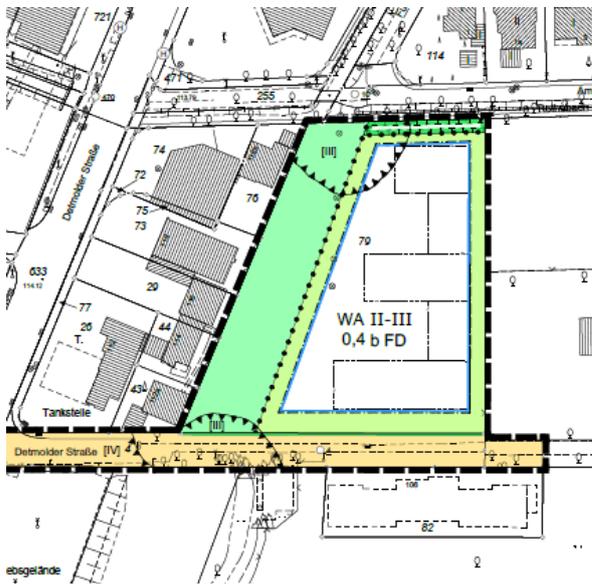


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 290 „Rothebach Süd“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2014

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand	4
2. Anlass der Planung	4
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich	5
3.1 Lage im Stadtgebiet	5
3.2 Geltungsbereich	6
4. Übergeordnete Vorgaben	7
4.1 Darstellung in der Regionalplanung	7
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes	8
4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan	8
4.4 Darstellung der geplanten Berichtigung des Flächennutzungsplanes	9
4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	10
6. Planung	11
6.1 Städtebauliche Konzeption	11
6.2 Erschließung	13
6.3 ÖPNV-Anbindung	13
6.4 Versorgung, Brandschutz	14
6.5 Grünflächen	14
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4 Baugrenzen	17
7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege	18
7.6 Ver- und Entsorgung	18
7.7 Denkmale	18
7.8 Altlasten	18
7.9 Erneuerbare Energien	18
7.10 Immissionsschutz	18
8. Umweltbelange	
8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht	23
8.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch	23
8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	23
8.4 Eingriffsregelung	24
8.5 Klimaschutz	24

9. Flächenbilanzierung	25
10. Hinweise / Sonstiges	25
11. Bestandteile des Bebauungsplanes	26
12. Gesamtabwägung	26
II. <u>Umweltbericht</u>	27
III. <u>Monitoring</u>	27

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 13.03.2014 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Rothebach Süd“ für einen Bereich zwischen Detmolder Straße, Am Niesenteich, östliche Grenze des Flurstückes 79, Flur 18, Gemarkung Paderborn und der Detmolder Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und die Offenlage beschlossen.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie unter bestimmten Faktoren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 290 entspricht den Vorgaben des § 13 a BauGB.

Der Öffentlichkeit wurde jedoch die Möglichkeit eingeräumt, sich vor der Offenlage in der Zeit von 21.07.2014 bis 01.08.2014 im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern zu können. In dem vorgenannten Zeitraum gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 01.10.2014 statt.

2. Anlass der Planung

Alle aktuellen Bevölkerungsprognosen für das Stadtgebiet von Paderborn gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. Gemäß der aktuellen Prognose der Stadt Paderborn (Amt für Wahlen und Statistik) ist bis zum Jahr 2020 im Rahmen der mittleren Variante (Wandergewinn: 580 Einwohner pro Jahr) mit einer Steigerung der Bevölkerungszahl um 6,4 % auf 148.292 zu rechnen.

Der zukünftige Bedarf nach Wohnraum/Wohnungen wird jedoch nur mittelbar über die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte, da diese stärker wächst als die Bevölkerungszahl. Insbesondere werden junge Erwerbstätige, Studenten und ältere Haushalte / Senioren als wachsende Nachfragegruppen definiert. Auch besteht ein größerer Bedarf an Eigentumsbildung in Form von selbstgenutzten Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch im Geschosswohnungsbau, welcher nicht nur kurzfristig sondern auch langfristig gefragt sein wird.

Eine Befragung der örtlichen Wohnungsbauexperten zur gegenwärtigen und zukünftigen Situation auf den Paderborner Wohnungsmarkt aus dem Sommer 2014 bestätigt nicht nur diesen Trend, sondern wird die aktuelle Wohnungsmarktlage in Paderborn weiterhin als angespannt beurteilt. Lediglich im oberen Mietpreissegment wird die Lage als ausgewogen angesehen. Dass kleine Wohnungen fehlen sehen weiterhin mehr der Befragten als Schwierigkeit an, als dass „zu wenig große Wohnungen“ vorhanden sind.

Weitere Themen sind u.a. „Innenstadtnahes/zentrales Bauen“ mit den Segmenten Eigenheime, Eigentumswohnungen und altengerechte Wohnungen sowie „Mehrgenerationenhäuser“ und „Wohnungen für Alleinstehende“. Als größtes Problem wird von den Wohnungsbauexperten eindeutig die zu wenige oder zu wenig geeignete Baulandbereitstellung angesehen.

Das aktuelle Gutachten des Sozialforschungsinstituts empirica AG geht davon aus, dass für die Stadt Paderborn ein Nachfragepotenzial von 5.500 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2013 bis 2020 besteht. Dieses Nachfragepotenzial kann zu einem Teil auf Kasernenstandorten verwirklicht werden, die jedoch erst im Wesentlichen ab 2018/2019 zu Verfügung stehen. Ebenso ist davon auszugehen, dass von den außerhalb der Kasernenstandorte befindlichen Wohneinheiten (Militärwohnungen) nicht 100% dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können. Nach Schätzungen von empirica auf Grundlage von Untersuchungen von NRW. Urban stehen lediglich 70% sukzessive für den Paderborner Wohnungsmarkt zur Verfügung. Hieraus ergibt sich, dass von den prognostizierten 5.500 Wohnungen derzeit ein Bedarf an 2.900 Wohnungen besteht. Ein Teil dieses Bedarfs kann durch gezielte Innenentwicklungen und nicht ausgeschöpfter Baurechte gedeckt werden.

Um diesen Bedarf gerecht zu werden und für die weitere positive Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es daher erforderlich, ausreichende, angemessene Wohnbauflächen für alle Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Für das Plangebiet bestehen seit langen nicht realisiert Baurechte, so dass mit diesem Bebauungsplan auch eine gezielte Innenentwicklung einhergeht.

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 290 ist die planungsrechtliche Sicherung von Baulandflächen zur Schaffung von notwendigem Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Durch geeignete Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass unterschiedliche Wohnformen (z.B. seniorengerechte Wohnanlage, Wohnanlage für Eigentumsmaßnahmen etc.) möglich sind.

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothebach Süd“ umfasst eine Größe von ca. 1,1 ha, in der Gemarkung Paderborn, Flur 18. Das Gebiet liegt im Nordosten des Paderborner Stadtgebietes, nur rund 1,9 km Luftlinie von der historischen Altstadt und nur ca. 3 km Luftlinie von der Universität entfernt. Der BD Haltepunkt Paderborn Nord ist in ca. 1,0 km Entfernung erreichbar.

Verkehrlich erschlossen wird das Gebiet von der Kernstadt kommend über die Kreisstraße 38 (Detmolder Straße) bzw. Dr.-Rörig-Damm / Augustdorfer Straße / Detmolder Straße (K38) und von Süden über den George-Marschall-Ring (Kreisstraße 29) / Detmolder Straße (K38). Aus Norden ist der Bereich über die Bundesstraße (B1) / Diebesweg (Kreisstraße 29 / Detmolder Straße (K38) erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen mehrere Kindergärten sowie Kindertageseinrichtungen. Weiter befinden sich die „Bonifatius Grundschule“ und die „Stephanus Grundschule“ im näheren Umfeld. An weiterführenden Schulen ist die Haupt-und Realschule (ab dem Schuljahr 2013/2014 Heinz-Nixdorf-Gesamtschule) am Niesenteich in direkter Nachbarschaft. Die Gymnasien liegen in der Kernstadt und sind gut zu erreichen.



Lage im Stadtgebiet

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich unmittelbaren Nachversorgungsbereich Robert-Koch-Straße welches etwa 900 Meter südlich des Plangebietes liegt. Die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs kann über das Innenstadtzentrum sichergestellt werden.

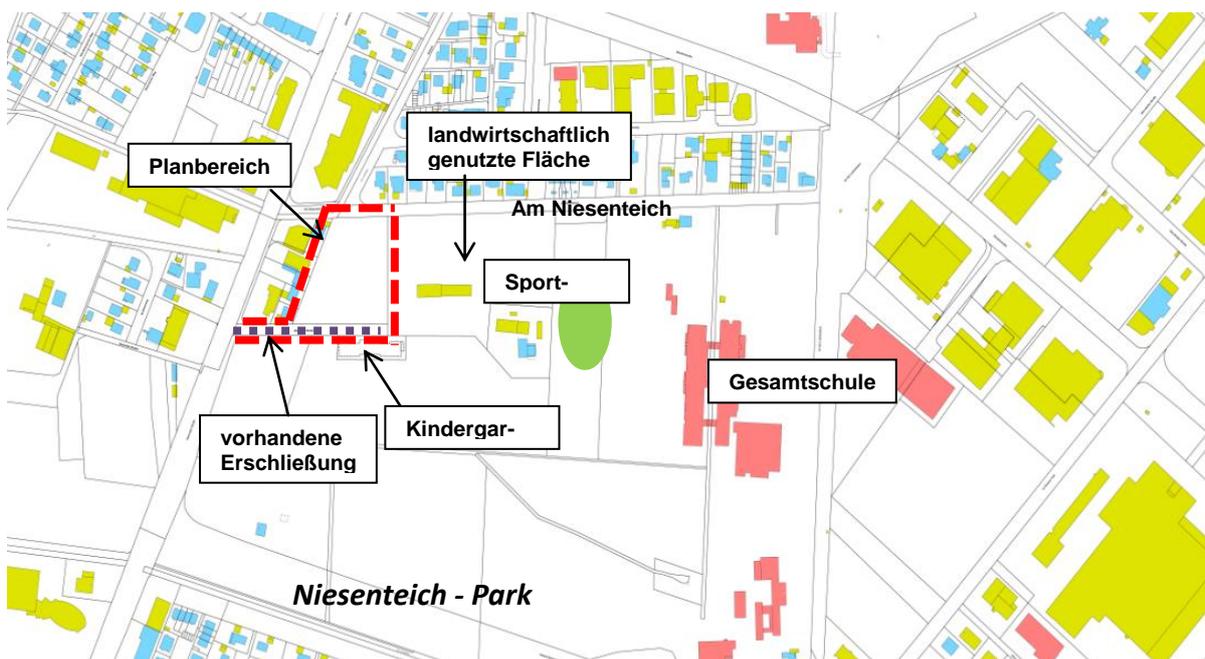
Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Planbereiches mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

Für die Naherholung schließt sich unmittelbar südlich des Planbereiches der Niesenteich-Park mit Wegeverbindungen zur Paderborner Südstadt und dem Goldgrund östlich des Plangebietes an.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Am Niesenteich“,
- Im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und die dahinter liegenden Sportflächen der Gesamtschule,
- Südlich durch eine von der Detmolder Straße abgehenden Stichstraße mit angrenzendem Kindergarten,
- Westlich, entlang der Detmolder Straße, grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an.

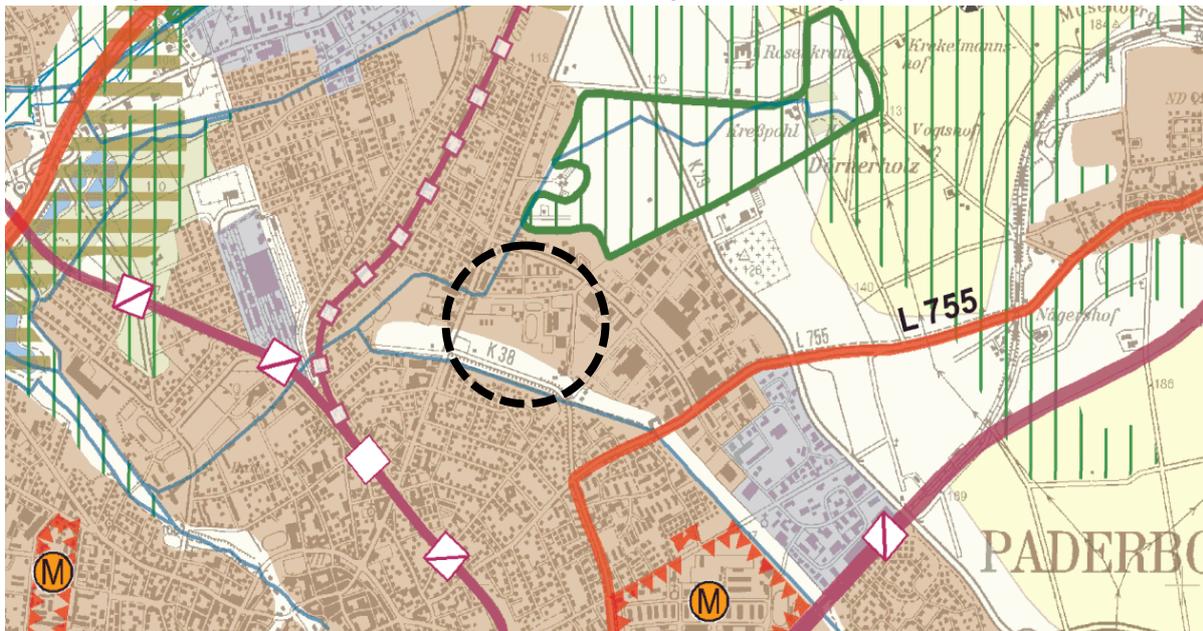


Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung

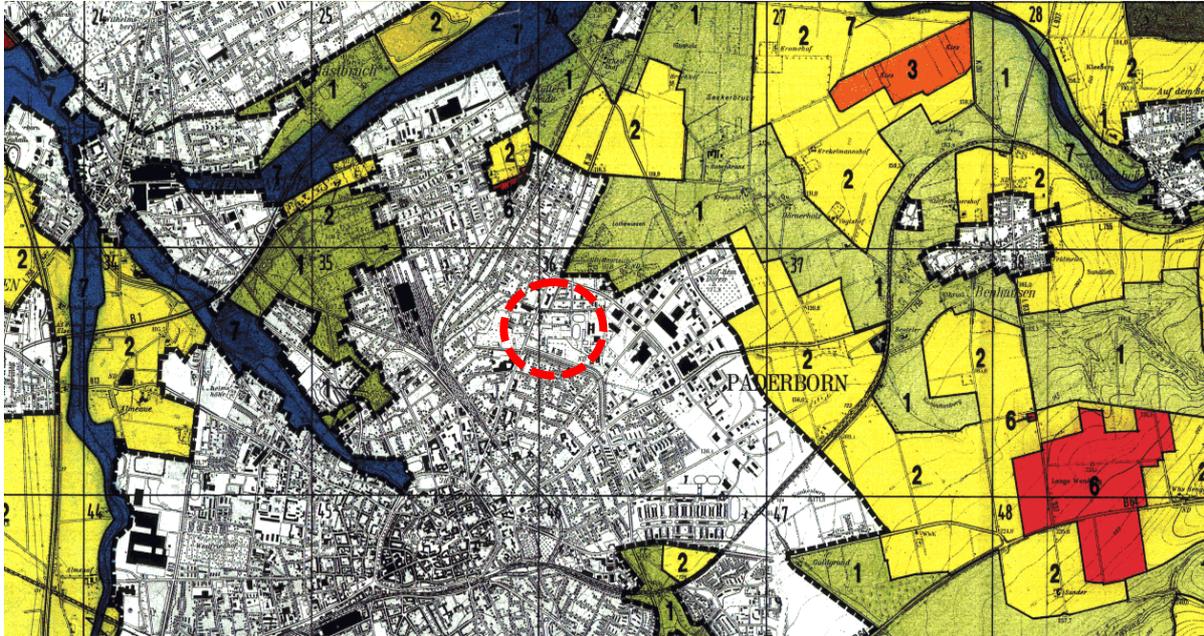
Der rechtswirksame Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 290 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich befindliche Teilflächen sind als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich definiert. Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

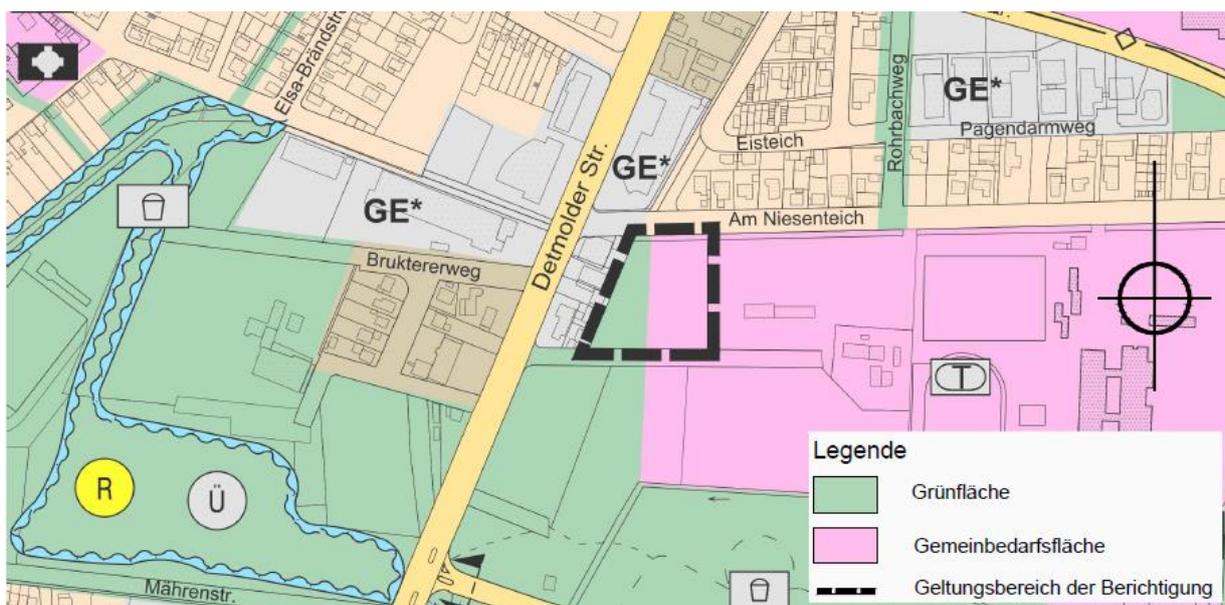
Der Planbereich des Bebauungsplanes 290 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe.



Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Bereich als Sondergebiet für schulische und sportliche Nutzung dar. Der bebaute Bereich nördlich des Bebauungsplanangebotes ist seit Jahren als Wohnbaufläche und die südlich angrenzenden Bereiche sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

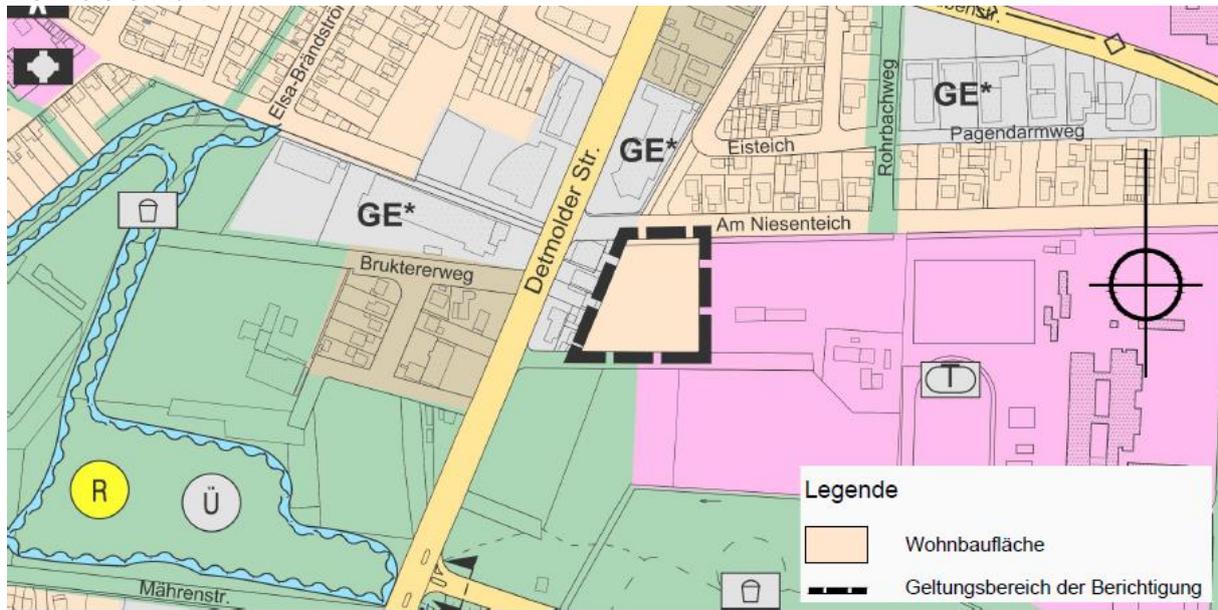


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4.4 Darstellung der geplanten Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 13 a Abs. 2 wird die erforderliche Übereinstimmung und Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erfolgen. Als Darstellung soll im Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

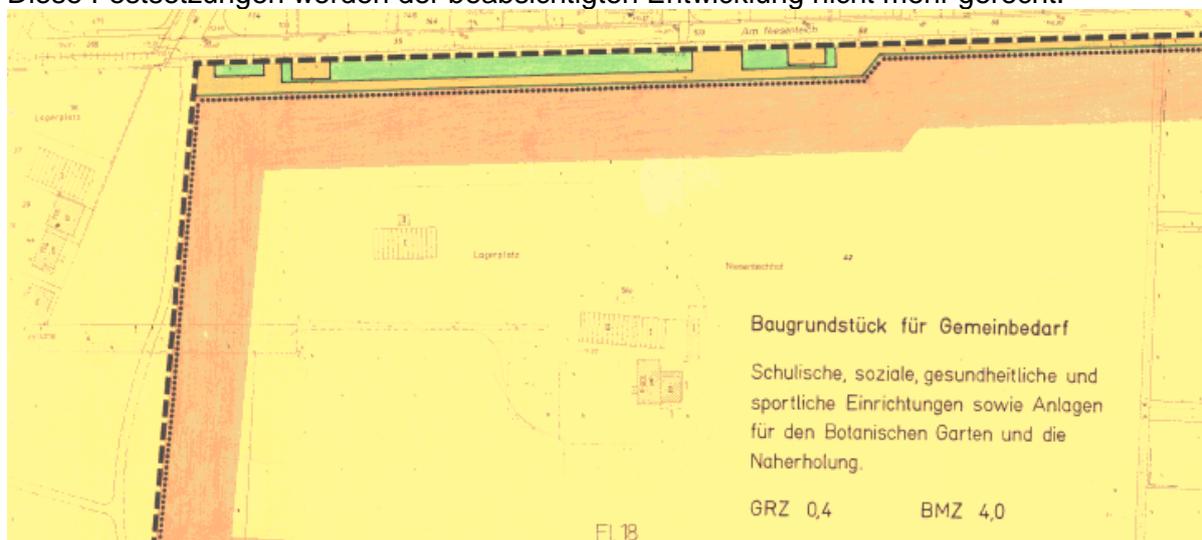
Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Dies wird mit Aktenzeichen 32.708.12.10-2871 vom 13.12.2012 von der Bezirksregierung in Detmold erklärt



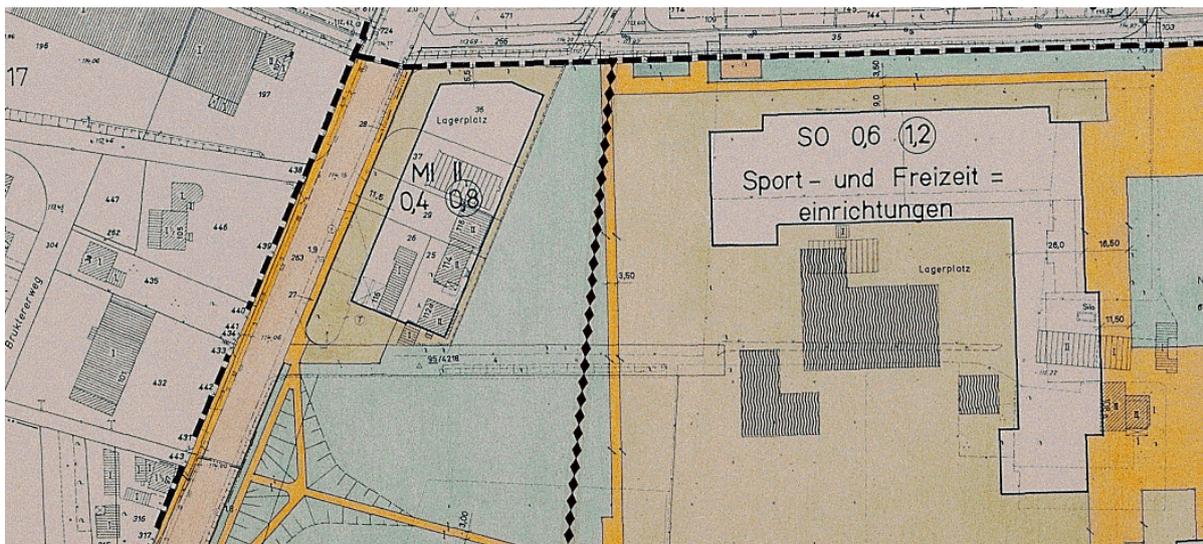
Darstellung der Berichtigung

4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 290 überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 C „Niesenteich“ (Bekanntmachung am 16.10.1979) der hier eine „Gemeinbedarfsfläche für schulische, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für den Botanischen Garten und die Naherholung“ und des Bebauungsplanes Nr. 49 B „Niesenteich“ (Bekanntmachung am 27.07.1976) einschließlich seiner 1. Änderung (Bekanntmachung am 25.02.1991), der Sondergebiet – Sport- und Freizeiteinrichtung – und Grünfläche festsetzt. Diese Festsetzungen werden der beabsichtigten Entwicklung nicht mehr gerecht.



Bebauungsplan Nr. 49 C „Niesenteich“



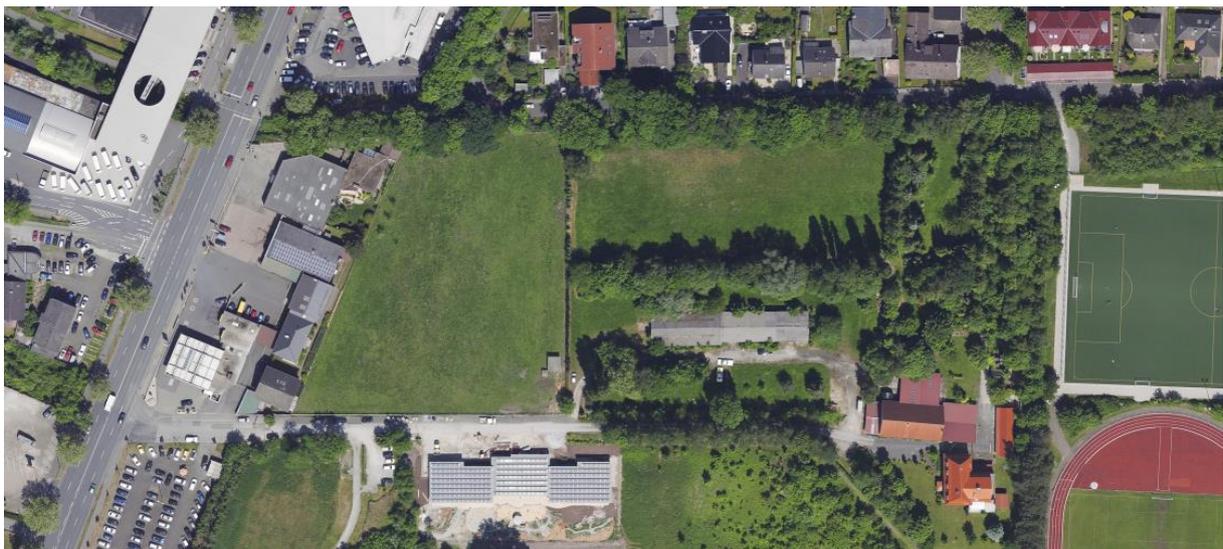
Bebauungsplan Nr. 49 B I. Änderung „Niesenteich“

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die gesamte Fläche des Plangebietes dient heute der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf der nördlichen Grundstücksfläche entlang der Straße Am Niesenteich befinden sich erhaltenswerte Gehölzstrukturen insbesondere großkronige Bäume. Entlang der nördlichen Grenze fließt der Niesenbach, ein Nebengewässer des Rothebaches.

Erschlossen werden die Flächen bereits über eine Stichstraße von der Detmolder Straße aus, an der auch südlich des Plangebietes ein vorhandener Kindergarten liegt.

Sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind im unmittelbaren Bereich vorhanden. Auch sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Über eine Verlängerung dieser Leitungen ist auch eine entsprechende Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbaufläche problemlos möglich.



Luftbild

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Wie dargelegt, gehen alle aktuellen Bevölkerungsprognosen für das Stadtgebiet von Paderborn von einem Bevölkerungswachstum aus. Insbesondere besteht bei dem Thema „Innenstadtnahes/zentrales Bauen“ mit den Segmenten Eigenheime, Eigentumswohnungen und altengerechte Wohnungen sowie „Mehrgenerationenhäuser“ und „Wohnungen für Alleinstehende“ Nachfragebedarf.

Um diesen Bedarf gerecht zu werden und für die weitere positive Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es daher unbedingt erforderlich, ausreichende, angemessene Wohnbauflächen für alle Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist daher vorgesehen, die betreffenden Flächen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) für das Segment des Geschosswohnungsbaus auszuweisen. Um am Standort großformatige Gebäudekubaturen zu etablieren, werden Mindestgrößen für das Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgaben für die Bauweise definiert. In diesem Rahmen ist sichergestellt, dass am betreffenden Standort mehrgeschossiger Wohnungsbau entwickelt wird.

Ferner soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Ziel ist hier, den zwischen dem Goldgrund im Osten und den Rothesportanlagen im Westen bestehenden Hauptgrünzug auch in Richtung Norden zu verästeln.

Die Stadt Paderborn hat diese Fläche bereits in ihrem Besitz.

Für den Planbereich wurden verschiedenen Varianten für eine mögliche städtebauliche Entwicklung erstellt.

In zwei Varianten soll die bauliche Nutzung mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse aufweisen; darüber hinaus soll ein Staffelgeschoss zugelassen werden.



Städtebaulicher Entwurf (Variante 1)

Im Hinblick auf die dargestellte bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die Sicherung entsprechender Grünflächenanteile – zu erreichen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 – sowie die gegebene Größe des Baugrundstückes können die erforderlichen Stellplätze erst nachgewiesen werden, wenn die Untergeschosebene der Wohnanlage als Parkebene für etwa 60 Stellplätze zur Verfügung steht. Weitere etwa 20 bis 25 Stellplätze sind nach dem Gestaltungspänen in Höhe der Zuwegung zum Gesamtareal als Außenstellplätze realisierbar.



Städtebaulicher Entwurf (Variante 2)

Für eine dritte Variante soll die bauliche Nutzung mindestens zwei, maximal vier Vollgeschosse aufweisen. Dieser Entwurf stellt eine mögliche Figuration für die Errichtung seniorengerechten Wohnanlage bzw. Wohnanlage für Eigentumsmaßnahmen dar.



6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Stichstraße die von der Kernstadt kommend über die Kreisstraße 38 (Detmolder Straße) bzw. Dr.-Rörig-Damm / Augustdorfer Straße / Detmolder Straße (K38) und von Süden über den George-Marschall-Ring (Kreisstraße 29) / Detmolder Straße (K38) erreichbar ist. Aus Norden ist der Bereich über die Bundesstraße (B1) / Diebesweg (Kreisstraße 29 / Detmolder Straße (K38)) angebunden. Somit ist eine gesicherte verkehrliche Erschließung des Plangebietes gegeben.

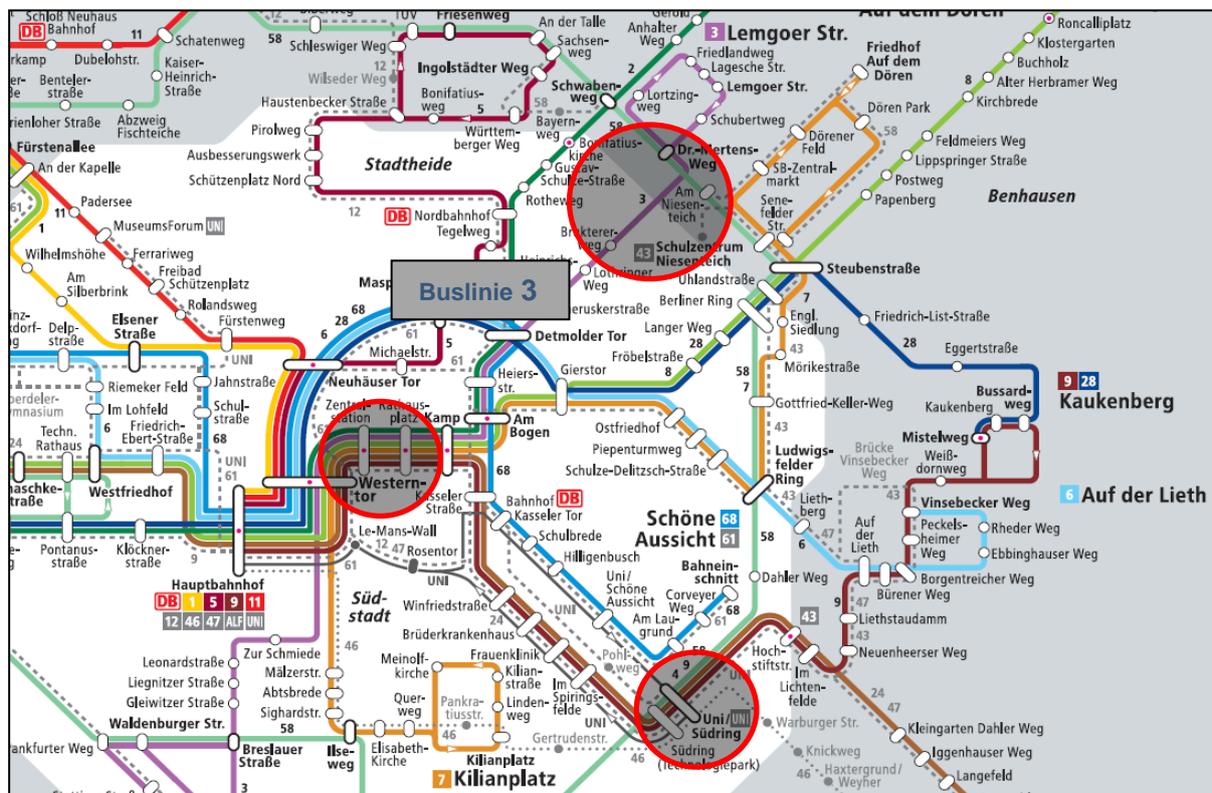
6.3 ÖPNV-Anbindung

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt auf der Route der Linie 3 „Lemgoer Straße – Mönkeloh“ (Haltestelle „Brukterer Weg“ des PaderSprinter. An den Haltestellen „Kamp“, „Rathausplatz“, „Zentralstation“ und „Westerntor“ besteht die Umsteigemöglichkeit zur Uni-Linie, sowie zu den meisten anderen Linien. Die Linie 3 ist Werktags sowie Samstag von 5 bis 20 Uhr halbstündlich getaktet. An Sonn- und Feiertagen fährt diese im Stundentakt.

Mit dem Nachtbus ist das Gebiet über die Linie N1 „Marienloh“ des PaderSprinter an der Haltestelle „Dr.-Mertens-Weg“ (ca. 500m entfernt) mit dem öffentlichen Personennahverkehr an die Innenstadt angebunden.

Außerdem befindet sich der Nordbahnhof in der Nähe zum Plangebiet. Dort ist auch eine Haltestelle der Linie 3.



Linienetzplan des PaderSprinter (tagsüber)

6.4 Versorgung, Brandschutz

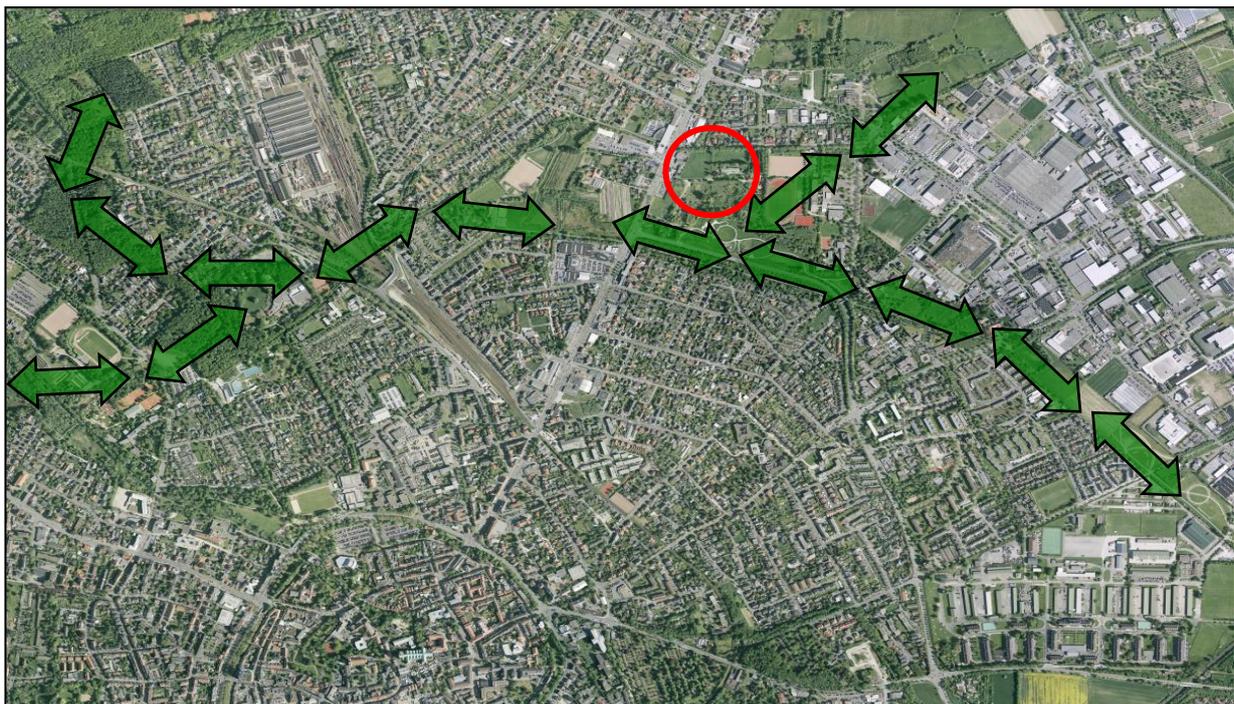
Alle für das Plangebiet notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in der Detmolder Straße vorhanden. Über eine Verlängerung der vorhandenen Leitungen ist die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen problemlos möglich. Auch sind im Ortsteil alle Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regelungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das neue Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 800l/min (m^3 / h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 400 Teil 1. Die geplanten Gebäude im Bebauungsplan liegen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche „Stichstraße-Detmolder Straße“ entfernt. Somit ist gem. § 5 BauO NRW mindestens eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück nach DIN 14090 (bzw. § 5 BauO NRW) einzuplanen, so dass ein Löschfahrzeug nicht weiter als 50m von rückwärtigen Gebäudeteilen aufgestellt werden kann. Diese Fläche für die Feuerwehr muss mindestens 5 m x 11 m groß sein.

6.5 Grünflächen

Für die Naherholung schließt sich unmittelbar südlich des Planbereiches der Niesenteich-Park an. Diese Flächen sind Bestandteil des regionalen Grünzuges, der von der Einmündung der Rothe in die Pader bis zum Stadtteil Auf dem Lieth führt. Innerhalb dieser umfangreichen öffentlichen Grünfläche liegt das Naturdenkmal Tausendquell.

In Ergänzung dieses Naherholungsbereiches soll der westliche Grundstücksteil, in einer Breite von mindestens 18,00 m, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Grünfläche wird integraler Bestandteil des zusammenhängenden Grünkonzeptes für diesen Bereich und kann auch als notwendige Ausgleichsflächen für die zuvor genannte Bebauung dienen. Innerhalb der Grünfläche ist eine Wegeverbindung in Nord- Südrichtung vorgesehen, die eine weitere Vernetzung mit den nördlich gelegenen Stadtbereichen zulässt.



Vorhandene Grünvernetzung

Entlang der Westgrenze des Planbereiches in Nordsüdrichtung verläuft ein Niederspannungskabel der E.ON Westfalen-Weser AG. In diesem 3,00 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sollte nur ein kleiner Bewuchs realisiert werden.

Entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze fließt der Niesenbach, ein Nebengewässer des Rothebaches. Für die Renaturierung des Fließgewässers ist ein 10,00 m breiter Korridor als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Als bedeutsamen und beachtenswerten vorhandenen Grünbestand sind die Gehölzreihe, und hier insbesondere die großkronigen Bäume entlang der Südseite der Straße Am Niesenteich, zu nennen. Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Auch wird geregelt, dass Gemeinschaftsstellplätze mit Baumpflanzungen zu begrünen sind. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, der so angeordnet wird, dass er zu einer Beschattung der Stellplätze beiträgt. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Anpflanzungsumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auch wird geregelt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Hecken und Gehölzpflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Für mögliche Tiefgaragenflächen außerhalb der Hauptbaukörper wird ebenfalls eine Begrünung festgesetzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 290 werden eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen der neu festgesetzten Bauflächen getroffen.

Um am Standort eine vergleichsweise verdichtete wohnbauliche Nutzung zu etablieren, soll neben der vorgesehenen

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
- der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80% überschritten werden darf,

auch

- eine mindestens II-geschossige Bauweise

und

- eine maximal III-geschossige Bauweise

definiert werden.

Ferner wird

- die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen, zuzüglich eines Staffelgeschosses

sowie

- die besondere Bauweise, bei der die Gebäude als Hausgruppen mit seitlichen grenzabstand errichtet werden, wobei die Länge der Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten darf,

geregelt.

Die vorgenannten Regelungen und Festsetzungen sind zweckmäßig, sinnvoll und folgerichtig und gewährleisten die uneingeschränkte Ansiedlung und ungestörte Nutzung der neuen Wohngebäude.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Neubebauung innerhalb des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Regelungen berücksichtigen die städtebauliche Situation und passen sich der vorhandenen umliegenden nördlichen Bebauung an.

Um die vorhandene nördlich gelegene sowie auch den südlich gelegenen Kindergarten nicht über ein bestimmtes Maß zu beeinträchtigen, werden bestimmte allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen im neuen WA-Gebiet eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

So sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) neben Wohngebäuden nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Ausgeschlossen werden jeglicher Einzelhandel, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus werden die gem. § 4 Abs. 3 BauO NRW ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Abwägung der Festsetzungen

Die vorgenannten Regelungen nehmen - wie zuvor bereits beschrieben - besondere Rücksicht auf die Lage des Baugrundstückes und dessen Zweckbestimmung.

Aus den vorgenannten Aspekten sowie unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB ist ein Verbot von Einzelhandelsnutzungen, auch für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie die sonstigen Ausschlüsse und Regelungen von bestimmten Nutzungen und Anlagen nur sinnvoll und folgerichtig. In § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist geregelt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln - auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz - sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Ausschlüsse bzw. Regelungen folgerichtig und städtebaulich vertretbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 290 wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, unter Berücksichtigung der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung vorgenommen. Für die Grundstücksausnutzung wird die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hierzu wurde im Bebauungsplan gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO eine abweichende Festsetzung von den Bestimmungen zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl getroffen. Durch die Überschreitungsmöglichkeit der Ausnutzung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sollen einerseits vielfältige Variationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse ermöglicht und andererseits der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung für dieses Grundstück, insbesondere die Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, gerecht werden. Parallel hierzu wird festgelegt, dass die Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden mit einer Erdschicht zu bedecken und zu begrünen ist. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Begrünung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen getroffen worden, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und beeinträchtigen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen sind.

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Planbereich wird eine besondere Bauweise geregelt. In der besonderen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden in Anlehnung an eine offene Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge über 50 m, und mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Diese Regelung wird abgeleitet aus den städtebaulichen Zielvorstellungen für diese Grundstücksflächen, die im Geltungsbereich des Plangebietes nicht ausschließlich studentische Wohnnutzungen festgeschrieben will, sondern um am Standort großformatige Gebäudedekubaturen zu etablieren, in denen sich auch andere Wohnformen wiederfinden können.

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools), Stellplätze und Nebenanlagen auch auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche grundsätzlich zulässig sind. Für die vorgenannten Anlagen werden im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen von den Bestimmungen des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl getroffen. Auch diese Festsetzung nimmt Bezug auf die geplante Bebauung und hat sich in der Vergangenheit bewährt.

Ferner wird die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen, zuzüglich eines Staffelgeschosses; Alternativ 4 Vollgeschosse, festgesetzt.

7.4 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Durch Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Dabei wurden die Baugrenzen großzügig, jedoch unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse, dimensioniert, um den Nutzern des Grundstückes größtmöglichen Freiraum bei der Planung zur Stellung der Gebäude einzuräumen.

7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege / Müll- /Wertstoffsammlung

An der vorhandenen Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche der Stichstraße Detmolder Straße wird keine Änderung vorgenommen.

Der im Planbereich anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Diese werden an den Abfuhrtagen an die öffentliche Straße transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Grundstücke durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Niesenteich“. Das Niederschlagewasser kann über eine neue (städtische) Einleitungsstelle mit vorheriger Rückhaltung (private Rückhaltung auf den eigenen Baugrundstück) in den Niesenteich eingeleitet werden. Dies ist mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen. Die Frischwasserversorgung sind für das neue Baugrundstück durch eine Verlängerung des vorhandenen Leitungsnetzes in der Detmolder Straße möglich.

7.7 Denkmale

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

7.8 Altlasten

Informationen zu Altlasten im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 liegen nicht vor. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 wird ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

7.9 Erneuerbare Energien

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch eine Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen nicht ausgeschlossen.

7.10 Immissionsschutz

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 ist infolge der Nutzung der umliegenden Sportanlagen, Gewerbeflächen und der öffentlichen Straßen Lärmimmissionen ausgesetzt. Das Plangebiet wird nördlich durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Am Niesenteich begrenzt. Im Osten liegt die Sportanlage Am Niesenteich. Die nächstgelegenen, gewerblich genutzten Flächen befinden sich westlich angrenzend zum Plangebiet, östlich und westlich der Detmolder Straße (K38). Südlich des Plangebietes befinden sich die Kindertagesstätte „Luftikus“ sowie Grünflächen. Um ein Gesamtbild über die Lärmbelastung im Plangebiet zu erhalten und somit auch für eine zukunftssichere und nachhaltige Planung und Entwicklung gegen zu viel Lärm vorzugehen, wurde seitens der Stadt Paderborn zum Bebauungsplan Nr. 290 bei dem TÜV – Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Für die Sportanlage „Am Niesenteich“ wurde zudem bereits 2009 durch das Gutachterbüro AKUS GmbH ein „Schalltechnisches Gutachten im Zusammenhang mit der geplanten Modernisierung des Trainingsplatzes (Anlage eines Kunstrasenplatzes) an der Sportanlage Niesenteich in Paderborn“ (Az.: GEN-09 1028 01 mit Bericht von 30.04.2009) erstellt. Auf

Grundlage der hierin betrachteten Nutzungen der Sportanlage und der aktuell bekannten Nutzungssituation ergibt sich aus dem vorliegenden Gutachten das durch den Sportbetrieb und Trainingsbetrieb die Immissionswerte nach 18, BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nicht erforderlich.

Westlich des Plangebietes, entlang der Detmolder Straße (K38) befindet sich im Wesentlichen ein gewerblich genutzter Bereich. Auf Grundlage der TA Lärm bzw. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) die Orientierungswerte nachts lediglich im Bereich der westlich gelegenen Grünfläche und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden. Tagsüber werden die Werte im Bereich der nordwestlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche geringfügig überschritten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) werden eingehalten. Entsprechend der TA Lärm bzw. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht als Orientierungswerte. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksteile liegen größtenteils außerhalb der Bereiche in denen der Orientierungswert am Tage überschritten wird. In der Nachtzeit werden die Werte generell eingehalten.

Diese Beurteilungspegel für städtebauliche Vorhaben stellen jedoch keine Grenzwerte, sondern interpretierbare Orientierungswerte dar, die im Rahmen der Abwägung aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bewertet werden müssen und ggf. durchaus überschritten werden können. So kann nach geltender Rechtsprechung auch ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) durchaus das Ergebnis einer gerechten Abwägung im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB sein.

Als Zumutbarkeitsschwelle können bei einem solchen Abwägungsvorgang die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, der sogenannten „Verkehrslärmschutzverordnung“, herangezogen werden. Bis hin zu den Mischgebietswerten aus dieser Norm von 64 dB(A) als Tag- bzw. 54 dB(A) als Nachtgrenzwert, sind Schallpegel durchaus zumutbar, da auch in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist. Da es sich im vorliegenden Fall um ein verkehrlich vorbelastetes, innerstädtisches Gebiet mit vorhandener Bebauung handelt, die an einen bestehenden Verkehrsweg angrenzt, könnten deshalb durchaus die Mischgebietswerte der 16. BImSchV in der Abwägung herangezogen werden.

Um die eingangs zitierte nutzungsverträgliche Immissionssituation und damit gesunde Wohnverhältnisse bereits mit Beginn der Wohnnutzung zu gewährleisten, wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - immissionsabhängig - entsprechende Anforderungen an die Qualität der Außenbauteile für die Gebäudeerstellung bestimmt.

Diese Maßnahmen zählen zum passiven Lärmschutz und müssen nach der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung einen Innenpegel von 40 dB(A) am Tage (Flüstersprache) bzw. 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) sicherstellen. Somit bestimmt der einzuhaltende Nachtinnenpegel die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Die Geräuschimmissionen, verursacht durch den öffentlichen Kfz-Verkehr, wurden nach den Vorgaben der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an den Straßen RLS-90) berechnet. Für Prognosen von Verkehrsräuschen ist die zukünftig vorliegende, hier auf das Jahr 2025 hochgerechnete Verkehrsmenge in Ansatz zu bringen.

Die dem Gutachten zugrunde gelegten Straßenverkehrsmengen stammen aus Schlauchzählungen, die zwischen dem 06. Mai bis 02. Juni 2011. Für den Prognosefall 2025 wurde eine Verkehrsmengenzunahme auf der Detmolder Straße von 5 % und in den übrigen Wohnstraßen von 10 % aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Paderborn zugrunde gelegt.

Hiernach ist für die „Detmolder Straße“ eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV)₂₀₂₅ von 30.000 Kfz/24 (p = 5%), die „Steubenstraße“ ein DTV₂₀₂₅ = 16.000 Kfz/24 (p = 5%), und den „Herbert-Schwiete-Ring“ ein DTV₂₀₂₅ = 13.000 Kfz/24 (p = 5%) anzusetzen.

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Daten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Straße	V zul Km/h	M _T Kfz/h	p _T %	L _{m,E,T} dB(A)	M _N Kfz/h	p _N %	L _{m,E,N} dB(A)
Detmolder Straße K38	50	1800	5	66,5	330	5	59,1
Steubenstraße	50	960	5	63,8	176	5	56,4
Herbert-Schwiete- Ring	50	780	5	63,1	143	5	55,7

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach dem Gutachten vom 21.11.2013 um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich. Die Vorbelastung wird in erster Linie vom Kfz-Verkehr auf der Detmolder Straße ausgelöst.

Dem Gutachten ist weiter zu entnehmen, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in dem Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Für eine zukunftssichere und nachhaltige Planung und Entwicklung der Stadt Paderborn gegen zu viel Umgebungslärm hat der Rat der Stadt Paderborn am 31.05.2011 einen "Aktionsplan zur Lärminderung" beschlossen. Beschlossen wurde auch fachlich besetzte Arbeitsgruppen zu bilden, die Realisierungsoptionen beraten und abstimmen.

Eine der von den Arbeitsgruppen zu betrachtenden Straßen ist die Detmolder Straße. Hier werden in naher Zukunft Lösungsansätze zur Lärminderung erarbeitet, die bei Neubau, Umbau bzw. Neugestaltung der Straße Berücksichtigung finden und zu einer Reduzierung des Verkehrslärms beitragen werden. Eine zeitliche Umsetzung möglicher Lärminderungen ist derzeit aber noch nicht geklärt.

Entsprechend der TA Lärm bzw. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht als Orientierungswerte. Eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Wie die vorliegenden Lärmberechnungen verdeutlichen handelt es sich bei dem Plangebiet um einen lärmtechnisch vorbelasteten Bereich. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung an bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte aber oft nicht einhalten. In Bereichen, in denen im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Bereiche, bei denen zu berücksichtigen ist, dass bereits jetzt auf Basis der Bebauungspläne Nr. 48 B 1. Änderung und Nr. 49 für das Plangebiet Baurecht besteht.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 290 neben der Neuregelung von zulässigen Nutzungen 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 unter anderem das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind aber andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 290 getroffene Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Für den Baubereich besteht keine Möglichkeit, sinnvoll und effektiv einen aktiven Lärmschutz durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen. Auch ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau einer der beiden vorgenannten Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel. 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 dem Bebauungsplan 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. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend dargestellt und festgesetzt. Die festgesetzten Bauflächen befinden sich in dem Lärmpegelbereich II und III. Wegen des erhöhten Beurteilungspegels durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden für alle in den Lärmpegelbereichen II und III befindlichen 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 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. Eine Bebauung in diesem Bereich ist derzeit jedoch nicht vorgesehen und geplant.

Sollte ein 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 und DIN 4109 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird ab dem Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich III wird geregelt, dass bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen sind, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I bis 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 gewährleistet.

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

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R_w)			
I / bis 55 dB(A)	35	30	
II./.. 56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI / 76 bis 80 dB(A)	2)	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und Verkehrsbelastung etc. zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber auch einer Veränderung unterliegen.

So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahn Belag 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 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 Wohnungen zuzuordnenden Gartenflächen können auf den Lärm abgewandten Seiten angelegt werden. Ebenso bleibt auf dem Grundstück genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von 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 III nach Möglichkeit Lärm abgewandt zu errichten sind und die Baulücken zwischen den Wohngebäuden nach Möglichkeit zu schließen sind.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Ausweisung von zulässigen Wohnbauflächen für studentisches Wohnen im allgemeinen Wohngebiet auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint. Zu beachten ist hierbei auch,

dass bereits die Bebauungspläne Nr. 48 B 1. Änderung und Nr. 49 die Errichtung auch von Wohnungen bzw. Räume zum ständigen Aufenthalt von Leuten zulässt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 290 „Rothebach Süd“ findet nur eine Detaillierung, Neuordnung und Neuregelung für bereits bestehendes Baurecht, Bedingungen und Festsetzungen statt. Mit den getroffenen Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz wird die Wohnqualität für den betroffenen Bereich nachdrücklich nicht beeinträchtigt.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

8.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenverunreinigungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 abs. 1 BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Bei der Inanspruchnahme der Planfläche kann dem Vermeidungsgrundsatz des BBodSchG nur teilweise, z.B. durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird sich das Biotopentwicklungspotenzial in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und den als erhaltenswert festgesetzten Gehölzbereichen gegenüber der bisherigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche zumindest nicht verschlechtern.

Die Stadt Paderborn ist bestrebt, die Neuversiegelung wenn möglich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Bereiche zu aktivieren. Die hier erfolgende Inanspruchnahme der Böden für die Fortentwicklung von notwendigen Nutzungen für die Gesamtstadt wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Siedlungserweiterung innerhalb des Siedlungsgebietes für vertretbar gehalten, zumal auch der Bereich bereits seit langem als Baufläche ausgewiesen ist.

8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine vom Büro Gasse, Schumacher und Schramm Landschaftsarchitekten erstellte artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung unter Beachtung der in der Prüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbote gem. § 44

BNatSchG ausgelöst werden. Auch ist auszuschließen, dass die planungsrelevanten Arten, als Individuen wie auch eine potentielle lokale Population durch die Planungen erheblich betroffen sein werden.

Der Arbeitsschritt III der Artenschutzprüfung (Beurteilung von Ausnahmevoraussetzungen) wurde bei keiner der geprüften Arten relevant.

Verbotstatbestände, die ggf. ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machen würden, werden nach Aussage des Gutachtens nicht wirksam, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Vorbereitende Erdarbeiten für die Gebietserschließung sind im Zeitraum September – Februar durchzuführen.
- Die Beleuchtung der Außenflächen darf nur geringe Auswirkungen auf die Insektenfauna und damit auf Fledermäuse (geringe Höhe, gezielte Ausrichtung, verträgliche / streulicharme Leuchtmittel, z.B. LED) erzeugen. Dies ist insbesondere bei der Beleuchtung öffentlicher Flächen zu berücksichtigen.
- Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasflächen durch entsprechende Gestaltung und Verwendung geeigneter Materialien.

Die Forderung aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung, die Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen, kann umgesetzt werden. Unter Punkt "C. Naturschutzbezogene Festsetzungen" wird der vorgenannte Sachverhalt in den textlichen Festsetzungen geregelt.

8.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten statt. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird der Mobilisierung der Fläche im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung diese Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

8.5 Klimaschutz

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) – die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr 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 sind verdichtete Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün- / Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik 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.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die bereits weitestgehend von Bebauung umgeben ist, ein allgemeines Wohngebiet fest. Die geplante Bebauung trägt dazu bei Wohnbebauung, mit dem Ziel des studentischen Wohnens, innerhalb des Siedlungsbereiches zu ergänzen. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimafunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht gesehen. Aufgrund der bestehenden Erschließung, der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen, wird eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Andererseits würde eine Umsetzung der hier bislang festgesetzten Sport – und Freizeiteinrichtungen bzw. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (schulische und soziale Zwecke) voraussichtlich zu einem höheren Versiegelungsgrad mit sich bringen, als die nun geplante Wohnbebauung mit angrenzender öffentlicher Grünfläche. Die geplante Bebauung ist daher aus städtebaulicher Sicht sowie auch in Bezug auf Klimaschutzbelange sinnvoll.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung für ausreichend gehalten. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgeblichen Vorgaben der Energiesparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

9. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von rund.10.332 m² auf. Davon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 2.012 m², neue Bauflächen 5.821 m², Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 178 m² und für Grünflächen 2.321 m².

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, 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.

2. Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

3. Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc. ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauenebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

4. Wassergefährdende Stoffe

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.

5. Grundwassernutzungen

Für Grundwassernutzungen (Entnahme von Grundwasser, Erdwärmennutzungen etc.) ist vorab die Stellungnahme/Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis einzuholen.

6. Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 290 „Rothebach Süd“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Beigefügt ist ebenfalls die Schalltechnische Untersuchung und eine Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet.

12. Gesamtabwägung

Alle bekannten Bevölkerungsprognosen für Paderborn prognostizieren in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte. Verbunden ist damit ein zunehmender Bedarf an Wohnraum. Um den vorgenannten Bedarf an Bauflächen, insbesondere notwendiger Wohnraum in Gebäuden für studentisches Wohnen / Studentenwohnheim. bzw. als seniorenrechtliche Wohnanlage oder Anlage für Eigentumsmaßnahmen, bereitzustellen ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, zeitnah entsprechende Flächen auszuweisen.

Da auch keine sonstigen Belange wie z. B. Umweltbelange, Belange des Artenschutzes sowie Belange des Immissionsschutzes gegen eine Ausweisung dieser Bauflächen nach derzeitigem Kenntnisstand votieren, ist die Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 290 getroffenen Festsetzungen unproblematisch.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird auch eine sinnvolle Ausgestaltung des Ortsteils und Arrondierung der Flächen ermöglicht.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Ausweisung dieser Wohnbauflächen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

II. Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

III. 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).

Die in § 4 c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Im Rahmen der Prüfung auf Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung werden derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, so dass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 290 wirken durch Verkehrslärm von der Detmolder Straße nicht erhebliche Beeinträchtigungen ein. Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für die Bauflächen werden teilweise geringfügig überschritten. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, die Lärmbelastung durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu reduzieren. Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Regelungen getroffen. Da es sich bei den Regelungen um passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden handelt, wird deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungen geprüft oder sind vom jeweiligen Bauwilligen im Rahmen genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen gem. § der 67 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) eigenverantwortlich vorzunehmen und durchzuführen. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 20.10.2014
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze