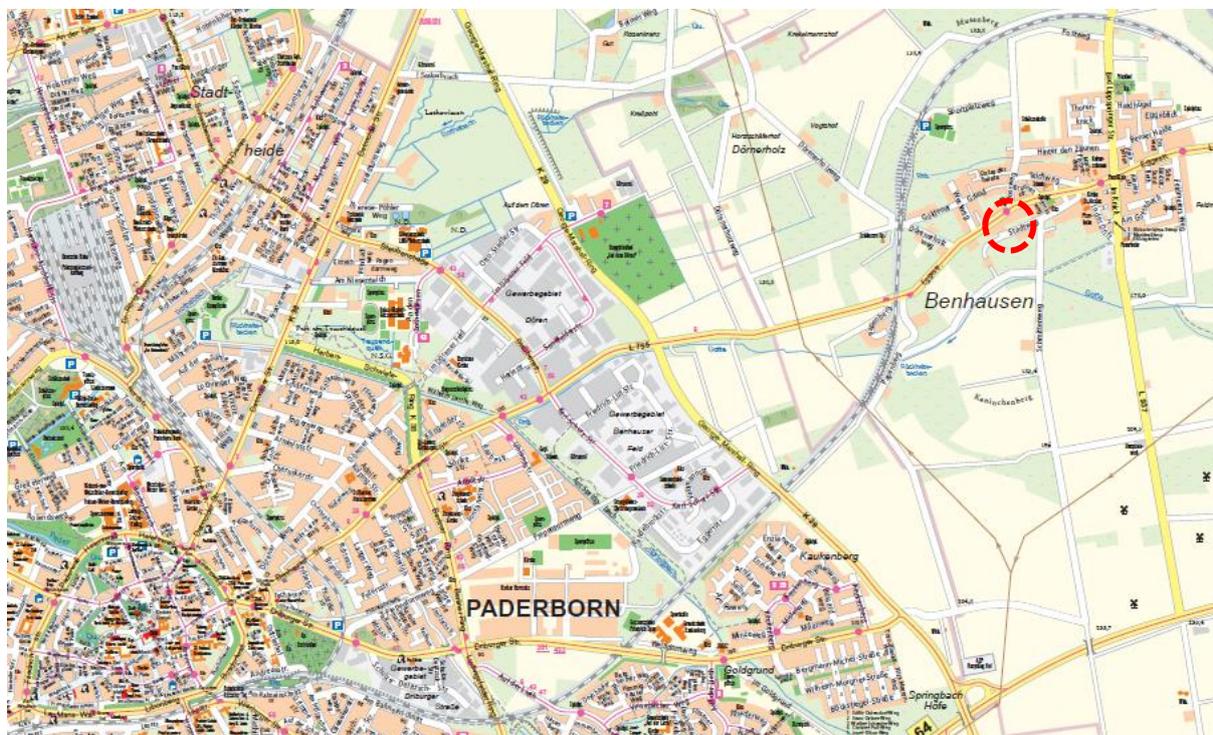
Aus den vorgenannten Gründen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

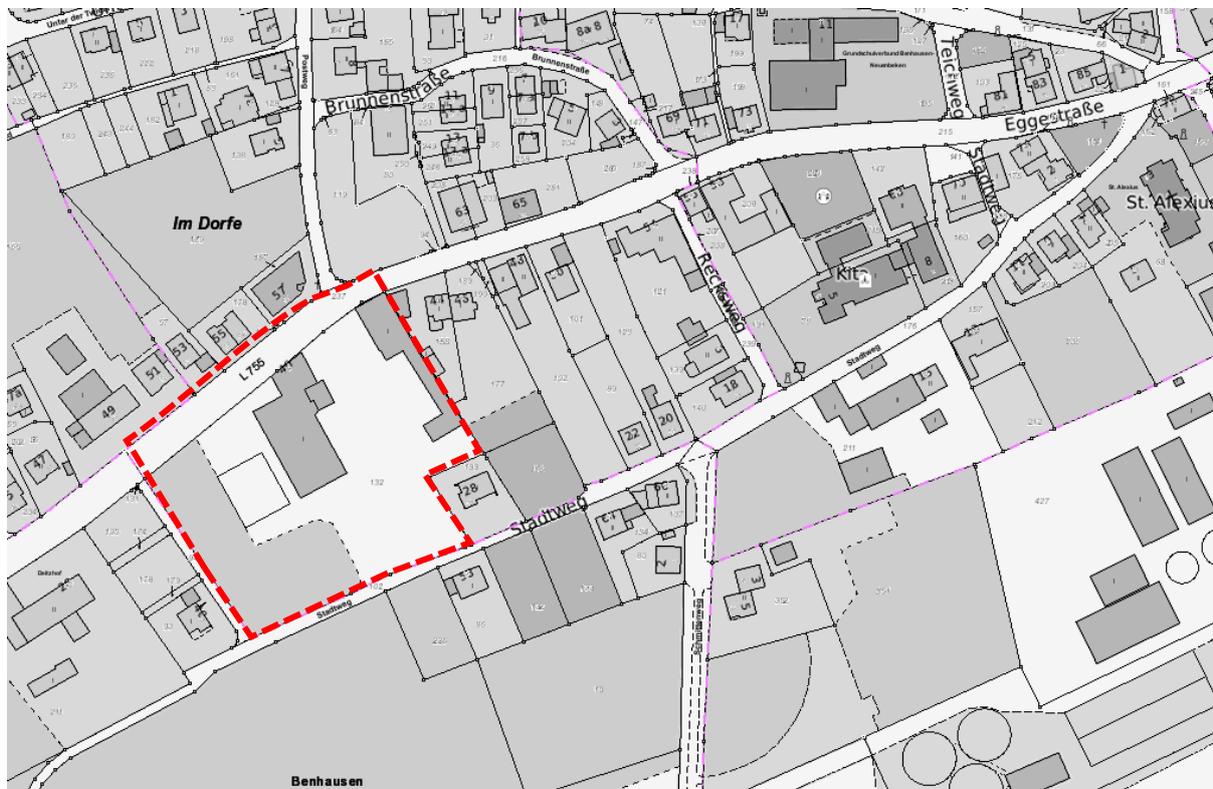
Der rd. 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ liegt rd. 5,0 km nordöstlich der Kernstadt von Paderborn im Stadtteil Benhausen.

Das Plangebiet zwischen Eggestraße und Stadtweg umfasst das Flurstück 132 und 237 tlw. (Eggestraße) der Flur 12 in der Gemarkung Benhausen. Östlich schließen Wohnhäuser und nach Westen eine Hofstelle sowie das Wohnhaus Stadtweg 40 an. Südlich des Stadtwegs befinden sich im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen, welche durch ein Landschaftsschutzgebiet überlagert sind.

Der Geltungsbereich ist integraler Bestandteil des Siedlungsbereiches von Benhausen und weist aufgrund der Nähe und Lage zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Versorgungseinrichtungen, Kirche, Grundschule, Spielplatz, bestehende Kindertagesstätte, eine hohe Attraktivität auf.



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Auszug aus der Liegenschaftskarte sw mit Lage des Plangebietes

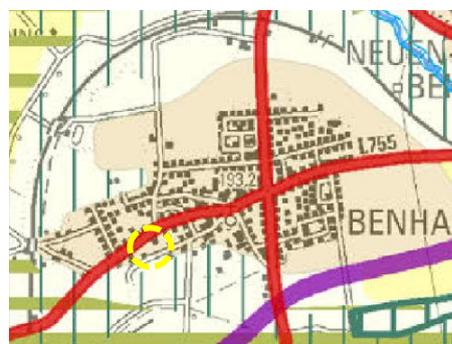
4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auch der Entwurf 2020 des Regionalplans stellt ASB dar.



Auszug aus dem Regionalplan 2008
 „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

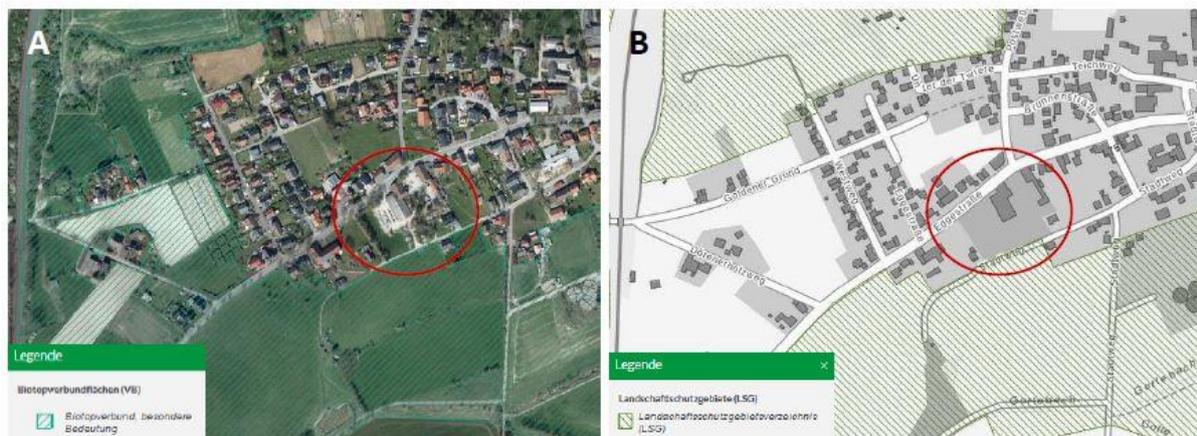


Auszug aus dem Regionalplan Entwurf 2020

4.2 Landschaftsplan

Da sich der Planbereich des Bauungsplanes Nr. B 338 im besiedelten und bebauten Bereich befindet, trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn keine Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

Direkt südlich an das Plangebiet schließen eine Biotopverbundverbundfläche sowie ein Landschaftsschutzgebiet (Offene Kulturlandschaft) an, dessen Schutzziel die Erhaltung von Lebensräumen wie Obstbaumbeständen, Baumreihen, Hecken und Baumgruppen umfasst.



Darstellung der Biotopverbundfläche (A) und Landschaftsschutzgebiet (B) im Umfeld des Plangebiets

4.3 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Ziel der Planung ist vorrangig die Ansiedlung eines Seniorenheims und einer Kindertagesstätte. Es wird dabei eine maßstäbliche und angemessen dimensionierte Nachverdichtung der ehemaligen Hofstelle angestrebt.

Des Weiteren wird ein Wohnbaugrundstück abgesichert, welches im Eigentum des Alteigentümers verbleibt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) und im südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Eggestraße wird als Hauptverkehrsstraße zusammen mit einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte angestrebt und weicht von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans sollen für das Plangebiet zukünftig Wohnbauflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt werden.

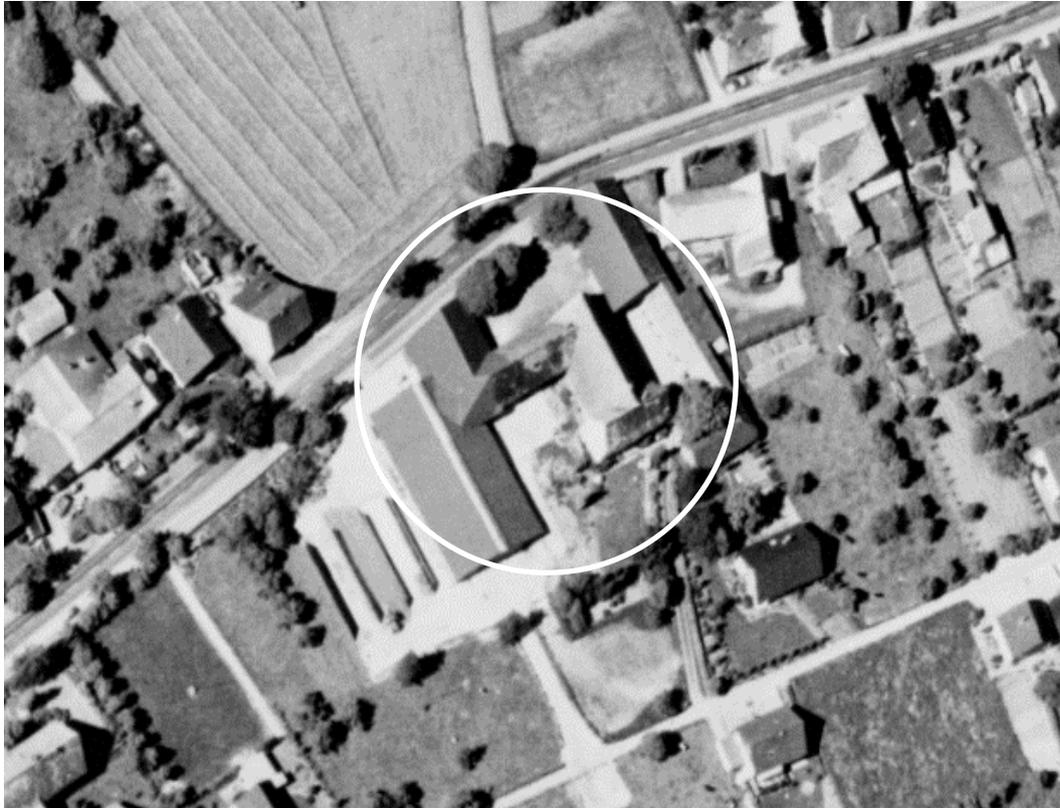
Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ findet eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) LPIG an die Bezirksregierung Detmold statt, ob die Inhalte der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen.



Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

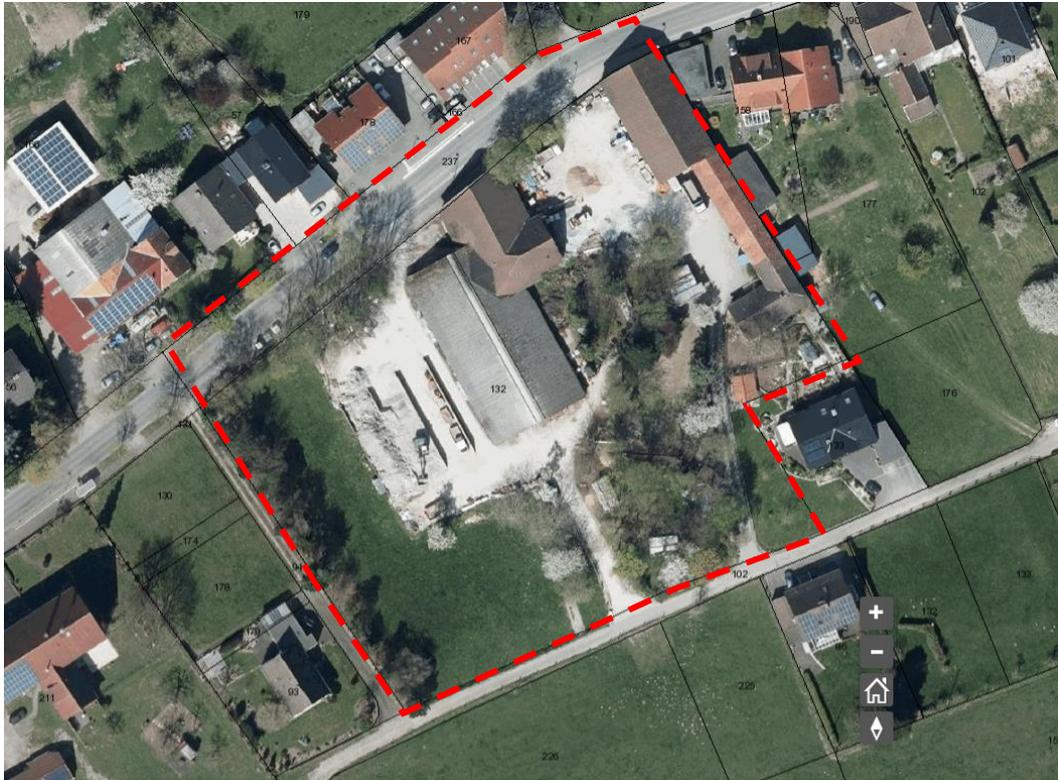
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 338 befindet sich nahe des Ortskerns von Benhausen. Die Eggestraße wird geprägt durch eine straßenseitige Bebauung mit Wohngebäuden, Arztpraxen, Dienstleistungseinrichtung, Nebenanlagen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden in unterschiedlicher Größe und Dimensionierung. Bei dem Großteil der Gebäude handelt es sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung.



Luftbild 1985

Eine Sondersituation stellt die im Plangebiet gelegene ehemalige Hofstelle dar. Durch direkt an die Straße angrenzende Gebäude, der prägenden und als Grundstückseinfriedigung dienenden Mauer im Zusammenhang mit der dazugehörenden Hofzufahrt, dem erhaltenswerten Baumbestand an der Hofeinfahrt, der Gebäudegröße und Dimensionierung der Gebäude, der Bauform und Bauweise in Bruchsteinmauerwerk, prägt die ehemalige Hofstelle die örtliche Situation. Die Hofstelle entspricht einem klassischen bäuerlichen Ensemble, weist einen das Ortsbild prägenden Charakter auf und ist typisch für das Dorf. Das vorstehende Luftbild verdeutlicht die ursprüngliche Hofanlage bis zu einem Brand, bei dem das Wohnhaus und Teile der landwirtschaftlichen Gebäude irreparabel beschädigt wurden und diese anschließend beseitigt werden mussten. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben.



Luftbild Stadt Paderborn mit Darstellung des Plangebietes

Trotz der Beseitigung des Wohnhauses und des vorgelagerten landwirtschaftlichen Gebäudeteils weist die ehemalige Hofstelle auch heute noch eine besonders hohe städtebauliche Wertigkeit auf, die es bei der Neubebauung zu berücksichtigen, zu beachten und sinnvoll zu entwickeln gilt. Die nachfolgenden Fotos verdeutlichen diese Situation:





6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen für die angestrebten Nutzungen eines Seniorenheims, einer Kindertagesstätte sowie für Wohnhäuser. Ein Teilbereich des Flurstücks 132 verbleibt im privaten Eigentum des Alteigentümers. Die Fläche stellt eine Ergänzung des südöstlich anschließenden Flurstücks 133 dar, welches sich ebenfalls in seinem Eigentum befindet. Hier sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, zentral auf der alten Hofstelle ein Seniorenheim zu errichten, um der anhaltenden Nachfrage nach Seniorenwohnen im Stadtteil Benhausen gerecht werden zu können. Bislang ist ein solches Angebot in Benhausen nicht vorhanden. Entsprechend hoch ist seit Jahren das Interesse an einem Seniorenheim. Mit der Errichtung des Seniorenheims kann ein wichtiger Baustein der sozialen Infrastruktur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels im Stadtteil Benhausen ergänzt werden. Für pflegebedürftige Einwohner bedeutet dies zudem, dass sie ihre gewohnte Umgebung im Ort Benhausen nicht verlassen müssen und durch geringere Anfahrtswege oftmals im engeren persönlichen Kontakt zu ihren Angehörigen und dem sozialen Umfeld stehen.



Städtebauliche Konzeptskizze mit Stand Juni/Juli 2023

Wie eingangs dargestellt, weist die ehemalige Hofstelle einen ortsbildprägenden Charakter auf. Daher sieht das städtebauliche Konzept vor, den Hofcharakter zu erhalten und im Sinne einer behutsamen Stadtentwicklung durch Neubebauung zu ergänzen und angemessen weiterzuentwickeln. Im Bereich des offenen Hofplatzes ist eine Erschließung zur Eggestraße vorgesehen, da dieser Bereich im Tagesverlauf größtenteils im Schatten liegt. Damit wird die bestehende Zufahrt zur Hofstelle aufgenommen. Die östlich zur Eggestraße grenzständige historische Scheune mit ihrer ortsbildprägenden Bruchsteinfassade sowie die grenzständige Bruchsteinfassade der historischen Scheune im westlichen Bereich sollen möglichst erhalten werden. Bei Letzterem ist ein Teilabbruch vorstellbar. Erhalten bleiben soll in jedem Fall die historische Scheune in etwa bis zum ersten Scheunentor von der Eggestraße aus. Das Bestandsgebäude kann mit einem modernen Anbau ergänzt werden. In diesem Bereich soll das Seniorenheim errichtet werden.

Angedacht ist das Vorhaben mittels Investor/Betreiberfirma umzusetzen. Gespräche hierzu stehen noch aus. Nähere Informationen hinsichtlich der Bewirtschaftung erfolgen im weiteren Verfahren.

Im Teilbereich des Seniorenheims ist im Rahmen des Bebauungsplanes die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen so zu bestimmen, dass das Gesamtensemble in seiner räumlichen Ausprägung den Charakter einer Hofstelle und seinen zur Straße grenzständigen Gebäudeteilen und zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen mit Öffnung zur Straße beibehält und weiter fortführt.

Das durch die Stadt Paderborn angekaufte Flurstück 132 tlw. bietet zudem Platz für die Realisierung einer weiteren Kindertagesstätte in Benhausen. Hier besteht die Möglichkeit einen zweiten Standort mit möglichst einem weiteren und anderen Träger zu realisieren. Die bestehende Kindertagesstätte in Benhausen am Recksweg 5 ist in katholischer Trägerschaft und hat derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Nach einer Einschätzung vom Jugendamt der Stadt Paderborn aus September 2022 besteht aufgrund des Bedarfs im Nachbarort Neuenbeken aktuell ein Bedarf einer 2-3 gruppigen Kindertagesstätte. Der vorliegende Standort bietet eine gute Möglichkeit zur Deckung des aktuellen Bedarfs. Die Außenspielflächen, welche ausreichend groß bemessen sind für eine 3-gruppige Kita, sind nach Westen und damit abgewandt zum Seniorenwohnen ausgerichtet. Grundsätzlich wäre auch eine Ausrichtung nach Osten hin denkbar. Die Baugrenzen werden ausreichend groß bemessen, so dass hier Gestaltungsfreiraum besteht. Hinsichtlich einer zukünftigen Baulandentwicklung und damit verbundenen steigenden Bedarfs in Benhausen ist zukünftig bei Ausweisung neuer Baugebiete die sozialen Folgebedarfe in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung im Plangebiet gestaltet sich wie folgt: Das Seniorenheim (WA 1 und WA 2) ist durch die Eggestraße über die bereits bestehende östliche Zufahrt erschlossen. Die südöstliche Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA 3), welche in Besitz des Alteigentümers verbleibt, ist derzeit von Süden über den Stadtweg erschlossen. Hier existiert bereits westlich des Flurstücks 133 eine vorhandene private Zuwegung. Im Rahmen des Planverfahrens soll zudem eine Erschließung in Richtung Eggestraße über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert werden, da hier ein Baufeld für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung planungsrechtlich zugelassen werden soll und es sich bei dem Stadtweg um keine ausgebauten Straße handelt.

Die Kindertagesstätte wird über die westliche bestehende Zufahrt des Flurstücks 132 an der Eggestraße erschlossen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die bauliche Entwicklung entsteht, wird zum aktuellen Verfahrensstand als vertretbar angesehen. Die Eggestraße lässt sich gemäß RAS 06 als dörfliche Hauptverkehrsstraße einordnen, welche durch eine Verkehrsstärke zwischen 200 und 1.000 Kfz pro Stunde typisiert ist. Nach aktuellen Erkenntnissen wird die Verkehrsstärke auch zukünftig mit der baulichen Entwicklung eingehalten.

Aufgrund der angestrebten Nutzung des Plangebiets (Kindertagesstätte und Seniorenheim) ist auf der Eggestraße die Errichtung einer Querungshilfe auf Höhe des Gebäudes Eggestraße 49 geplant. Die Umsetzung soll möglichst zusammen mit den Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgen und zukünftig ein sicheres Queren der Eggestraße insbesondere für Kinder und Senioren im Nahbereich der Bushaltestellen, des Ärztehauses an der Eggestraße, des zukünftigen Seniorenheims und der Kindertagesstätte ermöglichen.

Dazu wird in Ergänzung zur Querungshilfe angestrebt die bestehende Tempo 30-Zone im Zeitraum zwischen 7 bis 17 Uhr ab der Hausnummer 54 zukünftig in westliche Richtung auszuweiten und ab Hausnummer 28 beginnen zu lassen. Abstimmungen hierzu erfolgen im weiteren Verfahren.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet ist verkehrlich und infrastrukturell durch die Eggestraße erschlossen. In nächster Nähe befindet sich die Bushaltestelle Postweg. In etwa 600 m Entfernung befindet sich ein kleiner Supermarkt für den täglichen Bedarf. Weiterer Lebensmittelein-

zelhandel mit größerer Verkaufsfläche liegt in etwa 3 km Entfernung in Paderborn. Eine Grundschule sowie eine weitere Kindertagesstätte sind in ca. 300 m Entfernung erreichbar. Eine Apotheke sowie Arztpraxen liegen direkt gegenüber an der Eggestraße.

Die Grundstücke im Plangebiet sollen durch private Zuwegungen an die Eggestraße angeschlossen werden. Eine private Wendemöglichkeit ist in der Baukonzeption für bislang zu für die Kindertagesstätte vorgesehen, allerdings auch nur für Pkws. Die Müllbehälter und –container müssen daher an den Abfuhrtagen entlang der Eggestraße aufgestellt werden.

Die ehemalige Hofstelle im Plangebiet ist grundsätzlich bereits an die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die angestrebte Nachnutzung und Nachverdichtung ist die Entwässerung neu zu betrachten. In der Eggestraße und südlich des Stadtwegs ist eine Mischkanalisation vorhanden.

Entwässerungskonzeption

Das Plangebiet ist zukünftig im Trennsystem zu entwässern. Für die Bereiche des Flurstücks 132 ist eine Versickerungsanlage mit Notüberlauf vorzusehen. Die Versickerung soll über separate Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen. Der Notüberlauf erfolgt mengenbegrenzt an einen noch zu erstellenden öffentlichen Regenwasserkanal im Stadtweg. Im weiteren Verlauf wird das Regenwasser einer geplanten Versickerungsanlage des STEB zugeführt. Für die Versickerungsanlage des STEB werden keine privaten Flächen benötigt. Die Entwässerungsplanung mit der ortsnahen Einleitung in das Grundwasser ist im weiteren Verfahren noch mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.

Des Weiteren soll im weiteren Verfahren geklärt werden, ob im Bereich der Kindertagesstätte ein Mulden-Rigolen-System aufgrund des Flächenbedarfs und den benötigten Außenspielflächen zielführend ist oder ob für diese Fläche auch ein anderes Versickerungssystem zugelassen werden kann.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Der Stadtteil Benhausen wird durch die Hauptlinie 8 (Gesseln – Neuenbeken) des Busunternehmens PaderSprinter angefahren.



Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

In nächster Nähe befindet sich die Bushaltestelle Postweg an der Eggestraße, welche in einer 30-minütigen Taktung angeeignet wird. Ergänzt wird dieses Angebot zu Stoßzeiten morgens, mittags und nachmittags durch die Linie 431 (Paderborn Hbf – Bad Driburg, Gymnasium St. Xaver) des Nahverkehrsverbund Paderborn-Höxter.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ werden für den Planbereich eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen. Diese stellen die städtebaulichen Zielvorstellungen für die positive Entwicklung des Plangebietes dar.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO etwa zur Hälfte im östlichen Plangebiet angestrebt. Diese Regelung berücksichtigt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Paderborn zur Entwicklung des Siedlungsbereiches inkl. Seniorenheim und nimmt dabei Rücksicht auf umliegende Nutzungen. Zudem wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich des geplanten Seniorenheims gewählt, da zum jetzigen Zeitpunkt die konkrete Ausgestaltung der Nutzung des Seniorenheims noch nicht abschließend feststeht und es mittlerweile eine Vielzahl an Betriebsformen gibt. Wie in § 3 (4) BauNVO dargelegt, gehören den nach § 4 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche an, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Um die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß zu beeinträchtigen, werden die gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Regelung kann darüber hinaus der umliegende Gebietscharakter erhalten und positiv fortentwickelt werden. Die Einschränkungen und Ausschlüsse sind aus den vorgenannten Gründen städtebaulich sinnvoll und angemessen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in die drei Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 aufgeteilt, da sie sich geringfügig hinsichtlich der Bauweise, der Dachgestaltung und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude unterscheiden. Die näheren Erläuterungen zu den differenzierten Festsetzungen sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

Für die geplante Kindertagesstätte wird gemäß der angestrebten Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei geregelt, so dass analog hierzu die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt wird. Gleiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch für die Gemeinbedarfsfläche getroffen, damit sich diese verträglich in die Umgebung einfügt. Entlang der Eggestraße befindet sich durchgehend ein- bis zweigeschossige Bebauung.

Im WA 3 des Plangebiets wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt, so dass sich nördlich des bestehenden Wohngebäude Stadtweg 28 im räumlichen Zusammenhang der Charakter der Ein- und Zweifamilienhausbebauung weiterfortsetzt und ein Übergang in Richtung Norden zu dem geplanten Seniorenheim geschaffen wird.

Damit keine im Gegenüber zu dem umgebenden Siedlungsbereich zu groß dimensionierte n Gebäude entstehen, wird die maximale Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten auf 10,50 m begrenzt. Im Weiteren Verfahren erfolgt die Festlegung eines unteren Bezugspunktes. Es ist geplant, dass als unterer Bezugspunkt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis

WA 3) sowie auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte die jeweils festgesetzte NHN-Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) gilt.

Die Gebäude in der nächsten Umgebung weisen Gebäudehöhen zwischen ca. 8 und 10 m auf. Aufgrund der heutigen energetischen Vorgaben zu Dämmung und die Nutzung regenerativer Energien und den damit verbundenen Dachaufbauten, werden auf die Höhe des höchsten umliegenden Gebäudes (Eggestraße 57) nochmal 0,50 m zugestanden, sodass die genannte Höhe von 10,50 m festgesetzt wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird keine Höhenbegrenzung vorgenommen, da diese in der Regel oftmals eingeschossig errichtet wird und diesbezüglich daher an dieser Stelle kein Regelungsbedarf gesehen wird. Zudem befindet sich die Fläche bislang im städtischen Besitz, so dass auf die Gestaltung in diesem Bereich noch Einfluss genommen werden kann.

7.2 Bauweise / Baugrenzen

Es ist Ziel der Stadt Paderborn, die Entwicklung des Plangebietes in einer der Lage im Ortsbild angemessenen architektonischen Weise zu ermöglichen und durch eine entsprechende Neubebauung „eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ des Ortsbildes beizubehalten.

Für den Planbereich wird im WA 1, WA 2 und für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine abweichende Bauweise geregelt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind jedoch zulässig. Ausgenommen sind die Gebäudeseiten der Gebäude im WA 1 und WA 2, für welche eine Baulinie auf der Flurstücksgrenze festgesetzt ist. Diese Regelung wird abgeleitet aus der bislang vorhandenen Bebauung der alten Hofstelle, die überwiegend in der hier definierten abweichenden Bauweise errichtet wurde.

Für das WA 3 wird die offene Bauweise bestimmt, hier ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Diese Bauweise entspricht der sich nach Süden anschließenden Wohnbebauung Stadtweg 28.

Durch Baugrenzen und Baulinien werden die überbaubaren sowie die nicht überbaubaren Bereiche der Grundstücke eindeutig bestimmt. Diese Regelung ist notwendig, um die Straßenräume eindeutig zu definieren und zu fassen sowie den Charakter der ehemaligen Hofstelle zu erhalten.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle, auf der das Seniorenheim errichtet werden soll (WA 1 und WA 2) nehmen die Baulinien und Baugrenzen die bestehenden Gebäudestrukturen auf und lassen weitere Entwicklungsspielräume zu. Im vorderen Bereich zur Eggestraße im WA 1 sind die grenzständigen Gebäude mit ihren ortsbildprägenden Bruchsteinfassaden durch eine Baulinie festgesetzt. Der ehemalige Hofinnenbereich wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, sodass dieser frei von Bebauung bleibt.

Der vordere Teilbereich der westlichen Scheune soll möglichst erhalten bleiben. Hier wird die Bauungsstruktur durch die Festlegung eine Baulinie gesichert. Weiter nach Süden hin ist die Ergänzung durch einen modernen Anbau denkbar, daher werden die Baugrenzen in diesem Bereich relativ großzügig gefasst, um hier einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die südliche Baugrenze nimmt dabei die Flucht der nördlichen Gebäudekante der östlichen Scheune auf. Somit wird erreicht, dass in Richtung Stadtweg ein großer Freiraum als Außenfläche für das Seniorenheim frei bleibt und die mögliche Bebauung des WA 2 hinter der des WA 3 zurückbleibt, sodass hier eine gewisse Privatsphäre für das WA 3 nach Süden hin erhalten bleibt.

Die grenzständigen Remisen und Scheunen im Osten des Plangebiets werden ebenfalls durch Festlegung einer Baulinie an der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze abgesichert. Die östliche Scheune direkt an der Eggestraße ist erhaltenswert. Südlich hiervon ist eine Verbreiterung der vorhandenen Bausubstanz grundsätzlich denkbar. Die festgesetzte Baugrenze in diesem Bereich springt etwa 1m von der erhaltenswerten östlichen Scheune zurück, sodass diese erhaltenswerte Baustruktur nach wie vor als ortsbildprägend wahrgenommen wird. Eine Neubebauung ist so grundsätzlich möglich, tritt aber durch die etwas geringere Bautiefe optisch leicht in den Hintergrund, um die historische Bausubstanz entsprechend zu würdigen.

Im Bereich des WA 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche maßgeblich durch die bestehenden etwa 8 m tiefe Scheune in diesem Teilbereich bestimmt. Da eine Bebauungstiefe von rd. 8 m etwas geringfügig bemessen ist, wurde die Fläche nach Norden in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze erweitert, sodass das festgesetzte Baufeld in diesem Bereich eine Tiefe von rund 10 m aufweist.

Der hier ausgebildete Querriegel des Baufeldes stellt dabei städtebaulich den südlichen baulichen Abschluss des östlichen Bereichs der ehemaligen alten Hofstelle dar. Südlich hiervon schließt sich ein zu gestaltender Freiraumbereich der Grundstücke im Plangebiet an.

Direkt südlich angrenzend an das Baufeld im WA 3 befindet sich ein erhaltenswerter Baum (Blutbuche). Dieser ist im weiteren Verfahren mit seiner Kronentraufe einzumessen. Gegebenenfalls ist die überbaubare Fläche vor dem Beteiligungsschritt der Offenlage im Bereich des Kronen- und Wurzelbereichs zur Sicherstellung des Erhalts dieses Baums zurückzunehmen.

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird mit einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche versehen. Hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben einer Kindertagesstätte entsprochen. Lediglich der benötigte Zufahrtsbereich zur Eggestraße und die durch Festsetzung gesicherten vorhandenen Gehölzstreifen im Norden entlang der Eggestraße und im Westen entlang der Plangebietsgrenze werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es wird jeweils ein etwa 8 m breiter Streifen für den Erhalt der Gehölzstreifen freigehalten.

In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein abgestimmtes, qualitativvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßen- und Siedlungsbild. Auch wird mit den großzügigen Baugrenzen die optimierte Nutzung solarer Strahlungsenergie erleichtert.

Die differenzierte Festsetzung der Bauweise sowie Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, hier eine Weiterentwicklung der bestehenden alten Hofstelle vorzunehmen und diese u.a. durch Nachverdichtung einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Baugrenzen und Baulinien sind so gewählt, dass die Hofstruktur im Osten des Plangebiets erhalten wird, genügend Spielraum für die Nachverdichtung der Grundstücksfläche gegeben wird und gleichzeitig ein durchgrünter Siedlungsbereich entstehen kann der sich harmonisch in die umgebende Bebauung und das Orts- und Siedlungsbild einfügt.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte erfolgt, tlw. gesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL), in Richtung Norden über die Eggestraße. (siehe auch Kapitel 7.5).

Die innere Erschließung der (privaten) Grundstücksflächen wird nicht festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption zeigt jedoch auf, dass eine innere Erschließung grundsätzlich funktionell umsetzbar ist.

Das Grundstück für die Kindertagesstätte soll die westliche bestehende Zufahrt und das Seniorenheim (WA 1 und WA 2) die östliche bestehende Zufahrt der alten Hofstelle nutzen. So kann die erhaltenswerte Baustruktur der Mauer entlang der Eggestraße erhalten werden.

Um den Verkehrsfluss auf der Eggestraße nicht negativ zu beeinflussen, werden die heutigen bestehenden Zufahrten in Richtung Süden genutzt. Weitere Zufahrten auf die Eggestraße sind nicht möglich, da mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten, ein Verbot der Ein- und Ausfahrt entlang der Eggestraße festgesetzt wird. Diese Festlegung ist insbesondere aufgrund der erhaltenswerten Baustruktur der Bruchsteinmauer und der zur Eggestraße grenzständigen Scheunen geboten.

Da davon auszugehen ist, dass ein Großteil der Kinder der Kindertagesstätte aus Neuenbeken und auch aus den östlich der Kindertagesstätte liegenden Siedlungsbereichen in Benhausen kommen werden, wurde von einem Elternhalt in den bestehenden Stellplatzbuchten auf der Eggestraße in Fahrtrichtung Neuenbeken Abstand genommen.

Für den Verkehrsfluss ist es zielführender, den Bring- und Hohlverkehr auf das Grundstück der Kindertagesstätte zu leiten. Hier sind in der städtebaulichen Konzeption südlich des 8m breiten erhaltenswerten Gehölzstreifens rund 12 Stellplätze als Querparker für die Kita vorgesehen. Am Ende dieser inneren Stickerschließung befindet sich ein Pkw-Wendeplatz.

Im Bereich des WA 2 sieht die städtebauliche Konzeption vor, die Stellplätze für das Seniorenheim in den östlichen Scheunen am Plangebietsrand unterzubringen. So wird die nach Norden ausgerichtete Seite des Geländes und der alten Hofstelle für die Erschließung genutzt und die Wohn- und Aufenthaltsbereich können nach Süden in Richtung der bestehenden Grün- und Freiflächen sowie baumbestandenen Flächen erfolgen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich um eine städtebauliche Konzeption handelt, die aufzeigt wie eine umsetzungsfähige Erschließung im Plangebiet aussehen kann. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes und der getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann eine funktionierende Erschließung ggfs. auch etwas anders ausfallen als hier dargestellt. Wichtig ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes als solche eingehalten werden.

Die Stellplätze der Mitarbeiter sowie der Bewohner des WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Für das WA 1 und WA 2 sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird der Standort von Stellplätzen, Garagen und Carports durch zeichnerische und textliche Festlegung bestimmt.

Im WA 1 und WA 2 dient diese Festsetzung vorrangig zur Erhaltung des Hofcharakters. So dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass der Hofinnenbereich, welcher direkt an die Eggestraße grenzt nicht unverhältnismäßig stark zu geparkt und verbaut wird. Vielmehr sollte hier im Hofinnenbereich neben der erforderlichen inneren Erschließung grünordnerisch gestaltet werden.

Auch auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sowie Stellplätze darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche. So bleiben die Grundstücksgrenzen frei von Stellplätzen und wei-

sen einen gewissen Abstand zu der alten Hofstelle auf, die Gehölzstreifen werden nicht beeinträchtigt und die Stellplätze sind optisch hinter den Gehölzstreifen nicht von der Eggestraße einsehbar.

Ausnahmen dieser Festsetzung können sowohl für das WA 1 und WA 2 als auch für die Gemeinbedarfsfläche bei Vorlage eines gestalterischen Gesamtkonzepts in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Paderborn zugelassen werden. Denkbar wären beispielsweise im Hofinnenbereich 3-4 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen oder Kurzzeitparker.

Die Eggestraße an sich wurde ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 338 aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung einer Überquerungshilfe auf Höhe des Gebäudes Eggestraße 49. Die Umsetzung soll möglichst zusammen mit den Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgen und zukünftig ein sicheres Queren der Eggestraße insbesondere für Kinder und Senioren im Nahbereich der Bushaltestellen, des Ärztehauses an der Eggestraße, des zukünftigen Seniorenheims und der Kindertagesstätte ermöglichen.

Für die Errichtung der Querungshilfe soll die vorhandene und nicht mehr genutzte Busbucht stadtauswärts mit als Fahrbahn genutzt werden. Die Busbucht müsste in Richtung stadteinwärts um ca. 5 m verlängert werden. Hierdurch kann die entsprechende Schleppkurve für Sattelschlepper eingehalten werden. Stadteinwärts kann der vorhandene Fahrbahnrand bestehen bleiben.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass alle Grundstücke im Plangebiet nach Norden über die Eggestraße erschlossen werden. Nicht alle Grundstücke liegen jedoch direkt an der Eggestraße. Teilweise erfolgen die Zufahrten über privates Gelände, sodass auch vor dem Hintergrund des Angebotsbebauungsplan eine Regelung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) erforderlich wird.

Die mit GFL 3 m breite festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des WA 3 zu belasten. So wird die Erschließung der Fläche in Richtung Norden zur Eggestraße gesichert, welche in Besitz des Alteigentümers des Flurstücks 132 verblieben ist.

7.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden für den Erhalt und die Schaffung einer positiven ökologischen und grünordnerischen Wertigkeit im Plangebiet getroffen. Sie dienen mit ihren Funktionen hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Regenrückhaltung sowie Kühlungseffekte zudem der Klimafolgenanpassung.

So wird bestimmt, dass flachgeneigte Dächer mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen dauerhaft extensiv (bspw. mit einer Sedum-Kräuter-Mischung) zu begrünen sind und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit mindestens 8 cm vorgegeben. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen (§§ 11 und 14 Abs. 1 BauNVO) sind zu begrünen.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen sind zulässig. Dabei darf die Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine Dachbegrünung kann die positiven Auswirkungen auf die Umwelt und den Schutz vor Wetterereignissen maximieren. Begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadt- und Gebäudeklima und der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zudem können die Auswirkung der Planung auf den Wasserhaushalt reduziert werden.

Eine Dachbegrünung auf flachgeneigten Dächern und Flachdächern bietet verschiedene Vorteile. Zunächst kann sie Regenwasser effizienter zurückhalten und den Abfluss verzögern. Insgesamt trägt eine Dachbegrünung auf Flachdächern dazu bei, die ökologischen, ästhetischen und ökonomischen Vorteile einer grünen Dachlandschaft zu maximieren.

Untergeordnete Bauteile auf Dachflächen sind bauliche Anlagen, die auf einem Dach oder einer Dachfläche installiert werden und dort eine untergeordnete Funktion haben. Hierzu zählen beispielsweise Klima- und Lüftungsanlagen, Schornsteine, Photovoltaik-/Solaranlagen, Antennen und ähnliche technische Einrichtungen. Dabei dürfen die Photovoltaik-/Solaranlagen die Begrünung der flachgeneigten Dächer und Flachdächer von Nebenanlagen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Eine sorgfältige Planung und Platzierung der Photovoltaik-/ Solarmodule ist erforderlich, um sicherzustellen, dass sie die Grünfläche nicht beschatten oder das Pflanzenwachstum darunter nicht beeinträchtigen. Eine Möglichkeit besteht darin, die Module in Reihen anzuordnen, um Belichtungslücken für das Pflanzenwachstum zu schaffen. Alternativ können erhöhte Montagesysteme verwendet werden, um eine Schicht zwischen den Solarmodulen und der Vegetation zu schaffen, so dass ausreichend Platz für das Pflanzenwachstum vorhanden ist und die Sonneneinstrahlung die Pflanzen erreicht.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt nicht nur zur Energiegewinnung bei, sondern erhöht auch die Wohnqualität und den Wohnwert. Im Bebauungsplan ist daher eine sinnvolle und optimale Nutzung solarer Strahlungsenergie möglich.

Im Plangebiet liegen einige Gehölzbestände, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes gesichert werden. Bei der Konzeption des Plangebiets wurde im Sinne des Natur- und Artenschutzes darauf geachtet, möglichst viele Gehölzstrukturen zu erhalten. Dies ist auch auf Grund der Nähe zur direkt südlich an das Plangebiet anschließenden Biotopverbundfläche und zum Landschaftsschutzgebiet (Offene Kulturlandschaft) relevant, dessen Schutzziel die Erhaltung von Lebensräumen wie Obstbaumbeständen, Baumreihen, Hecken und Baumgruppen umfasst.

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die festgelegten erhaltenswerten Gehölzflächen sind zudem von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Mit einem Erhaltungsgebot belegt sind konkret als Einzelbäume die Blutbuche nördlich des Flurstücks 133 und die zwei Roskastanien südlich der Mauer an der Eggestraße im Bereich der ehemaligen östlichen Hofeinfahrt. Des Weiteren werden die straßenbegleitenden Bäume entlang der Eggestraße als erhaltenswert festgesetzt. Im Bereich der geplanten Querungshilfe über die Eggestraße sind die Bäume bei Bauarbeiten entsprechend zu schützen. Eine Beschädigung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten die Bäume Schaden nehmen, sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten zu ersetzen. Darüber hinaus sind die 8 m breite Gehölzreihe entlang der Eggestraße im nördlichen Teil des Flurstücks 132 tlw. sowie der südliche Bereich des Wäldchens, welches direkt an den Stadtweg angrenzt, erhaltenswert.

Der bestehende Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des Flurstücks 132 ist nicht primär als erhaltenswert einzustufen. Dennoch wird aufgrund einer an den Klimawandel angepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung angestrebt, möglichst viele Gehölze im Plangebiet zu erhalten. Daher wird in diesem Bereich ein 4 m breites Anpflanzungs- und zugleich Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölze zusammenhängend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind

gleichwertig zu ersetzen. Es ist zulässig Gehölze aus bestehenden Gehölzstreifen zu entnehmen und diese durch die Pflanzung neuer standortgerechter und heimischer Gehölze zu vervollständigen. Eine Konkretisierung dieser Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Paderborn im weiteren Verfahren. Auch dieser Gehölzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zudem ist in diesem Bereich zu berücksichtigen, dass sich im Süden des Gehölzstreifens ein Habitatbaum befindet, der im Rahmen der Artenschutzprüfung identifiziert wurde.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind Habitatbäume, die nicht erhalten werden können, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen (siehe weiterführend Kapitel 10.3).

Da das Plangebiet auch im Bereich der privaten Wohnbauflächen einen durchgrünten Charakter aufweisen soll, wird bestimmt, dass pro Grundstück im WA 3 ein heimischer, standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, welcher dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen ist.

7.6 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ befindet sich kein eingetragenes Natur-, Bau- oder Bodendenkmal. Gegenüber des Plangebiets befindet sich an der Eggestraße 57/Ecke Postweg ein gusseisernes Wegekreuz um 1870, welches als Denkmal unter der Objekt Nummer A-197 eingetragen ist. Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle (mit Ausnahme des Kuhstalls) sind nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde durch seine Bauweise als ortsbildprägend anzusehen und zu erhalten sowie im Rahmen der angestrebten Bebauung zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 5). Erhaltenswert sind die zur Eggestraße grenzständige Bruchsteinfassade des östlichen Scheunengebäudes sowie die Mauer entlang der Eggestraße mit der Hofeinfahrt. Hinsichtlich der erhaltenswerten Baustruktur erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind durch das Verbot der Ein- und Ausfahrt, den Baugrenzen und Baulinien und nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass die zu vorgenannten Baustrukturen erhalten werden können. Es ist geplant, die erhaltenswerte Baustruktur bei Grundstückskaufverträgen explizit aufzunehmen, sodass der Erhalt sichergestellt werden kann.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Informationen über Altlasten im Altlastenkataster vor. Es ist jedoch bekannt, dass ein Großteil des Hofes 1997 einem Großbrand zum Opfer gefallen ist. Im Nachgang zum Brand wurde ein Teilabbruch der Hofstelle vorgenommen. Im Bereich der Abbrucharbeiten befanden sich vor dem Brand drei Heizöltanks mit je 2.000 l Fassungsvermögen. Unterlagen zum Rückbau der Heizöltanks liegen dem Kreis Paderborn nicht vor, da eine gesetzliche Pflicht einer gutachterlichen bestätigten Stilllegung nicht bestand. Es ist somit nicht abschließend bekannt, ob die Heizöltanks bei dem Brand in Mitleidenschaft gezogen wurden. Es wird daher empfohlen, im Bereich der ehemaligen Heizöltanks Baggerschürfe und eine organoleptische Beurteilung durchzuführen. Für das Gelände der geplanten Kindertagesstätte sieht der Kreis Paderborn keinen Hinweis, die eine weitere Untersuchung notwendig machen würden.

7.7 Immissionsschutz

In der Umgebung zum Plangebiet sind landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Aufgrund dessen wurde ein Geruchsgutachten im Vorfeld zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Bereich Postweg, Eggestraße, Stadtweg durch das Ingenieurbüro Richter & Hüls im Februar 2020 (G-5140-02) erstellt. Im weiteren Verfahren wird dieses Gutachten hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. B 338 aktualisiert.

Das Geruchsgutachten aus 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung

Kindertagesstätte Werte zwischen 0,07 und 0,11 aufweist. Die Richtwerte für Wohn- und Mischgebiete liegen bei 0,10. Dieser Wert wird lediglich am östlichsten Plangebietsrand im Bereich der Scheune/Remise und im Grenzbereich zur Bestandsbebauung auf dem Flurstück 133 im Südosten überschritten. Im restlichen Geltungsbereich des Plangebiets werden die Richtwerte eingehalten.

Die Bereiche der Richtwertüberschreitungen werden in der Planzeichnung entsprechend als geruchsvorbelastet gekennzeichnet. Grundsätzlich ist die Festsetzung eines Wohngebiets an dieser Stelle aber möglich. Gemäß den Zweifelsfragen zur Geruchsimmissionslinie mit Stand August 2017 gilt: Sofern Wohngebiete, Gewerbegebiete und Wohnmischgebiete direkt aneinandergrenzen bzw. ineinander übergehen, bietet sich die Anwendung von Immissions-Zwischenwerten, in diesem Fall zwischen 0,10 und 0,15 an (GIRL-Sitzung 04/2011). Diese Regelung kann im vorliegenden Fall angewendet werden, da sich östlich des Plangebiets gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) und südlich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die Geruchsvorbelastung ist u.a. aufgrund der Nähe zum Außenbereich zulässig und hinzunehmen.

7.8 Baugrundeigenschaften

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH im März 2023 angefertigt, welcher der Begründung beigefügt ist. In diesem Rahmen wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen, welche folgendes Ergebnis liefern:

Die hydrogeologische Situation im Untersuchungsgebiet wird durch die geklüfteten und stark verkarsteten kreidezeitlichen Schichten geprägt.

Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen wurde in keiner Sondierung bis zur jeweiligen Bohrendteufe Grundwasser angetroffen. Ein geschlossener Grundwasserkörper ist erfahrungsgemäß erst in größeren Tiefen innerhalb der geklüfteten bzw. verkarsteten Festgesteine entwickelt. Aktuelle Pegeldata aus dem Projektgebiet liegen nicht vor.

Im Baufeld stehen unterhalb der oberflächennahen Auffüllungen und des Mutterbodens zunächst verwitterte und entfestigte Mergelkalksteine (überwiegend tonige und stark tonige Schluffe, schluffige Tone) an, welche ihrerseits die klüftigen und z.T. verlehnten Mergelkalksteine überlagern.

Generell wird die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über das vorhandene Trennungssystem der Mergelkalksteine bestimmt. Diese sind im Untersuchungsgebiet überwiegend frei von Verlehmung, können allerdings lokal mit Residualböden bis in unterschiedlich Tiefen verlehmt sein, was die Versickerungsfähigkeit punktuell einschränkt. Bei einer punktuellen Einleitung durch eine Versickerung innerhalb dieser Schichten ist jedoch erfahrungsgemäß von einer Aufweichung der verlehnten Bereiche auszugehen, was zum „Freispülen“ der Klüfte und somit zu einer Verbesserung der Versickerungsfähigkeit führt.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Infiltrationsversuche sind die anstehenden Mergelkalksteine in der Lage anfallendes Niederschlagswasser gut aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten. Im nördlichen Baufeld treten zunächst allerdings tonige Schluffe (RKS 1) und Tone (RKS 7 und 8) bis in Tiefen von 4,00- 5,00 m u. GOK auf, welche die gut durchlässigen geklüfteten Mergelkalksteine überdecken.

Eine Versickerung im nördlichen Baufeld ist aufgrund der feinkornreichen anstehenden Böden (Mächtigkeiten 4,00 bis > 5,00 m u. GOK) nicht ausreichend möglich. Die Ableitung von Regenwasser sollte daher z.B. über kaskadierende Muldensysteme unter Nutzung der Topographie in Richtung Süden zu den „Baumstandorten Süd“ (RKS 6) erfolgen. Ab dem mittleren/südlichen Baufeld können die kaskadierenden Mulden durch Entfernung der weniger mächtigen Deckböden und dem Einbau von gut durchlässigem Material bis auf die geklüfteten bzw. verkarsteten Mergelkalksteine erstellt werden.

Durch das zusammenhängende Muldensystem können die im nördlichen Baufeld anstehenden bindigen Böden und ggf. lokal stark verlehnte Bereiche überbrückt und so eine Versickerung v.a. im südlichen Bereich des kaskadierenden Muldensystems sichergestellt werden.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde durch den Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn (STEB) die unter Kapitel 6.3 aufgeführte Entwässerungskonzeption erarbeitet. Die Regenwasserbeseitigung der privaten Grundstücke soll möglichst mittels Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen, welche die jeweiligen Bauherren/Eigentümer im Vorfeld der Baumaßnahmen mit dem STEB abzustimmen haben.

7.9 Erneuerbare Energien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine uneingeschränkte Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen. Mit den Regelungen zur Dachneigung und den vorgesehenen Grundstückszuschnitten wird eine erhöhte Verschattung der Gebäude verhindert und eine optimale Ost- bzw. Süd- und Westausrichtung der Gebäude ermöglicht. Diese Maßnahmen erlauben eine gute und wirtschaftliche Nutzung solarer Strahlungsenergie und bieten insbesondere eine hohe Wohnqualität und einen hohen Wohnwert. Die vorgenannten Regelungen verdeutlichen, dass eine sinnvolle und optimale Nutzung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 338 möglich ist.

Zu erneuerbaren Energien zählen auch Erdwärmenutzungen (oberflächennahe Geothermie), die im Zusammenhang mit Wärmepumpen betrieben werden. Bei Eingriffen in den Grundwasserhaushalt (z. B. Bohrungen für Erdwärmenutzungen mit Brunnen oder Erdwärmesonden) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab grundsätzlich die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

8. Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

Um ein abgestimmtes einheitliches und homogenes Siedlungsbild zu erreichen, werden mit dem Bebauungsplan Nr. B 338 gestalterische Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude (Dächer, Dachneigung, Dacheinschnitte und Dachgauben) getroffen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Versiegelungsgrad und zur Gestaltung von Freiflächen getroffen. Diese Regelungen sind städtebaulich angezeigt, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung sowie die Freiflächennutzung nahtlos in die umgebende Bebauung einfügen und ein wohlgestaltetes Orts- und Siedlungsbild erhalten bleibt.

Abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung wird für die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen eine Dachneigung zwischen 30° und 45° mit einem Satteldach für das WA 1 und WA 3 geregelt. Im Bereich des WA 2 sind Satteldächern ohne eine vorgegebene Dachneigung zulässig, da im Bereich des geplanten Seniorenheims die Möglichkeit eröffnet werden soll, dass die alte Baustruktur mit einem modernen flachgeneigten Dach kombiniert werden kann und zugleich die maßgebende Dachlandschaft des Stadtteils Benhausen, welche fast ausschließlich aus Satteldächern besteht, beibehalten wird. Flachgeneigte Satteldächer bieten zudem die Möglichkeit der Dachbegründung, welche sich mikroklimatisch positiv auf den direkt

betroffenen Siedlungsbereich auswirkt. Grenzständig zur Eggestraße bleibt die alte Baustruktur erhalten, sodass hier zur Ortdurchfahrt von Benhausen auch die Prägung durch geneigte Dachflächen beibehalten wird. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte wird ebenfalls ein Satteldach ohne die Festlegung der Dachneigung festgelegt, da der neue Baukörper in diesem Bereich durch einen 8 m breiten Gehölzstreifen entlang der Eggestraße in dieser Richtung abgeschirmt wird und somit eine Flexibilität in der Dachneigung für das Gebäude der Kindertagesstätte zugestanden werden kann. Da das Grundstück derzeit in städtischer Hand ist, kann auf ein stimmiges bauliches Gesamtkonzept der Kindertagesstätte hingewirkt werden.

Im WA 3 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten Gestaltung der Doppelhaushälfte wird folgende Festsetzungen getroffen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Insgesamt sind im gesamten Plangebiet für ein homogenes Siedlungsbild Dachaufbauten und -einschnitte aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgauben und Dacheinschnitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 1,5 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf $\frac{1}{2}$ der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

Um den Versiegelungsgrad auf den Wohnbaugrundstücken möglichst gering zu halten und neben gestalterischen Aspekten insbesondere auch klimatische Aspekte zu berücksichtigen, werden mit dem Bebauungsplan auch Regelungen zur Gestaltung und Nutzung von Vorgartenbereichen und sonstigen Freibereichen definiert.

Beim Vorgartenbereich handelt es sich regulär um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Da das WA 3 nicht an die Eggestraße anschließt, wird der Vorgarten im WA 3 bestimmt durch den Grundstücksbereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze. Im WA 3 dürfen befestigte Zufahrten, Zugänge und Stellplätze maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien (wie z.B. Schotter, Rasengittersteine, Fugenpflaster) oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

Der § 89 BauO NRW erlaubt den Gemeinden, durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der unbebauten Flächen zu regeln. Auch besteht die Möglichkeit, auf der vorgenannten Basis die Begrünung baulicher Anlagen festzusetzen. In § 8 der BauO NRW wird zudem geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Unter Berücksichtigung auch der vorgenannten Aspekte werden mit dem Bebauungsplan Nr. B 338 Regelungen zur Gestaltung und Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. So sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die Vorgarten- bzw. Gartenbereiche und Freiflächen wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, bodendeckend zu bepflanzen/ zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten oder -schüttungen sowie die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind unzulässig.

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

Diese Bereiche haben Eigenschaften, die in der Summe vieler Schottergärten aber nicht mehr gemeinwohlverträglich sind. Durch den fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs bieten sie kaum oder keinen Lebensraum für Insekten und / oder eine vielfältige natürliche Vegetation und sind somit nachteilig für das ökologische Gleichgewicht. Sie speichern die Sommerhitze überproportional und stehen in Zeiten des Klimawandels nicht mehr als kühlende Flächen in hitzestressierten Siedlungen zur Verfügung. Regenwasser kann durch den Einsatz von Folien oder Vliesen nicht oder nur schlecht versickern und beeinträchtigt die Neubildung von Grundwasser. Hierdurch steigt bei Starkregen auch die Gefahr von Gebäudeschäden.

Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet und damit auch zu einer menschenwürdigen und gemeinwohlverträglichen Umwelt beiträgt. So spürt man z. B. in heißen Sommernächten deutlich die kühlende Wirkung von unbefestigten Gartenflächen. Auch eine ungehinderte Grundwasserneubildung wird unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

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

Mit dem Verbot zur Anlage von Schottergärten wird die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über das Bodeneigentum eingeschränkt. Diese Einschränkung ist vertretbar, da die (Haus)-grundstücke in der Summe aller Flächen zwar belanglos klein erscheinen, doch haben sie in der Summe eine elementare ökologische Bedeutung. Da jede Einzelentscheidung über diese Grundstücke letztlich also auch die Lebensinteressen und damit die Grundrechte anderer beeinflusst, ist eine gemeinsame Verständigung über die Nutzung nicht nur zulässig, sondern zwingend geboten. Insbesondere vor dem Hintergrund von Klimawandel und Artensterben ist die Regelung zum Verbot von Schottergärten notwendig und trägt aus den vorgenannten Gründen auch zum Gemeinwohl bei. Darüber hinaus dienen begrünte Flächen der Reduzierung von Hitzeinseln in Siedlungsbereichen, was im vorliegenden Plangebiet insbesondere für die vulnerablen Bevölkerungsgruppen der Kinder und Senioren von besonderer Bedeutung ist.

Aufgrund der im Norden des Plangebiets liegenden Ortsdurchfahrt Benhausen (Eggestraße) und dem planerischen Wunsch, die ortsbildprägende Hofstelle mit ihren erhaltenswerten Baustrukturen zu erhalten, wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen durch dichte Pflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen sind, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Mit den vorgenannten Regelungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen kann das nahtlose Einfügen der Neubebauung in das Orts- und Siedlungsbild gewährleistet werden.

Gegebenenfalls einschränkende Regelungen sind aus Gründen der städtebaulichen Zielsetzungen hinzunehmen. In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird ein wohlgestaltetes und durch Grünflächen geprägtes Baugebiet höher gewichtet als ggf. private Belange zur individuellen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen.

9. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ergebnisse des geotechnischen Berichts zum vorliegenden Plangebiet wurden durch den STEB in die für den Planbereich geltenden Entwässerungskonzeption (siehe Kapitel 6.3 und 7.8) berücksichtigt und wie folgt in eine entsprechende Festsetzung zum Bauungsplan übersetzt:

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Planbereich muss auf den Privatgrundstücken mittels Versickerung erfolgen. Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist ein Notüberlauf in Richtung Süden zum Stadtweg vorzusehen. Die Abgabe hat mengenbegrenzt (max. $10l/(s*ha)$) zu erfolgen. Die technischen Anforderungen der Versickerungssysteme sind im DWA-Regelwerk A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aufgeführt. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Eine Konkretisierung dieser Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im weiteren Verfahren soll geklärt werden, ob im Bereich der Kindertagesstätte ein Mulden-Rigolen-System aufgrund des Flächenbedarfs und den benötigten Außenspielflächen zielführend ist oder ob für diese Fläche auch ein anderes Versickerungssystem zugelassen werden kann.

10. Umweltbelange

10.1 Allgemeine Vorprüfung

Zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. B 338 gem. § 13a BauGB wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Aus den folgenden Gründen sind die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren als erfüllt anzusehen:

- Die Grundfläche des Bauungsplangebietes ist kleiner als 20.000 qm.
- Durch die Planaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand bei Einhaltung der in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Aufstellung des Bauungsplanes auszugehen.

Da keines der auszuschließenden Kriterien gegen ein beschleunigtes Verfahren spricht, kann die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

10.2 Ausgleichsbelange

Im beschleunigten Verfahren sind die durch die Aufstellung eines Bauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs.2

Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber vorgesehenen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind aber in Erwägung zu ziehen.

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus der alten Hofstelle, welche durch die aufstehenden Gebäude wie Scheunen, Ställe und weiteren Nebengebäuden in Teilbereichen versiegelt ist. Die Hofstelle wird nach Norden durch eine Trockenmauer sowie einer Baumreihe/-gruppe begrenzt. Im Westen befindet sich eine Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze. Östlich schließt sich eine ehemals intensiv genutzte Weide für Rinder an. Im Süden des Plangebiets findet sich eine größere Baumgruppe. Direkt hinter der Einfahrt zur ehemaligen Hofstelle stehen zwei Rosskastanien. Das weitere Plangebiet wird durch Gebäude, versiegelte Fläche und kleinere Grünflächen geprägt. Westlich an die ehemalige Hofstelle angrenzend liegt eine intensiv genutzte Mähwiese.

Die durch das Amt für Grünflächen und Umweltschutz identifizierten erhaltenswerten Einzelbäume und Baumbestände werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert, in dem diese Standorte und Gehölzflächen als erhaltenswert festgesetzt werden.

Aufgrund der vorzufindenden Nutzungen und der daraus resultierenden ökologischen Wertigkeiten sowie der planungsrechtlichen Absicherung der erhaltenswerten Gehölzstrukturen wird grundsätzlich in diesem konkreten Fall von der vorgenannten Möglichkeit Gebrauch gemacht und auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet. Unberührt davon bleiben die artenschutzrechtlichen Belange in Form von u. a. erforderlichen Ersatzpflanzungen der betroffenen Habitatbäume, welche im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe I identifiziert wurden (siehe Kapitel 10.3).

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt, welche dieser Begründung beiliegt.

Folgendes Ergebnis der Prüfung ist festzuhalten:

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche (potentielle) Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Bei Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Populationen oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Eine ASP der Stufe II ist nicht erforderlich.

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen und keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine artenschutzfachlich kompetente Person umgesetzt und koordiniert werden können:

Ersatzpflanzungen und –quartiere

Bäume, insbesondere Alt- und Habitatbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Habitatbäume, die nicht erhalten werden können, sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zusätzlich sind bei besonders guter Eignung als Quartiere für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Abendsegler, Bartfledermaus und Wasserfledermaus) auch ohne Nachweis einer Nutzung je potentiell Quartier in räumlichen Zusammenhang 3 Ersatzquartiere zu installieren. Gleiches gilt für potentielle Bruthöhlen (z.B. Steinkauz, Waldohreule und Gartenrotschwanz).

Rodungsarbeiten

Rodungs- und Fällungsarbeiten sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Werden Habitatbäume gefällt, ist im Vorfeld der Rodungsarbeiten eine Kontrolle (ggfs. mit Endoskop) der potentiellen als Winterquartier geeigneten Strukturen (u.a. Baumhöhlen) durchzuführen.

Abbrucharbeiten

Abbruch-/Umbauarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also von Oktober bis Februar durchzuführen.

Im Vorfeld von Abbruch-/Umbau ist eine Begutachtung der zum Begehungszeitpunkt nicht zugänglichen Räumen, insbesondere der Dachböden erforderlich.

Relevante Strukturen an den Gebäuden sind, bei nicht ausreichend möglicher Vorkontrolle mit Endoskop (z.B. tiefe Spalten zwischen Klinker und Außenwand, Attika am Stallgebäude, Firstabschlussziegel) im Beisein einer fachkundigen Person vorsichtig und nach Möglichkeit händisch zurückzubauen.

Holzhaufen, Dachziegel und Holzpolter sind vorsichtig und nach Möglichkeit händisch zurückzubauen.

Ggfs. angetroffene, aufgrund eines Torporzustandes oder aufgrund von Verletzungen nicht mobile Fledermäuse sind artgerecht zu sichern und von einer fachkundigen Person zu versorgen. Bei Nachweis einer Nutzung sind im Verhältnis 1:3 geeignete Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Alle Maßnahmen, insbesondere Sicherungs- und Ersatzmaßnahmen, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beleuchtungskonzept

Es ist im Rahmen der Möglichkeiten ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept zu erstellen, das folgende Faktoren berücksichtigen sollten:

- Nur Bereiche beleuchten, wo es notwendig ist
- Mittels Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder den Lichteinfluss auf ein Mindestmaß reduzieren
- Nach unten gerichtete Leuchtkörper mit wenig Streuung und gezielte Beleuchtung der notwendigen Bereiche
- Leuchtmittel mit möglichst niedrigem UV-Anteil - optimal sind Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm.

10.4 Klima

Klimawandelanpassung

Aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) geht hervor, dass sich das Gebiet in einem Kaltlufteinwirkungsbereich befindet. Der Kaltlufteinwirkungsbereich kennzeichnet die bodennahe Strömung der Kaltluft aus den umgebenden Grün- und Freiflächen in die angrenzende Bebauung während einer autochthonen Sommernacht.

Um eine weiterhin gute Durchlüftung (Luftleit- und Abflussbahnen freihalten) des Stadtgebietes zu gewährleisten und weitere Aufheizeffekte zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Da Freiflächen, insbesondere innerstädtische Grünbereiche, einen wichtigen Beitrag für ein angenehmes Mikroklima bzw. zur Verminderung des Wärmeinseleffekts beitragen, ist die angestrebte städtebauliche Verdichtung mit den zukünftigen Entwicklungen des Klimawandels und der Klimawandelanpassung abzustimmen.

Die vorgenannten Aspekte zur Klimawandelanpassung können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend Berücksichtigung finden. So schreibt der Bebauungsplan vor, dass Zufahrten von Garagen, Stellplätze oder Zuwegungen zum Gebäude aus wasser-durchlässigem Material oder großfugigem Pflaster anzulegen sind. Darüber hinaus wird geregelt, dass sogenannte Schottergärten ausgeschlossen und Dachbegrünungen auf flachge-neigten Satteldächern und Flachdächern von Nebenanlagen zu erfolgen haben, wenn sie nicht durch Anlagen für die Solarnutzung genutzt werden. Des Weiteren werden Regelungen zur Bewirtschaftung von Regenwasser getroffen. Das Regenwasser ist auf den Privatgrundstü-cken über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern. Darüber hinaus bleibt es den zukünftigen Eigentümern selbstverständlich erlaubt, das Niederschlagswasser z. B. in Zisternen zu sam-meln, um dieses für die Gartenbewässerung oder als sonstiges Brauchwasser zu nutzen und damit zu einer sinnvollen Bewirtschaftung von Regenwasser beizutragen.

Mit der festgesetzten offenen Bauweise, den Regelungen zur Anzahl der max. Wohneinheiten pro Gebäude im Bereich des WA 3, der festgesetzten Gebäudehöhe sowie der geringen An-zahl von neuen (Wohn-) Gebäuden findet auch keine wesentliche Beeinträchtigung der Durch-lüftung des Siedlungsbereichs statt. Auch wird mit der Festsetzung der erhaltenswerten Ge-hölzen und Gehölzflächen (insbesondere das südliche Wäldchen) sowie der Regelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und einer GRZ von 0,4 sichergestellt, dass nur eine mäßige Verdichtung des Baugebietes und damit keine bedeutende Beeinträchtigung des Kleinklimas stattfindet.

Festzuhalten bleibt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen geregelt werden, die geeignet sind, den zukünftigen Entwicklungen des Klimawandels ausreichend ent-gegenzuwirken bzw. dessen Folgen abzufedern und damit der Klimawandelanpassung zu die-nen.

Klimaschutz

Im Rahmen der planerischen Abwägung steht der Klimaschutz gleichwertig neben anderen Belangen, die mit und untereinander abzuwägen sind, so dass sich klimaschützende Belange nicht immer durchsetzen müssen. Vielmehr hängt ihr Gewicht von der konkreten Situation ab und ist für jeden Fall individuell zu ermitteln. Beschränkt wird der Gestaltungsspielraum der Gemeinde auch durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der eine Gesamtabwägung zwischen den Folgen des Eingriffs für andere Rechtsgüter einerseits und dem Gewicht und der Dringlichkeit der rechtfertigenden Gründe andererseits verlangt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte verzichtet die Stadt Paderborn darauf, Re-gelungen zu treffen, die über die gesetzlich definierten energetischen Baustandards wie z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehen und berücksichtigt dabei die Belange der gewoll-ten geringen städtebaulichen Dichte, der Baufreiheit und der Technologieoffenheit.

Aspekte des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ insbesondere mit der Ausweisung neuer innerörtlicher Bauflächen und damit verbunden einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, der Förderung einer klima-schonenden Stadt- und Siedlungsstruktur durch günstige ÖPNV-Anbindung sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen verwirklicht. Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus energieeinsparbezogene Maßnahmen durch eine op-timale Ausrichtung und Form der Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien (einschließlich

der passiven Nutzung von Solarenergie) ermöglicht. Zudem lässt der Bebauungsplan zu, den energetischen Standard der Neubauten über die gesetzlichen Regelungen hinaus, z. B. durch höhere Dämmstandards oder Passivhausbauweise, zu errichten.

11. Flächenbilanzierung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. B 338 weist eine Größe von 13.292 m² auf. Die Eggestraße nimmt 1.769 m² Fläche in Anspruch. Als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2 sind 5.605 m² und als Allgemeines Wohngebiet WA 3 sind 1.697 m² festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte umfasst eine Fläche von 4.222 m². Die Flächen zum Erhalten (sowie zum Anpflanzen) von Bäumen und Sträuchern sind überlagert dargestellt und entsprechen etwa 1.769 m².

12. Bodenordnung

Das Flurstück 132 tlw. befindet sich im Eigentum der Stadt Paderborn. Die Fläche, welche im Eigentum des Alteigentümers verblieben ist (*Flurstück 132 tlw., Ausparzellierung der südöstlichen Fläche und Katasterübernahme erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt*) befindet sich im privaten Eigentum. Maßnahmen der Bodenordnung sind keine erforderlich. Lediglich die langfristige Zugänglichkeit der privaten Grundstücke im WA 3 aus Richtung Norden über die Eggestraße wird im Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

13. Hinweise / Sonstiges

Archäologische Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Altlasten

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

Kampfmittelfunde

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, welche zum Ergebnis hatte, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Dennoch ergeht folgendes allgemeine Hinweis:

Sollten bei Bauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

Schutz vor Starkregen

Das Auskunft- und Informationssystem Starkregen (AIS) der Stadt Paderborn zeigt auf, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen im Bereich der alten Hofstelle bei einer Stärke von 54,1 l/m² in 1h als auch von 90 l/m² in 1h punktuell geringfügig mit einer Höhe zwischen 20 bis 40 cm eingestaut werden kann.

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

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

Beachtung der Rückstauenebene

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

Regenwassernutzung

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Geothermie

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf

die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten Glasflächen sowie Übereckverglasungen über 5m² von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden. Gleiches gilt für spiegelnde Fassadenelemente.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermaus- und insektenverträglich anzulegen.

DIN-Normen/Richtlinien

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

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen, eine Begründung sowie die Artenschutzprüfung sind beigefügt.

15. Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung erfolgt im weiteren Verfahren.

II. Monitoring

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

Der Bebauungsplan Nr. B 338 „Eggestraße / Stadtweg“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB, daher ist § 4 c BauGB (Monitoring) nicht anzuwenden.

Aufgestellt:

Paderborn,

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Yvonne Lenz

Thomas Jürgenschellert