

# Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Dezember 2011

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass**
3. **Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
6. **Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Erschließung
  - 6.3 ÖPNV-Anbindung
  - 6.4 Versorgung
7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen
  - 7.3 Bauweise
  - 7.4 Baugrenzen / Stellplätze und Garagen
  - 7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
  - 7.6 Ver- und Entsorgung
  - 7.7 Denkmale
  - 7.8 Altlasten
  - 7.9 Einzelhandel
  - 7.10 Immissionsschutz
  - 7.11 Werbeanlagen
8. **Umweltbelange**
  - 8.1 Umweltprüfung
  - 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
9. **Flächenbilanzierung**
10. **Hinweise / Sonstiges**
11. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
12. **Gesamtabwägung**

### II. Monitoring

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

#### I. Begründung

##### 1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.03.2008 den Beschluss zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Beschlossen wurde auch die III. Änderung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige öffentliche Beteiligung sowie auf den Umweltbericht verzichtet werden. Entsprechend hat der Ausschuss am 05.03.2008 den Entwurf der III. Änderung unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung direkt für die Offenlage beschlossen. Zwischenzeitlich fand ein Investorenwechsel statt und nunmehr hat der neue Investor im Juli 2011 beantragt, für einen Bereich an der Benhauser Straße eine weitere Modifizierung der Festsetzungen vorzunehmen. Am 22.09.2011 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die beantragten Änderungen beraten und den überarbeiteten Planentwurf erneut für die Offenlage beschlossen. Beschlossen wurde auch das Plangebiet geringfügig zu modifizieren. Die Offenlage fand in der Zeit vom 31.10.2011 bis 30.11.2011 statt.

##### 2. Planungsanlass

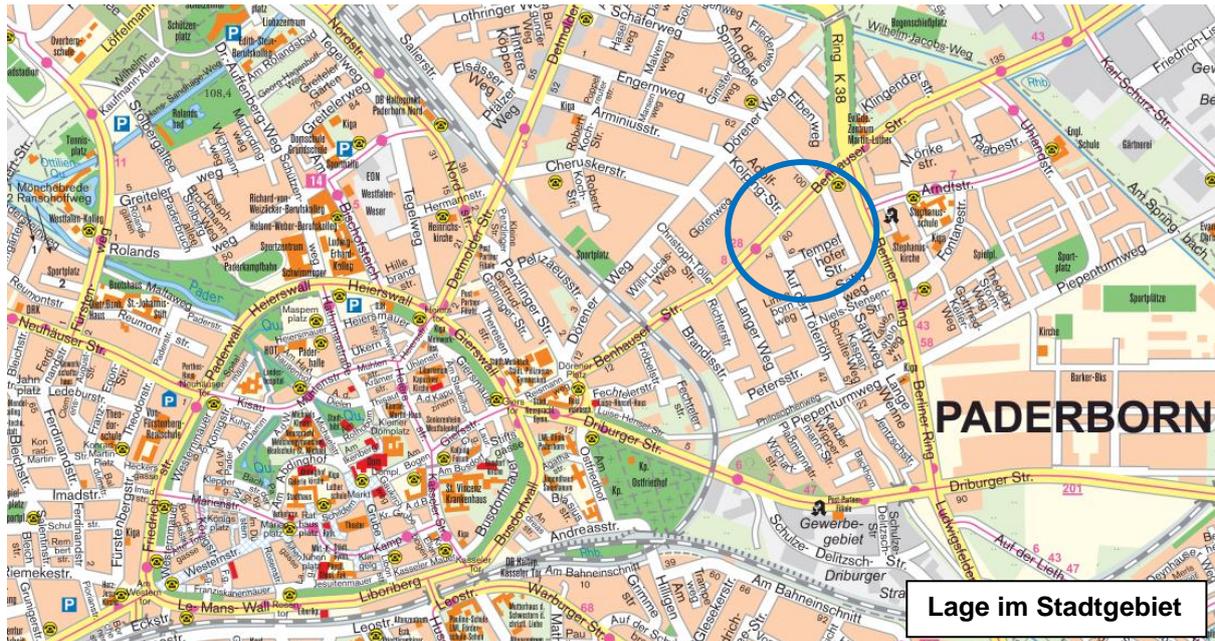
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 „Tempelhofer Straße“ ist seit dem 20.06.1975 rechtsverbindlich. Er bildete seither die städtebauliche Grundlage zur Entwicklung einer Wohnsiedlung zwischen den Straßen Auf der Töterlöh, Benhauser Straße und Berliner Ring. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mehrmals den veränderten städtebaulichen Bedürfnissen, den Zielen der Stadtentwicklung bzw. den gewandelten privaten Bauwünschen angepasst - zuletzt im Jahre 1996. In den letzten Jahren wurde der Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Benhauser Straße (jetzige Flurstücke 1055, 1056, 1057, 1058 und 1059) immer wieder von Bauinteressierten angefragt und die verschiedensten städtebaulichen Vorstellungen und Überlegungen entworfen und diskutiert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 lässt an dieser Stelle eine sehr kompakte 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise zu. Bereits Anfang 2008 wurde durch einen Investor an der Tempelhofer Straße (Flurstücke 1055, 1056, 1057 und 1058) im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der Umsetzung einer architektonisch anspruchsvollen dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschossen begonnen. Aufgrund einer Insolvenz konnte die Bebauung aber nicht endgültig fertig gestellt werden. Zwischenzeitlich hat ein neuer Investor die Bauvorhaben fertigstellt. Diese Bebauung wertet die städtebauliche Situation durch die gestalterische Qualität der Gebäude bereits erheblich auf. Nunmehr beabsichtigt der neue Investor auch den Bereich zur Benhauser Straße (Flurstück 1059) mit hochwertigen Staffelgeschosshäusern zu bebauen und die entsprechenden Freiräume analog der hochwertigen Bebauung zu gestalten. Dies würde einen sinnvollen Lückenschluss der Bebauung sowie eine städtebauliche Aufwertung bedeuten. Um dieses Ziel zu erreichen ist aber eine Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 zwingend erforderlich.

##### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der 4.386 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt von Paderborn, im Wohnquartier um den Berliner Ring und nur ca. 1 km östlich der

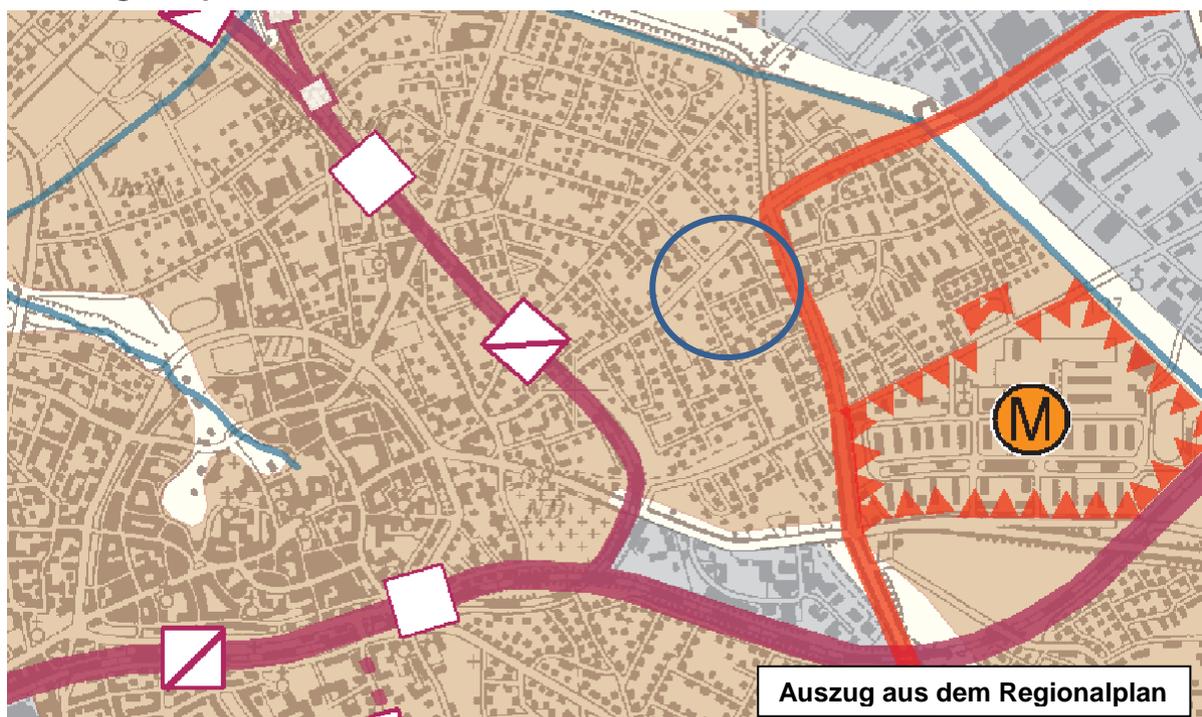
### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

historischen Altstadt von Paderborn. Begrenzt wird der im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 21 liegende Änderungsbereich im Norden durch die Benhauser Straße, im Osten durch die Wohnbebauung Tempelhofer Straße 71 bis 79, im Süden durch die Bebauung Tempelhofer Straße 93 bis 93 a und im Westen durch das Wohnbaugrundstück Benhauser Straße 62. Dem Änderungsbereich gegenüber befindet sich das St.-Vincenz-Altenzentrum und ca. 300 m östlich das Nahversorgungszentrum Berliner Ring.



#### 4. Übergeordnete Vorgaben

##### 4.1 Regionalplan



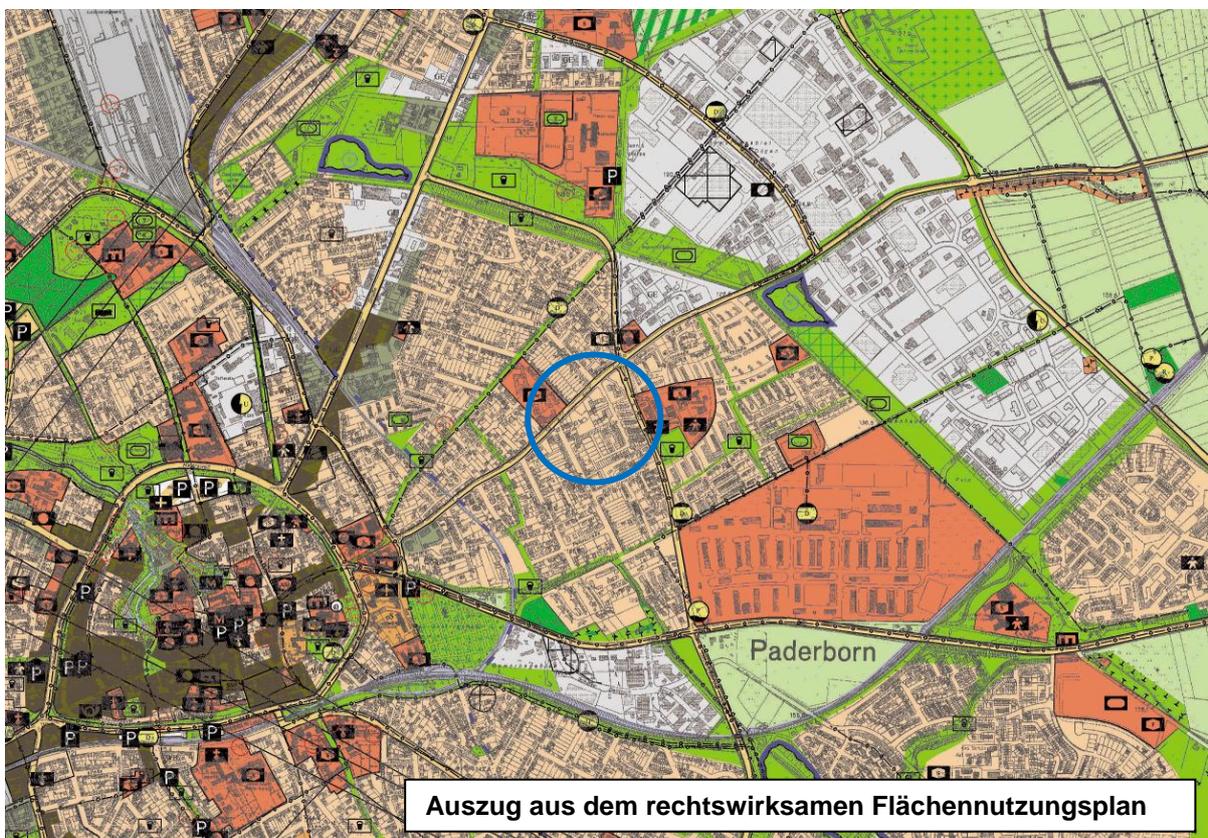
### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

Der Regionalplan für den „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ der Bezirksregierung Detmold weist den Planbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Somit entsprechen die Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 den Nutzungszielen des Regionalplanes.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind infolgedessen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

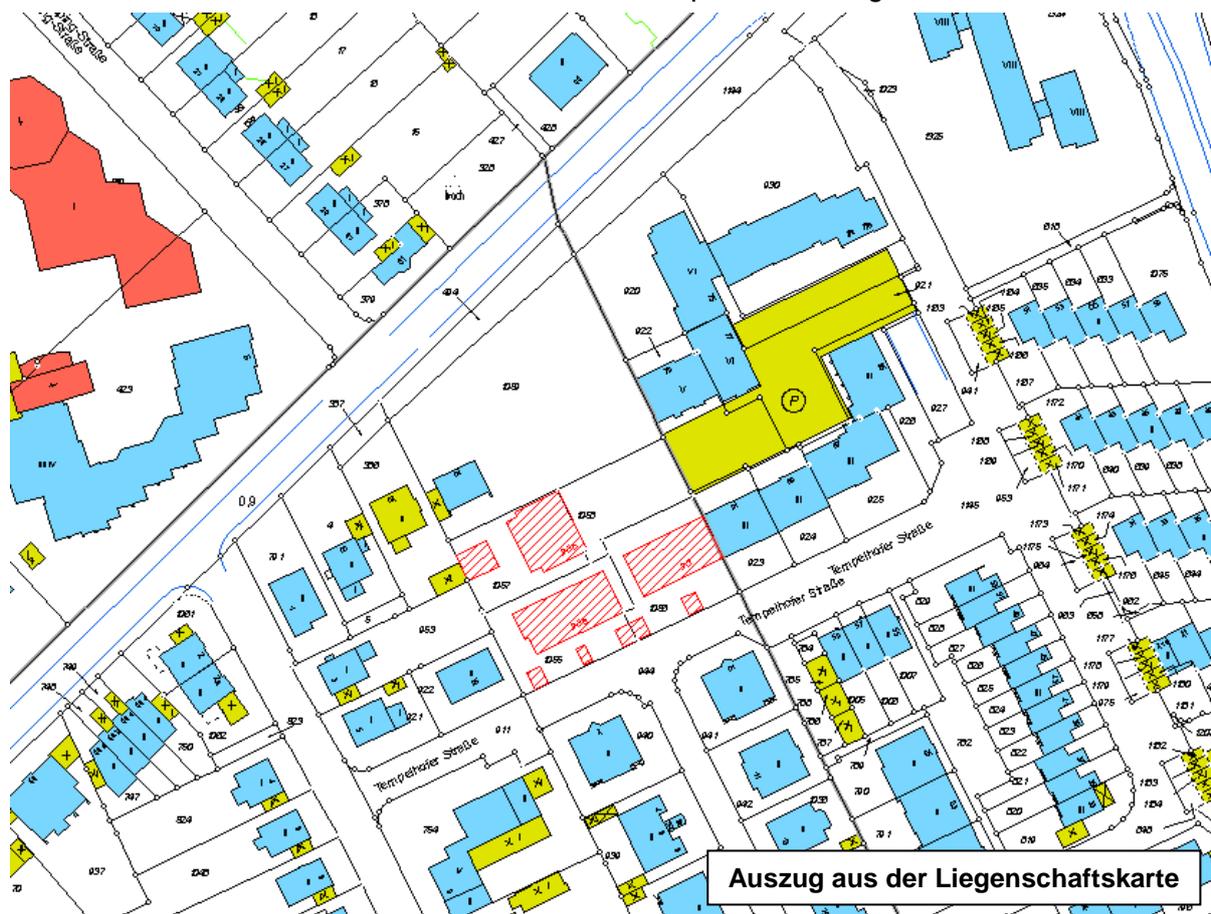
Der Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahre 1975 sah als städtebauliches Ziel für den geplanten Änderungsbereich sowie für die südlich und östlich angrenzenden Bereiche eine teilweise sehr kompakte gestaffelte mehrgeschossige Bauweise vor. Für die Bereiche westlich des jetzigen Änderungsgebietes sieht der Bebauungsplan als städtebauliches Ziel die Sicherung der vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung durch eine maximal zweigeschossige offene Bauweise vor. Als Art der baulichen Nutzung wurde reines bzw. allgemeines Wohngebiet geregelt. Die vorhandene Bebauung stellt sich zwischen der Straße auf der Töterlöh und dem Änderungsbereich mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in aufgelockelter freistehender Bauweise dar. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich eine geschlossene drei- bis sechsgeschossige Bauweise mit Mehrfamilienhäusern, die als Mietwohnungen genutzt werden. Den Eckbereich Benhauser Straße/Berliner Ring markiert ein

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

achtgeschossiges Mehrfamilienhaus. Südlich der Tempelhofer Straße stellt sich der Wohnbereich mit zwei- und dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener bzw. geschlossener (Reihenhäuser) Bauweise dar. Im Nahbereich ca. 300 m entfernt befindet sich das fußläufig gut zu erreichende Nahversorgungszentrum „Berliner Ring/Arndtstraße“, das die Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung sichert. Nordwestlich vom Änderungsbereich an der Adolf-Kolping-Straße befindet sich das St.-Vincenz-Altenzentrum mit ein- bis viergeschossigen Baukörpern. Der Wohnbereich östlich der Adolf-Kolping-Straße wird durch zweigeschossige Doppelhäuser geprägt.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich noch ein Wohnhaus (Benhauser Straße 64), das vor Beginn der geplanten Neubebauung beseitigt werden soll.

Sämtliche notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden und ausgebaut. Auch sind alle Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. In der Straßenhierarchie nimmt die Benhauser Straße als Landstraße (L 755) eine Verbindungsfunktion sowie im Straßennetz der Stadt Paderborn eine Haupterschließungsfunktion wahr.



## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“ orientiert sich an der Zielsetzung sowohl des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 21 aus dem Jahre 1975 als auch der II. Änderung aus dem Jahre 1996. So soll - wie im derzeit rechtsverbindli-

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

chen Bebauungsplan bereits geregelt - eine max. viergeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Investor beabsichtigt hier eine architektonisch ansprechende und werthaltige Mietwohnbebauung in Form von freistehenden dreigeschossigen Gebäuden zu errichten, die mit einem Staffelgeschoss versehen werden sollen, so dass baurechtlich das vierte Vollgeschoss erreicht wird. Das Gesamtprojekt zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die Bezug nimmt auf die Lage im Stadtgebiet, der umliegenden vorhandenen Bebauung und damit einen städtebaulich sinnvollen Übergang von der vorhandenen kompakten Bebauung im Osten zur freistehenden Bebauung auf der Westseite des Änderungsbereiches ermöglicht. Zur vorhandenen Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ist anzubauen. Mit der Grenzbebauung sollen insgesamt drei neue Gebäude errichtet werden. Durch die Errichtung einer Tiefgarage soll die Frequenz von Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück möglichst gering gehalten werden.

Um das Ziel im Innenbereich eine großzügige Grünfläche für die Bewohner entstehen zu lassen wird mit der III. Änderung des Bebauungsplanes auch ermöglicht, die Gebäude näher an der Benhauser Straße zu erstellen. Dabei nimmt die Neubebauung vorhandene Raumkanten auf und schließt die noch vorhandene Baulücke. Durch die Stellung der Gebäude entsteht im südlichen Teil des Flurstücks 1059 eine Grün- und Ruhezone, die als attraktives Wohnumfeld den gesamten Bereich aufwertet. Zum Erreichen der Grünzone im Innenbereich trägt auch eine intensive Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen bei. In Verbindung mit den an der Tempelhofer Straße in gleicher Architektur und gleichem Stil bereits errichteten Gebäuden entsteht zwischen der Benhauser Straße und der Tempelhofer Straße ein in sich abgestimmter und städtebaulich sehr ansprechender Wohnbereich mit hohem Wohnwert.

Aufgrund der zuvor benannten Aspekte ist das vorgelegte Konzept aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen und zu unterstützen. Die beantragte Erweiterung bzw. Modifizierung der Baugrenzen führt zu keinen nachbarlichen Beeinträchtigungen, vielmehr wird das vorhandene Wohngebiet durch die angedachte hochwertige Bebauung insgesamt aufgewertet.

Die durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Benhauser Straße auf die Neubebauung einwirkenden Lärmbeeinträchtigungen werden durch Regelungen zum passiven Lärmschutz an den Gebäuden planerisch bewältigt. In einem Lärmgutachten wurden entsprechende lärmtechnische Berechnungen durchgeführt und als Lösungsansatz wurden Lärmpegelbereiche sowie textliche Regelungen definiert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die Bebauungsplanänderung dient aus den zuvor beschriebenen Gründen der Innenentwicklung, dementsprechend sind die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes auf Basis des § 13 a Baugesetzbuch gegeben.

#### **6.2 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches sichert die Benhauser Straße. Diese ist vollständig ausgebaut und verfügt über alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Die innere Erschließung des relativ kleinen Änderungsgebietes erfolgt über private Zufahrten und Zugänge von der Benhauser Straße. Vorgesehen ist, den weit überwiegenden Stell- und Parkplatzbedarf in einer Tiefgarage nachzuweisen, die von der Benhauser Straße angefahren wird. Besucherstellplätze werden ausschließlich oberirdisch zwischen der Benhauser Straße und den Gebäuden angeordnet, um die geplanten Ruhebereiche im rückwärtigen Grundstücksteil nicht durch Parkplätze mit entsprechendem Verkehr zu belästigen.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

#### 6.3 ÖPNV-Anbindung

Die Hauptlinien 8 Gesseln - Neuenbeken und 28 Wewer - Kaukenberg des Busunternehmens PaderSprinter verkehren auf der Benhauser Straße. In den Taktzeiten wird ein 15-Minuten-Verkehr gewährleistet. Ebenfalls befährt die Buslinie 438 Paderborn - Bad Driburg der bbb die Benhauser Straße. In direkter Nähe des Änderungsbereiches befinden sich die Haltestellen Langer Weg und Berliner Ring. Mit den vorgenannten Buslinien ist eine optimale öffentliche Erschließung des Planbereiches gewährleistet.



#### 6.4 Versorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in den Straßen vorhanden. Im Nahbereich (ca. 300 m) an der Straße Berliner Ring befindet sich das gleichnamige Nahversorgungszentrum mit allen notwendigen nahversorgungsrelevanten Einrichtungen. Hier befinden sich auch ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine kath. Kirche. In der ca. 1 km entfernten Innenstadt von Paderborn befindet sich der Hauptgeschäftsbereich von Paderborn mit allen Warengruppen vom kurz- bis langfristigen Bedarf.

### 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geringfügige Modifizierung der Bauflächen sowie der Bauweise geschaffen. An den Grundzügen der bisherigen Planung an dieser Stelle im Stadtgebiet im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes Wohnraum in mehrgeschossigen Gebäuden zu ermöglichen wird nichts verändert.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahre 1975 sowie der II. Änderung aus dem Jahre 1996 wird auch in der III. Änderung als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) geregelt. Diese Regelung hat sich über die Jahrzehnte für den umliegenden Wohnbereich bewährt. Deshalb wird in der III. Änderung des Bebauungsplanes geregelt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsnutzungen nur sehr einschränkend zugelassen. So wird Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher mit in Paderborn nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Warensortimenten gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. der Paderborner Liste) als Nachbarschaftsladen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>. Diese Regelungen dienen in erster Linie dem Schutz und Erhalt des Nahversorgungszentrums „Berliner Ring/Arndtstraße“ sowie dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Paderborn.

Wie in den Vorgängerplänen bereits geregelt, werden auch in der III. Änderung die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Regelung ist erforderlich, um Beeinträchtigungen für das Plangebiet auf ein zumutbares Maß zu beschränken. Sie korrespondiert mit Festsetzungen zu angrenzenden Wohnbauflächen und hat in den zurückliegenden Jahren auch zu keinerlei Problemen bzw. unzumutbaren Einschränkungen geführt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im weiteren Umfeld ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

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

Für den Änderungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie der II. Änderung vorgenommen.

So bleibt für die Grundstücksausnutzung die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert mit 0,4 bestimmt. Demnach dürfen im wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze von 1,2 nicht überschritten werden darf.

Wie in der derzeit rechtsverbindlichen II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bereits geregelt, wird auch im Rahmen der III. Änderung eine drei- bis maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich städtebaulich bestmöglich in die vorhandene Bebauung ein und vermittelt zwischen der maximal zweigeschossigen Bauweise westlich des Änderungsbereiches und der bis zu fünfgeschossigen Bauweise auf der Ostseite des Plangebietes. Hierbei wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 15,50 m begrenzt, um die vorgenannten Aspekte zu verwirklichen.

Die im Plan ausgewiesene Fläche der Tiefgarage bleibt gem. § 19 Abs. 4 ohne Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), wenn die Oberfläche der Tiefgarage mit einer entsprechenden Dachbegrünung/Bepflanzung gestaltet wird.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

Gem. § 21 a BauNVO sind Tiefgaragen nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen sind vielfältige Gebäudevariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und sichert einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbildes. Um den vielfältigen Besonderheiten von Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen, ist im Ausnahmefall eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä. um bis zu 4 m zulässig.

#### **7.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan für Wohnnutzung handelt, sind die Dimensionen der zukünftigen baulichen Anlagen noch nicht abschließend bekannt und bestimmt. Zudem ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung vorhanden, an der aus baurechtlichen und städtebaulichen Gründen zwingend anzubauen ist. Um eine weitgehende Flexibilität für den Bauherrn zu erhalten, wird im Rahmen der III. Änderung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „besondere Bauweise“ (b) bezeichnet. In der besonderen Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist hiervon abweichend an der westlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Flurstücks 922, eine Grenzbebauung durchzuführen.

Mit der vorgenannten Regelung wird sichergestellt, dass ein räumlich geordnetes und abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.

#### **7.4 Baugrenzen (§ 23 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen werden für den Baubereich entsprechend einer Angebotsplanung für Wohnanlagen größere überbaubare Flächen vorgesehen. Dies entspricht zum einem dem Wunsch des Investors, zum anderen ermöglicht die Erweiterung der Baugrenzen zur Benhauser Straße ein städtebaulich sinnvolles Fassen des Straßenraumes durch ablesbare Raumkanten. Auch nehmen die jetzigen Baugrenzen vorhandene Baufluchten der Benhauser Straße auf und ermöglichen somit einen städtebaulich wünschenswertes Straßenbild. Nachbarliche Beeinträchtigungen sind durch die Modifizierung der Baugrenzen nicht zu erwarten. Insgesamt werden mit der Planänderung und die dadurch ermöglichte hochwertige Bebauung das direkte Umfeld sowie das angrenzende Wohngebiet gestalterisch und optisch aufgewertet.

Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei haben Garagen und Carports in Anlehnung an die Sonderbauverordnung -Teilbereich Garagen- zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 3,0 m einzuhalten. Diese Regelung ist erforderlich, um neben ausreichend dimensionierten Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche auch einen städtebaulich notwendigen Freibereich entlang der Benhauser Straße zu gewährleisten. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

#### 7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Änderungen an den vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie den Fuß- und Radwegen entlang der Benhauser Straße sind nicht geplant. Aufgrund der Größe und Lage des Änderungsbereiches sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Fuß- und Radwege erforderlich.

#### 7.6 Ver- und Entsorgung

Sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßen und Wegen vorhanden. Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser der im Änderungsbereich festgesetzten Bauflächen kann den Schmutzwasserkanälen der Benhauser Straße zugeführt werden. Da das Plangebiet über ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle verfügt, ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 494) befindet sich ein städtischer Containerstellplatz für Altglas und Altkleider. Dieser Standort wird im Planentwurf nachrichtlich dargestellt. Es kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass zur Bebauung des Flurstücks 1059 der Containerstandort geringfügig verlagert werden muss. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Paderborn (ASP) erforderlich.

#### 7.7 Denkmale

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau- und Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 7.8 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches befand sich bis 1994 eine Tankstelle, die abgerissen bzw. zurückgebaut wurde. Im Rahmen der dazu durchgeführten Untersuchungen sind keine erhöhten Bodenkontaminationen festgestellt worden. Der Standort der vormals als Werkstatt genutzten Scheune wurde im März 2008 ebenfalls auf Bodenkontamination untersucht (Untersuchung durch Umweltlabor ACB, Münster). Zur Überprüfung von nutzungsbedingten Schadstoffbelastungen des Untergrundes wurden am 06.03.2008 notwendige Kleinrammbohrungen (KRB) von Mitarbeitern des Büros GEOlogik GmbH durchgeführt. Hinsichtlich der untersuchten Parameter sind in allen untersuchten Proben keine bis maximal sehr leicht erhöhte Gehalte an Schadstoffen ermittelt worden, die als Spuren der vormaligen Nutzung zu werten sind. Dementsprechend ist festzuhalten, dass aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf die untersuchten Schadstoffparameter keine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter, insbesondere des Grundwassers, vorliegt. Weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf besteht im untersuchten Bereich aus gutachterlicher Sicht somit nicht. Dementsprechend ist der untersuchte Bereich als nicht belastet einzustufen. Aus den vorgenannten Gründen kann auf die bisherige Kennzeichnung als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 belastet sein könnten, verzichtet werden.

#### 7.9 Einzelhandel

##### Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Paderborn bemüht sich seit langem, die Funktionen und Funktionalität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

fördern. Hierzu gehört neben einer Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion auch ein gewisser Aufenthaltswert, der neben der Baustruktur mit ihren Gebäuden und Plätzen einerseits stark durch den Einzelhandel geprägt wird und andererseits sich auch durch das Wahrnehmen der zentralen Versorgungsbereiche durch die Öffentlichkeit an sich kennzeichnet. So ist u.a. die Innenstadt von Paderborn Ausdruck und Abbild des Lebens in der Stadt und bildet das Zentrum der Gesamtstadt, ist ein Ort der Vielfalt und vereint viele unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen, Bedürfnissen und Herkünften. Die spezifischen Innenstadtmerkmale gilt es zur Stärkung der Identität der Stadt zu erkennen, zu pflegen und weiter zu entwickeln. Daneben sind auch die Belange des Einzelhandels mit weiteren Ansprüchen der Stadt, insbesondere denen der Stadtteilbewohner, in Einklang zu bringen.

Planerisches Ziel der Stadt Paderborn ist die Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen für die Stadt sowie der gesamten Region. Ein beachtenswertes Ziel muss es weiterhin sein, dass sich die Funktionen der verschiedenen Stadtbereiche nicht vermischen und dadurch gegenseitig schwächen. Durch eine Steuerung der zukünftig zulässigen Arten von Nutzungen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken und intakten Versorgung entsprochen werden, wobei es sich bei möglichen Einschränkungen nur um die Arten von Anlagen und Nutzungen handelt, die auch tatsächlich als Einschränkung und Fehlentwicklung für Paderborn bzw. der jeweiligen Versorgungsbereiche zu werten sind.

Das Planungsziel, die Funktionen des Paderborner Innenstadtbereiches sowie der anderen Versorgungsbereiche in Paderborn zu erhalten sowie Einzelhandelsfunktionen dort zu stärken, ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine legitime städtebauliche Zielsetzung für die verbindliche Bauleitplanung. Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht deshalb den Gemeinden die Steuerung, Lenkung und Regelung des Einzelhandels. Im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird aufgeführt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Im Absatz 8 des vorgenannten Paragraphen werden die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung aufgeführt. Dabei dient der Schutz der mittelständischen Wirtschaft nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder sogar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Mit der „verbrauchernahen“ Versorgung sind Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie der räumlichen ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebotes angesprochen.

Die Zielsetzung einer Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und der sonstigen Versorgungszentren entspricht auch den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach neben der Erhaltung auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Mit den positiv zu fördernden städtebaulichen Kriterien „Attraktivität“, „Lebensqualität“ und „gesellschaftliches Leben“ sind darüber hinaus auch die in Abs. 6 Nr. 3 angeführten sozialen und im weitesten Sinne auch kulturellen Belange der Bevölkerung erfasst.

Zudem wird im § 1 Abs. 8 Nr. 11 BauGB klar definiert, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde gewollten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (wie z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder einer sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, kann auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan geregelt werden, dass nur bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig wären, nicht zu-

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

lässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

#### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Am 25.06.2009 hat der Rat der Stadt Paderborn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet der Stadt Paderborn (erarbeitet vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, April 2009) zustimmend zur Kenntnis genommen und einen Konzeptbeschluss zu den wesentlichen Zielen bzw. Inhalten der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn gefasst. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 trifft Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn.

Bei allen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Paderborn sind nunmehr die Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept umzusetzen und zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des Konzeptes ist die Stadt Paderborn bestrebt

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Funktion der Innenstadt und im besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnimmt (bzw. einnehmen soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher Anteil mit typischerweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten befindet.

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen einerseits und der bestehenden räumlichen Verteilung des Verkaufsflächenangebotes andererseits ist zukünftig eine Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) in der Stadt zwingend geboten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind hierzu Grundsätze sowie die Paderborner Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente, der zentrenrelevanten Sortimente und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Auf den Konzeptbeschluss des Rates zu den wesentlichen Zielen und Regelungen (Vorlage-Nr. 0097/09) wird verwiesen.

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Paderborner Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Paderborn attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es wie zuvor bereits beschrieben sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen demnach zukünftig grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Paderborns zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Zusätzlich zu diesen positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräumen können einzelne (kleinere) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unter im Konzeptbeschluss definierten Rahmenbedingungen ergänzend außerhalb der

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Die einzelnen Grundsätze hierzu sind im vorgenannten Konzeptbeschluss vom 25.06.09 erläutert.

Das Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn. Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auch die umgebenden Flächen sind im Rahmen der hierfür zutreffenden Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) geregelt. Geprägt wird das umliegende WA-Gebiet durch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in bis zu achtgeschossiger Bauweise. Dabei wird die Bauform sowohl durch recht kleinteilige Reihenhausgrundstücke an der Tempelhofer Straße und dem Berliner Ring, freistehende zweigeschossige Wohnhäuser, große zusammenhängende mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser bis zum achtgeschossigen Punkthaus im Eckbereich Benhauser Straße / Berliner Ring geprägt. In dem vorgenannten Wohnbereich befindet sich nur Wohnnutzung. Aufgrund der Grundstückslage, der sonstigen Lage im Siedlungsbereich und dem Stadtgefüge, dem kleinteiligen Änderungsgebiet, der Nähe zum Nahversorgungszentrum und der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO ist eine Einschränkung der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 BauNVO nur sinnvoll und folgerichtig.

Aus den vorgenannten Aspekten sowie um das definierte Planungsziel des Paderborner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umzusetzen und damit schädliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf vorhandene benachbarte Zentren, hier insbesondere das benachbarte Nahversorgungszentrum Berliner Ring / Arndtstraße, zu verhindern, werden auf Basis der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechende Regelungen getroffen. Bei den Maßnahmen zur Lenkung von Einzelhandelsnutzungen handelt es sich keinesfalls um eine reine Verhinderungs- bzw. Negativplanung. Mit den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wird vielmehr eine positive planerische Aussage über die künftige Funktion des Gebietes im städtischen Gesamtkonzept der Stadt getroffen. Die Planung beschränkt sich keineswegs auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung des Gebietes. So bleiben auch weiterhin genau definierte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Bauflächen ausnahmsweise zulässig.

#### **Regelungen im Bebauungsplan**

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen für das allgemeine Wohngebiet deshalb wie folgt geregelt:

Im allgemeinen Wohngebiet ist jeglicher Einzelhandel unzulässig.

Abweichend von der vorgenannten Regelung sind im allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelsbetriebe nur als Nachbarschaftsläden (max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) zulässig.

#### **Nachbarschaftsläden**

Unter dem Betriebs- bzw. Anlagentyp des Nachbarschaftsladens werden dabei gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. S. 79f) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Hauptsortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe, oftmals Nahrungs- und Genussmittel, auch Lebensmittelhandwerk) und bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verstanden. Sie gelten an städtebaulich integrierten Standorten als unbedenklich.

Damit soll gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden, von denen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentren-

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

struktur zu erwarten sind, in den Wohn- und Mischgebieten nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

Darüber hinausgehende Größenordnungen für z. B. Lebensmittelmärkte sind u. a. auch wegen der schwierigen verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der störenden Anzahl von Stellplätzen nicht sinnvoll.

Die vorgenannten Regelungen sind erforderlich, um negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur zu verhindern und auch sonstige städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

#### **Paderborner Sortimentsliste**

##### **Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn**

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekerwaren, Reformwaren
- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

#### **7.10 Immissionsschutz**

Auf die vorhandene Bebauung sowie die bestehenden Nutzungen entlang der Benhauser Straße wirken nach dem von der AKUS GmbH erstellten schalltechnischen Gutachten vom 08.08.2011 nicht unerhebliche Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Benhauser Straße ausgelöst. Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich somit um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich.

Bei der Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ wurden die gebiets-spezifischen idealtypischen Orientierungswerte für die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bauzonen entlang der Benhauser Straße tags und nachts vor allem an den nördlichen vom Investor geplanten Gebäudefronten, die zu der vorgenannten Straße zeigen, deutlich überschritten. Die größte ermittelte Überschreitung ist mit bis zu 13 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts im Bereich des 1. Obergeschosses festzustellen. An den abgeschirmten Rückseiten der Gebäude ergeben sich wesentlich günstigere Verhältnisse mit einer überwiegenden Einhaltung der Orientierungswerte. Hier werden die Orientierungswerte nur im 2. Obergeschoss am westlich geplanten Gebäude um bis zu 7 dB(A), am mittleren um bis zu 10 dB(A) und am östlichen geplanten Gebäude um bis zu 4 dB(A) nachts überschritten.

Bei dem Wohnbereich an der Benhauser Straße handelt es sich - wie zuvor bereits beschrieben - um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich mit vorhandener Wohnbebauung, die an bestehende Verkehrswege angrenzen. Auch ist zu berücksichtigen, dass bereits für den jetzt geplanten Änderungsbereich im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Baurecht besteht. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV werden für Mischgebiete zugrunde gelegt:

tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 64 dB(A)  
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 54 dB(A).

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5) BauGB.

Festzuhalten ist, dass die von dem Büro AKUS ermittelten Werte auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet überschreiten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind aber keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ liegen. Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts. Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Tag- und Nachtwerte der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ von 70/60 dB(A) für Wohngebiete werden im Plangebiet unterschritten.

Da mit der III. Änderung des Bebauungsplanes nur bestehendes Baurecht modifiziert werden soll und eine Bebauung in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich sowie aus Sicht der Stadtentwicklung zwingend notwendig und unerlässlich erscheint, wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange eine Bebauung höher gewichtet als das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind aber Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die in der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 getroffene Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Für die Baubereiche an der Benhauser Straße besteht keine Möglichkeit, sinnvoll und effektiv einen aktiven Lärmschutz durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen, da die vorhandene Bebauung durch direkte Zufahrten von der vorgenannten Straße geprägt wird. Auch ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau einer der beiden vorgenannten Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel. Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. Mischgebiet) wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch entsprechende Nutzungen und weiterer Verkehr in das Gebiet gelangen. Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfolgen. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

Da es sich bei der III. Änderung des Bebauungsplanes um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten zu berücksichtigen hat, wurden im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend dargestellt. Der überwiegende Teil der festgesetzten Bauflächen im Bereich der III. Änderung befindet sich im Lärmpegelbereich IV. Im Lärmpegelbereich V befindet sich nur ein sehr geringer Teilbereich der nordwestlichen Bauzone. Die zurückliegenden Bauzonen sind den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen.

Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird für die noch mögliche neue Wohnbebauung des Plangebietes in den textlichen Festsetzungen des

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

Bebauungsplans geregelt, dass in den Lärmpegelbereichen III bis V für alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen ist (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

In den Lärmpegelbereichen III bis V sollte die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - werden in den Lärmpegelbereichen III bis V deshalb schalldämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf.  $R_w$  res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf $R_w$ res)		
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	45	40

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h, Verkehrsbelastung etc. zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber auch einer Veränderung unterliegen. So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnbelag verändert werden (Flüsterasphalt), die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden oder durch vorhandene bzw. neu gebaute Gebäude kann eine Lärmabschirmung entstehen. Aus den zuvor genannten Gründen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen bzw. durch

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

konkret dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß aber nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen bei den geplanten Gebäuden auf der Lärm abgewandten Seite. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder Mauern innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Deshalb wird im Bebauungsplan geregelt, dass die künftigen Nutzungen des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) in den Lärmpegelbereichen II bis V nach Möglichkeit Lärm abgewandt zu errichten sind und die Baulücken zwischen den Wohngebäuden nach Möglichkeit durch Garagen, Nebenanlagen und/oder massive Mauern zu schließen sind.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bereich entlang der Benhauser Straße auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint. Zu beachten ist hierbei auch, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahre 1975 sowie die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 aus dem Jahre 1996 den Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“ findet nur eine Detaillierung, Neuordnung und Neuregelung bereits bestehender Baurechte, Bedingungen und Festsetzungen statt. Mit den getroffenen Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz werden sich die Wohnqualität sowie der Wohnwert für die betroffenen Bereiche nachdrücklich verbessern.

#### **7.11 Werbeanlagen**

Das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches entlang der Benhauser Straße ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt. Als eine wichtige Haupterschließungsstraße der Bischofs- und Universitätsstadt vermittelt die Benhauser Straße für Besucher oft den ersten und meist bleibenden Eindruck von Paderborn. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, dass sich der Änderungsbereich mit hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten darstellt. Hierbei sind neben der Stellung, Gestaltung und Höhe der Gebäude, die Nutzung der Gebäude, Gestaltung der Verkehrsflächen insbesondere auch Werbeanlagen von großer Bedeutung.

Mit einer ansprechenden Gestaltung der Gebäude sowie deren Einbindung in die Stadtstruktur sowie mit gut gestalteten Werbeanlagen kann jeder Eigentümer einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Gesamteindruck leisten. Um die vorgenannte gestalterische Gesamtqualität des Änderungsbereiches zu ermöglichen, sind infolge dessen weitergehende Ausführungen und Regelungen zu Werbeanlagen unbedingt erforderlich.

Dabei ist Werbung notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Werbung kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Sie darf jedoch das Straßen- und Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken.

Um eine Entwicklung im positiven städtebaulichen Sinne zu veranlassen, müssen eindeutige, ausführliche und nachvollziehbare Regelungen für Werbeanlagen aufgestellt werden. Hierzu ermächtigt der Gesetzgeber gem. § 86 BauO NRW die Gemeinden, Anforderungen an Werbeanlagen zu steuern und zu regeln und somit Einfluss auf Werbeanlagen zu neh-

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

men. Mit den Regelungen zu Werbeanlagen innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 soll über die reine Verunstaltungsabwehr hinaus eine positive gestalterische Pflege des Straßenbildes ermöglicht und der Tendenz zu immer größeren, bunteren und grelleren Werbeanlagen Einhalt geboten werden.

Unter Beachtung der vorgenannten Aspekte trifft die III. Änderung des Bebauungsplanes folgende detaillierte Festsetzungen zur Außenwerbung:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Unterkante der Öffnungen des 1.Obergeschosses anzubringen. Ihre Abmessungen dürfen eine maximale Höhe von 0,60 m, eine max. Breite von 2,50 m und eine max. Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten. Fahnen sind in jeder Form unzulässig. Werbeausleger dürfen nicht weiter als 0,80 m vor die Außenwand vortreten und dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten.

## 8. Umweltbelange

### 8.1 Umweltprüfung

Seit 2007 besteht aufgrund der BauGB-Novelle die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Planverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung durchzuführen. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht besteht.

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung zu der Einschätzung, dass kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht und deshalb die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne eine Umweltprüfung vorgenommen werden kann. Berücksichtigt wurde bei der Prüfung auch, dass auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 bereits seit 1975 Bau-recht besteht.

Durch die Planung evtl. hervorgerufene zusätzliche Eingriffe sind im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung.

### 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Ing. Büro Landschaft & Wasser Landschaftsarchitektur Dr. K.-H. Loske wurde eine Artenschutzprognose gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Als Fazit der Prognose ist festzuhalten, dass in der Umgebung des Vorhabens keine planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten nach MUNLV (2008) vorkommen. Eine Detektorerfassung am 05.08.2011 verlief ohne Nachweis einer Fledermaus. Das Vorhaben führt voraussichtlich weder zu erheblichen, individuenbezogenen Beeinträchtigungen noch zu einer erheblichen Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer streng geschützten Vogel- oder Fledermausart. Es ist nach Aussage des Fachbüros nicht mit Verstößen gegen die drei Zugriffsver-



### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

#### 10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) sind alle bebauten und befestigten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Auskünfte hierzu erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.
- 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.

#### 11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 21 III. Änderung bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

#### 12. Gesamtabwägung

Ziel der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“ ist die planungsrechtliche Absicherung einer geplanten Neubebauung an der Benhauser Straße. Es ist geplant, im Änderungsbereich eine architektonisch ansprechende und werthaltige Mietwohnbebauung in Form von insgesamt drei Gebäuden in dreigeschossiger Bauweise zu errichten, die mit einem Staffelgeschoss versehen werden sollen, so dass baurechtlich das vierte Vollgeschoss erreicht wird. Das Gesamtprojekt zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die Bezug nimmt auf die Lage im Stadtgebiet, die umliegende vorhandene Bebauung und damit einen städtebaulich sinnvollen Übergang von der vorhandenen kompakten Bebauung im Osten zur freistehenden Bebauung auf der Westseite des Änderungsbereiches ermöglicht. Durch die Errichtung einer Tiefgarage soll die Frequenz von Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück möglichst gering gehalten werden. Die geplante Neubebauung schließt die letzte Baulücke im bebauten Bereich südlich der Benhauser Straße und nimmt dabei vorhandene Raumkanten auf. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

Ergänzung des Wohnbereiches an der Benhauser Straße ermöglicht. In Verbindung mit den an der Tempelhofer Straße in gleicher Architektur und gleichem Stil bereits errichteten Gebäuden ermöglichen die Festsetzungen der III. Änderung einen in sich abgestimmten und städtebaulich sehr ansprechenden Wohnbereich mit hoher Wohnqualität und einem hohen Wohnwert. Dabei vermittelt die neu geplante Wohnbebauung zwischen der freistehenden zweigeschossigen Bebauung westlich und den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern östlich des Änderungsbereiches.

Die Änderung ist auch geeignet die sehr nah zur Innenstadt gelegene Baulücke städtebaulich sinnvoll und architektonisch überzeugend mit in Paderborn weiterhin notwendigen Mietwohnungen zu bebauen.

Da die im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 geplanten Modifizierungen von Festsetzungen städtebaulich sinnvoll und folgerichtig erscheinen, die allgemeine Vorprüfung zum Umweltschutz zu dem Schluss kommt, dass kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht und auch in der Artenschutzprognose keine erheblichen, individuenbezogenen Beeinträchtigungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen von lokalen Populationen einer streng geschützten Vogel- oder Fledermausart festgestellt wurden, ist die Umsetzung der III. Änderung unproblematisch.

### III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Benhauser Straße“

---

## 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.

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Obwohl von den im Rahmen der III. Änderung ermöglichten Baumaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, wird das Plangebiet durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Hierzu trifft die III. Änderung des Bebauungsplanes detaillierte Festsetzungen. Die Umsetzung der Festsetzungen ist entweder im Rahmen von Baugenehmigungen oder im Freistellungsverfahren vom Bauherrn bzw. verantwortlichen Planer zu prüfen und einzuhalten.

Aus den vorgenannten Gründen sind nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 14.12.2011  
Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze