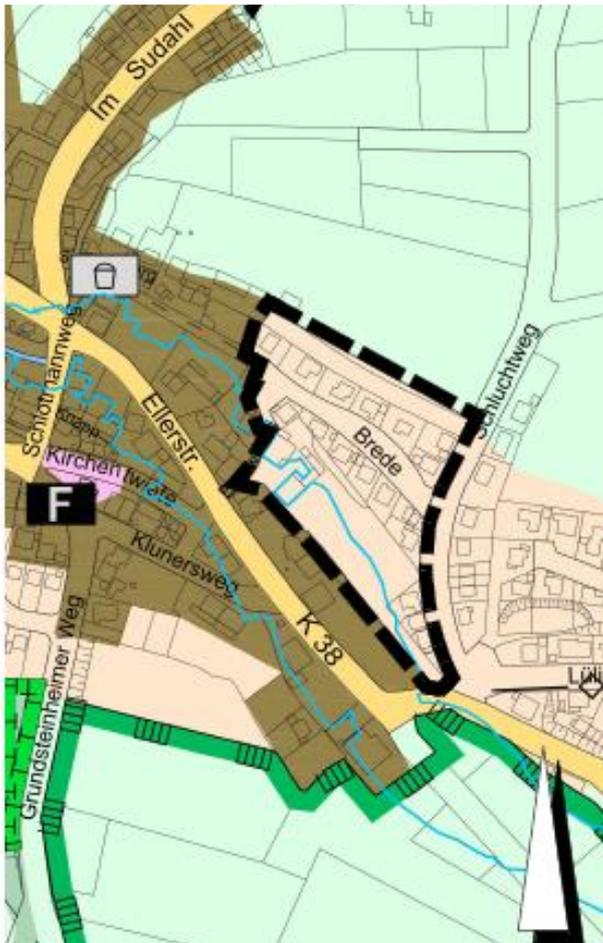


Begründung zur 148. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gotthardshof“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn

Stand: August 2023

Verfahrensstand:
Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
3. **Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Darstellung in der Regionalplanung
 - 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
 - 4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan
5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**
6. **Änderungsdarstellungen**
7. **Städtebauliche Zielsetzungen**
8. **Bedarfsermittlung / Standortalternativen**
9. **Verkehrssituation**
 - 9.1 Erschließung
 - 9.2 ÖPNV-Anbindung
10. **Umweltbelange**
 - 10.1 Umweltbericht
 - 10.2 Artenschutzrechtliche Belange
 - 10.3 Ausgleichsbelange
11. **Klimaschutz und Klimaanpassung**
12. **Fachaspekte**
 - 12.1 Infrastruktur
 - 12.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung
 - 12.3 Denkmalschutz
 - 12.4 Altlasten
 - 12.5 Hochwasserschutz
 - 12.6 Immissionsschutz
 - 12.7 Baugrundeigenschaften
13. **Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes**
14. **Gesamtabwägung**

II. Umweltbericht

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 20.08.2020 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Einleitung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gotthardshof“ beschlossen sowie im Parallelverfahren den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. D 328 „Gotthardshof“ gefasst.

Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 14.09.2020 bis 02.10.2020 statt.

Am 29.09.2020 wurde eine Bürgerinformation zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 328 durchgeführt.

Im diesem Verfahrensschritt werden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der überarbeitete Planentwurf mit der Begründung und der erforderlichen Gutachten werden im Internet veröffentlicht.

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Alle jüngeren Bevölkerungsprognosen für das Stadtgebiet von Paderborn gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Der grundsätzlich von allen Prognosen ausgehende Trend des Bevölkerungswachstums basiert insbesondere auf den beiden Säulen eines (wenn auch geringen) Geburtenüberschusses und einer relativ hohen Zuwanderungsrate. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn dagegen insbesondere bei den jungen Familien, die kontinuierlich ins umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.

Um dem weiterhin hohen Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere auch für junge Familien sowie ältere Menschen, gerecht zu werden, bemüht sich die Verwaltung seit geraumer Zeit, auch weitere geeignete Flächen im Stadtteil Dahl zu erwerben.

Die Stadt Paderborn konnte vor einiger Zeit Flächen im Bereich einer ehemaligen Hofstelle an der Straße Ellerwinkel erwerben. Besonders positiv war beim Ankauf der Flächen die Tatsache, dass das Gelände ohne die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Tauschflächen erworben werden konnte. Dies schont landwirtschaftlich genutzte städtische Flächen für anderweitige Nutzungen, z. B. als Tauschflächen für den Hochwasserschutz Ellerbach. Bei den nun erworbenen Flächen handelt es sich um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Gotthardshof“ in der Gemarkung Dahl, die eine Gesamtgröße von 6.882 m² aufweist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte soll nunmehr mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren dem Bebauungsplan Nr. D 328 „Gotthardshof“ die planungsrechtliche Absicherung zur Neubebauung des Plangebietes geschaffen werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. D 328 wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt und weicht somit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Zwar soll der Bebauungsplan gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, doch erscheint es aus Sicht der Stadtentwicklung nicht zielführend, die derzeit getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur für

148. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gotthardshof“

den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. D 328 im Wege der Berichtigung anzupassen. Städtebaulich sinnvoller erscheint, auch umliegende Bereiche mit zu betrachten und ggf. zu modifizieren.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gotthardshof“ erfolgt im sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der anschließenden Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich

Der rd. 2,2 ha große Geltungsbereich der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gotthardshof“ liegt rd. 5,0 km südöstlich der Kernstadt von Paderborn im Stadtteil Dahl.

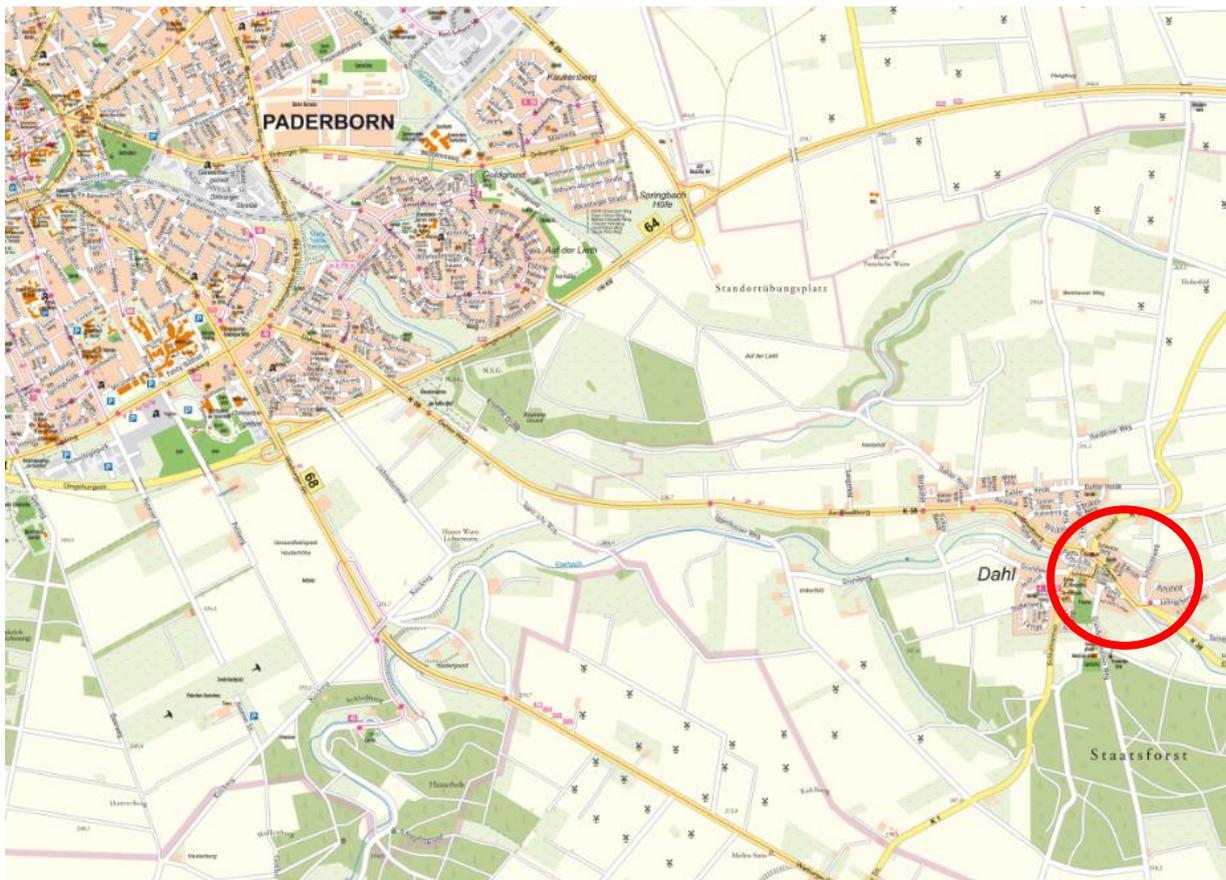


Abb. 1 Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn

148. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gotthardshof“

Der Geltungsbereich der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem Bereich zwischen der Ellerstraße, Ellerwinkel, Brede und Schluchtweg.

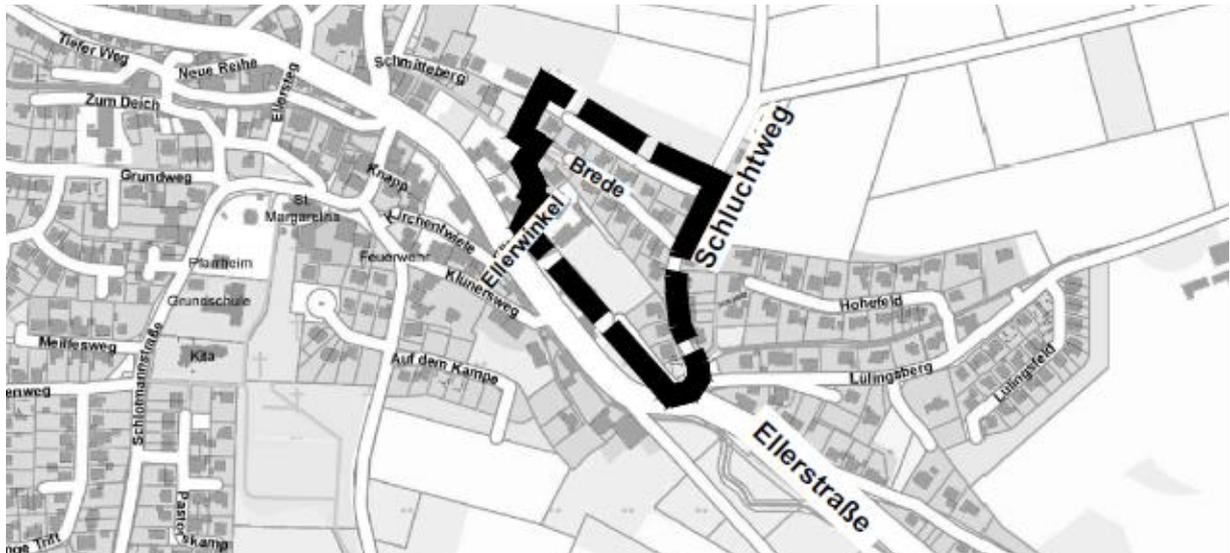


Abb. 2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Er ist integraler Bestandteil des Siedlungsbereiches von Dahl und weist aufgrund der Nähe und Lage zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Kirche, Spielplatz, Versorgungseinrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen eine hohe Attraktivität auf.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung

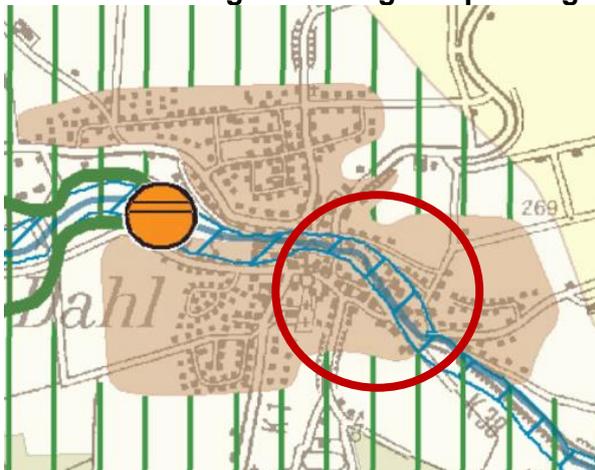


Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan (2008) „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

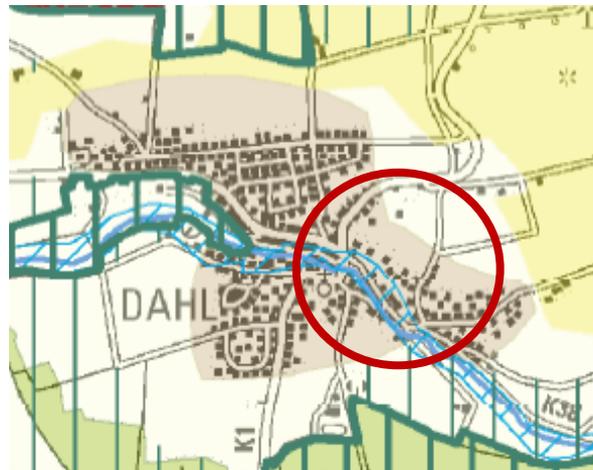


Abb. 4 Auszug aus dem 2. Entwurf des Regionalplans OWL (2023) „Teilabschnitt Paderborn“

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. In der Neuaufstellung des Regionalplanes OWL – 2. Entwurf 2023 wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Auch wird im vorgenannten Plan ein Überschwemmungsbereich für den Ellerbach dargestellt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist somit mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Die Fläche der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe, sodass für diesen Bereich keine Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz dargestellt sind.

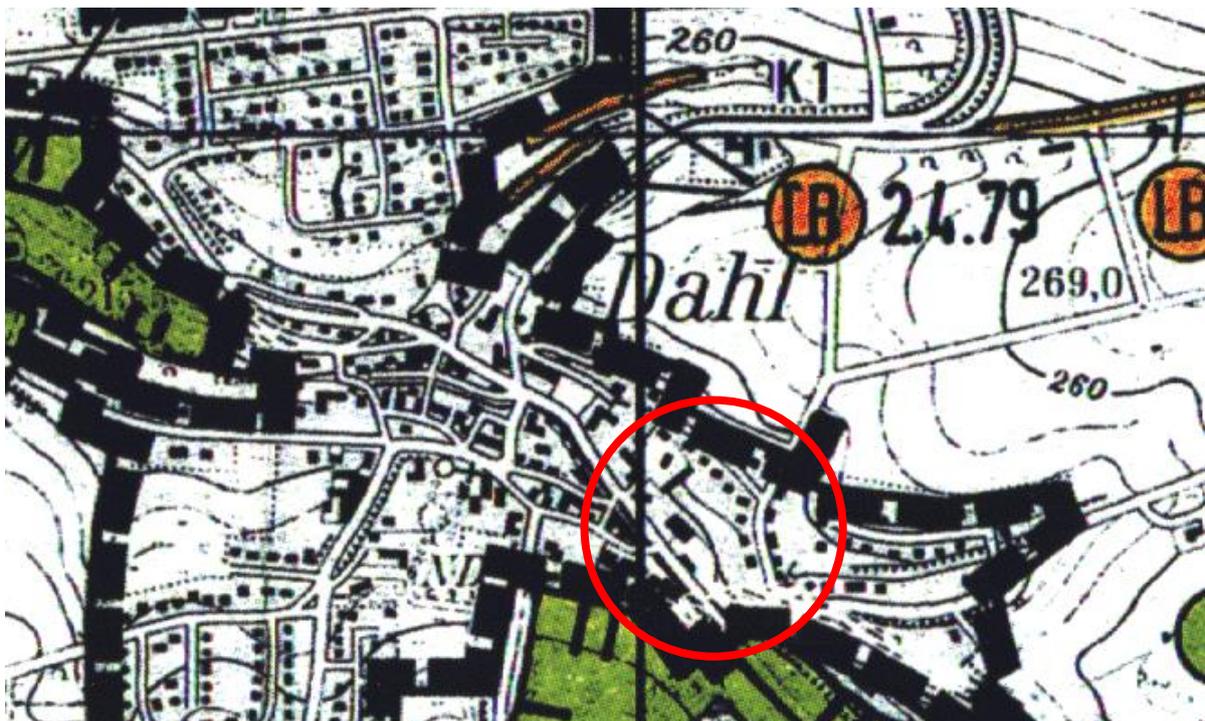


Abb. 5 Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe

4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn sind der Geltungsbereich der 148. Änderung sowie südlich und westlich angrenzende Bereiche als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

Östlich angrenzende Bereiche sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet. Mit dem Bebauungsplan Nr. D 328 wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt, was von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes abweicht. Zwar soll der Bebauungsplan gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, doch erscheint es aus Sicht der Stadtentwicklung nicht zielführend, die derzeit getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. D 328 im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung wird es daher als sinnvoll erachtet, auch nördlich angrenzende Wohnsiedlungsbereiche in die FNP-Änderung einzubeziehen und ebenfalls als Wohnbauflächen darzustellen.

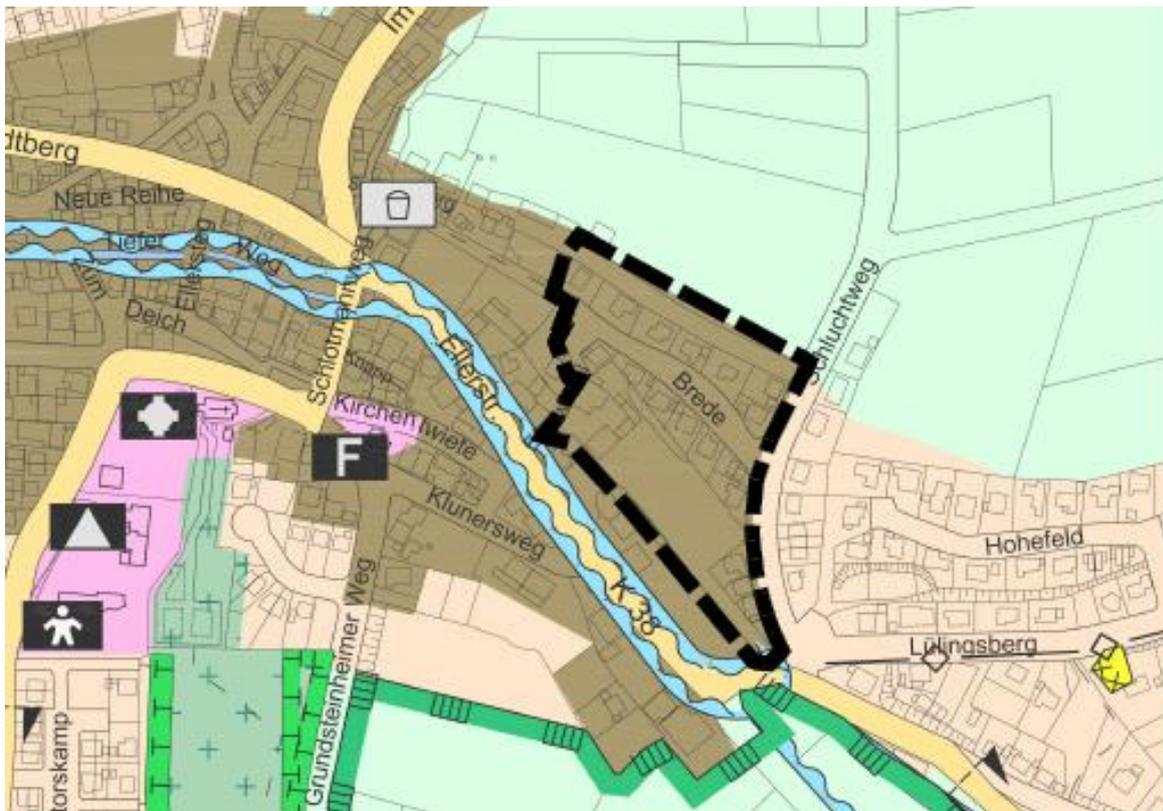


Abb. 6 Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Hofstelle „Gotthardshof“, die durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan überplant wird, wurde aufgegeben; die baulichen Anlagen sowie die Freiflächen werden seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es gibt keine anderen landwirtschaftlichen Nutzungen in dem geplanten Änderungsbereich. Südlich angrenzend und in der weiteren Umgebung befinden sich noch kleinere untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen, die jedoch keinen Ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Größere landwirtschaftliche Betriebe wurden entweder ausgesiedelt oder haben ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben. Der nördlich angrenzende Bereich ist derzeit von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, die wohnbaulich genutzt werden. Für den Bereich der ehemaligen Hofstelle, die auf Bebauungsplanebene zu einem Allgemeinen Wohngebiet weiterentwickelt werden soll, und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist aus der Bestandsaufnahme demnach festzuhalten, dass ein faktisches Dorfgebiet in diesem Bereich im Stadtteil Dahl nicht mehr vorliegt.

Die Umgebung ist vor allem im Norden ausschließlich von Wohnbebauung geprägt und weist nicht den Charakter eines gemischt genutzten Dorfgebiets auf. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht angebracht, den nördlichen Bereich in die Änderung des Flächennutzungsplans

einzu beziehen. Die südlich gelegene bestehende Hofstelle, die an den Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes angrenzt, gliedert sich an das westlich ausgewiesene Dorfgebiet an. Es sind keine anderen Entwicklungspläne für die Hofstelle bekannt. Daher soll diese weiterhin als Dorfgebiet dargestellt werden. Aus den genannten Gründen erscheint es aus Sicht der Stadtentwicklung geboten, den Änderungsbereich größer zu fassen und nicht nur auf den Planbereich des Bebauungsplans Nr. D 328 "Gotthardshof" zu beschränken, sondern auch die angrenzenden nördlichen Wohnbereiche in die Flächennutzungsplanänderung einzu beziehen.



Abb. 7 Auszug aus dem Luftbild der Stadt Paderborn

6. Änderungsdarstellungen

Der Änderungsbereich ist -wie zuvor beschrieben- im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung soll nunmehr parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 328 der Flächennutzungsplan mit der 148. Änderung für einen Bereich zwischen Ellerstraße, Ellerwinkel, Brede und Schluchtweg modifiziert werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der neuen Wohnbaugrundstücke unter klarstellenden Einbeziehung der bestehenden Wohnsiedlung im Norden wird für den vorgenannten Bereich

148. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gotthardshof“

anstelle einer gemischten Baufläche (Dorfgebiet) nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche angestrebt. Diese Darstellung der Wohnbauflächen nimmt die östlich angrenzende Wohnbauflächendarstellung auf und fügt sich in die vorhandene Ortsstruktur ein. Auch aus Sicht der Stadtentwicklung bestehen keine Bedenken, die Änderung durchzuführen.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.

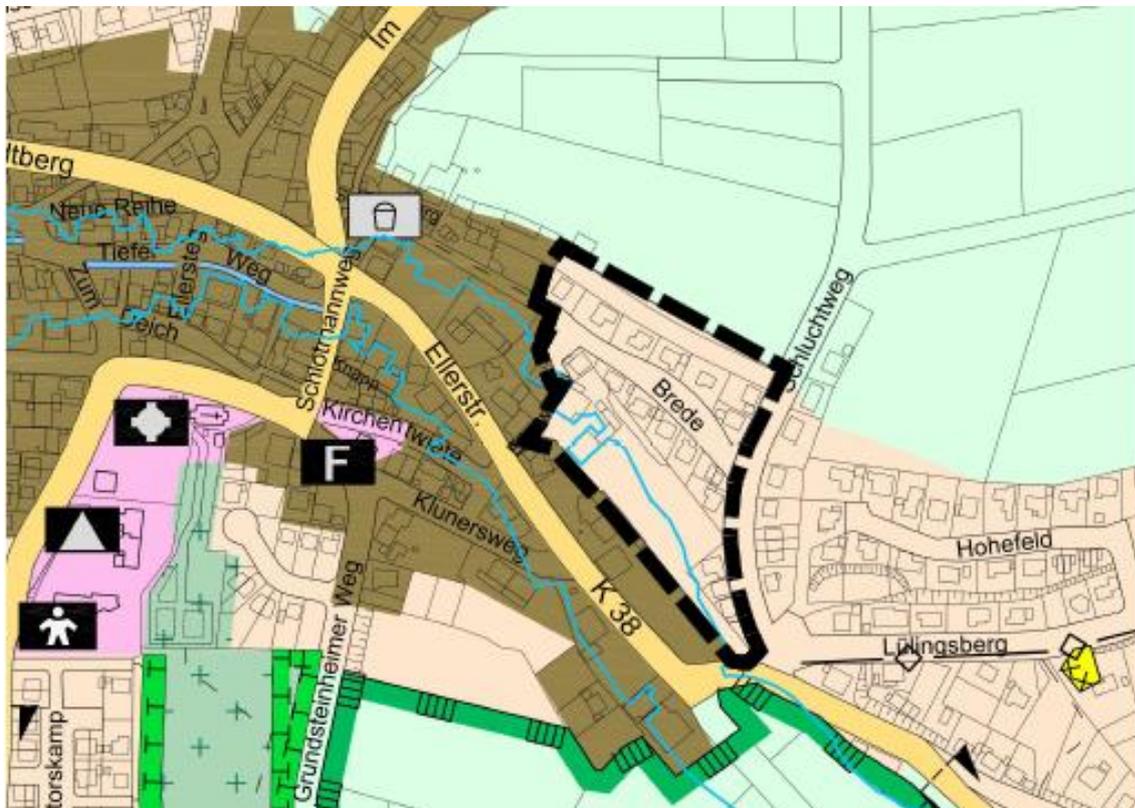


Abb. 8 geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Am 13.08.2020 hat die Stadt Paderborn gem. § 34 (1) LPlG bei der Bezirksregierung Detmold angefragt, ob die Inhalte der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen. Mit Schreiben vom 29.09.2020 und dem Aktenzeichen 32.708.20.04-4027 hat die Bezirksregierung Detmold erklärt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes deshalb entsprochen werden.

Während der Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung der 148. Änderung des Flächennutzungsplans lag das Änderungsgebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für den Ellerbach gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Bezirksregierung Detmold. Dies ist unter Punkt 4.3 der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ersichtlich.

Im Verlauf des Verfahrens wurden die Hochwassergefahrenkarten überarbeitet. Nun befindet sich der südwestliche Teil des Plangebiets innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ-100) und wird nicht mehr als überschwemmungsgefährdeter Bereich definiert. Diese Flächen werden im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. D 328 als Grünflächen für Retentionsräume ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich hingegen sind Wohngebiete vorgesehen. Die Baugrundstücke sollen somit außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen. Aufgrund der untergeordneten Flächengröße ist es nicht erforderlich, die Grünfläche in der Änderung des Flächennutzungsplans darzustellen. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Weitere Regelungen zum Hochwasserschutz werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

7. Städtebauliche Zielsetzungen

Um neuen und notwendigen Wohnraum im Stadtteil Dahl zu ermöglichen, ist nunmehr geplant, im Rahmen der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Hofstelle „Gotthardshof“ anstelle einer gemischten Baufläche (Dorfgebiet) nun Wohnbauflächen darzustellen. In den Wohnbauflächen soll auf Basis des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. D 328 ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Neben der Entwicklung des vorgenannten allgemeinen Wohngebietes soll mit der 148. Änderung auch die tatsächliche Nutzung des nördlichen Änderungsbereiches mit einer ausschließlichen wohnbaulichen Nutzung nachvollzogen und eine weitere dem Stadtteil entsprechende bauliche und sonstige Entwicklung vorbereitet werden. Die Änderung entspricht den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Paderborn, mit zusätzlichen Wohnbauflächen im Innenbereich auch eine sinnvolle, nachhaltige und effektive Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten.

Mit den Darstellungen der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den verbindlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. D 328 wird ermöglicht, die bisherige Hoffläche zu einem Wohnsiedlungsbereich weiter zu entwickeln.

8. Bedarfsermittlung / Standortalternativen

Der Wohnraumbedarf der Stadt Paderborn wurde zuletzt im Februar 2022 vom Büro GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg im Auftrag der Stadtverwaltung ermittelt. Darauf aufbauend wurden von der Stadtverwaltung im Rahmen der „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder“ die Bedarfe aus dem Gutachten mit den absehbaren Potenzialen, u.a. auf den Konversionsflächen, gegenübergestellt. Danach wird deutlich, dass weiterhin auch ein hoher Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern besteht.

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.

Bis 2025 beträgt der Neubaubedarf Paderborns in der Basisvariante der Prognose 4.100 Wohnungen. Bei der Verteilung neuer Wohnungen ist insgesamt ein Verhältnis von 40 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 60 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern anzustreben. Dieses Verhältnis ist abgestimmt auf den Wohnstandort und den städtebaulichen

Kontext flexibel anzupassen. Dabei sollte aber sowohl in zentralen als auch in peripheren Lagen eine Vielfalt an Angeboten entstehen. Dazu zählen sowohl Mietwohnungen und nach Möglichkeit gefördertes Wohnen als auch Angebote für die Wohneigentumsbildung (je nach Standort z.B. in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- oder Gartenhofhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern).

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 328 stehen damit im Einklang mit dem Wohnungsbedarf und der kommunalen Wohnungspolitik.

Alternative Standorte im Ortskern von Dahl sind nicht vorhanden. Als grundsätzliche Standortalternative käme derzeit nur eine weitere komplette Neuausweisung eines Wohnstandortes auf anderen bisher un bebauten und nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet von Paderborn in Frage. Von besonderer Bedeutung ist auch, dass es sich bei dem Änderungsbereich um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt, welcher durch die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Dorfgebiet) in Wohnbauflächen weiter gefestigt werden soll.

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

9. Verkehrssituation

9.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist ausgehend von der Ellerstraße (K 28) und den Straßen Ellerwinkel, Brede und Schluchtweg ausreichend erschlossen. Zur Erschließung der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. D 328 geplanten Neubauflächen wird von der Straße Ellerwinkel eine neue Stichstraße in südöstlicher Richtung vorgesehen. Des Weiteren ist geplant, einen Fuß- und Radweg zu errichten, der eine Verbindung zur Ellerstraße und zum Schluchtweg herstellt.

9.2 ÖPNV-Anbindung



Abb. 9 Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

Im Nahbereich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich der Straße Am Stadtberg (K 38) mit den Straßen Schlotmannstraße und Im Sudahl befindet sich die Bushaltestelle „Dahl Post“ und am Schluchtweg die Bushaltestelle „Lülingsberg“. Diese Haltestellen werden von der Hauptlinie 4 Heinz-Nixdorf-Ring - Dahl sowie der Nebenlinie 24 Wewer - Dahl, Nebenlinien 43

Dahl/Hochstiftstraße - Schulzentrum Niesenteich und 47 Dahl - Hauptbahnhof des Unternehmens PaderSprinter angefahren. Die Hauptlinie 4 wird während der Taktzeiten im 30 Minuten-Verkehr befahren. Mit den vorgenannten Buslinien ist eine Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinlänglich gesichert.

Die Bushaltestelle Lülingsberg soll voraussichtlich Ende 2023 an die Ellerstraße, Ecke Schluchtweg verlegt und barrierefrei ausgebaut werden. Die neue Haltestelle befindet sich direkt südlich des Geh- und Radweges. Über den Geh- und Radweg haben die Bewohner, insbesondere ältere Menschen, eine direkte Anbindung an die neue barrierefreie Haltestelle.

10. Umweltbelange

Die derzeitige Darstellung einer gemischten Baufläche (Dorfgebiet) ermöglicht planungsrechtlich die Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie die für die Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auf Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist dabei vorrangig Rücksicht zu nehmen. Demgegenüber dient die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche vorwiegend einer wohnbaulichen Nutzung. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei Neuausweisung von Bauflächen im Regelfall eine Reduzierung des Versiegelungsgrades der Grundstücke und damit auch eine reduzierte Beeinträchtigung von Umweltbelangen verbunden.

Um die von der Änderung des Flächennutzungsplanes tangierten Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, wurde von der Stadt Paderborn das Planungsbüro UIH aus Höxter beauftragt, einen Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Der vorgenannte Fachbeitrag (Höxter, Februar 2021) liegt vor und wird Bestandteil der städtebaulichen Begründung zur 148. Änderung des Flächennutzungsplanes.

10.1 Umweltbericht

In der Zusammenfassung der Umweltauswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Änderungsbereich lässt sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integrieren und Naherholung ist weiterhin im Umfeld möglich. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt sind teilweise erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. So werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 328 geschaffen, welcher zur Überplanung vorhandener Habitats, Entwertung und Störreize sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen kann. Auch für das Schutzgut Boden und Fläche hält der Umweltbericht, durch den möglichen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und den Verlust schutzwürdiger produktiver Böden, nicht unerhebliche Umweltauswirkungen fest. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/Landschaftserleben, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander werden im Umweltbericht keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass eine vormals stattgefunden landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Hofstelle „Gotthardshof“ bereits vor einiger Zeit aufgegeben wurde und die baulichen Anlagen sowie die Freiflächen seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die

148. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gotthardshof“

landwirtschaftliche Nutzung sehr wahrscheinlich nicht wieder aufgenommen werden, das Plangebiet würde jedoch als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) bestehen bleiben. Die Freifläche bliebe unter diesem Aspekt bis auf weiteres als Grünlandfläche und (Teilnahrungs-)Habitat für verschiedene weit verbreitete Tierarten erhalten. Eine zusätzliche Versiegelung durch Wohnbebauung bliebe an dieser Stelle aus, sodass es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden käme.

Die Stadt Paderborn könnte im Bereich Dahl mittel- bis langfristig jedoch auch keine neuen Bauplätze mehr anbieten, sodass eine Nachfrage nach Bauland an anderer Stelle entstünde. Aus diesem Grund räumt die Stadt Paderborn im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Gotthardshof“ den Vorrang ein. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass es sich bei dem Änderungsbereich bereits um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt und es sich lediglich um die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Dorfgebiet) in Wohnbauflächen handelt.

Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten zur 148. Änderung des Flächennutzungsplans sind in Dahl derzeit nicht ersichtlich. Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass es sich bei dem vorgesehenen Änderungsbereich um einen Bereich ohne herausragende Bedeutung im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter handelt und die Änderung des Flächennutzungsplans in dem hier vorgesehenen Bereich unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklung trotz zu erwartender Umweltauswirkungen eine möglichst natur- und landschaftsverträgliche Option darstellt. Weitere Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen.

10.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zusammenhang mit dem Umweltbericht wurde vom Planungsbüro UIH aus Höxter auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 148. Änderung des Flächennutzungsplans „Gotthardshof“ erstellt. Entsprechend der Ermittlung der potenziellen Betroffenheit relevanter Tierarten können prognostisch die möglichen Verbotstatbestände vor allem für gehölzfrei-, höhlen- sowie gebäudebrütende Vogelarten wie Bluthänfling, Felssperling, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Turmfalke, Star, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe und Schleiereule sowie die Fledermausarten Großes Mausohr und Kleine Bartfledermaus nicht ausgeschlossen werden, da parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans vorgesehen ist und in Folge dessen im Rahmen der Baufeldräumung die Rodung von vorhandenen Gehölzen und Bäumen sowie der Abriss von Gebäuden (Hofstelle) erforderlich wird. Dadurch ist die Tötung oder Verletzung von Individuen, die erhebliche Störung der lokalen Population sowie Zerstörung von Fortpflanzungsstätten während der Fortpflanzungszeit möglich. Dies entspricht den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Falle eventuell entfallender Baumhöhlen, regelmäßig genutzter Nester sowie genutzter Gebäude kann die Zerstörung der Fortpflanzungsstätte auch außerhalb der Fortpflanzungszeit eintreten (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Es können Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans als solches führt in Konsequenz nicht zu baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Jedoch ebnet dieser den Weg zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der wiederum abhängig seiner planerischen Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen im Gebiet führen kann. Da derzeit noch kein gültiger neuer Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vorliegt, konnten die potenziellen Beeinträchtigungen von Arten nur prognostisch aufgrund von Erfahrungswerten betrachtet werden.

Festzuhalten bleibt, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine direkten baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich der Änderung verbunden sind und diese deshalb auch nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz führt. Notwendige Maßnahmen zum Artenschutz werden im parallel verlaufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. D 328 geregelt.

10.3 Ausgleichsbelange

Belange eines ggf. notwendigen Ausgleichs werden nicht auf Basis der vorbereitenden Bauleitplanung, der Flächennutzungsplanänderung, sondern auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. D 328 „Gotthardshof“ behandelt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in den Orten.

Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Für den Geltungsbereich der Planänderung ist festzustellen, dass das Ellerbachtal eine Kaltluftschneise darstellt. Zudem ist es nicht möglich, eine weitergehende Bebauung vorzunehmen, die nicht bereits durch die bestehende Darstellung der FNP-Änderung abgedeckt ist. Dadurch werden keine erheblichen Auswirkungen auf die benannten Kaltluftschneisen erwartet, da lediglich eine kleinteilige bauliche Entwicklung vorbereitet wird. Darüber hinaus ist der Stadtteil Dahl von Ackerflächen in erheblichem Ausmaß umgeben, sodass die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortslage weiterhin gegeben sind.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Regelungen zum Hochwasserschutz und zur Niederschlagsbeseitigung aufgenommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die nachrichtliche Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets aufgenommen.

Mit den vorgenannten Aspekten wird auf Ebene des Flächennutzungsplans ausreichend Rücksicht auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans sind weitergehende Maßnahmen zu definieren und Festsetzungen zu treffen. Der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes stehen die Belange des Klimaschutzes nicht entgegen.

12. Fachaspekte

12.1 Infrastruktur

Im Stadtteil Dahl sind sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen in zumutbarer Entfernung zum Änderungsbereich vorhanden.

Die technische Infrastruktur wie z. B. Kanäle, Elektrizität, Gas, Wasser etc. sind in den öffentlichen Straßen und Flächen in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. können zur Verfügung gestellt werden.

12.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Der Änderungsbereich ist -wie zuvor bereits beschrieben- durch alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in den umliegenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Über eine Verlängerung der technischen Infrastruktur ist auch eine entsprechende Ver- und Entsorgung der geplanten Neubauflächen gewährleistet.

12.3 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich kein eingetragenes Natur-, Bau- oder Bodendenkmal.

12.4 Altlasten

Informationen zu Altlasten liegen im Änderungsbereich nicht vor. Die Fachbehörden werden im Rahmen der Beteiligung aufgefordert, weitergehende Erkenntnisse oder notwendige Regelungen und Festsetzungen aufzuzeigen und zu benennen.

12.5 Hochwasserschutz

Wie zuvor bereits dargelegt, befinden sich Teilflächen des Änderungsbereiches in den festgesetzten Überschwemmungsflächen der Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW für den Ellerbach. Gemäß § 5 Absatz 4 BauGB und § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Verbindliche Regelungen in Bezug auf den Hochwasserschutz werden im parallel verlaufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. D 328 getroffen.

12.6 Immissionsschutz

Immissionsbelange (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht behandelt. Stattdessen werden diese im parallel verlaufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. D 328 berücksichtigt. Siehe dazu die Begründung sowie Fachgutachten zum vorgenannten Bebauungsplanverfahren.

13. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung / Legende. Diese Begründung ist gem. § 5 Abs. 5 BauGB beigefügt. Der Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros UIH (Höxter, Februar 2021) ist gesonderter Teil der Begründung.

14. Gesamtabwägung

Mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 328 „Gotthardshof“ sollen der weiterhin hohe Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien sowie ältere Menschen, berücksichtigt und hierfür zeitnah neue Baugrundstücke im Stadtteil Dahl zur Verfügung gestellt werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist die modifizierte Darstellung von Wohnbauflächen anstelle eines Dorfgebietes nachvollziehbar und folgerichtig.

Zudem stellt aus Sicht der Stadtentwicklung die mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Neubebauung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches dar und fügt sich harmonisch in diesen ein.

Die Ausweisung des Änderungsbereiches in der Größenordnung von ca. 2,2 ha als Wohnbaufläche ergibt sich aus dem in der Begründung erläuterten Bedarf. Gleichzeitig dient diese Ausweisung zur städtebaulich sinnvollen planungsrechtlichen Absicherung sowie Weiterentwicklung des hiesigen Siedlungsbereiches und entspricht der Darstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, der das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) kennzeichnet.

Aus den vorgenannten Gründen sind die mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Darstellungen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros UIH (Höxter, Februar 2021) stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Aufgestellt:

Paderborn, August 2023

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

N. Özmen

Thomas Jürgenschellert