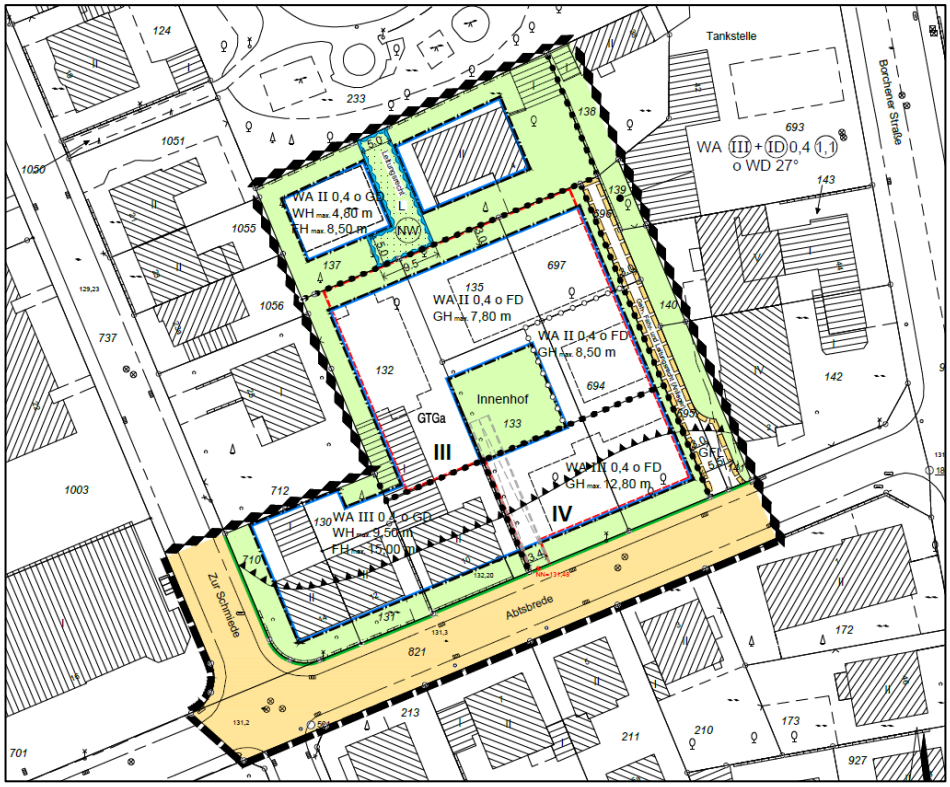
Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 B „Abtsbrede“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Dezember 2016

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand 4

2. Planungsanlass 4

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich 6
3.1 Lage im Stadtgebiet 6
3.2 Geltungsbereich 6

4. Übergeordnete Vorgaben 7
4.1 Darstellung in der Regionalplanung 7
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes 7
4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 8

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse 8

6. Planung 10
6.1 Städtebauliche Konzeption 10
6.2 Erschließung 11
6.3 ÖPNV-Anbindung 11
6.4 Versorgung 12
6.5 Grünflächen 12

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 13
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
7.2 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen 14
7.3 Gebäudehöhen 15
7.4 Gestalterische Festsetzungen 16
7.5 Straßenverkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 17
7.6 Ver- und Entsorgung 17
7.7 Denkmale 19
7.8 Altlasten 20
7.9 Kampfmittel 20
7.10 Erneuerbare Energien 21
7.11 Immissionsschutz 21

8. Umweltbelange
8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht 24
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung 25
8.3 Eingriffsregelung 25
8.4 Klimaschutz 26

9. Flächenbilanzierung 27

10. Hinweise / Sonstiges 27

11. Bestandteile des Bebauungsplanes 29

12. Gesamtabwägung 30

II. Umweltbericht 31

III. Monitoring 32

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 03.12.2015 stimmte der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt dem Antrag der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B „Abtsbrede“ zu und beauftragte die Verwaltung ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben, da die Planung einer „Nachverdichtung und Innenentwicklung“ dient, die geplante Grundfläche innerhalb des Plangebietes nach BauNVO weniger als 20.000 m² (Geltungsbereich 5860 m²) ist und die Planänderung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen, die zu berücksichtigen sind, verursacht.

In diesem Zusammenhang sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) BauGB nicht zwingend erforderlich. Um jedoch alle möglichen planungsrelevanten Belange frühzeitig bewerten zu können, wurde für die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B „Abtsbrede“ , mit dem Beschluss des für Ausschusses Bauen, Planen und Umwelt am 19.05.2016, gemäß § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 durchgeführt.
Ferner erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 08.06.2016 um 18.00 Uhr im Historischen Rathaus.

Weiter beschloss der Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt den Entwurf für die Offenlage. Diese fand in der Zeit vom 17.10.2016 bis 16.11.2016 statt.

Die Unterlagen wurden jeweils auch im Internet unter Planen – Bauen – Wohnen "Bauleitpläne online" veröffentlicht. In diesem Zeitraum konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden.

2. Planungsanlass

Ein Investor beabsichtigt im Bereich zwischen der Borchener Straße, dem Bürgerpark, der Straßen Abtsbrede und Zur Schmiede eine hochwertige Wohnanlage im Geschosswohnungsbau für ca. 19 Eigentumswohnungen zu errichten.

Rechtlich wird der maßgebliche Baubereich gemäß der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B „Alte Brauerei“ Stadtteilpark, der seit 1999 rechtskräftig ist, beurteilt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine zwingend zweigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldach (Dachneigung 27°) und mit Flachdach fest. Ferner ist die Firstrichtung vorgegeben. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan auf dem Grundstück des Investors kleinteilige überbaubare Flächen mit geringen Bautiefen aus. Weiter ist, innerhalb des beabsichtigten Planbereiches, eine Stichstraße mit einer für den Bereich überdimensionierten Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde allerdings auf dem Grundstück des Antragstellers so nicht umgesetzt und liegt brach.

Geplant ist seitens der Antragsteller eine verdichtete Bebauung in offener Bauweise und einer neuen eigenständigen Wohnsituation mit drei Gebäudeteilen, III-geschossig zu der Straße Abtsbrede und II- geschossig im rückwärtigem Bereich, zu realisieren. Für die Bebauung ist eine Gestaltung mit Flachdach und Staffelgeschoss vorgesehen. Ein begrünter „Innenhof- und Spielbereich“ und eine Tiefgarage sollen die Qualität der Wohnanlage erhöhen. Die geplante Zufahrt der Tiefgarage soll sich an der westlichen Grundstücksgrenze befinden und von der Abtsbrede aus über eine Rampe erfolgen.

Die bisher festgesetzte öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage wird aufgehoben und stattdessen ein Privatweg festgesetzt. Der Privatweg soll weiterhin die rückwärtige Bebauung erschließen.
Die Änderungsfläche befindet sich in einem stadtkernnahen Wohnbereich. Vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung und Nachverdichtung sind auch die Nachbargrundstücke mit in Betracht gezogen. Als Hinterlandbebauung werden die großflächigen Gartenbereiche der Flurstücke 132 und 137 mit in das Änderungsgebiet aufgenommen.
Um eine städtebaulich harmonische Einbindung in das Umfeld, insbesondere im Straßenbild zu erhalten, werden entlang der Straße Abtsbrede bis zur nächsten Straßeneinmündung, die Anhebung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse fortgeführt und ebenfalls als dreigeschossig festgesetzt.

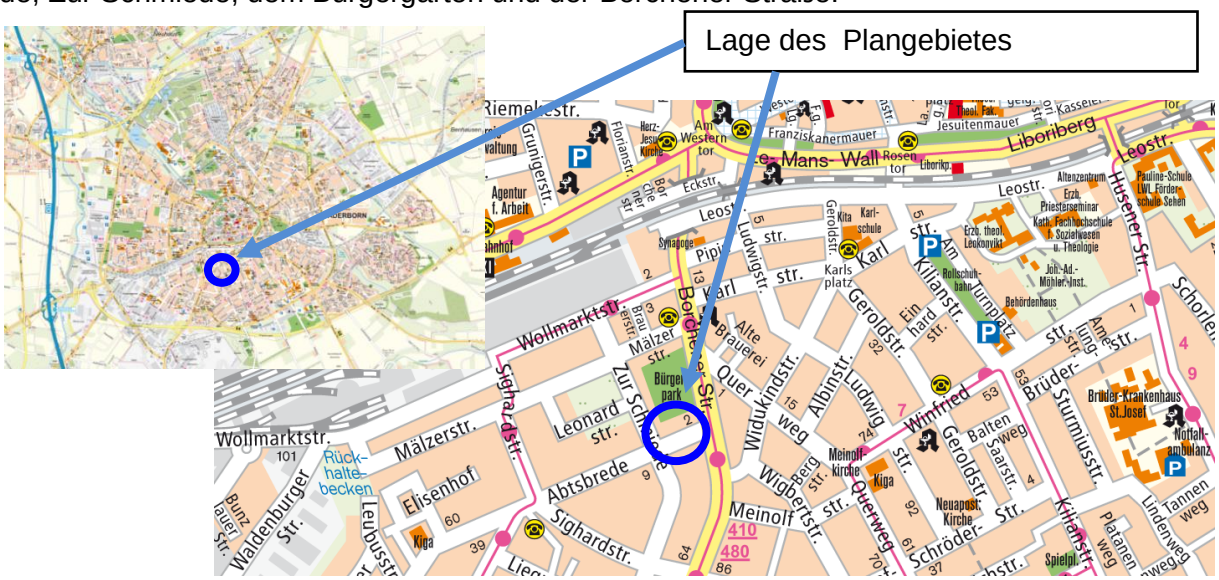
Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche sowie Fußweg ausgewiesenen Bereiche sind bisher nicht umgesetzt. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße ist derzeit ein geschotterter Weg, der lediglich als Zuwegung für das Grundstück Flurstück 137 dient. Die provisorischen Stellplatzbereiche werden als Parkmöglichkeit von dem östlich benachbarten Bewohner benutzt. Darüber hinaus ist auf einem weiteren privaten Grundstück (Flurstück 138) ein öffentlicher Fußweg dargestellt, der den Planbereich und den Stadtteilpark verbinden sollte. Der im Plan dargestellte Fußweg, auf dem privaten Grundstück Flurstück 138, wurde nicht ausgebaut, da eine fußläufige Verbindung an dieser Stelle nicht erforderlich war. Hier ist eine Garage errichtet worden. Im Gesamten ist der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht umgesetzt worden.

Ziel der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B ist es, im stadtkernnahen Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die Innenentwicklung planungsrechtlich zu sichern und dabei neue Bauflächen für den dringend benötigten Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Das geplante Konzept des Investors ist konform mit den städtebaulichen Zielen Siedlungsflächen nach zu verdichten. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gute ÖPNV-Anbindungen ist die Nachverdichtung insbesondere an solchen Standorten wünschenswert. Dies trifft für den angedachten Geltungsbereich in vollem Umfang zu.

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der II. Änderung umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet, ca. 500 m südwestlich des Stadtzentrums, liegt zwischen den Straßen Abtsbrede, Zur Schmiede, dem Bürgergarten und der Borchener Straße.



Geoservice: Lage im Stadtgebiet

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 B II. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Paderborn, Flur 54, Flurstücke 131, 130, 133, 135,138, 139, 140, 141, 697, 694, 695, 696 sowie 710. Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche werden in die Planung mit einbezogen, um das Plangebiet rechtssicher abgrenzen zu können.

Geltungsbereich des Änderungsplanes

4. Übergeordnete Vorgaben

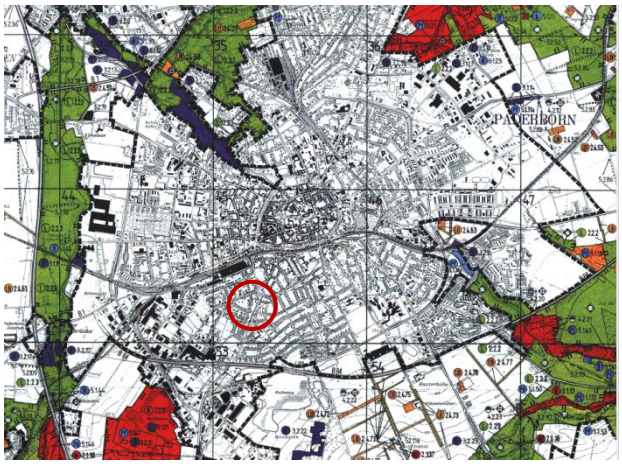
4.1 Darstellung in der Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. An dieser Stelle weist der Änderungsplan weiterhin Wohnbauflächen aus, die der Darstellung des Regionalplanes entsprechen.

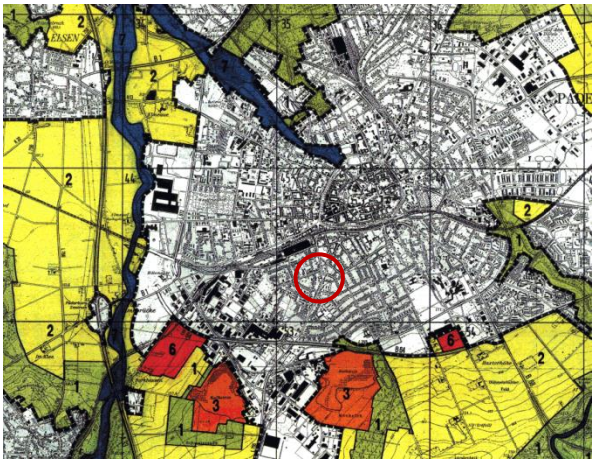
Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe. Die Änderung steht den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.



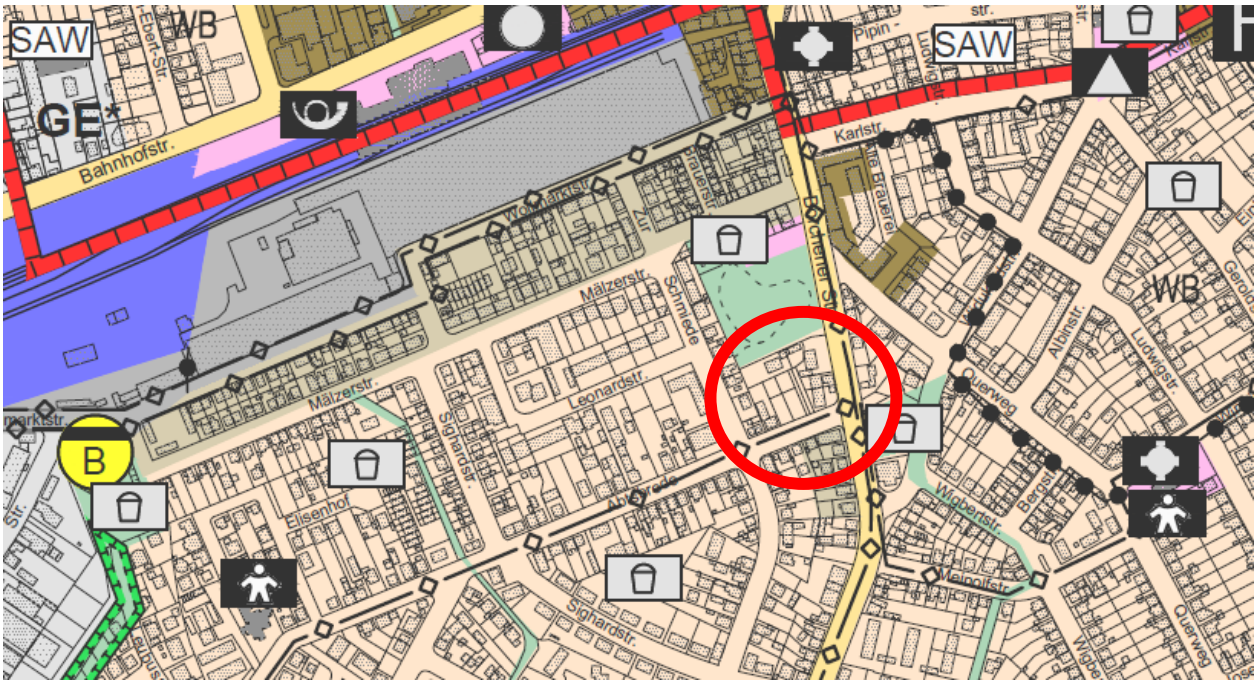
Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ – Entwicklungsziele –



Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ – Festsetzungen –

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die II. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Da sich das Planumfeld in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Paderborns befindet, ist die Borchener Straße dementsprechend mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ausgestattet. Die Borchener Straße besteht aus einer heterogenen, bis zu fünf-geschossigen Bebauung. Die straßenbegleitende Bebauung an der „Abtsbrede“ und „Zur Schmiede“, mit jeweils mehreren Wohneinheiten, zumeist in den Nachkriegsjahren entstanden, besteht hauptsächlich aus einer zwei bis zweieinhalbgeschossigen Bebauung.

Nördlich grenzt das Plangebiet an eine innerstädtische Grünanlage - Stadtteilpark oder auch „Bürgerpark“ benannt - an. Östlich benachbart zum Plangebiet befindet sich eine ARAL-Tankstelle mit Waschanlage in Betrieb. Die Tankstelle ist über die Borchener Straße erschlossen.

Die Grundstücke des Vorhabenträgers, Gemarkung Paderborn, Flur 54, Flurstück 133,135, 697,694,695.696, östlich des Plangebiets, stellt sich als mehrjährige Brachfläche dar. Umliegend sind die Baugrundstücke vollständig überbaut.

Bis auf die durch eine wassergebundene Decke befestigte, schmale Zuwegung und einige Parkplätze ist die Brachfläche durch sukzessive gewachsene Gehölzstrukturen bedeckt. Die provisorischen Stellplatzbereiche als Parkmöglichkeit werden von den östlich benachbarten Bewohnern beansprucht. Der schmale Schotterweg ist gleichzeitig die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück, Flurstück 137, welches sich im nördlichen Teil des Plangebietes befindet und mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut ist.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 132 ein zweieinhalbgeschossiges Mehrfamilienhaus, welches im rückwärtigen Bereich eine Sammelgarage und eine große Gartenfläche besitzt. Die Zufahrt zu den Garagen ist über eine an der östlichen Grundstücksgrenze gelegene Zuwegung gewährleistet.

Sämtliche notwendige öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind im unmittelbaren Bereich des Plangebiets vorhanden. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind an der Borchener Straße und der Straße Abtsbrede verlegt. Wie zuvor beschrieben ist die Zufahrt der Bebauung auf dem Grundstück Flurstück 137 über den provisorisch angelegten Schotterweg gewährleistet, wohingegen der Schmutzwasserkanal über das Nachbargrundstück Flurstücke 138 und 693 verläuft. Das Regenwasser des vorgenannten Grundstücks wird auf dem Grundstück versickert.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen mehrere Kindergärten sowie Kindertageseinrichtungen. Weiter befinden sich die „Elisabeth Grundschule“ und die „Karl Grundschule“ im näheren Umfeld. Die weiterführenden Schulen Haupt-und Realschule sowie das Gymnasium liegen in der Kernstadt und sind gut zu erreichen. Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Geoservice: Luftbild

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine zwingend zweigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldach (Dachneigung 27°) und mit Flachdach sowie die Firstrichtung fest. Weiter weist er auf dem Grundstück des Antragstellers kleinteilige überbaubare Flächen mit geringen Bautiefen aus und erschließt die Grundstücke über eine öffentliche Stichstraße mit einer für den Bereich überdimensionierten Wendeanlage.

Auszug aus dem Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ Stadtteilpark

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Modifizierung der Baurechte sowie eine zusätzliche Innenverdichtung für einen zentrumsnahen Bereich. Das städtebauliche Konzept folgt der Ursprungsplanung und setzt weiter die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem „Allgemeinem Wohngebiet“ fest. Ferner ermöglicht das Konzept das Bauen in rückwärtigem Bereich als Hinterlandbebauung und berücksichtigt dabei den Schutz und die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung. Das beabsichtigte Vorhaben des Investors, Eigentumswohnungen zu schaffen, entspricht dabei der vorgenannten Intention.

Das Konzept des Vorhabenträgers ermöglicht über einen Privatweg das im rückwärtigen Bereich gelegene und bereits bebaute Nachbargrundstück (Flurstück 137) weiterhin verkehrstechnisch zu erschließen. Der private Stichweg soll grundsätzlich von den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern und Bewohnern in Anspruch genommen werden. Daher wird der Investor an der östlichen Grundstücksgrenze für die ausreichende Erschließung der benachbarten Flurstücke entsprechende Wegerechte einräumen. Die bisher festgesetzte öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage wird aufgehoben und stattdessen ein Pri-

vatweg festgesetzt. Der Eigentümer des Grundstückes Flurstück 137 stimmt zu, dass die erforderliche Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungswagen auf seinem Vorhof erfolgen kann.

Die benachbarten Grundstücke Flurstück 132 und 137 besitzen im rückwärtigen Bereich große Gartenflächen, die im Sinne einer Nachverdichtung zusätzliche Baumöglichkeit erhalten und über private Wege erschlossen werden können.

Das städtebauliche Konzept entspricht grundsätzlich den Zielen des Baugesetzbuches, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung angestrebt werden soll. Des Weiteren ist eine Nachverdichtung insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gute ÖPNV-Anbindungen bestehen. Dies trifft für den angedachten Geltungsbereich in vollem Umfang zu.

6.2 Erschließung

Der Planbereich ist über die Umgehungsstraße B64 / Borchener Straße / Abtsbrede gut zu erreichen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße Abtsbrede, die von der Kernstadt kommend über die Borchener Straße schnell erreichbar ist. Die überörtliche Verbindungstrecke B64 ist über die Borchener Straße ebenfalls gut angebunden.

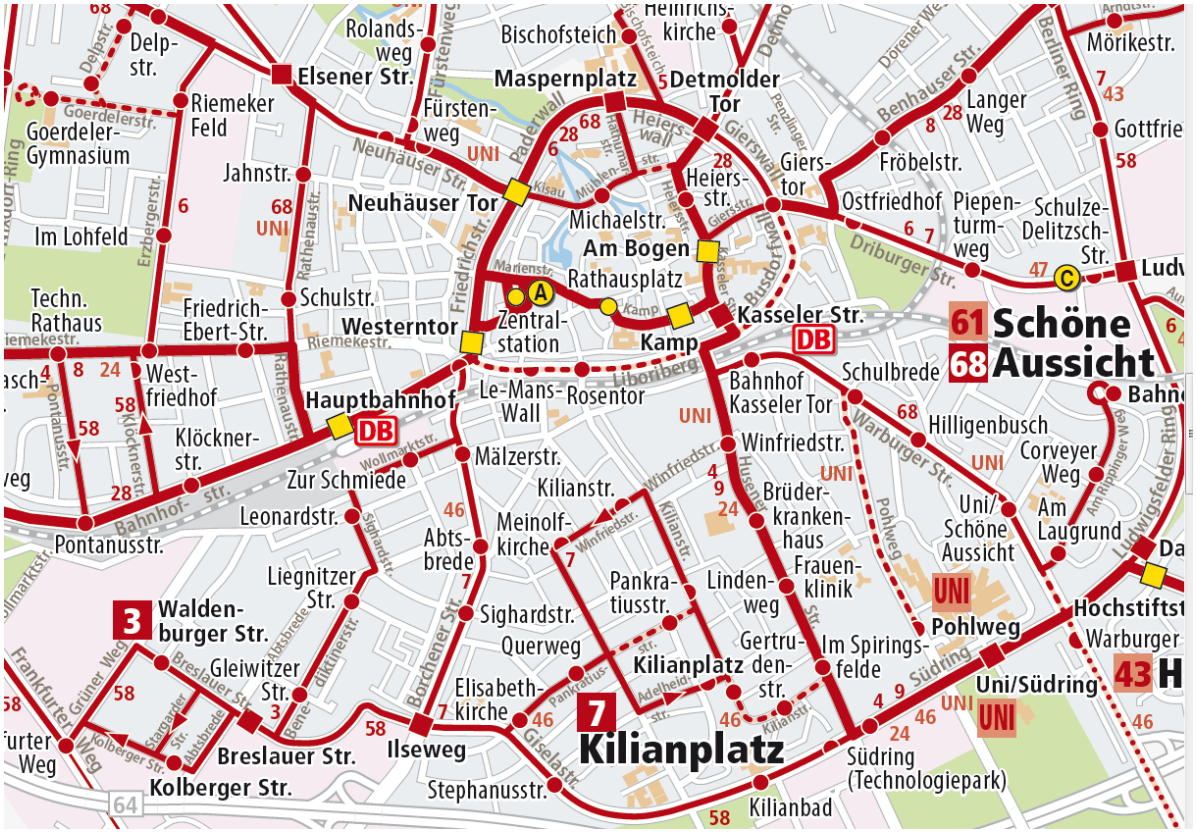
Die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die Straße „Abtsbrede“. Die rückwärtigen Bauflächen werden, angeknüpft an die Straße „Abtsbrede“, über private Stichstraßen erschlossen.

Die Planung sieht vor, das bestehende Wohngebäude sowie die neue Baufläche auf dem Grundstück Flurstück 137 über die private, 5,5 m bzw. 3,5 m breite Stichstraße, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, verkehrstechnisch zu erschließen. Der Verlauf des Stichweges entspricht teilweise dem heutigen Verlauf des Schotterweges.

Ebenfalls ist die rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Flurstück 132, hinsichtlich der Zufahrt auf dem eigenen Grundstück, über einen Privatweg zu erschließen.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Für das geplante Änderungsgebiet ist eine optimale ÖPNV-Anbindung vorhanden.
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich an der Borchener Straße die Haltestelle „Abtsbrede“. Der Bereich wird durch die Hauptlinie 7 (Kilianplatz –Friedhof auf dem Dören) tagsüber im Halbstundentakt bedient. Zusätzlich verkehrt auch die Nebenlinie 46 (Hauptbahnhof – Haxtergrund). Die Erschließung, insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr, ist damit ausreichend gewährleistet und gesichert.



Liniennetzplan des PaderSprinters (tagsüber)

6.4 Versorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in der Borchener Straße und der Straße Abtsbrede vorhanden. Über eine Verlängerung der Leitungen ist die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen möglich. (Siehe Punkt 7.6)

Auch alle Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

6.5 Grünflächen

Innerhalb des Änderungsgebietes werden keine Grünflächen oder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Durch die geplante private Stichstraße soll die öffentliche Verkehrsfläche und außerdem die im Ursprungsplan dargestellten Pflanzgebote für Laubbäume aufgehoben werden. Eine Umsetzung des Pflanzgebotes auf privatem Grundstück ist nicht sicherzustellen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Der seit 1987 rechtsgültige Ursprungplan regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung gemäß § 4 BauNVO. Hiernach sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Stadt +Handel, Oktober 2015), das im Dezember 2015 vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen worden ist, sind in integrierten Lagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) wie diesem geplanten Allgemeinen Wohngebiet, Nachbarschaftsläden mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (< 200 qm Verkaufsfläche) zulässig. Für größere Lebensmittelmärkte müsste eine Prüfung nach dem Nahversorgungsprüfschema, das Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, erfolgen.
Da aufgrund der städtebaulichen Konzeption, die keine größere überbaubare Fläche ermöglicht und eine Erschließung ausschließlich durch schmale privatrechtliche Wege vorsieht, eine derartige Entwicklung als unrealistisch eingestuft wird, kann auf eine weitergehende Untersuchung nach dem Nahversorgungsprüfschema verzichtet werden.
´Zentrenrelevante` sowie ´nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe` sind auf Basis des § 4 BauNVO aufgrund der Gebietsversorgung nicht zu erweitern.
Aus den o.g. Gründen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine einzelhandelsbezogene Festsetzung als nicht erforderlich angesehen. Über den o.g. Nachbarschaftsladen hinausgehende Einzelhandelsbetriebe sind in dieser städtebaulichen Lage nicht zu erwarten. Zudem setzt § 4 BauNVO mit den ‚Läden zur Gebietsversorgung‘ rechtliche Grenzen der Zulässigkeit.

Das Maß der baulichen Nutzung, d. h. der Überbauungsgrad der Grundstücksfläche und die Geschosshöhe, wird unter Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung modifiziert.

Für die Grundstücksausnutzung wird weiterhin die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der zulässigen Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,4 geregelt. Demnach dürfen im wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden.
Darüber hinaus lässt die neue Planung eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19. Abs. 4 Satz 2 und 3 (BauNVO) i.V. m § 21 a Abs. 3 BauNVO bis zu 0,8 zu. Demnach kann bis zu 80 % der Grundfläche, die durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. durch Tiefgaragen überbaut werden. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl ermöglicht eine individuelle Planung mit Variationsmöglichkeiten. Insbesondere Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr sind durch die vorgenannte Überschreitung umsetzbar. Somit kann z.B. auch ein Mehrfamilienhaus mit den entsprechend erforderlichen Stellplätzen realisiert werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Regelung, hinsichtlich der zwingend zweigeschossigen Wohnbebauung, ist mit dem Plankonzept des Investors sowie der städtebaulichen Zielsetzung „Nachverdichten in innerstädtischen Bereichen“ nicht vereinbar. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird durch die Festsetzung einer zwei- bzw. der dreigeschossigen Bauweise ersetzt. Der Wegfall der GFZ Regelung dient der Vereinfachung der Festsetzungen.

Darüber hinaus wird der Planbereich hinsichtlich der Geschosszahlen mit der Rücksichtnahme auf die Umgebung neu geregelt. Östlich grenzt die Planfläche an das bestehende vier- bzw. fünfgeschossige Mehrfamilienhaus an. Die Bebauung in südwestlicher Richtung entlang der Abtsbrede besteht aus zwei bzw. zweieinhalbgeschossig errichteten Mehrfamilienhäusern.
Das neue Bauvorhaben liegt zwischen der viergeschossigen Bebauung sowie den zweieinhalb geschossigen Mehrfamilienhäusern und stellt mit der dreigeschossigen Bebauung an der Straße Abtsbrede einen passenden Übergang her.

Um eine städtebaulich harmonische Einbindung in das Umfeld insbesondere im Straßenbild zu erhalten, wird die Anhebung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entlang der Straße Abtsbrede bis zur nächsten Straßeneinmündung fortgeführt. Aus diesem Grunde werden die Nachbargrundstücke Flurstück 130, 131 und 710 in die Änderungsfläche mit aufgenommen und ebenfalls als dreigeschossig festgesetzt.

Die Bauflächen im rückwärtigen Planbereich werden gesamtplanerisch betrachtet. Die zwingend zweigeschossige Regelung auf den Grundstücken des Antragstellers wird aufgehoben und als maximal zweigeschossig festgesetzt. Die übrigen Bauflächen sind bereits als zweigeschossig festgesetzt und werden in die II. Änderung übernommen.
Durch die vorgenannten Regelungen wird im Plangebiet, welches innerstädtisch und zentrumsnah liegt, das Errichten von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

7.2 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze

Auf den Grundstücken des Vorhabenträgers Gemarkung Paderborn, Flur 54, Flurstück 133, 135, 697, 694, 695, 696 lässt der ursprüngliche Bebauungsplan Wohnbebauung in geschlossener Bauweise zu.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B „Abtsbrede“ setzt, entsprechend der bestehenden Bauweise im Umfeld, die offene Bauweise fest. Die Gebäude sind gem. § 22 BauNVO in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der offenen Bauweise können Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise gewährleistet ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet und ermöglicht, die Wohnanlage des Vorhabenträgers wie konzipiert zu etablieren. Diese Regelung passt sich der angrenzenden Bebauung an.

Weiter wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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.

Weiter wird geregelt, dass die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m betragen muss. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

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

Der vom Investor geplante Innenhof- und Spielbereich soll, eine gewisse Wohnqualität schaffen. Daher ist dieser Bereich als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen und kenntlich dargestellt.

Weiter werden ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Tiefgaragen zugelassen. Die betreffenden Bauteile der Tiefgarage, die außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, sollen vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

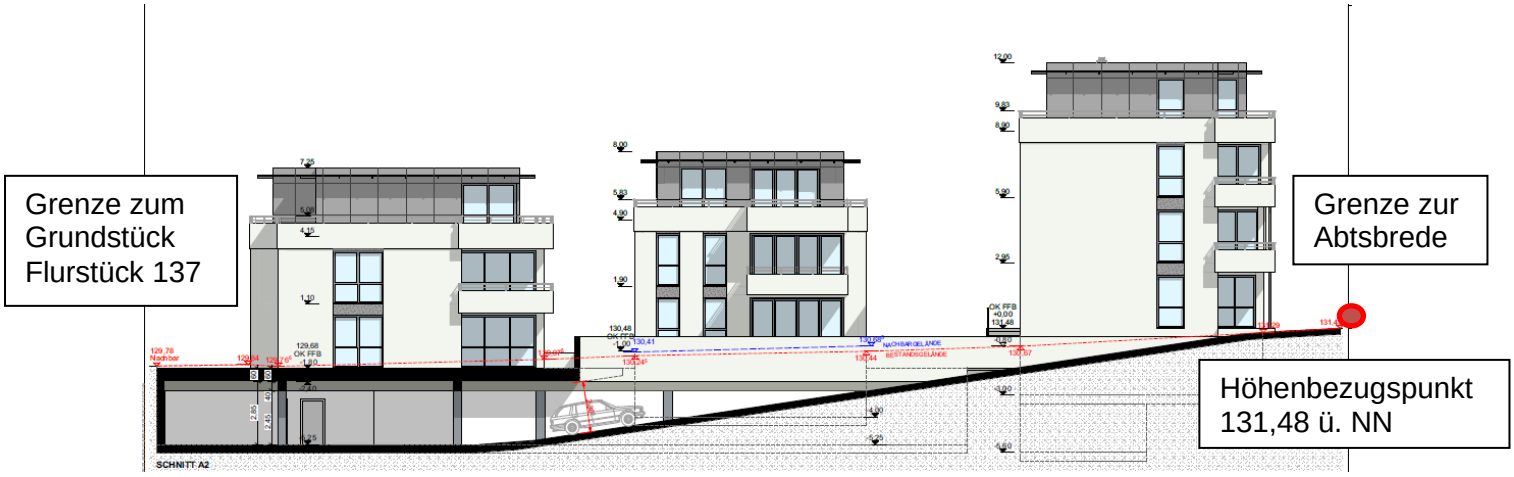
7.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Zusammenspiel der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich eindeutige Vorgaben, die unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude ausschließen.

- Höhenbezugspunkt

Als erforderlicher unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird der im Bebauungsplan eingetragene Punkt an der Straße Abtsbrede mit 131,48 über NN (Normalnull) bestimmt. Als oberer Bezugspunkt gilt die festgesetzte maximale Gebäude- und Wandhöhe.

Der Architekt stellt mit der folgenden Schnittplanung die Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens dar. Als unterer Bezugspunkt ist an der Straße Abtsbrede die Höhe 131,48 über Normalnull (NN) angenommen. Der vorgenannte Bezugspunkt, wie auch in der Planung dargestellt, gilt ebenfalls für die rückwärtige Bebauung der Nachbargrundstücke.



Danach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höhenregelungen getroffen.

- Wandhöhe /Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe. Die festgesetzte maximale Gebäude- und Wandhöhe sind als oberer Bezugspunkte anzunehmen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern und geneigten Dächern wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem Bezugspunkt gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Dachhaut / Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem Bezugspunkt gemessen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern wird die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und dem Bezugspunkt gemessen.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.

Auch ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)
Daher ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Die Tiefgarageneinfahrt ist ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, umfassen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 B Vorgaben zu Dachform und Dachgauben, zur Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern, zur Gestaltung der Vorgärten sowie zu Einfriedungen. Die vorgenannten Regelungen sind erforderlich, um ein abgestimmtes und harmonisches Siedlungsbild zu erhalten. Auch sind die Regelungen erforderlich, damit sich die neue Bebauung nahtlos in die Umgebung einfügt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist sicherzustellen, dass Dachmaterial und -farbe, Traufhöhe sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

Um ein erhöhtes Aufkommen von Parkplätzen direkt an öffentlichen Straßenräumen zu mindern und das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, dürfen die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 40 % der Vorgartenfläche beanspruchen. Die Festsetzung dient der gewollten Gestaltung durch Grünpflanzen an der öffentlichen Straße. Notwendige Stellplätze können weiterhin auch innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, sollten Standorte der Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen so angelegt werden, z. B. durch das Anpflanzen von Hecken, Sträuchern oder Abmauerungen und Palisaden, dass diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfreie Vorhaben.

Die vorgenannten Regelungen sichern ein homogenes und einheitliches Siedlungsbild.

7.5 Straßenverkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke werden, hinsichtlich der Zufahrten, alle über die Straße Abtsbrede und mit dem Anschluss an die Straße Abtsbrede über private Stichstraßen erschlossen.

Die seitens des Investors geplanten Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich und die neu hinzukommenden Gebäude als Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Flurstück 137 sowie Flurstück 132 sind über Privatwege verkehrstechnisch zu erschließen.

Die Planung sieht vor, dass das bestehende Wohngebäude sowie die neue Baufläche auf dem Grundstück Flurstück 137 über die 5,5 m bzw. 3,0 m breite Stichstraße, die mit Geh-, Fahr- und Leitungstrasse geregelt ist, verkehrstechnisch zu erschließen sind. Der Verlauf des Stiches, über die Grundstücke, Flurstück 140,141,694,696 entspricht teilweise dem heutigen Verlauf des Schotterweges und endet an der Grenze des Grundstücks Flurstück 137.

Die Leitungstrassen für die erforderliche Erschließung sind innerhalb der privaten Stichstraßen sowie auf privaten Grundstücken vorgesehen.-Hierzu ist es notwendig, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen flurstücksbezogen festzusetzen.

Daher ist die als GFL festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 133, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 694, 694, 695, 697 belastet.

Die als (L) festgesetzte Fläche befindet sich auf privaten Baugrundstücken und wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 132, 133,135, 694, 695, 697 belastet. Flächen, die als Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen stellen keine Grunddienstbarkeit dar. Die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke wird bei Vorliegen der Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer der zu belastenden Fläche und dem Begünstigten gegeben sein. Entsprechend §§ 1018-1029 BGB ist erst durch den Grundstückseigentümer und den Begünstigten die Grunddienstbarkeit herzustellen. Für die Leitungsrechte besteht jedoch durch den Grundstückseigentümer im Bedarfsfall eine Duldungspflicht.
Um hier die Abhängigkeiten möglichst gering zu halten und somit eigentümerbezogen eine realistische Erschließung zu ermöglichen, ist das oben beschriebene städtebauliche Konzept gewählt worden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Leitungen wie z.B. Wasser, Energie und Telekommunikation sind in den umliegenden Straßen Borchener Straße sowie Abtsbrede vorhanden.

Weiter ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser gemäß Landeswassergesetz (LWG) §51a von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetztes.

Die direkt angrenzenden Bebauungen an der Abtsbrede können über die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisationsanlage entwässerungstechnisch erschlossen werden. Demzufolge sind alle Gebäude entlang der Straße Abtsbrede, einschließlich des Ge-

bäudes des Antragstellers, welches dem städtebaulichen Konzept entsprechend zur Abtsbrede ausgerichtet ist, derzeit entwässerungstechnisch gesichert.

Bedingt durch die Topografie, des nach Norden hin abfallenden Geländes, ist die Erschließung (SW-und RW-Kanal) der rückwärtigen Baufelder über den Bürgerpark zur Borchener Straße herzustellen. Die gemeinschaftlichen Entwässerungsleitungen (RW- und SW-Leitung) sind an die vom STEB herzustellenden Regen- und Schmutzwasserkanäle anzuschließen, welche sich nördlich außerhalb des Planbereiches, innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Stadtteilpark) befinden werden. Darüber hinaus sind die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb der privaten Stichstraße sowie auf privaten Grundstücken vorgesehen. Hierzu müssen die Grundstückseigentümer gemeinschaftlich über die in der II. Änderung vorgesehenen Leitungstrassen (GFL und L), das Schmutzwasser – und Regenwasserkanal führen.
Für den Planbereich wurde ein gemeinschaftliches Entwässerungskonzept, welches alle Bauvorhaben mit berücksichtigt und dem mit dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) abgestimmt ist, erstellt.

Die Entwässerungskanalflächen werden durch die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sowie Leitungsrechten (L), die zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger flurstücksbezogen zu belasten sind, gesichert. Um die Zugänglichkeit sicherzustellen, dürfen Flächen, die mit Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

Aufgrund des nach Norden stark abfallenden Geländes ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung öffentliche Grünfläche abgeleitet wird. Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Weiterhin ist die Tiefgaragenneinfahrt ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern. Daher ist für das Plangebiet ein gemeinschaftlicher Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen.

Ferner ist bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Die geplante private Stichstraße bietet keine Wendemöglichkeit und das geplante Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstück Flurstück 137 im Bebauungsplan liegt weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche „Stichstraße-Abtsbrede“ entfernt. Somit ist gem. § 5 BauO NRW mindestens ein Aufstellplatz für die Feuerwehr auf dem Grundstück nach DIN 14090 (bzw. § 5 BauO NRW) einzuplanen, so dass ein Löschfahrzeug in einer Entfernung von maximal 50m von rückwärtigen Gebäudeteilen aufgestellt werden kann. Die Eigentümer stimmen zu, dass das erforderliche Wenden für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungswagen auf ihrem Grundstück stattfinden kann.

Für die ca. 53 m lange private Stichstraße ist keine Wendefläche vorgesehen. An der Einmündung „Abtsbrede“ mit 5,5 m Straßenbreite und entsprechender Radiengröße soll für das Feuerwehrfahrzeug die ausreichende Zufahrt ermöglicht werden. Im weiteren Verlauf ist die Straßenbreite von 3,00 m als Feuerwehrzufahrt ausreichend. Am Ende der Zufahrt wird von

dem Eigentümer des Flurstückes 137, eine Bewegungsfläche für die Feuerwehrfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Abgestimmt mit dem Eigentümer des Grundstücks Flurstück 137 soll die erforderliche Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungswagen auf dem Grundstück Flurstück 137 erfolgen. Die dazu notwendige Fläche für die Feuerwehr muss mindestens 5 m x 11 m groß sein und kann damit auf dem Vorhof des Grundstücks Flurstück 137 entsprechend der Mindestanforderung errichtet werden. Ebenfalls für die rückwärtige Bebauung auf demselben Grundstück ist die Wendefläche als Aufstellplatz für die Feuerwehr erforderlich. Die Fläche ist bei konkreten Bauvorhaben öffentlich rechtlich zu sichern.
Darüber hinaus muss die Feuerwehrzufahrt insbesondere der Tragfähigkeit und Abmessung (Radien) der VVBauO NRW zum § 5 BauO NRW bzw. DIN 14090 entsprechen.

Die Wasserleitungsnetze sollen auch für eine Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert werden. Erst mit der detaillierten Lage der baulichen Anlagen und Verkehrswege kann das Erfordernis zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen beurteilt werden. Gemäß des Arbeitsblattes W 400 Teil-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW) ist in den Planstraßen ein max. Hydrantenabstand zur Entnahme von Löschwasser von maximal 150 m einzuhalten.

Eine Befahrung der privaten Grundstücke über die geplante Stichstraße durch die Entsorgungsfahrzeuge des ASP ist nicht vorgesehen, da keine Wendemöglichkeit geplant ist.
Daher müssen alle Abfallbehältnisse für die Entsorgung an der Straße Abtsbrede bereitgestellt werden. Der 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. Hierfür sollten entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich zur Verfügung stehen. Eine Befahrung der privaten Stichstraße durch die Müllfahrzeuge wird nur dann möglich sein, wenn eine geeignete Wendefläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen wird. Falls Wendemöglichkeiten auf privaten Straßen ermöglicht werden sollen und dort Entsorgungsfahrzeuge einfahren können, sind von den Eigentümern entsprechende Freistellungen erforderlich.

7.7 Denkmale

Auf dem Planbereich befindet sich kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen seitens der Unteren Denkmalbehörde keine Bedenken gegen die Planung.

Nordöstlich des Bürgerparks an der Borchener Straße befindet sich ein Gewölbekeller der ehemaligen Brauerei. Laut der aktuellen Vermessungsergebnisse beschränkt sich die unterirdische Ausweitung des Gewölbekellers nur auf den nördlichen Teil des Stadteilparks und hat keine Auswirkung auf das Plangebiet.

Dessen ungeachtet wird als allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den textlichen Festsetzungen der nachfolgende Text unter dem Punkt "Archäologische Bodenfunde“ aufgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Des Weiteren ist, um archäologisch relevante Fragestellungen zu klären, 8 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme die Stadtarchäologie Paderborn, Dr. Sveva Gai, zu beteiligen.

Kontakt: LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn -
Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 6931797,
Sveva.gai@lwl.org; lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org

7.8 Altlasten

Wie aus der geschichtlichen Quelle „Museum für Stadtgeschichte Bombenangriffe auf Paderborn“ lediglich zu entnehmen ist, wurde ein ehemaliger kleiner Luftschutzbunker vor etlichen Jahren beseitigt. Weitere konkrete oder neuere Informationen bzgl. Altlasten im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 B liegen nicht vor.

Direkt nordöstlich, an den bezeichneten Bereich angrenzend (Borchener Straße 39), ist eine ARAL-Tankstelle mit Waschanlage in Betrieb. Von dieser angrenzenden Nutzung sind Beeinträchtigungen auf den Planbereich bzgl. des Baugrunds nicht auszuschließen und daher wurde ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. (Siehe Hinweise / Sonstiges)

7.9 Kampfmittel

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung, aus dem Jahre 1999 setzt fest, dass vor Durchführung einer Baumaßnahme eine Meldung an den Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten in Detmold erforderlich ist.

Im Rahmen der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Abtsbrede“ wurde im Jahre 2006 eine Recherche vorgenommen, in der deutlich wurde, dass ein Blindgängerverdachtspunkt im Bereich südlich der Abtsbrede liegt. Anschließend hatte die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.02.2006 darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten die Arbeit zu melden und ihre Empfehlung als Hinweis aufzunehmen ist.

Angelehnt an die o.g. Empfehlung, eingegangen für den unmittelbar benachbarten Bereich südlich der Straße Abtsbrede, wurde der entsprechende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. (Siehe Hinweise / Sonstiges)

7.10 Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen zu.
Die überbaubaren Flächen des Plangebietes im Vergleich zum Ursprungsplan sind großzügiger geplant, so dass nun eine optimale Ausrichtung der Gebäude ermöglicht werden kann. Die Ausrichtung der Gebäude stellt unter dem Gesichtspunkt der Nutzung solarer Strahlungsenergie somit eine optimale Lösung dar.
Die festgesetzte Firstrichtung der Dachflächen wird durch die Änderung aufgehoben. Die freie Wahl der Firstrichtung ermöglicht eine optimale energetische Ausrichtung der Dachflächen in südlicher Richtung. Um auch die Verschattung der Grundstücke untereinander zu minimieren, werden in den textlichen Festsetzungen max. Wandhöhen geregelt.
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist eine sinnvolle Nutzung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet gegeben.

7.11 Immissionsschutz

Da der Planbereich durch Verkehrslärm vorbelastet ist, weiter von den umliegenden Straßen ausgelöst wird, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro DEKRA Umwelt GmbH Industrie, Bau und Immobilien (Hamburg, August 206) durchgeführt und ermittelt und beurteilt die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen aus den umliegenden Straßen (Zur Schmiede, Abtsbrede, Borchener Straße) sowie durch die Nutzungen umliegender Gewerbebetriebe (Tankstelle, Verbrauchermarkt und im Keller der Veranstaltungsraum). Zusätzlich sind die durch die geplante Tiefgaragenrampe zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt worden.

<u>Verkehrslärm</u>
Nach den Bestimmungen der 16. BImSchV wurden im Plangebiet die folgenden Beurteilungspegel Lr ermittelt.
- tags (6-22h) zwischen LrT = 53 dB(A) (im NW) und LrT = 62 dB(A) (im S),
- nachts (22-6h) zwischen LrN = 45 dB(A) (im NW) und LrN = 54 dB(A) (im S).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (4) für allgemeine Wohngebiete von tags OWT = 55 dB(A) und nachts OWN = 45 dB(A) werden im Plangebiet überschritten.
Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die den Neubau und wesentliche Änderungen von öffentlichen Verkehrswegen regelt, sieht als Grenzwerte (GW) für Wohngebiete tags (6-22h) GWT = 59 dB(A) und nachts (22-6h) GWN = 49 dB(A) vor. Für Wohnnutzungen in Mischgebieten werden als Grenzwerte tags (6-22h) GWT = 64 dB(A) und nachts (22-6h) GWN = 54 dB(A) definiert. Werden die Grenzwerte für Wohnnutzungen in Mischgebieten als Grenzwert zugrunde gelegt, ist eine Einhaltung festzustellen.

Oftmals können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere in allgemeinen Wohngebieten, nicht eingehalten werden, wenn wie im stadtkernnahen Plangebiet bestehende und viel befahrene Verkehrswege vorhanden sind. Auch zu berücksichtigen ist, dass die Bereiche bereits nach § 30 BauGB zu bebauen wären und eine Bebauung auch schon seit Jahren dort existiert. So kann nach geltender Rechtsprechung auch ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 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.

Im Grunde sind die vorgenannten Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte als zumutbar anzusehen, sofern im Rahmen der Planung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewahren können.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wällen / Wänden) sind im Plangebiet für die Obergeschosse keine relevanten Geräuschminderungen zu erwarten. Zum Schutz der Anwohner werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz entlang der Straße „Abtsbrede“ getroffen. Bei Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. bei Neuplanungen sind diese zu berücksichtigen. Die Lärmpegelbereiche III bis IV nach DIN 4109 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zusätzlich sind die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen in die Planung aufgenommen worden.

Gewerbelärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von
tags OWT = 55 dB(A) und nachts OWN = 40 dB(A) entsprechen auch den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.
Für die Tankstellennutzungen ist festzustellen, dass im Plangebiet der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tags IRWT,WA = 55 dB(A) eingehalten wird. Grundsätzlich sind Tankstellen in einem Wohngebiet gemäß § 4 (3) 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und müssen bereits Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nehmen.

Nach Aussage des Gutachters kann für die Nutzungen des Verbrauchermarktes nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tags IRWT,WA = 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Der Richtwert für ein Mischgebiet von tags IRWT,MI = 60 dB(A) kann auf Basis der Berechnungen eingehalten werden.

Legt man für die Versammlungsstätte im Keller des Verbrauchermarktes eine komplette Parkplatzentleerung (33 Pkw-Bewegungen) in der maßgeblichen Nachtstunde zugrunde, wird der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet von IRWN,WA = 40 dB(A) überschritten. Gleichwohl wird der Richtwert für ein Mischgebiet von nachts IRWN,MI = 45 dB(A) rechnerisch eingehalten.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, in diesem Bereich kein Neubau geplant ist und dieser Bereich in einer Gemengelage liegt, kann der Richtwert für ein MI-Gebiet herangezogen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die bestehende Situation Gemengelage, durch die hinzukommende Bebauung nicht verschlechtert wird.

Aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016), heranzuziehen. Daher sind entsprechende Lärmpegelbereiche sowie die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche werden berechnete Geräuschimmissionen des Verkehrslärms herangezogen. Auf die Geräuschpegel des Verkehrslärms wird anschließend der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von IRWTag = 55 dB(A) energetisch addiert und der Summenpegel um 3 dB erhöht. Es ist zu beachten, dass die berücksichtigte Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um 10 dB gemäß DIN 4109 aufgrund des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht erfolgt.
Zur Auslegung des passiven Schallschutzes an den Gebäuden sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) die im Plan dargestellten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Bereiche? sowie die entsprechenden Textlichen Festsetzungen heranzuziehen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm vorbelastet und daher sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich.

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teile 1 und 2, Stand Juli 2016) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm- Maß R’w,ges entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

1	2	3	4	5
Lärmpegelbereich	„Maßgebliche Außenlärm-pegel dB(A)	Raumarten		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		Büroräume [1)] und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
[I]	bis 55	30		-
[II]	56 bis 60	30		30
[III]	61 bis 65	35		30
[IV]	66 bis 70	40		35

In der 1. Baureihe zur Straße „Abtsbrede“ sind in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß vorweisen, sofern für diese Räume keine Lüftung über die abgewandte (Nord-) Fassade erfolgen kann. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R’W,ges der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 08.09.2016, Az: 551225152.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Stadtplanungsamt eingesehen werden

Tiefgaragenrampe

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine offene Tiefgaragenrampe zu errichten, die an der Straße „Abtsbrede“ angeschlossen und wenige Meter östlich des bestehenden Wohnhauses

„Abtsbrede 10“ in das Plangebiet geführt wird. Die Steigung ist mit 15 % geplant und in der Tiefgarage sind 19 Stellplätze vorgesehen.
Der Gutachter ermittelt nach den Bestimmungen der TA Lärm an der Ostfassade vom vorhandenen Wohnhaus „Abtsbrede 10“ folgenden Beurteilungspegel
- tags (6-22h) LrT = 50 dB(A)
- nachts (maßgebliche Nachtstunde zwischen 22-6h) LrN = 46 dB(A)

Der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags IRWT = 55 dB(A) wird am maßgeblichen Immissionsort (Wohnhaus „Abtsbrede 10“) um mind. ΔLT = 5 dB unterschritten.

Der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von nachts IRWN = 40 dB(A) wird am maßgeblichen Immissionsort (Wohnhaus „Abtsbrede 10“) um bis zu ΔLN = 6 dB überschritten. Die Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete von nachts IRWN = 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort (Wohnhaus „Abtsbrede 10“) wird jedoch um ΔLN = 1 dB überschritten.

Nach Aussage des Gutachters kann die Reduzierung der Rampensteigung geringere Immissionspegel ergeben. Um die Geräusche zu Minderungen, die gesunde Wohnverhältnisse schaffen, können auch zusätzliche Abschirmungen z. B. durch eine Glaswand angebaut werden. Festlegung der konkreten Maßnahme kann im Rahmen des Bauantrages erfolgen. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht

Das Plangebiet ist größtenteils nicht bebaut und besitzt hinsichtlich des nördlich angrenzenden Bürgerparks eine gewisse ökologische Wertigkeit. Bis auf den Schotterweg und einige Parkplätze, ist der Änderungsbereich größtenteils mit Gehölzen bewachsen, die einer natürlichen Sukzession unterliegen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Baurecht besteht und die vorgenannte jetzige Brachfläche als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Die geplante Planänderung zielt auf eine Modifizierung der Festsetzungen der I. Änderung ab und trägt dazu bei, in einem kernstadtnahen Bereich die Bebauung zu verdichten.

Die II. Änderung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Planung der „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ dient und die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB gegeben sind. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen von einer Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Nach der allgemeinen Vorprüfung, welche seitens des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführt wurde, sind die Vorausetzungen –wie folgend erläutert- für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

- Die Grundfläche des Änderungsbereiches ist kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet und begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

- Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer signifikanten, nicht kompensierbaren Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.

Da keines der auszuschließenden Kriterien gegen ein beschleunigtes Verfahren spricht, kann die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B „Abtsbrede“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Grundlage für die Behandlung des besonderen Artenschutzes bildet das Bundesnaturgesetzt (§44 BNatSchG). Hierzu liegt die vom Büro Gasse, Schumacher und Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft Paderborn erstellte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vor.

Wie der rechtsgültige Bebauungsplan ermöglicht auch die geplante Änderung eine Versieglung von Freiflächen und führt damit zu einem Verlust von bislang bestehenden Lebensräumen. Berücksichtigt wurden die hier potentiell anzutreffenden planungsrelevanten Artengruppen, Fledermäuse und Vögel mit einzelnen Vertretern. Geprüft wurden die Überlagerung der Arten mit den zu erwartenden Wirkfaktoren sowie die Vorbelastung des Planbereiches durch die Lage.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Fällung von Bäumen nur zwischen dem 01. November und den 01. März zulässig) umgesetzt werden.

Die vertieften Arbeitsschritte II (Verbotstatbestände) und III (Beurteilung von Ausnahmevoraussetzungen) der Artenschutzprüfung wurden bei keiner der geprüften Arten relevant.

Jedoch empfiehlt der Gutachter, zur Stärkung der potentiellen Fledermauspopulation Ersatzquartiere für Fledermäuse zu installieren und eine fledermausfreundliche Beleuchtung zur verwenden.

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 aufgenommen.

8.3 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 und -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.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Da die Planänderung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Zielsetzung „Innenentwicklung

vor Außenentwicklung“ folgt, besteht daher der Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht.

8.4 Klimaschutz

Die Bauleitplanung muss bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen.
Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.
Hierzu zählt auch die Klarstellung des globalen Klimaschutzes durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-) Bezug im Plangebiet gegeben ist. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen können ggf. frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel erfordern.

Für die Stadt Paderborn wurde im Jahr 1990 eine Klimaanalyse erstellt und seit Dezember 2014 liegt ein aktualisierter Entwurf vor. In dem Entwurf wird das Plangebiet dem Klimatop Stadtklima zugeordnet. Das Klimatop ist durch eine relativ massive Bebauung und dadurch vor allem durch eine stark eingeschränkte nächtliche Abkühlung gekennzeichnet.
Bei extremen Wetterlagen im Sommer können während der Nachtstunden Temperaturunterschiede zwischen Klimatop und Freiland bis zu 10 Grad gemessen werden, was zu klimatischen Belastungen führen kann. Wie intensiv die bioklimatischen Belastungen durch die geplante Bebauung ausfallen werden, hängt von den angrenzenden Klimatopen ab. Derzeit ist auf der unbebauten, bewachsenen Planfläche von relativ ausgeglichenen bioklimatischen Verhältnissen auszugehen.

Die Reduzierung der begrünten Flächen durch eine Bebauung, insbesondere in Bereichen die in der Klimaanalyse als Stadt-bzw. Cityklimatop eingestuft sind, verschärft die bestehende bioklimatische Belastungssituation.

Durch die Umsetzung der Planänderung werden sicher die örtlichen Klimaverhältnisse negativ beeinflusst. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes auf der unbebauten Fläche bereits Baurecht besteht. Die geplante Planänderung zielt auf eine Modifizierung der Festsetzungen der I. Änderung ab und trägt dazu bei, in einem kernstadtnahen Bereich, die Bebauung zu verdichten. Aufgrund der baulichen Verdichtung wird der innerstädtische Bereich beansprucht und nicht als Bauland die freie Landschaft. Die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen als Hinterlandbebauung, die bereits weitestgehend von einer Bebauung umgeben ist, kann wegen ihrer geringen Ausdehnung keinen merklichen Einfluss auf das Lokalklima haben. Durchaus kann auch die nördlich angrenze Parkanlage eine gewisse bioklimatische Ausgleichsfunktion erfüllen.

Des Weiteren wird aufgrund der bestehenden Erschließung, der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO_2-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.
Die geplante Bebauung ist daher aus städtebaulicher Sicht sowie auch in Bezug auf Klimaschutzbelange sinnvoll.

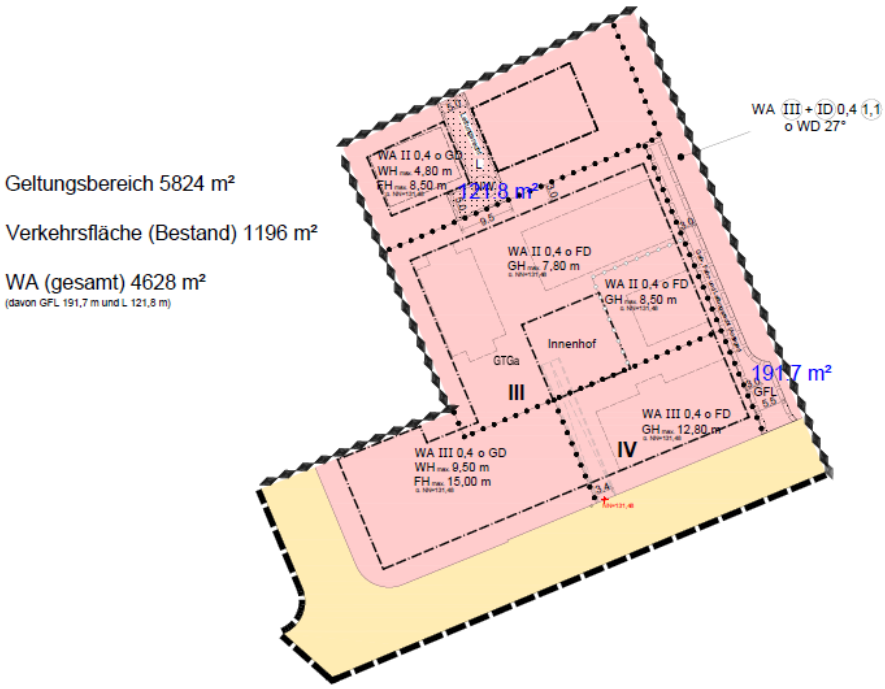
Die vorgesehene bauliche Entwicklung sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung für ausreichend gehalten. Klimarelevante Belange zur Optimierung der Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs, wie z. B. die Ausrichtung der Gebäude oder die Vermeidung von

Verschattung durch Gebäude, können durch die städtebauliche Vorgabe nicht sichergestellt werden.
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. Grundsätzlich gelten jedoch bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Im Jahre 2016 wird die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzt bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.

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 5.824 m² auf. Davon entfallen auf Wohnbebauung 4.628 m², auf öffentliche Verkehrsflächen ca. 1.196 m² und private Straßenverkehrsflächen 192 m².



10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- **Bodendenkmal**
  Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-

bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um archäologisch relevante Fragestellungen zu klären, ist 8 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 6931797, lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org zu beteiligen.

- **Baugrund**
  Eine Bodenbeeinträchtigung durch die benachbarte Tankstelle ist nicht auszuschließen und daher wird empfohlen vor Baubeginn den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

- **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.

- **Kampfmittelbeseitigung**
  Vor Durchführung einer Baumaßnahme ist eine Einzelfallprüfung erforderlich und die Arbeit der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu melden.

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

- **Vogelschutz**
  Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

- **Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB**
  Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.
  Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

- **Müll- / Wertstoffsammlung**
  Alle Abfallbehältnisse müssen für die Entsorgung an der Straße Abtsbrede bereitgestellt werden. Daher sollten entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich zu Verfügung stehen. Die Befahrung der privaten Stichstraße ist nur möglich, wenn für die Müllfahrzeuge eine geeignete Wendemöglichkeit vorgesehen wird.

- **Hochwasserrisiken**
  Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.
  Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

- **DIN-Normen/Richtlinien**
  Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 75 B II. Änderung „Abtsbrede“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.

12. Gesamtabwägung

Die Bevölkerungszahl Paderborns ist in den letzten 40 Jahren kontinuierlich gestiegen. Alle aktuellen Bevölkerungsprognosen für das Stadtgebiet von Paderborn gehen auch von einem Bevölkerungswachstum aus. Die Stadt Paderborn hat zurzeit 150.000 Einwohner (Stand: Dezember 2016) und für das Jahr 2020 werden bis 152.000 Einwohner prognostiziert.

Der zukünftige Bedarf nach Wohnraum/Wohnungen wird nicht nur durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte. 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. Auch gefragt ist 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. Demzufolge ist die aktuelle Wohnungsmarktlage in Paderborn weiterhin als angespannt zu beurteilen.

Das Nachfragepotenzial an Wohnbauflächen kann nur zum Teil auf Kasernenstandorten gedeckt werden. Dem zufolge soll ein Teil des Bedarfes an Wohnflächen durch gezielte Innenentwicklungen und Nachverdichtungen gedeckt werden.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden und zur Sicherung der weiterhin positiven Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es daher erforderlich, ausreichende, angemessene innerstädtische Wohnbauflächen für alle Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Für das Plangebiet, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, bestehen derzeit nicht realisierbare und unwirtschaftliche Baurechte, so dass mit dem Änderungsplan eine gezielte und kernstadtnahe Innenentwicklung einhergeht.

Ziel der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 B ist im stadtkernnahen Bereich eine planungsrechtlich sicherere Innenentwicklung bzw. eine Nachverdichtung zu schaffen und dabei neue Bauflächen für die notwendigen Wohnräume im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Durch geeignete Festsetzungen soll im Plangebiet sichergestellt werden, dass Wohnformen wie z.B. seniorengerechte Wohnanlagen oder Eigentumswohnungen möglich sind.

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.

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.75 B wirken durch Verkehrslärm von der Borchener Straße Beeinträchtigungen ein. Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für die Bauflächen werden teilweise überschritten. Eine schalltechnische Untersuchung soll im Bebauungsplan entsprechend erforderliche Festsetzungen und Regelungen treffen. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn. 28.12.2016
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Özmen Schultze