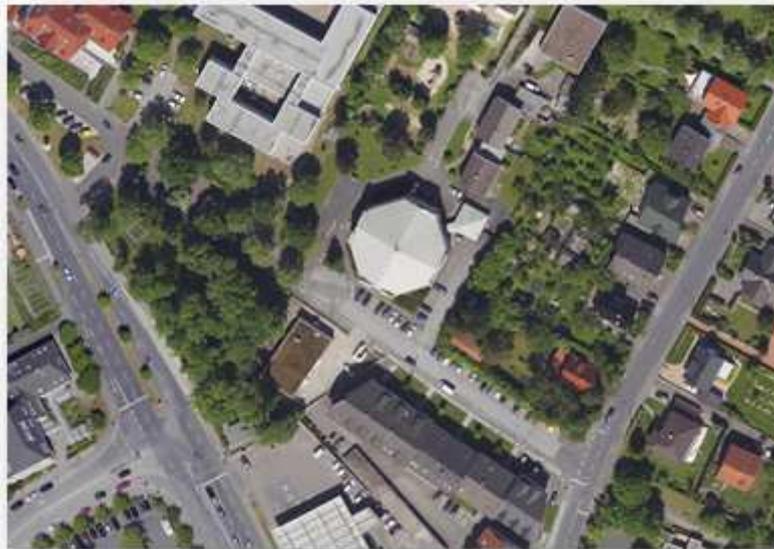


# Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
März 2015

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

### INHALTSVERZEICHNIS

#### I. Begründung

1.	Rechtsform der Planung / Verfahrensstand .....	4
2.	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet .....	7
4.	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
4.1	Regionalplan .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Bestehender Bebauungsplan .....	9
4.4	Landschaftsplan .....	10
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Konzeption.....	11
5.1	Bestehende Umgebungsstrukturen .....	11
5.2	Städtebauliche Konzeption.....	12
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Flächen .....	14
6.3	Stellplätze .....	14
6.4	Verkehrsflächen .....	15
7.	Erschließung .....	15
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
7.2	ÖPNV-Anbindung.....	15
8.	Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	16
9.	Immissionsschutz.....	16
10.	Ver- und Entsorgung .....	19
11.	Umweltbericht / Umweltmonitoring .....	20
12.	Klimaschutz / Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel .....	23
13.	Flächenbilanzierung .....	24
14.	Ausgleichsmaßnahmen.....	24
15.	Artenschutz .....	25
16.	Hinweise / Sonstiges .....	25
17.	Monitoring .....	26

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

### II. Umweltbericht

(als gesonderter Teil der Begründung)

Anlage 1:

Artenschutzprüfung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“,  
Stadt Paderborn; Büro Kortemeier Brokmann, Herford, April 2013

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 120 „Warburger Straße“, 1. Änderung in Paderborn; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, September 2014

### I. Begründung

#### 1. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Am 06.02.2014 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn die Sachdarstellung der Verwaltung zu einer möglichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 für das Gebiet „Warburger Straße“ zur Kenntnis genommen. Dieser Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses behandelt und positiv beschieden.

Im Weiteren wurden bereits vor Beginn des eigentlichen Planverfahrens zahlreiche Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange, Behörden und dem Eigentümer der Fläche geführt. Im Zuge dieser Vorabstimmung wurde deutlich, dass der planerische Regelungsbedarf weit über das ursprüngliche Vorhaben des Antragstellers, den Wasserwerken Paderborn GmbH hinausgeht und somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 BauGB nicht das geeignete Instrument zur Lösung der Planungsaufgabe darstellt. Vielmehr wird zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Planung berührten Belange ein allgemeiner Bebauungsplan i.S.v. § 10 BauGB aufgestellt. Andererseits hat die konkrete Bauabsicht sehr weitreichende und grundsätzliche Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes und seiner umgebenden baulichen Bestandsstrukturen. Dementsprechend wird in der Begründung und in der planbezogenen Abwägung der Stadt Paderborn auf das „Vorhaben“ Bezug genommen.

Das Planverfahren wird aufgrund des gleichzeitig zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Kennzeichnend für das angewandte Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Die beiden Verfahren stehen – wie in diesem Falle geschehen – derart miteinander in konkreter Verbindung, dass für den Änderungsbereich und die hier zu lösenden Konflikte eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Der Begriff der Gleichzeitigkeit und der Sinn des Parallelverfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren wurden mehrere Fachgutachten durch externe Planungsbüros erstellt. Dabei handelt es sich zum einen um den Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt und eine Artenschutzprüfung, die dieser Begründung als Anhang beiliegt. Zudem ist eine schalltechnische Untersuchung Teil des Anhangs dieser Begründung.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – und § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – wurden in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 13.06.2014 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 26.01.2015 bis zum 26.02.2015.

### 2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Ständige Konferenz der Kultusminister (KMK) der Länder in der Bundesrepublik Deutschland hat im Januar 2012 eine neue Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen bis zum Jahr 2025 vorgelegt. Die Vorausberechnung differenziert zwischen Studienanfängern an Universitäten und Fachhochschulen. Die Zahl der Studienanfängerzahlen in der neuen Vorausberechnung liegt deutlich über den Zahlen aus der Vorausberechnung 2009. Insgesamt geht die neue Vorausberechnung jährlich von rund 75.000 zusätzlichen Studienanfängern bundesweit aus.

Für Nordrhein-Westfalen geht die neue Prognose auf Basis der Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen der KMK jährlich von rund 10.000 zusätzlichen Studienanfängern aus. Bedingt durch den doppelten Abiturjahrgang in NRW kam es im Jahr 2013 zu einem starken Anstieg.

Nach der Vorausberechnung des Forschungsinstituts empirica vom März 2014 steigt die Zahl der Studierenden an der Universität Paderborn, der Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW), der theologischen Fakultät, der katholischen Hochschule NRW, des b.i.b. International College stetig an. Waren im Wintersemester 2009/2010 an der Universität Paderborn noch 14.769 Studierende eingeschrieben, stieg die Zahl zum Wintersemester 2010/2011 bereits auf 15.228 Studierende. Zum Studienbeginn 2011/2012 war ein erneuter Anstieg auf 17.421 zu verzeichnen. Zum Semesterbeginn 2012/2013 waren 18.630 Studierende an der Universität Paderborn eingeschrieben. Hinzu kommen die Studierenden an der Katholischen Fachhochschule, ferner Studierende an der privaten Fachhochschule der Wirtschaft sowie an der Katholischen Akademie. Für das Wintersemester 2013/2014 wurde für den Gesamtstudienstandort Paderborn eine Studierendenzahl von etwa 20.000 prognostiziert, welche auch erreicht wurde.

Auf Grund der Attraktivität des Hochschulstandortes Paderborn wird sich der Anstieg der Studierendenzahl nach Aussage der Universitätsverwaltung auch an der Universität Paderborn wiederfinden. Im Minimum gehen die Prognosen bis zum Wintersemester 2015/16 von 22.600 und danach von einem moderaten Rückgang, wobei 2025/26 mit etwa 19.400 Studierenden gerechnet wird, aus. Im Maximum steigt die Zahl der Studierenden bis zum Wintersemester 2017/18 auf 23.950 und geht danach langsam zurück, beträgt 2025/26 aber noch knapp 21.000 Studierende.

Aus den vorgenannten Zahlen ergibt sich auch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die Studierenden. Im Minimum gehen die vorliegenden Untersuchungen davon aus, dass im Vergleich zu 2012 im Jahr 2015 zusätzlich 675 Wohnungen und 110 Wohnheimplätze nachgefragt werden können. Im Maximum wird unterstellt, dass im Vergleich mit 2012 im Jahr 2020 zusätzlich 1.725 Wohnungen sowie 330 Wohnheimplätze nachgefragt werden. Dabei muss beachtet werden, dass parallel die Nachfrage nach kleineren Wohnungen und Apartments durch die allgemeine Nachfrage mehr und mehr angespannt ist.

Im Städtevergleich anderer Hochschulstandorte zeichnet sich Paderborn zudem dadurch aus, dass ein vergleichsweise großer Anteil an Studierenden nicht am hiesigen Universitätsstandort wohnt, sondern aus der Region einpendelt.

Da Studierende über den eigentlichen Studienbetrieb hinaus jedoch wesentliche ökonomische, kulturelle und gesellschaftliche Impulse für Universitätsstädte und die städtische Gesellschaft liefern, ist die Stadt Paderborn darüber hinaus bemüht, den Anteil studentischer Wohnnutzungen im Stadtgebiet sowie die Präsenz von Studierenden im städtischen Leben auszuweiten.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Um diesen Trend zu begünstigen und die weitere positive Entwicklung des Oberzentrums Paderborn zu fördern, ist es unbedingt erforderlich, ausreichende, angemessene und bezahlbare Wohnbauflächen für alle Wohnformen, aber speziell für studentisches Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Auf dem Areal des Änderungsbereiches befindet sich derzeit ein Wasserhochbehälter der Stadtwerke Paderborn, der durch den Neubau zweier Behälter in der gleichen Druckzone künftig nicht mehr benötigt wird. Auf dem freiwerdenden Gelände plant der Antragsteller, die Wasserwerke Paderborn GmbH, die Errichtung einer Studentenwohnanlage. Auf der Fläche befindet sich derzeit neben dem Wasserhochbehälter auch ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand.

Das betreffende Bauvorhaben wird in seiner Gesamtheit im Zusammenspiel verschiedener Akteure geplant und realisiert. Die Stadt Paderborn legt jedoch großen Wert darauf, die Einfügung der Baumasse in die vorhandene städtebauliche Struktur so verträglich wie möglich zu gestalten. Zu diesem Zweck stellt sie die I. Änderung des Bebauungsplanes „Warburger Straße“ auf. Sie bezieht über das eigentliche Baugrundstück hinaus auch angrenzende öffentliche Flächen mit ein, um durch geeignete Festsetzungen Konflikte so weit wie möglich auszuschließen und eine stimmige Gesamtlösung für diesen Bereich zu schaffen.

Ziele der vorliegenden Planung sind insbesondere:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben Studentenwohnanlage Warburger Straße
- die Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppe der Studierenden
- die Errichtung eines baulichen Blickfangs am Ende der Sichtachse Warburger Straße durch gestalterisch ansprechende Architektur
- die Schaffung städtebaulicher Qualitäten bei gleichzeitiger Minderung von Nutzungskonflikten

Analog zu der I. Änderung des Bebauungsplanes 120 „Warburger Straße“ wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Antragsteller, der Wasserwerke Paderborn GmbH, und der Stadt Paderborn geschlossen. Dieser begrenzt unter anderem die auf dem Grundstück maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 90 und verpflichtet den Vorhabenträger zuletzt dazu, die Kosten für die Herstellung der Kompensationsfläche zu übernehmen.

Im Vorfeld zu dieser Flächenentwicklung war es erforderlich, umfangreiche Voruntersuchungen in Form eines Umweltberichts, einer Artenschutzprüfung sowie eines Lärmgutachtens zu erstellen, welche einen längeren Bearbeitungszeitraum voraussetzten. Die notwendigen Daten liegen nunmehr in geeigneter Form vor.

Mit der Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken ist zwangsläufig die Notwendigkeit der Bereitstellung von ausreichenden Stellplätzen verbunden. Diese sollen unterirdisch in einer Tiefgarage eingerichtet werden, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Umgebungsstruktur entgegenzuwirken.

Für die Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn im Parallelverfahren dahingehend zu ändern, dass die bisherige Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugunsten der Darstellung eines Sonder-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

baugebietes gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung studentisches Wohnen zu ersetzen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rund 3.470 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 liegt südöstlich des Siedlungsschwerpunktes der Kernstadt von Paderborn, in direkter Nachbarschaft zur Universität Paderborn. Eingerahmt wird die Fläche von den zwei Verkehrswegen „Warburger Straße“ und „Dahler Weg“, wobei erstere an dieser Stelle als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (B 68) zu bewerten ist.

Zum Änderungsbereich gehören die Flurstücke 1149 und 1150 der Flur 37, Gemarkung Paderborn.



Bild 1 – Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet Paderborn

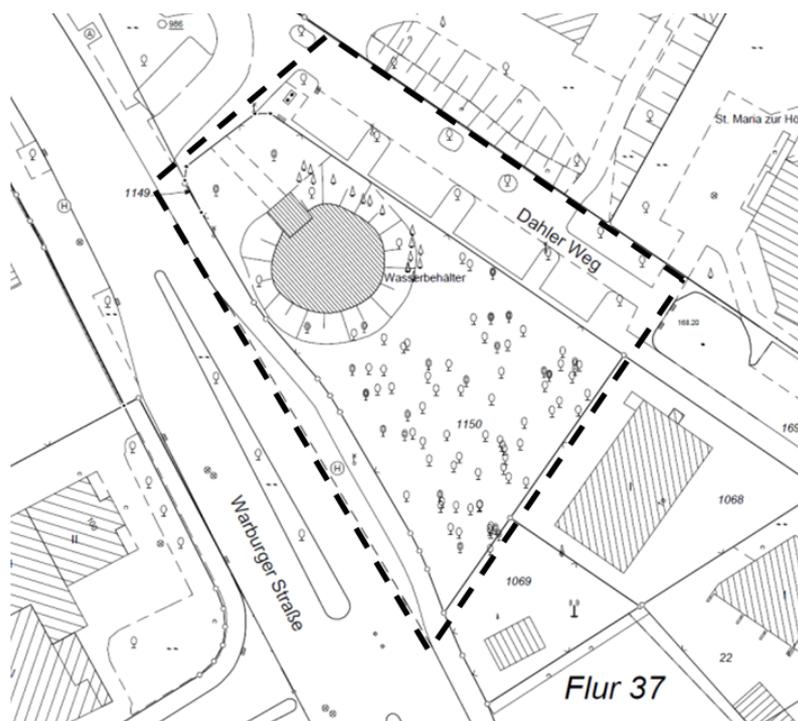


Bild 2 – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte Paderborn

### 4. Planerische Rahmenbedingungen

#### 4.1 Regionalplan

In der zurzeit wirksamen Fassung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Westen grenzt der Bereich an ein ASB für zweckgebundene Nutzungen, hier Einrichtung des Bildungswesens (Universität Paderborn). Südlich verläuft mit dem Südring / Ludwigsfelder Ring (L 755) eine Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“ ist an die übergeordneten Ziele der Raumordnung angepasst.



Bild 3 – Auszug aus dem Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB dar. An der Stelle des bestehenden Wasserhochbehälters der Wasserwerke Paderborn befindet sich die Signatur eines Brunnens. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist entlang der westlichen Seite des Änderungsbereichs eine unterirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich übernommen worden.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

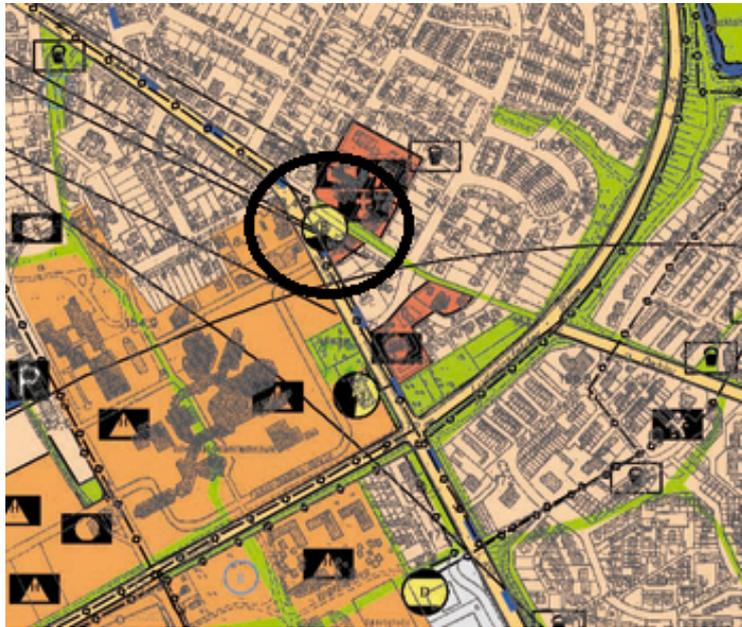


Bild 4 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Da die Bebauungsplanänderung den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, kann die Änderung des Bebauungsplanes in inhaltlicher Abstimmung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Es erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung studentisches Wohnen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.



Bild 5 – Änderungsinhalt der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 4.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Bereich der I. Änderung des seit 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht für das gesamte Änderungsareal die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit einem Wasserhochbehälter und einer Fernmeldeeinrichtung gemäß dem früheren § 9 Abs. 1 BBauGB. Diese Festsetzung bezieht sich auf die zum damaligen Zeitpunkt bestehende Bebauung. Zwischenzeitlich ist der Wasserhochbehälter durch den Bau zweier Behälter in der gleichen Druckzone auf anderen Flächen des Stadtgebietes jedoch funktionslos geworden. In der Folge soll hier nach Abbruch des bestehenden Behälters eine Neubebauung der Fläche erfolgen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

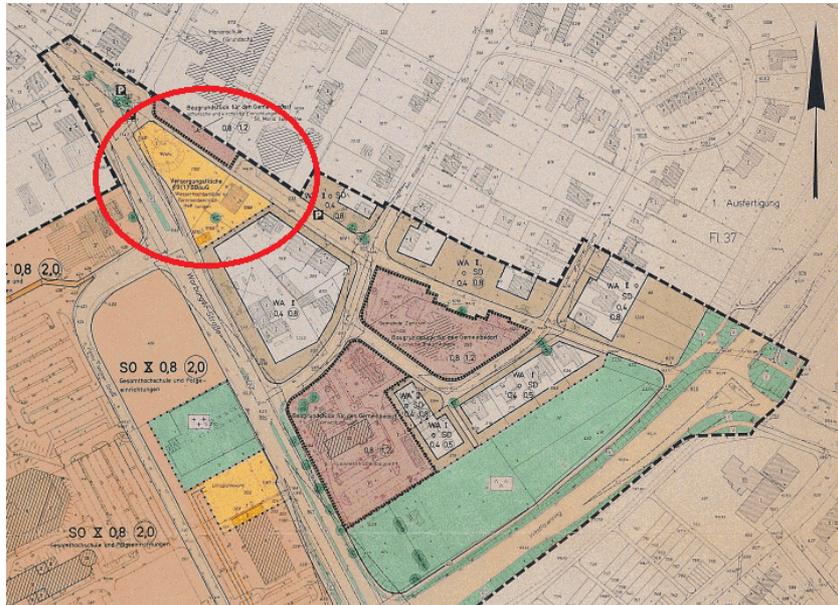


Bild 6 – Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 120

### 4.4 Landschaftsplan

Da sich der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 im besiedelten und bebauten Bereich befindet, trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn in seiner Festsetzungskarte keine Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

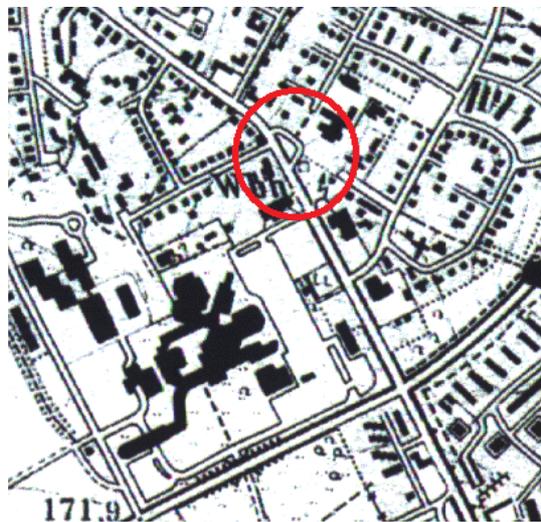


Bild 7 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Festsetzungen)

Ebenso verhält es sich mit den landschaftsplanerischen Entwicklungen, die ebenfalls nicht in das Änderungsgebiet hineinreichen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

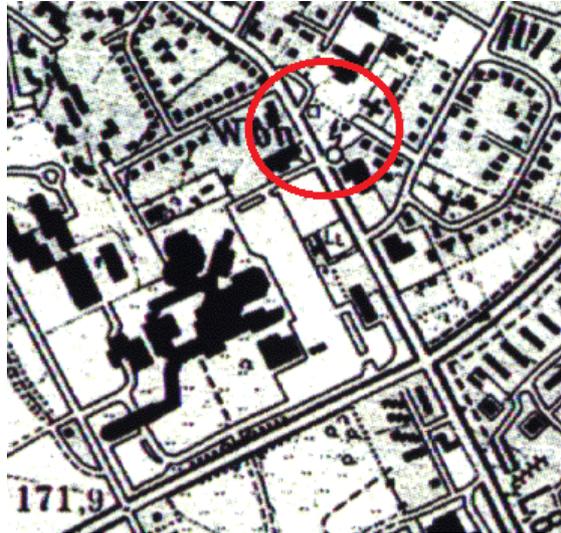


Bild 8 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Entwicklungen)

### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Konzeption

#### 5.1 Bestehende Umgebungsstrukturen

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, den bisher bestehenden Wasserhochbehälter der Paderborner Wasserwerke zurückzubauen, um so Raum für die neu geplante Bebauung durch eine Studentenwohnanlage zu schaffen.

Damit mit dem neu zu errichtenden Gebäude eine städtebaulich stimmige Eingliederung in die umgebende Bebauungsstruktur erreicht werden kann, gilt es diese Umgebung und die räumliche Einordnung entsprechend zu analysieren und zu bewerten.

Städtebaulich geprägt ist die weiträumige Umgebungsstruktur des Änderungsbereiches durch eine disperse Siedlungsstruktur, die sich insbesondere durch das Hervorstechen einzelner, solitärer Gebäude hervorhebt. Dabei handelt es sich neben der separat zu bewertenden Universität mit ihren teilweise bis zu zehn Geschossen als größter Baukomplex, auch um mehrere einzelne Gebäude mit prägender Wirkung.

Das direkt angrenzende Umfeld des Änderungsareals ist geprägt durch die solitären Einrichtungen eines Ärztehauses, einer Grundschule sowie der Kirche St. Maria zur Höhe.

Diese solitären Gebäude der Umgebung heben sich aufgrund ihrer Höhe und Gebäudegröße als räumlicher Akzent von ihrer umgebenden Bebauung ab. Die ihnen auferlegte Eigenständigkeit und die daraus folgende exponierte Bestandssituation entstehen durch eine sie prägende Form der Architektur und Grundrissorganisation sowie durch ihre emporstrebende Gebäudehöhe gegenüber den umliegenden Bestandsgebäuden. Jedes einzelne dieser Solitäre sorgt auf seine Weise für eine aus ihnen heraus entstehende Identitätsbildung.

Im Falle des geplanten Gebäudes für studentisches Wohnen handelt es sich zwar um ein Solitär am Endpunkt der Blickachse der Warburger Straße, dennoch steht es aufgrund seiner Optik und Nutzungsbestimmung in direktem Bezug zur benachbarten Universität.

Das Areal des Änderungsbereiches befindet sich zudem auf einer sich nach Nordwesten hin zuspitzenden Fläche. Die Hauptverkehrsstraße „Warburger Straße“ verläuft aus Richtung

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Innenstadt zunächst stringent auf die Planfläche zu, wodurch eine Sichtachse entsteht, deren Endpunkt die Fläche des Änderungsbereiches bildet. Weiterhin steigt das Gelände von der Paderborner Innenstadt in Richtung der Planfläche deutlich an, so dass der Blick auf diesem Wege direkt auf das Areal des Änderungsbereiches gerichtet ist. Aus städtebaukonzeptioneller Sicht bietet diese vorhandene Struktur die Chance zur Errichtung eines Blickfangs in Form eines aufragenden Gebäudes am Ende der Sichtachse aus Richtung Paderborner Innenstadt.

Im umliegenden Gebiet ist Wohnen die vornehmlich prägende Nutzung der weiträumig umgebenden Gebäude, so dass sich die Errichtung einer Studentenwohnanlage nahtlos in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügt, zumal sich die Universität in direkter Nachbarschaft befindet.

Zuletzt liegen die Ein- bis Zweifamilienhäuser entlang der Warburger Straße nicht direkt an dieser, sondern stehen jeweils in zurückliegender Position. In der Folge reihen sich an der Warburger Straße die Vorgärten der Wohngebäude auf. Dieses Spezifikum wird auch für das geplante Gebäude von Beachtung sein, da dieses nicht direkt an die Warburger Straße anliegt, sondern vielmehr etwas zurückliegen soll.

### 5.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Planung beabsichtigt infolge der vorhergehenden Analyse nun die Schaffung eines Blickfangs am Ende der Sichtachse Warburger Straße durch ein solitäres Gebäude, deren Nutzung die wohnliche Unterbringung von Studierenden darstellt.

Der hier zu errichtende Gebäudekomplex kann optisch zweigeteilt werden. Dabei ist der vordere Bereich in Richtung Nordwesten als zwingend vierstöckiges Gebäude mit einem möglichen zusätzlichen Staffelgeschoss zu errichten, um dem Zielvorhaben des solitären Gebäudeblickfangs gerecht zu werden.

Der hintere Teil des Baukörpers lässt einen vierstöckigen Gebäudekubus zu, um die Höhe des vorderen Gebäudeteils aufzunehmen. Dies gelingt zudem durch die nach Südosten hin verlaufende Geländeerhöhung, wodurch der hintere Teil aufgrund der natürlichen Erhebung höher als seine tatsächliche Gebäudehöhe wirkt.

Die Größe des Gesamtkomplexes lässt die Einrichtung einer ausreichenden Zahl an Wohnungen für Studierende zu.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer unter dem Gebäudekomplex zu errichtenden Tiefgarage realisiert. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt an der Nordostseite des geplanten Baukörpers von der Straße „Dahler Weg“ aus, um somit die „Warburger Straße“ verkehrlich nicht stärker als nötig zu belasten. Die notwendige Zahl der erforderlichen Parkmöglichkeiten richtet sich dabei vornehmlich nach der Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten im Gebäude. Weiterhin ist ein Stellplatzabschlag aufgrund einer guten ÖPNV-Anbindung zu berücksichtigen. Diese ist aufgrund der direkt angrenzenden Bushaltestelle ‚Uni / Schöne Aussicht‘ zweifelsfrei gegeben. Die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex führt dazu, dass die umliegenden Straßen und Parkplätze nicht zusätzlich von parkenden Autos geprägt werden.

Die geplante Konzeption fügt sich somit in die vorhandene Umgebung ein und leistet einen Beitrag zur sinnvollen Nachnutzung brachgefallener Flächen sowie zur Schaffung attraktiven Wohnraums und damit zur Nachverdichtung.

### 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Studentenwohnungen in einer Studentenwohnanlage auf einem Areal, das bisher als Standort für einen Wasserhochbehälter der Wasserwerke Paderborn genutzt wurde, geschaffen werden.

#### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, im Änderungsbereich eine Wohnnutzung durch Studierende zu etablieren, die sich in die umgebende Bebauung einpasst, wird im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung studentisches Wohnen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund des Planungsvorhabens, dass in diesem Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“ ausschließlich Wohnen vorgesehen ist, sind Festsetzungen über den Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die

1. Grundflächenzahl (GRZ),
2. die Zahl der Vollgeschosse,
3. Höhe der baulichen Anlagen

definiert.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist im Sinne des städtebaulichen Konzeptes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO eine Differenzierung zwischen dem vorderen und hinteren Teil des Gebäudekomplexes erforderlich.

Der vordere Teil, der in Richtung Paderborner Innenstadt ausgerichtet ist, orientiert sich bei der GRZ an den rechtlichen Obergrenzen für Sondergebiete, die gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgelegt ist. Aufgrund vergleichbarer Bauobjekte im Stadtgebiet ist bei der Gebäudehöhe eine zwingend viergeschossige Bauweise plus optionalem Staffelgeschoss als Höchstgrenze vorgesehen, so dass eine maximal zulässige Wandhöhe von 17 m bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 19 m für den vorderen Gebäudeteil festzulegen ist.

Der hintere Gebäudeteil, der sich seines Zeichens in südöstliche Richtung erstreckt, darf bei einer GRZ von 0,8 bis zu vier Geschosse hoch werden, so dass hierfür eine maximal zulässige Wandhöhe von 15 m bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16,50 m für den hinteren Gebäudeteil festzusetzen ist.

Infolge der Festsetzungen über die GRZ, die maximal zulässige Anzahl der Geschosse sowie die einzuhaltende Gebäudehöhe fügt sich der Baukörper auch proportions- und höhenmäßig in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Die Höhen berücksichtigen die Höhen der übrigen Solitärgebäude. Unter der Prämisse das Gebäude als Blickfang am oberen Punkt der Sichtachse Warburger Straße in südliche Richtung zu manifestieren, ist die Gebäudehöhe ebenfalls angebracht. Des Weiteren wird eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch eine zu große Gebäudehöhe vermieden.

Um ausreichende Stellplätze bereitstellen zu können, wird unter dem hinteren Gebäudekomplex die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Für diese Tiefgarage ist die Überschreitung

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

der GRZ auf 1,0 zulässig, da hierdurch gewährleistet werden kann, dass größere Stellplatzflächen unterirdisch angeordnet werden und so das Erscheinungsbild und der städtebauliche Eindruck nicht durch großflächige oberirdische Stellplatzanlagen beeinträchtigt wird. Darüber hinaus erfolgt eine Teilbegrünung der Tiefgaragendecke, so dass eine vollflächige Versiegelung ausgeschlossen ist.

### 6.2 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Für den Änderungsbereich ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Zur Regelung des tatsächlich bebaubaren Bereichs auf dem Grundstück und zur Steuerung der Verteilung und Stellung der baulichen Hauptanlagen erfolgt die zielgerichtete Festsetzung durch Baulinien und -grenzen gem. § 23 Abs. 1 bis 3 BauNVO. Die nach Nordwesten hin ausgerichtete Gebäudekante des Blickfanggebäudes ist hier mit einer Baulinie zu definieren, ohne dabei die beiden im vorderen Bereich befindlichen Bäume zu beeinträchtigen. Durch die Baulinie wird das Gebäude so nah wie möglich in nordwestliche Richtung gesetzt, um so die Grundstücksfläche in Anbetracht des geplanten Blickfangs maximal auszunutzen. Den übrigen Seiten des vorderen Gebäudeteils ist mittels Baugrenzen dagegen ein entsprechender Spielraum in der Ausdehnung und Position des Gebäudes einzuräumen. Dabei ist auch hier zu beachten, dass die Baugrenzen nicht bis zur äußeren Grenze der Fläche gezogen werden, um das Gesamtgebäude nicht direkt an die Verkehrsfläche zu schieben. Diese in Bezug auf die Gebäudestellung zurückhaltende Festsetzung orientiert sich an der Bebauungsstruktur der umliegenden Grundstücke, auf denen wie oben dargelegt ebenfalls keine Grundstücksgrenzbebauung erfolgte.

Der hintere Gebäudeteil ist ebenfalls durch eine Baulinie und Baugrenzen zu positionieren. Dabei ist im südlichen Teil die Baugrenze des vorderen Komplexes aufzunehmen und fortzuführen. Auf diesem Wege ist eine ausreichende Freifläche zu gewährleisten, auf der die Neuanpflanzung von Bäumen zur Bewahrung des Alleecharakters der Warburger Straße ermöglicht wird.

Die nördliche Baugrenze des hinteren Gebäudeteils orientiert sich ebenfalls an jener des vorderen Baukörpers. Gleichwohl liegt sie in einer Bauflucht des Bestandsgebäudes auf dem östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 1068). Damit wird Raum für eine zu errichtende Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage unter dem Gebäude geschaffen.

Zuletzt ist der östliche Gebäudeabschluss mittels einer Baulinie festzusetzen. Diese Festsetzung begründet sich einerseits damit, dass auf diesem Wege die Grundstücksgröße in voller Breite ausgenutzt werden kann, um somit eine entsprechende Zahl an Wohnungen für Studierende bereitstellen zu können und andererseits besteht im Zuge der Festsetzung einer Baulinie die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Unterschreitung des bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Gebäudeabstands. Dies gestaltet sich hier als zweckmäßig, da das östliche Nachbargebäude derzeit als Poststelle genutzt wird und so entsprechend keine Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vorliegt.

### 6.3 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze werden in einer unter dem Gebäudekomplex zu errichtenden Tiefgarage realisiert. Bei der Errichtung der Tiefgarage ist sicherzustellen, dass die Anforderungen der Sonderbauverordnung Teil 5 ‚Garagen‘ sowie ‚Brandschutz‘ eingehalten werden.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl wird unter dem hinteren Gebäudekomplex die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Für diese Tiefgarage ist die Überschreitung der GRZ auf 1,0 zulässig, da hierdurch gewährleistet wird, dass größere Stellplatzflächen unterirdisch angeordnet werden und so das Erscheinungsbild und der städtebauliche Eindruck nicht durch großflächige oberirdische Stellplatzanlagen beeinträchtigt wird.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage beläuft sich auf eine Breite von 5 m und erfolgt über die Nordostseite des geplanten Baukörpers von der Straße „Dahler Weg“ aus. Um Kosten einsparen zu können ist der Eingang zur Tiefgarage so zu positionieren, dass er an der niedrigsten Stelle des natürlichen Geländezuschnitts erfolgt. Durch den Bau der Tiefgarageneinfahrt werden maximal zwei bestehende Stellplätze am Dahler Weg entfallen. Diese werden jedoch durch die Tiefgarage selbst kompensiert.

### 6.4 Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straßen „Warburger Straße“ und „Dahler Weg“ umschlossen. Um die Zuwegung zu verdeutlichen erfolgt hier die Einbeziehung eines Teilbereichs der Straße „Dahler Weg“ in den Änderungsbereich. Der Straßenabschnitt wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind einige Veränderungen der bestehenden Verkehrsflächen erforderlich. Die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Bushaltestelle an der Warburger Straße ist im Zuge der Planung um einen Meter zu verbreitern, um den steigenden Anforderungen, die durch die zusätzliche Ansiedlung von Studierenden entstehen, an dieser Stelle gerecht zu werden.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage unter dem hinteren Gebäudeteil erfolgt über den nördlich verlaufenden Dahler Weg. Dabei sind maximal zwei bisher vorhandene Stellplätze zu entfernen, um diese Zufahrt zu ermöglichen. Gleichzeitig ist der Eingang zur Tiefgarage so zu positionieren, dass er an der niedrigsten Stelle des natürlichen Geländezuschnitts erfolgt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits von den Straßen „Warburger Straße“ und „Dahler Weg“ umschlossen. Um die Zuwegung zu verdeutlichen, erfolgt hier die Einbeziehung eines Teilbereichs beider Straßen in den Änderungsbereich.

### 7.2 ÖPNV-Anbindung

Auf der Warburger Straße verläuft die Hauptlinie 68 (Sande – Schöne Aussicht) des Pader-Sprinters. Diese Hauptlinie verkehrt in einem Halbstundentakt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 befindet sich die Haltestelle Uni/Schöne Aussicht.

Weiterhin verkehrt auch die UNI-Linie im westlich verlaufenden Pohlweg. Diese Linie verkehrt in der Vorlesungszeit der Universität Paderborn in einem 15-Minuten-Takt.

Durch den Regionalverkehr wird das Gebiet über die S 85 (Paderborn – Warburg) im Stundentakt und die Linie 484 (Paderborn-Lichtenau) im Zweistundentakt erschlossen. Betrieben werden die beiden Linien durch BahnBus Hochstift.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.



Bild 9 – Auszug aus dem Liniennetzplan Paderborn

### 8. Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Es wird davon ausgegangen, dass Alttablagerungen nicht vorkommen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Wenn – wider Erwarten – bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15f Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesverband Westfalen-Lippe (LWL Archäologie für Westfalen; Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: (0251) 591-8961, lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 6 und 15 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Bau- und Naturdenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

### 9. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 ist bedingt durch die Verkehrsmengen auf der Warburger Straße nicht unerheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. 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 zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 bei der

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die dem Gutachten zugrunde gelegten Straßenverkehrsmengen stammen aus Verkehrszählungen, die über die Erstellung einer Karte über den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVw [Kfz/d]) im Stadtgebiet von Paderborn in 2008. Für Prognosen von Straßenverkehrsräuschen ist die zukünftig vorliegende, hier auf das Jahr 2030 hochgerechnete Verkehrsmenge in Ansatz zu bringen. Für die Berechnung ergeben sich damit die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Emissionsschallpegel. Dabei ist von einer asphaltierten Straßenoberfläche ( $D_{Str0} = 0$  dB) auszugehen. Zuschläge für die Fahrbahnsteigung (bei Steigungen von  $> 5$  %) wurden vom Rechenprogramm berücksichtigt. Zuschläge für lichtzeichengeregelte Kreuzungen sind in der Ausbreitungsberechnung für den Kreuzungsbereich Warburger Straße / Fanny-Nathan-Straße vergeben worden.

Tabelle 1: Kfz-Verkehr – Fahrzeugaufkommen und Emissionsschallpegel  $L_{m,E}$

Straße	DTV Kfz/24h	$V_{zul}$ 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)
I - Warburger Straße	19.900	50	1.150	2,2	63,0	188	2,7	55,5
II – Warburger Straße	22.070	50	1.283	2,0	63,4	193	2,6	55,5
III – Fanny-Nathan-Str.	5.136	30	317	1,3	54,5	8	1,2	38,5

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach Aussage des Gutachtens vom 12.09.2014 um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich. Diese Vorbelastung wird allein vom Kfz-Verkehr auf der Warburger Straße ausgelöst.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich in der ersten Reihe der Warburger Straße zur Tageszeit an den Gebäudefassaden zur Warburger Straße Geräuschpegel von 65 bis 70 dB(A) und nachts zwischen 55 und 65 dB(A) ergeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Sondergebiet von tags 45 bis 65 dB(A) und nachts von 35 bis 65 dB(A) werden mit den vorgenannten Werten überschritten. In einem Abstand von 25 m bis 30 m zur Warburger Straße werden Tagwerte für ein Sondergebiet eingehalten.

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 Warburger 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 jedoch noch nicht geklärt.

Wie die vorliegenden Lärmberechnungen verdeutlichen handelt es sich bei dem Änderungsbereich um einen lärmtechnisch vorbelasteten Bereich. In vorbelasteten Bereichen 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 Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen werden und planungsrechtlich abgesichert werden.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Gebietsausweisungen als Sondergebiet mit der primären Zweckbestimmung des studentischen Wohnens entsprechen 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. Der Bau einer solchen Maßnahme ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes 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, Personen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

Da es sich bei dieser Änderung um einen Angebotsbebauungsplan 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 und festgesetzt. Der überwiegende Teil der festgesetzten Baufläche entlang der Warburger Straße befindet sich in den Lärmpegelbereichen IV und V.

Wegen der hohen Beurteilungspegel 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 IV bis V 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 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, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen 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. Deshalb wird empfohlen, die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Bei den vorliegenden Lärmpegelbereichen wird zudem geregelt, dass bei Schlafräumen 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.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

Tabelle 2: Erforderliche Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

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 Fahrbahnbelag verändert werden (Flüsterasphalt), die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden. 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 prüfbarnachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in Tabelle 2 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

### 10. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung kann durch eine bestehende Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation im angrenzenden Bereich des Baugrundstücks gewährleistet werden.

Da zum bestehenden Grundstück keinerlei Informationen über die Grundstücksentwässerung vorliegen, geht der Stadtentwässerungsbetrieb von einer vollständigen Neuerschließung des Grundstücks mit Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüssen aus. Aufgrund der Lage der vorhandenen Kanalisation ist der Anschluss des Baugrundstücks nur an die westlich gelegene Warburger Straße möglich.

Möglicherweise vorhandene Anschlussleitungen (z. B. Notüberlaufleitung des Wasserbehälters zum Niederschlagswasserkanal), die beim Abbruch aufgefunden werden, sind dem Stadtentwässerungsbetrieb anzuzeigen und fachgerecht zu sichern.

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Die Niederschlagswassermengen sind über die festgesetzte Dachbegrünung oder gleichwertige Rückhaltesysteme reduziert einzuleiten.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation kommt es bei Starkregenereignissen zum verstärkten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Warburger Straße und den Dahler Weg als Hauptfließwege. Die Tiefgaragenzufahrt ist so anzulegen, dass sie nicht einen natürlichen Tiefpunkt im Gelände darstellt, sondern ist mit einer Schwelle zu versehen, die mindestens über der Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt liegt. Ebenso sind Gebäudezugänge und Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen zu schützen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

In Fragen des Löschwasserbedarfs ist aufgrund der geplanten Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Auslastung von mindestens 96m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Die bisher bestehende Recyclingstelle am Dahler Weg wird durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert. Bei der Entsorgung ist zwingend anzumerken, dass diese über den östlichen Bereich des Dahler Weges nicht erfolgen kann und darf. Eine fehlende Wendemöglichkeit einhergehend mit Einbauten, Parkplätzen sowie anliegender Grundschule lassen dieses in einem verkehrsberuhigten Bereich nicht zu. Aufgrund dessen sind die Rest- und Wertstoffbehälter zwar entlang des Dahler Weges am zu errichtenden Gebäude aufzustellen, an den Abfuhrtagen sind sie jedoch an die bestehende Recyclingstelle zu befördern.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung des Änderungsbereiches wird durch die Westfalen Weser Energie sichergestellt.

### 11. Umweltbericht / Umweltmonitoring

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes die Erstellung eines Umweltberichts unerlässlich. Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Verfahrens vom Landschaftsarchitekturbüro Kortemeier Brokmann erstellt und ist gesonderter Teil dieser Begründung.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches werden die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt.

#### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die vorhandene Wohnbebauung sowie die sozialen Einrichtungen geprägt. Der Versiegelungsgrad der umliegenden Flächen ist insgesamt hoch. Das Plangebiet selbst stellt sich als unbebaute Freifläche (ausgenommen dem Wasserspeicher) mit Baumbewuchs dar. Diese Fläche ist umzäunt und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit werden insgesamt als unerheblich bewertet, da sie zeitlich begrenzt sind und von ihnen keine nachhaltigen Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsfunktionen oder die menschliche Gesundheit ausgehen.

Negative anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit als Folge der Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten, da keine Wohnbauflächen in Anspruch genommen, sondern ergänzt werden und die überplante Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung aufweist.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Die Fläche ist wichtig für die biologische Vielfalt im stark bebauten Umfeld. Die Pflanzenwelt auf dieser kleinen Fläche beschränkt sich auf die Bäume. Der Boden ist von schütterer Grasvegetation bewachsen. Durch die Vielzahl der Bäume auf diesem kleinen Areal mit hohem Versiegelungsgrad im Umfeld wird die Fläche als ökologisch bedeutsam eingeschätzt.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Aufgrund der Habitatausstattung und des Umfeldes sind für diese Fläche keine planungsrelevanten Brutvogelarten zu erwarten (gem. Messtischblatt 4218 Paderborn).

### **Schutzgut Boden**

In der Bodenkarte von NRW (1:50.000, Blatt L 4318, des Geologischen Landesamtes 1984) wird als Bodentyp für das Planungsgebiet die typische Braunerde aufgelistet. Sie besteht aus schluffig-tonigem, karbonathaltigem Lehm über dem Festgestein, welches hier von Kalk-Mergelsein gebildet wird.

Im Auskunftssystem BK50 ist der im Plangebiet anstehende Boden in Bezug auf die Schutzwürdigkeit als „besonders schutzwürdiger, flachgründiger Felsboden mit Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte eingestuft.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die dauerhafte Überbauung und Neuversiegelung von Boden. Im Bereich des eingegrabenen Wasserbehälters ist bereits eine Überprägung des gewachsenen Bodenprofils zu erwarten. Inwieweit das unbeeinflusste Bodenprofil im südlichen Bereich des Geländes noch vorhanden ist, lässt sich ohne nähere bodenkundliche Untersuchung nicht aussagen. Es ist aber zu vermuten, dass der Boden in diesem Bereich durch die umfangreichen Baumaßnahmen im Umfeld bereits beeinträchtigt ist.

Beeinträchtigungen des Bodens lassen sich generell durch folgende Maßnahmen minimieren:

- sachgerechter Umgang mit Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen
- Abtrag und Lagerung von Oberboden sowie von Unterboden, der für Vegetationszwecke vorgesehen ist, unter Beachtung der DIN 18915 sowie der ZTVLa-StB05
- Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch gebündelte Abführung und Reinigung von Straßenabwässern
- Rekultivierung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockerung

### **Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser bestehen die relevanten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung primär in der dauerhaften Überbauung und des damit verbundenen Verlustes an Versickerungsfläche für die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser.

Hiervon betroffen sind Karstgrundwasserleiter mit sehr ergiebigen bis ergiebigen Grundwasservorkommen und guter Trennfugendurchlässigkeit. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch mögliche Schadstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser entstehen. Nach Auswertung der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in NRW des Geologischen Landesamtes sind die im Plangebiet anstehenden geologischen Formationen als Gesteinsbereiche mit sehr geringer Abdichtung einzustufen. In die Karstformationen können Verschmutzungen sehr schnell eindringen und sich ausbreiten. Die Selbstreinigungswirkung des Gesteins ist sehr gering.

Generell kann und sollte das Risiko einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers bei vorschriftsmäßiger Ausführung der Baumaßnahmen weitestgehend minimiert werden.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Aufgrund der Lage des Plangebietes als Inselbiotop inmitten von bebauten Flächen haben die Bäume eine positive Wirkung auf das Schutzgut Klima / Luft. Die Warburger Straße bildet eine bedeutende Frischluftschneise, worüber die Innenstadt belüftet wird. In diesem Zusammenhang findet auch auf der Planfläche eine Frischluftneubildung statt. CO<sub>2</sub>-Emissionen des Verkehrs werden gefiltert und reduziert. Somit kommt der Fläche mit Blick auf das Lokalklima eine Bedeutung zu. Vom Areal geht im Sommer durch die Verdunstung eine kühlende Wirkung aus. Durch die Versiegelung einer Teilfläche wird diese Verdunstungswirkung beeinträchtigt. Vielmehr kann es durch den Bau der Wohnanlage zu einer zusätzlichen Aufheizung durch Absorption kommen. Um diesem Effekt entgegenzuwirken ist festzulegen, dass die Fassadenmaterialien möglichst neuesten technischen Anforderungen in Bezug auf den Klimaschutz entsprechen.

Eine weitere Möglichkeit des ökologischen Bauens ist die Dachbegrünung. Durch diese Maßnahme kann die Verdunstung und somit die Kühlwirkung auf der Fläche aufrecht gehalten werden. Dies geschieht durch die Bindung von Regenwasser, das wiederum nicht durch das städtische Abwassernetz aufgefangen werden muss. Im Winter besitzt das Dachgrün eine isolierende Wirkung, was die Heizkosten senken kann.

Auch auf die Schadstoffbelastung haben Gründächer eine positive Wirkung, da die Blätter von Pflanzen die Luft filtern und Schadstoffe binden.

Die aufgeführten Argumente zur Bedeutung der mit Bäumen bewachsenen Grünfläche sind nicht von der Hand zu weisen. Dennoch sind die gemachten Ausführungen unter zur Hilfenahme der wissenschaftlichen Literatur entsprechend einzuordnen. Zunächst sind Grünareale als Schutz vor den Wirkfolgen des Klimawandels nicht allein auf öffentliche Räume zu beziehen. Vielmehr erstrecken sich der Ausbau und die Nutzung von Grün auch in mehrfacher Hinsicht auf private Grundstücke.

Die beschriebenen Funktionen des Freiraums können in der Form natürlich nur erfüllt werden, wenn eine optimale Gesamtsituation vorherrscht. Dies ist jedoch nicht immer gegeben, was sich unter anderem aus den unterschiedlichen Nutzungsgraden von öffentlichen und privaten Freiräumen ergibt. Insbesondere die Nutzung von Grünflächen für Erholungszwecke schränkt die Funktionsfähigkeit teils deutlich ein. Die Errichtung einer Parkanlage an dieser Stelle ist demnach nicht im Sinne der klimaanpassungsbezogenen Zielsetzung.

Ferner bestimmt die Umgebung eines Freiraums deren Nutzen maßgeblich. Die Weiterleitung von entstehender Kaltluft wird durch eine dichte Randbebauung in hohem Maße behindert. Auch eine zu hohe Luftbelastung, wie sie an der vielbefahrenen Warburger Straße vorherrscht, kann der bestmöglichen Ausgestaltung der Freiraumfunktion hindernd entgegenstehen. Zwar kann die Luftqualität durch Bäume grundlegend verbessert werden, dennoch ist eine zu hohe Belastung durch Schadstoffe von den Bäumen nicht aufnehmbar und führt stattdessen zu einer fortschreitenden Verletzung der natürlichen Bestandteile.

Von hoher Bedeutung ist zudem speziell der vorhandene Temperaturunterschied zwischen Grünanlage und Umgebungsstruktur. Diese Differenz richtet sich vor allem nach der Größe des Grünareals und dem Grad der umgebenden städtebaulichen Dichte. Diese beiden Variablen stehen dabei in einem engen Zusammenhang. Infolge der Berechnung der Funktionsfähigkeit des Freiraums durch genannte Wirkfaktoren ergibt sich ein Resultat, welches verdeutlicht, dass Freiräume eine Mindestgröße von etwa 3,5 ha (Größe der Planfläche rd. 2.100m<sup>2</sup>) umfassen müssen.

### **Schutzgut Landschaft**

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung wird eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht. Erhebliche und nachteilige, planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Kernbereich der Siedlungsfläche nicht zu erwarten.

### **Ergänzende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet**

1. Minderung der Auswirkungen auf Vögel  
Zum Schutz von Brutvögeln wird eine Rodungszeitbeschränkung von Ende Februar bis Ende September festgesetzt
2. Berücksichtigung archäologischer Fundstätten  
Zur Dokumentation und Sicherung von archäologischen Funden werden die Erdarbeiten ggf. durch Experten des westfälischen Museums für Archäologie begleitet (siehe Kapitel 8 dieser Begründung)

### **12. Klimaschutz / Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und -ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, [...]“. Der neu eingeführte § 1a Abs. 5 BauGB, wonach die „Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“, ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Abwägungsvorbehalt).

Die Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in unserer Region im Anstieg der Jahresmitteltemperatur, vermehrten Starkregenereignissen und Sturmböen. Registriert wurden ein Temperaturanstieg der durchschnittlichen Jahrestemperatur um 0,8° bis 1°C, eine Zunahme der Niederschlagsmenge während der Wintermonate und zugleich eine Abnahme der Schneedecke. Klimaextreme wie Hitzewellen, Starkniederschläge und Sturmböen traten vor allem in den letzten 20 Jahren vermehrt auf. Die Folgen sind unter anderem Schäden durch Hochwasser und Stürme, schlechtere Ernten durch Hitzewellen u. ä. Daher müssen Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels und die Anpassung an die Konsequenzen des Klimawandels Hand in Hand gehen.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Folgen des Klimawandels mindern: Durch die Festsetzung eines Grünfensters im Übergang zur freien Landschaft oder zur umgebenden Bebauung mit Anpflanzgeboten für standortgerechte Bäume und Sträucher wird CO<sub>2</sub> gebunden und Sauerstoff produziert. Mit Vegetation bedeckte Flächen geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier verdunsten oder versickern. Je größer die Fläche, auf der das Niederschlagswasser verdunsten kann, desto besser ist das Mikroklima.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Die nächtliche Abkühlung in einem unbebauten Gebiet ist daher höher als im bebauten Bereich.

Entsprechend werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Maßnahmen bestimmt die dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung:

1. Begrenzung der GRZ auf 0,8
2. Einschränkung der überbaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen

Grünordnerische Maßnahmen:

1. Erhalt von Bestandsbäumen
2. gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen
3. Pflanzempfehlungen für Bäume

Festsetzungen, die Neubauten betreffen, zum Beispiel in Form von Nutzung von erneuerbaren Energien, Ausrichtung von Gebäuden usw. werden bewusst nicht getroffen, da das geltende Energiefachrecht (insbesondere das EEWärmeG und die EnEV) für den Neubausektor bereits hohe Standards sowohl für die energetische Qualität von Gebäuden als auch für den Einsatz erneuerbarer Energien setzt. Die Nutzung regenerativer Energien ist im Plangebiet aber im Rahmen der geltenden Gesetze möglich.

Die einzige Festsetzung in diesem Bereich bezieht sich auf die Anlage einer Dachbegrünung. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen von dem Baugrundstück vorzunehmen ist, um eine hydraulische Überlastung der bestehenden Kanalisation in der Warburger Straße zu vermeiden.

### 13. Flächenbilanzierung

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von 3.470 m<sup>2</sup>. Davon werden 2.035 m<sup>2</sup> als Sonderbaufläche (SO<sup>1</sup>: 216 m<sup>2</sup>; SO<sup>2</sup>: 838 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die übrigen 1.435 m<sup>2</sup> sind als Verkehrsfläche deklariert.

### 14. Ausgleichmaßnahmen

Auf dem Areal der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“ befindet sich derzeit ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand. Aufgrund der mit der Realisierung des Studentenwohnheims zwangsläufig einhergehenden Rodung von Bäumen sind sowohl Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Eingriffe vorzunehmen.

Für die Minderung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt von möglichst vielen schützenswerten Bäumen auf der Fläche
- die Bäume auf dem Parkplatz im Nordosten werden ebenso erhalten bleiben

Für die Kompensation der erheblichen Eingriffe trifft der Umweltbericht folgende Aussagen:

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird ein Kompensationsdefizit von 9.265 Werteinheiten ermittelt. Das entspricht einem Kompensationsbedarf von 2.316 m<sup>2</sup>. Die Stadt Paderborn verfügt über ein Ökokonto, das für die Kompensation herangezogen werden kann und genutzt werden soll. Diesem Ökokonto werden die nötigen Wertpunkte entnommen.

Da mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung in einen vorhandenen Baumbestand eingegriffen wird, wird dem baulichen Eingriff eine entsprechend große Teilfläche der Kompensationsfläche Gemarkung Paderborn, Flur 33, Flurstück 878 zugeordnet. Die Kompensationsfläche wurde 2013 hergestellt und mit standortgerechten heimischen Baumarten aufgeforstet, um sie für Eingriffe in Wald und ähnlich geartete Gehölzbestände vorzuhalten.

Ferner ist vorgesehen auf dem Areal mehrere neue Bäume anzupflanzen um einen gewissen Ausgleichsgrad vor Ort herzustellen und den Alleecharakter der Warburger Straße an dieser Stelle zu manifestieren.

### 15. Artenschutz

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer und Libellen liegen ebenfalls nicht vor. Zu den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten zählen diverse Fledermaus- und Vogelarten. Amphibien- und Reptilienarten sind aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten. Für alle potenziell vorkommenden Arten kann eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung ausgeschlossen werden.

- Es werden keine Tiere verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Es kommt zu keiner Störung der Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, welche zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen können (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Sofern dies dennoch geschieht, bleibt die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).
- Es werden keine wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört. Sofern dies dennoch geschieht, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird festgesetzt, dass eine Rodung der Bäume nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar stattfinden darf.

### 16. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

#### **Archäologische Bodenfunde**

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

oder LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Altlasten**

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

### **Müll-/Wertstoffsammlung**

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

### **Kampfmittelräumdienst**

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. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieseldieselkraftstoff) 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.

### **Grundwasserentnahmen**

Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen

### **DIN-Normen**

Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, DIN 14090, DIN 18920 und RAS-LP 1 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## **17. 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). Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB wird die Stadt Paderborn Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Für diese Bauleitplanung sind aus ökologischer Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Warburger Straße“

---

Aufgestellt:

Paderborn, 02.03.2015

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Beckschulte

Schultze