Begründung zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Mai 2018

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand 4

2. Planungsanlass / Planungsziel 5

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet 6

4. Übergeordnete Vorgaben 7
4.1 Darstellung in der Regionalplanung 7
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes 8
4.3 Biotopkataster 9
4.4 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan 10

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse 10

6. Planung 13
6.1 Städtebauliche Konzeption 13
6.2 Erschließung 16
6.3 Ver- und Entsorgung 17
6.4 ÖPNV-Anbindung 19
6.5 Grünflächen 20

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 21
7.1 Art der baulichen Nutzung 21
7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.3 Höhe baulicher Anlagen 23
7.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen 24
7.5 Abstandsflächen 25

8. Gestalterische Festsetzungen 25

9. Altlasten / Denkmale 26

10. Umweltbelange 27
10.1 Eingriffsregelung 28
10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung 31
10.3 Immissionsschutz 32
10.4 Hochwasserrisiken 36
10.5 Boden 36

11. Klimaschutz / Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel 38

12. Richtfunktrassen 40

13. Flächenbilanzierung 41

14. Hinweise / Sonstiges 42

15. Bestandteile des Bebauungsplanes 45

16. Gesamtabwägung 45

II. Umweltbericht 46

III. Monitoring 47

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 03.12.2015 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn die Sachdarstellung der Verwaltung zu einer möglichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 für das Gebiet „Am Kalberdanz“ im Bereich zwischen Padersteinweg, Am Kalberdanz und Neuhäuser Straße zur Kenntnis genommen und den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes positiv beschieden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 16.02.2017 wurde die Aufstellung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ sowie gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017 stattgefunden. In diesem Zeitraum konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden. Die Unterlagen wurden jeweils im Internet unter Wohnen Soziales – Stadtentwicklung – Stadtplanung - Bauleitplanung - "Bauleitpläne im Verfahren" veröffentlicht.

Zusätzlich wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.03.2017 in der Aula des Goerdeler-Gymnasiums, Goerdelerstraße 35, die geplante Bebauungsplanänderung der Öffentlichkeit erläutert. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, Fragen und Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen. Die vorgetragenen Anregungen und Fragen wurden in einem Protokoll festgehalten.

Während der frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde seitens der Öffentlichkeit angeregt, in dem sensiblen Planbereich, angrenzend an die Paderaue, den Umweltbelangen eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen, genügend Zeit für eine sorgfältige Planung zu veranschlagen und einen Umweltbericht zu erstellen.

Da die Planung einer „Nachverdichtung und Innenentwicklung“ dient, die geplante Grundfläche innerhalb des Plangebietes nach BauNVO weniger als 20.000 m² (Geltungsbereich ca. 13.000 m²) groß ist und die Planänderung keine erheblichen zu berücksichtigenden Umweltbeeinträchtigungen verursacht, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gegeben.

Um jedoch den Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner angemessen begegnen zu können, soll das Verfahren nun auf das sogenannte Vollverfahren umgestellt werden.

Dafür sind die folgenden Ergänzungen notwendig:

- Im Sinne der §§ 2 und 3 BauGB ist im Vollverfahren zum Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht erforderlich. Das Büro Gasse l Schumacher l Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB wurde beauftragt, einen Umweltbericht zu erstellen. Ergänzend zu den bisher vorliegenden Unterlagen wurden die voraussichtlichen Umwelt-

auswirkungen der Planänderung ermittelt und in einem Umweltbericht (Oktober 2017) das Ergebnis nach § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet.
- Des Weiteren sind die ökologischen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Diese Eingriffe wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes bilanziert. Hierzu wurde die modifizierte Planung zugrunde gelegt.
- Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes durch das Planungsvorhaben nicht berührt werden, ist die Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.
- Des Weiteren ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 (4) BauGB eine Zusammenfassende Erklärung zu erbringen.

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11.12.2017 bis 21.01.2018 (einschließlich) gemäß § 3 (1) und § 4 (2) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden erneut beteiligt.

Der überarbeitete Planentwurf mit Begründung sowie die weiteren Unterlagen (Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung) wurden zur Offenlage ausgelegt. Im Rahmen der Auslegung konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden. Aufgrund des großen Interesses aus der Bürgerschaft an diesem Projekt wurde die Offenlage über die gesetzlich geregelte Frist hinaus auf einen Zeitraum von 6 Wochen ausgedehnt. Die Unterlagen wurden auch im Internet unter http://www.paderborn.de/bauleitplanung veröffentlicht.

2. Planungsanlass / Planungsziel

Die Eigentümer beabsichtigen auf der ehemaligen Kleingartenfläche in unmittelbarer Nähe zum Padersteinweg und der Straße ‚Am Kalberdanz‘ eine Wohnbebauung für freistehende Wohngebäude zu entwickeln. Das Grundstück ist gemäß dem bereits heute rechtswirksamen Bebauungsplan III. Änderung Nr. 179 „Padertal“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der seit 2012 gültige Bebauungsplan stellt in der südlichen Hälfte des Grundstückes eine überbaubare Fläche dar. Im nördlichen Bereich ist das Baugrundstück von einer Bebauung freizuhalten und als Gartenfläche zu nutzen. Hier sind lediglich Nebenanlagen wie Gartenhäuschen sowie Stellplätze zulässig. Derzeit befindet sich auf der Fläche eine mittlerweile aufgegebene Kleingartenanlage, die durch den gültigen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änderung planungsrechtlich jedoch nicht gesichert ist.

Im Rahmen der VII. Änderung soll nun für die aktuelle Planung eines Quartiers mit Einzel- und Doppelhäusern die bisherige überbaubare Fläche erweitert und dementsprechend die Baugrenze nach Norden verschoben werden. Außerdem soll die festgesetzte eingeschossige Bauweise in Teilbereichen auf eine Zweigeschossigkeit erhöht werden. Dabei sollen die Gebäudehöhen beschränkt werden, um eine gute Anpassung an die umliegende Bebauung zu erreichen.

Das Plangebiet soll weiterhin über die Stichstraße ‚Am Kalberdanz‘ erschlossen werden. Die Erschließung wird ergänzt um einen privaten Erschließungshof mit einer Wendeanlage, die von Einzel- und Doppelhäusern umschlossen ist. So entsteht eine eigenständige Wohnbebauung mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept.

Der Planbereich sowie die Umgebung sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Daher sollen entsprechende Regelungen sicherstellen, dass die neue Bebauung sich der Umgebung anpasst. Dabei sollen unterschiedliche Wohnformen (z.B. Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnanlagen für Eigentumswohnungen etc.) ermöglicht werden.

Ziel der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 ist es, in innerstädtischer Lage Planungsrecht für dringend benötigte Bauflächen zu schaffen. Dabei sollen entsprechende Regelungen sicherstellen, dass die neue Bebauung sich der Umgebung anpasst und die unterschiedlichen Wohnformen (z.B. Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnanlagen für Eigentumswohnungen etc.) ermöglicht werden.

Die Planänderung ‚Am Kalberdanz‘ entspricht den vorgenannten Vorgaben und ermöglicht die städtebauliche Neuordnung einer Wohnbaufläche, auf der bereits Baurecht besteht und die von drei Seiten bebaut ist.

Im Rahmen dieser Planänderung werden bestehende Baurechte angemessen genutzt, die bereits seit langem geplante öffentliche Erschließung hergestellt und in diesem Zusammenhang eine angemessene und den aktuellen Anforderungen entsprechende Planung mit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht.

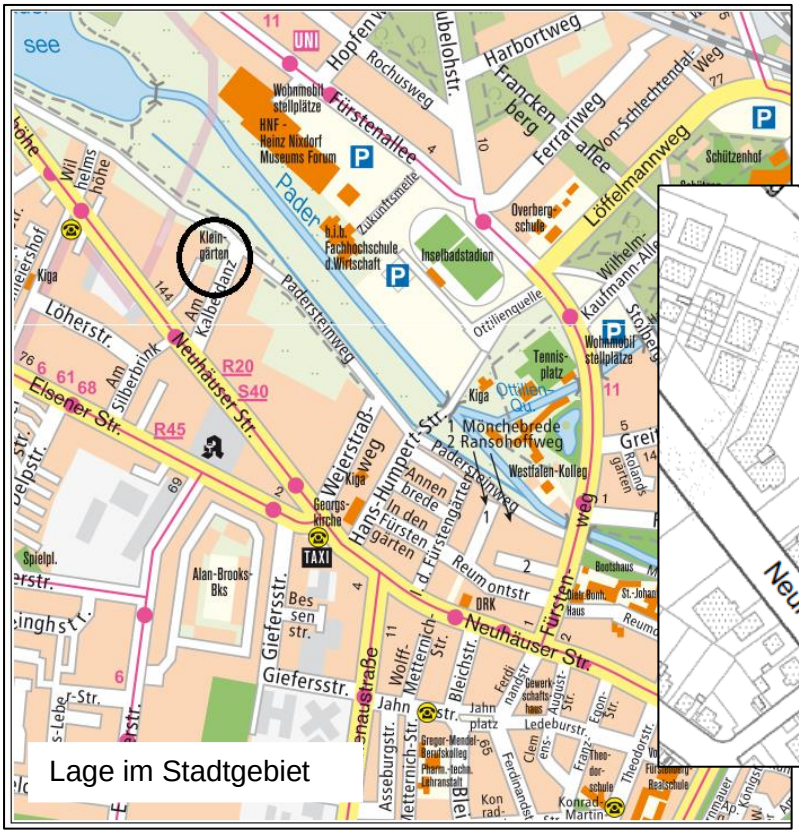
Mit dieser Maßnahme kann der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Neubauflächen in der Stadt Paderborn, insbesondere für junge Familien und Einwohner in der Familienbildungsphase, berücksichtigt werden. Damit wird den Abwanderungen der vorgenannten Einwohnergruppen in Umlandgemeinden entgegengetreten. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden damit weiterhin verfolgt. Aus den vorgenannten Gründen ist die Planänderung aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

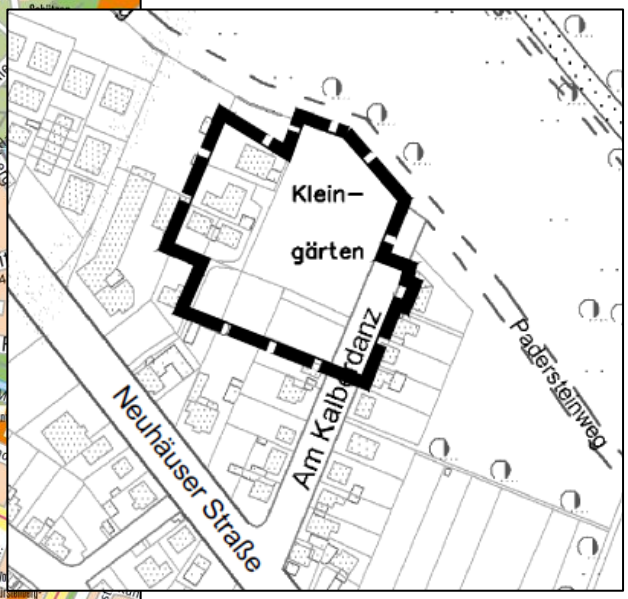
Durch die VII. Änderung soll im Bereich der Straße ‚Am Kalberdanz / Padersteinweg‘ eine zweckmäßige Innenentwicklung und optimierte Nutzung vorhandener Grundstückskapazitäten ermöglicht werden.

Eine Innenentwicklung ist insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der innerörtlichen Lage die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt werden können. Ziel ist die Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und gleichzeitig die Verringerung des Verbrauches landwirtschaftlicher Nutzflächen für Baumaßnahmen.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 13.000 m² große Änderungsbereich befindet sich zwischen der Neuhäuser Straße und der Straße Am Kalberdanz in der Paderborner Innenstadt. Zum Planbereich gehören die Flurstücke 72, 73, 74, 75, 197 tlw., 225 tlw., 228, 231 tlw., 232, 254, 255, 329 tlw., 341 und 347 tlw. der Flur 67, Gemarkung Paderborn.

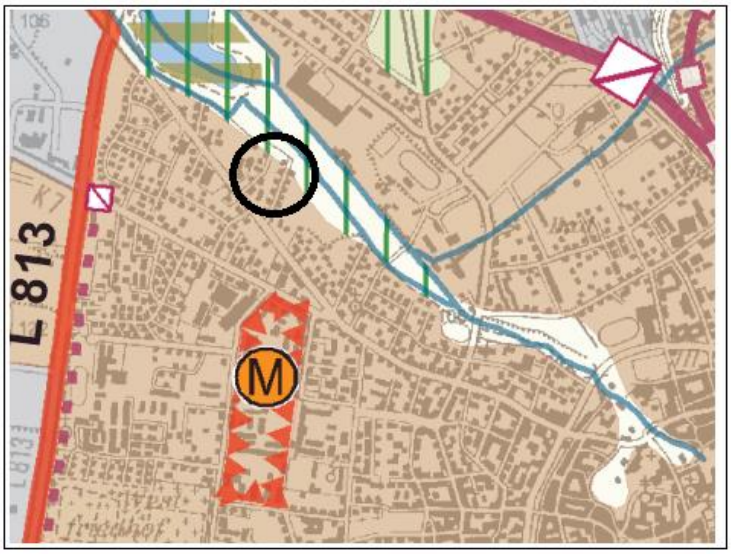




Räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung



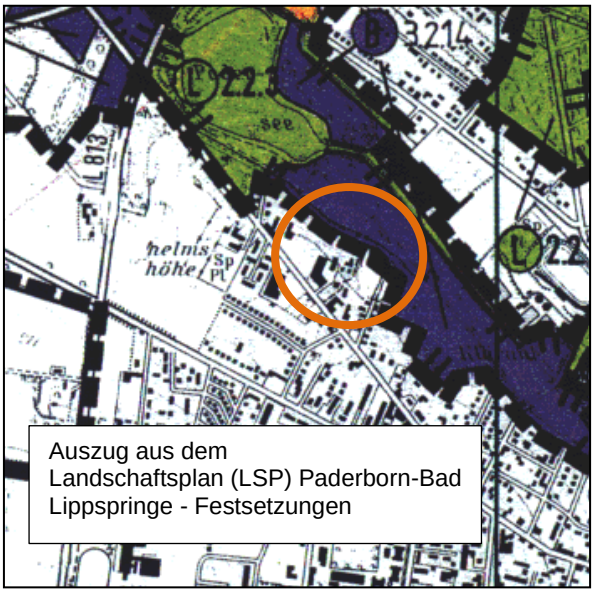
Auszug aus dem Regionalplan Detmold
– Teilabschnitt Paderborn-Höxter

In der zurzeit wirksamen Fassung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt sich das Plangebiet als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Ferner schließen sich auch im südlichen Bereich weitere ASB-Flächen an. Der Bereich nördlich des Änderungsgebietes (oliv quergestreift) ist mit dem Padersee, der Paderaue im Nordwesten und den Fischteichen im Norden Teil eines regionalen Grünzuges. Die Paderaue ist darüber hinaus ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung.

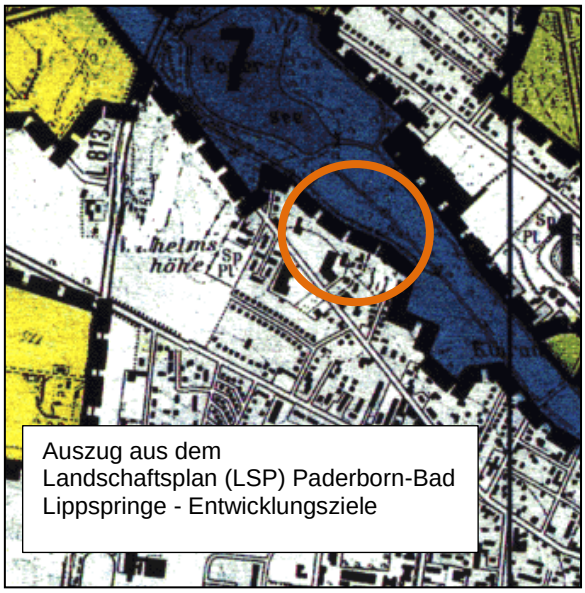
Der Planbereich liegt außerhalb der bedeutsamen Paderaue und den Schutzgebieten. Das Plangebiet, welches regionalplanerisch dem festgesetzten Siedlungsraum zugeordnet ist, steht mit seinem Planinhalt den Aussagen der Schutzgebiete nicht entgegen.

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

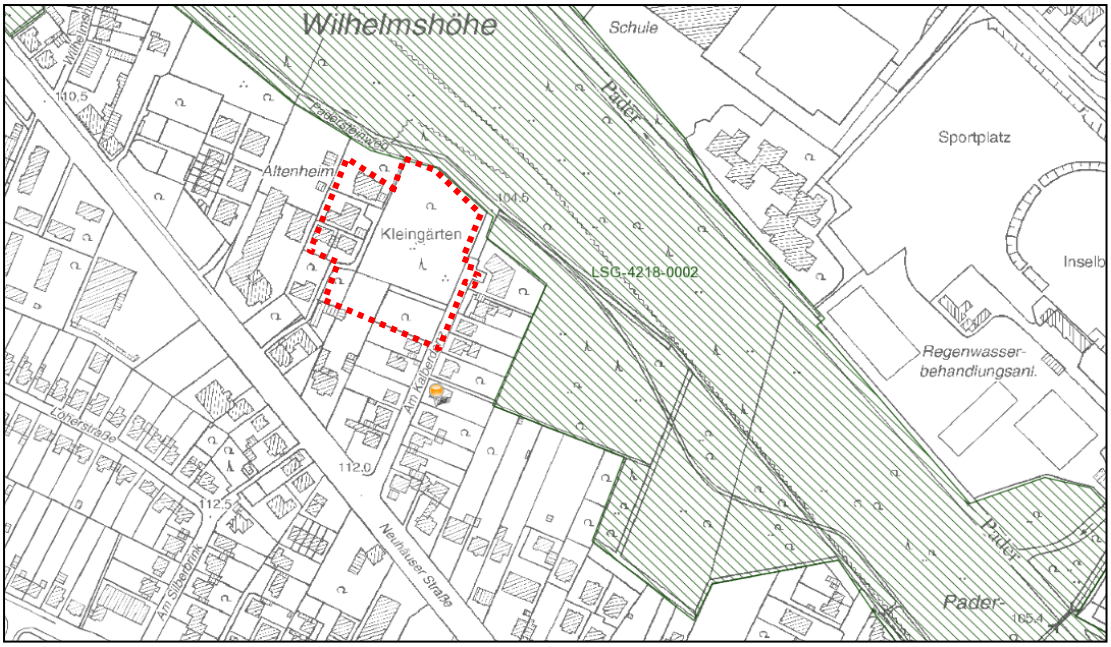
Das Landschaftsschutzgebiet umfasst im wesentlichen Teil die Auen von Lippe, Beke, Pader, Alme und Ellerbach. Die Paderaue, welche außerhalb des Plangebiets liegt, ist im Landschaftsplan (LSP) als Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ dargestellt. Diese Festsetzung sieht gemäß Entwicklungsziel Nr. 7 des Landschaftsplanes den Erhalt und die Entwicklung von Fließgewässern und Auen.



Auszug aus dem Landschaftsplan (LSP) Paderborn-Bad Lippspringe - Festsetzungen



Auszug aus dem Landschaftsplan (LSP) Paderborn-Bad Lippspringe - Entwicklungsziele



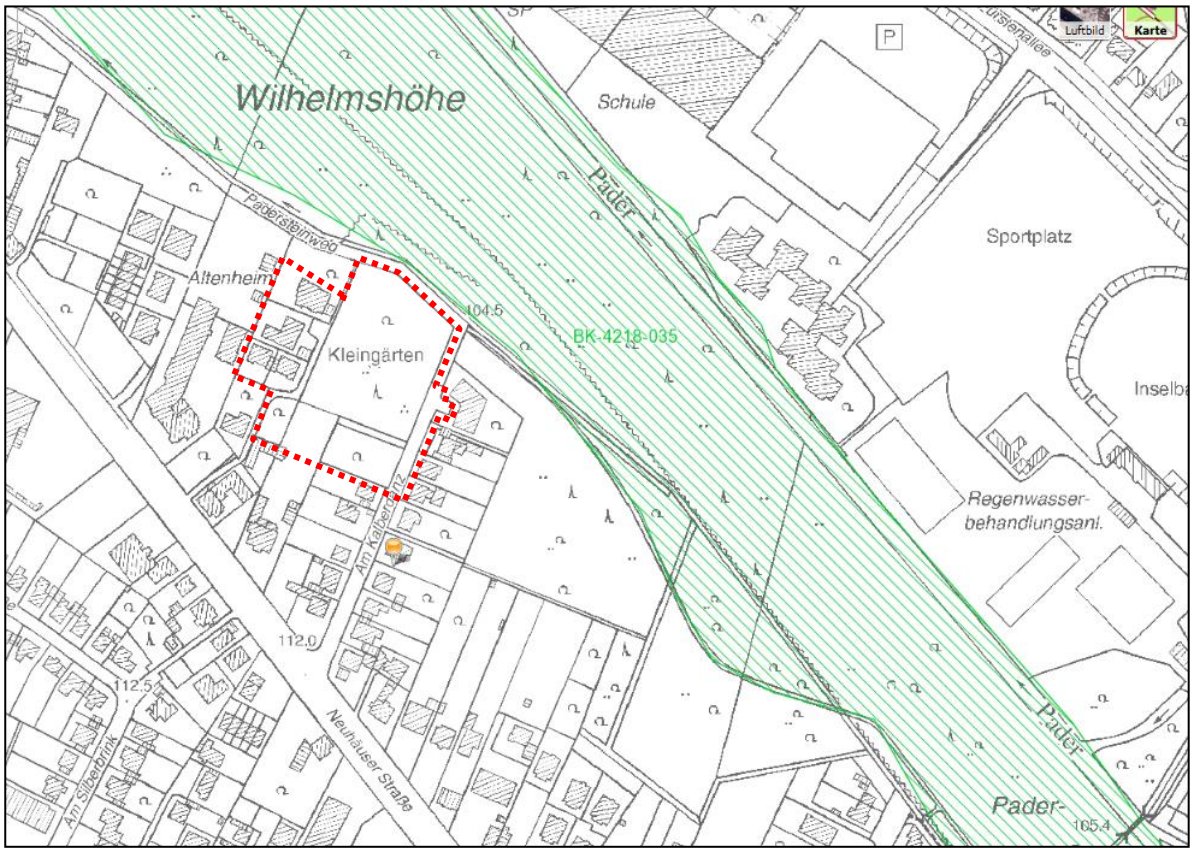
Landschaftsschutzgebiete - Quelle: Umweltportal NRW

Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes ist aus der obenstehenden Karte parzellenscharf zu entnehmen. Deutlich zu erkennen ist, dass der Planbereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebiets liegt. Der Änderungsbereich ist von diesem sensiblen Bereich durch den Padersteinweg sowie die zur Pader deutlich abfallende Topographie getrennt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Umweltprüfung keine Beeinträchtigung auf das angrenzende Schutzgebiet festgestellt. Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

4.3 Biotopkataster

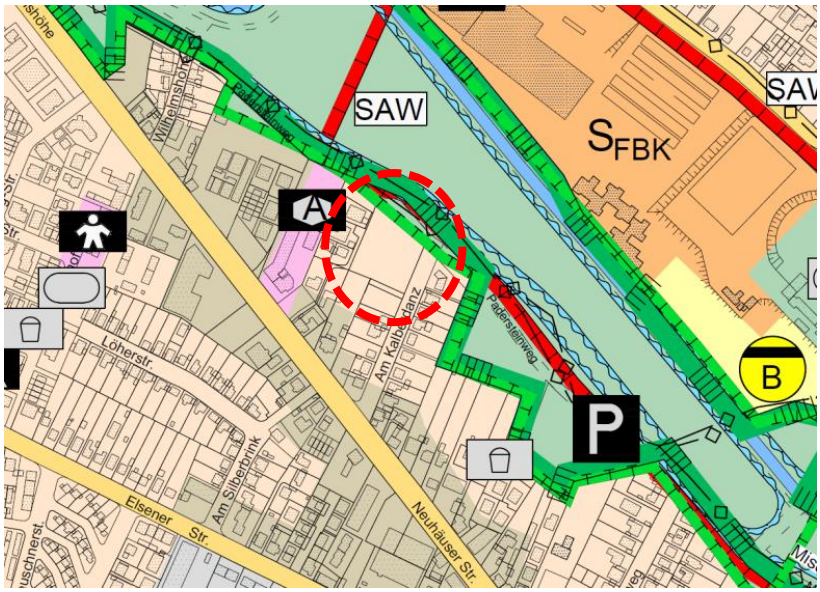
Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt das schutzwürdige Biotop des Padertals, das unter der Nummer BK-4218-0035 sowie VB-DT 4218-008 im Landeskataster aufgeführt ist. Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope des Biotopkatasters des LANUV NRW eingetragen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht und bewertet.



Biotopkataster - Quelle: Umweltportal NRW

4.4 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
der Stadt Paderborn

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Planungsbereich gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohnbaufläche dar.
Die beabsichtigte bauliche Erweiterung entspricht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nördlich ist der Planbereich als Grünfläche mit der Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Maßnahmenfestsetzungen zugunsten einer umsetzbaren Grünflächenregelung angepasst. Innerhalb dieser privaten Grünfläche wurden Aufwertungsziele geregelt, die jegliche Art der Bebauung weiterhin ausschließen. Die im Zuge der Bebauungsplanänderung vorgesehene Nutzung der Wohnbebauung sowie die Grünfläche mit Aufwertungsfestsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Änderungsbereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Paderborn. Die Planfläche grenzt nördlich an die Paderaue an, die im nordwestlichen Teil der Stadt als innerstädtischer Grünzug eine große Bedeutung für die Natur, das Biotop und als Naherholungsgebiet hat.

Die eigentliche Paderaue ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ festgesetzt und im Regionalplan als Fläche zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Gleichzeitig ist der Bereich nördlich des Plangebiets in der landesweiten Biotopkartierung als schutzwürdiges Biotop BK-4218-035 „Pader-Aue in Paderborn“ erfasst worden.

Weiterhin grenzt das Plangebiet an den Padersteinweg. Dieser Weg ist, als stark frequentierte freiraumbezogene Rad- und Fußwegeverbindung, Teil einer zusammenhängenden Vernetzung, die sich von der Innenstadt bis nach Schloß Neuhaus erstreckt.

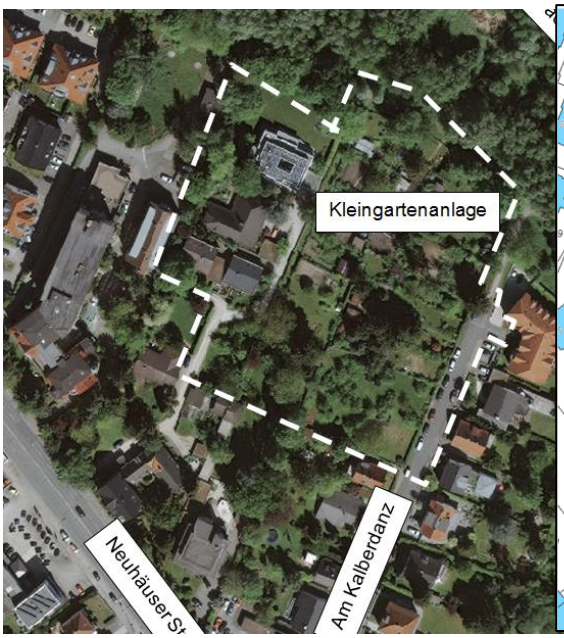
Im Ursprungsplan ist zwischen der Straße ‚Am Kalberdanz‘ und ‚Wilhelmshöhe‘ eine Grünzone als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Land-

schaft“ festgesetzt. Diese Festsetzung, vorgesehen auf mehreren privaten Grundstücken, stammt aus dem Jahre 1995. Zu der damaligen Zeit wurden auf privaten Grundstücken Grünflächen mit Maßnahmenregelungen festgesetzt, die bis heute nicht umgesetzt werden konnten. Um die gewünschte ökologische Wertigkeit dieser Grünfläche umzusetzen, ist die Mitwirkung der Grundstückseigentümer erforderlich.

Im Plangebiet und dem umliegenden Umfeld ist eine I-/II-geschossige Bebauung mit geneigten Dächern als auch Flachdächern vorzufinden. Ebenfalls im Nahbereich des Plangebiets befindet sich das sechsgeschossige Seniorenwohnheim (Herz-Jesu-Haus am Padersee). Die Grundstücke sind ausgewiesene Bauflächen, die über Jahre hinweg als private Kleingärten genutzt wurden und derzeit brach liegen.

Die Bebauung der nordwestlich innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke wurde durch die Erschließung über eine provisorische Zuwegung auf dem sehr engen Privatweg mit Anschluss an die Neuhäuser Straße ermöglicht. Diese Zuwegung wurde nur vorübergehend genehmigt, solange die Herstellung der plangemäßen Erschließung nicht umsetzbar war.

Die Erschließungsstraße ‚Am Kalberdanz‘ ist durch die Ansiedlung von ein- und zweigeschossigen überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Lediglich am nordöstlichen Ende der Straße befindet sich ein Mehrfamilienhaus, welches den städtebaulichen Abschluss bildet.

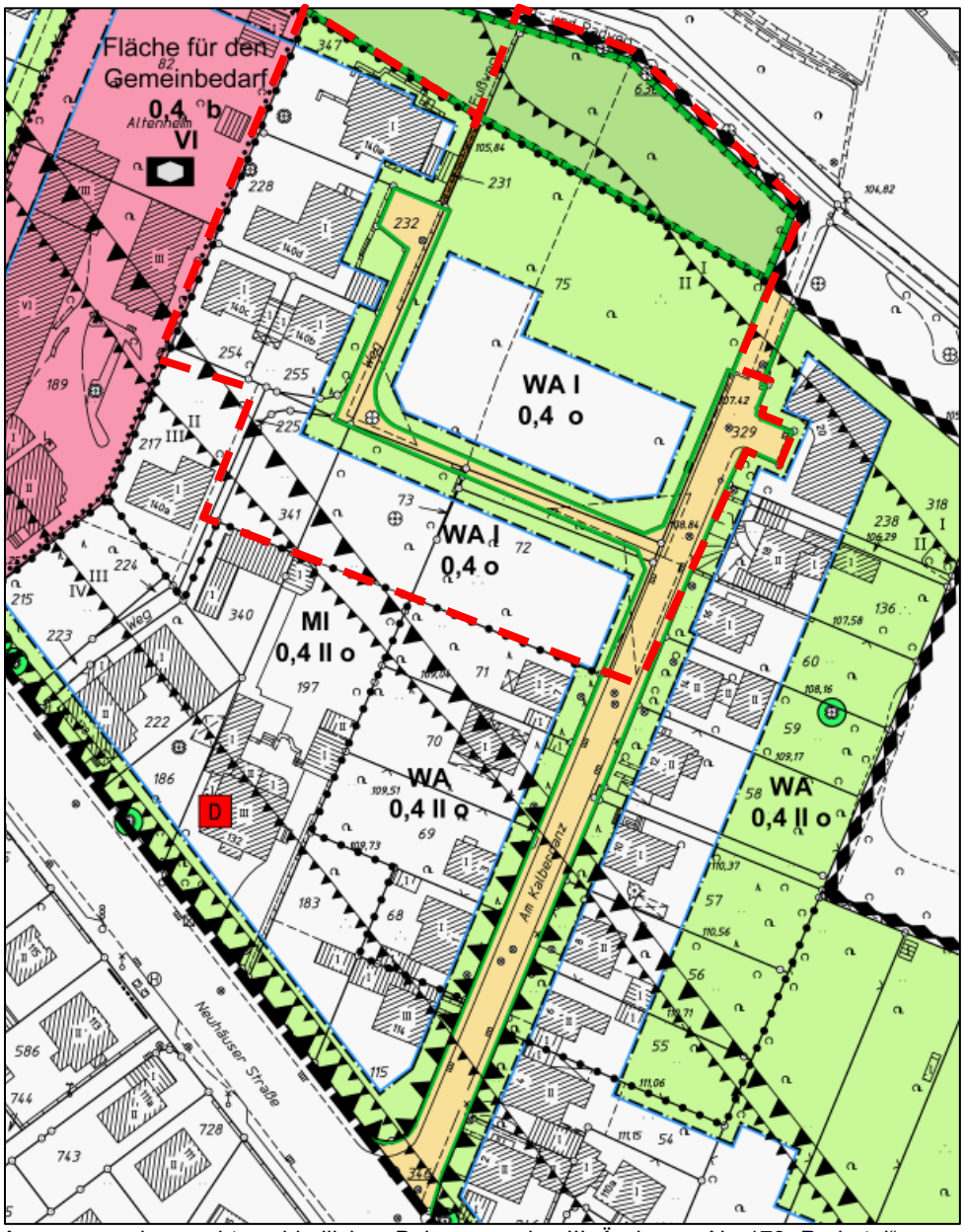


Luftbild - Geoservice Stadt Paderborn

Katasterplan - Geoservice Stadt Paderborn

Die Stichstraße ‚Am Kalberdanz‘ endet kurz vor dem Padersteinweg mit einer Wendeanlage als Sackgasse. Ein Fuß- und Radweg verbindet die Straße mit den Padersteinweg. Die Straße ‚Am Kalberdanz‘ ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur zum Teil ausgebaut. Der Teilbereich Stichstraße Nord-Ost-Ausrichtung und die Verlängerung Nord-Süd-Ausrichtung konnten nicht ausgebaut werden, da sich die Fläche in Privatbesitz befindet und der Stadt bisher nicht veräußert wurde.

Auf dem Grundstück des Antragstellers besteht bereits -wie vorgenannt- Baurecht für freistehende Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise, die über die vorhandene Straße ‚Am Kalberdanz‘ erschlossen sind. Die überbaubare Fläche beschränkt sich nur auf das südliche Baugrundstück. Auf der nördlichen Hälfte des Grundstückes, dargestellt als nicht überbaubare Fläche, ist das Bauen nicht zulässig. Auch das Errichten von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) ist gemäß Bebauungsplan III. Änderung ausgeschlossen. Jedoch sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III. Änderung Nr. 179 „Padertal“

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 bezieht sich auf die für diesen Bereich rechtsverbindlich geltende III. Änderung aus dem Jahr 2012. Diese setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohnbaugebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in offener Bauweise fest. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beläuft sich derzeit auf eins.

Nördlich der festgesetzten horizontal verlaufenden Erschließungsstraße ist die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Die nördlich zum Gebiet der Naherholung ausgehende Grundstücksfläche ist demnach von Bebauung freizuhalten.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die private Grünfläche, festgesetzt als „Flache zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die entlang der Paderaue im Ursprungsplan III. Änderung sowie in dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 179 fortgeführt ist.

Für den östlichen Teilbereich ist eine Erschließung über die vorhandene Straße ‚Am Kalberdanz‘ möglich. Die Erschließung der westlichen Gebäude sollte durch die 4,5 m breite Querstraße als Stichstraße gesichert werden. Diese ist in der Praxis als solche jedoch nicht umgesetzt worden, da die Eigentümer die für die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Bereiche an die Stadt nicht veräußern wollten.

Nun sind die Gebäude derzeit allein über einen befestigten privaten Weg erschlossen, so dass die Erschließungssituation der westlichen Wohngebäude über die VII. Änderung ebenfalls neu zu regeln ist.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Bei der Planänderung handelt es sich hauptsächlich um eine Erweiterung der überbaubaren Fläche und der Modifizierung des Baurechtes zugunsten einer zusätzlichen Verdichtung für einen innerstädtischen Bereich.

Das städtebauliche Konzept folgt dem Ursprungsplan und setzt die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ fest. Innerhalb der bereits nach aktuellem Planungsrecht als Bauland ausgewiesenen Fläche (WA) wird die Baugrenze nach Norden verschoben und die überbaubare Fläche um ca. 598 m² erweitert.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche soll sich auf die bereits nach aktuellem Planungsrecht als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Fläche beschränken. Das neue Baufeld und entsprechend die neuen Gebäudefronten sollen eine gedachte Linie zwischen der vorhandenen Nachbarbebauung (Hausnummer 20 und 140e) nicht überschreiten. Die zum Padersteinweg angrenzende private Grünfläche wird dabei in ihrer Größe nicht verändert.

Die Planung des beauftragten Architekten sieht auf dem Grundstück eine Bebauung in offener Bauweise vor, die um einen privaten Erschließungshof mit einer Wendeanlage gruppiert ist. Mit 10 Einzel- und Doppelhäusern wird eine eigenständige Wohnsituation gebildet. Um im Wohnquartier weiterhin eine harmonische Mischung von verschiedenen Bautypologien beizubehalten, sind auf der südlichen Baufläche des Plangebietes, Flurstück 72, weiterhin Mehrfamilienhäuser zulässig. Hier sind die Wohneinheiten (WE) auf max. 5 beschränkt. Für den Bereich der Einzel- und Doppelhäuser um den privaten Stichweg herum wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt auf max. 2 WE je Gebäude bzw. max. 1 WE je Doppelhaushälfte. Da die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen wird, bleibt der Versiegelungsgrad des Grundstücks unverändert. Die Baufenstererweiterung ermöglicht im Vergleich zum Ursprungsplan eine lockere Bebauung, die sich der Bebauung im Umfeld anpasst.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine eingeschossige Wohnbebauung fest, regelt jedoch weder Gebäudehöhen noch die Anzahl der Wohneinheiten. Die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse soll nur in verträglichem Maße erfolgen und die Planänderung soll daher nur in Teilflächen eine zweigeschossige Bauweise zulassen. Die Neuplanung kann sich trotz Geschosserhöhung an die umliegende Bebauung anpassen. Bei einer zweigeschossigen Bebauung mit max. 9,80 m sind Staffelgeschosse zulässig. Die Bebauung Richtung Paderaue wird bei zweigeschossiger Bauweise auf 6,90 m beschränkt. Ein Staffelgeschoss ist nur zulässig, wenn die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Mit der vorgenannten Regelung bleiben die Bauhöhen deutlich unter der des südöstlich benachbarten Gebäudes Am Kalberdanz/Padersteinweg.

Des Weiteren wird in einem Grundstücksteilbereich entlang der östlich bestehenden, eingeschossigen Bebauung die Gebäudehöhe auf max. 4,00 m begrenzt, um eine maßstäbliche Höhenabstufung zu der benachbarten eingeschossigen Bebauung zu gewährleisten.

Das Plangebiet soll weiterhin wie geplant über die öffentliche Straße ‚Am Kalberdanz‘ erschlossen werden. Die Neuplanung wird um einen privaten Erschließungshof mit einer Wendeanlage ergänzt, die von Einzel- und Doppelhäusern umschlossen wird. Hier entsteht eine eigenständige Wohnbebauung mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept.
Die Straße ‚Am Kalberdanz‘ soll auch die Erschließungsfunktion für die bebauten Grundstücke im westlichen Plangebiet übernehmen. Derzeit sind diese Grundstücke über einen privatrechtlich gesicherten Weg von der Neuhäuser Straße erschlossen. Diese Zuwegung wurde von der Stadt befristet genehmigt.
Um die anliegerbezogenen Verkehrsaufkommen zu reglementieren und im Inneren des Plangebietes den Charakter einer „Einfamilienhausbebauung“ zu schaffen, sind im Plangebiet die Wohneinheiten- und Gebäudehöhenbegrenzung festgesetzt.

Der Ursprungsplan setzt keine Regelung hinsichtlich der Dachform fest. Für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück ist eine Gestaltung mit Flachdach (FD) und Staffelgeschoss vorgesehen. Diese Regelungen passen sich der Umgebung an, da im Umfeld bereits Flachdachbauten vorhanden sind.

Die ursprüngliche Grenze der privaten Grünfläche, wie sie die III. Änderung festsetzt, wird in ihrer Größe beibehalten. In der Planänderung werden die festgesetzten Maßnahmen aufgehoben und eine angemessene, ökologisch hochwertige Grünflächennutzung, die auch umsetzbar ist, vorgesehen.
Diese sieht vor, einen Grundstücksstreifen entlang der Paderaue durch die Stadt Paderborn in öffentliches Eigentum zu übernehmen und entsprechend der Zielplanung für die Paderaue angemessen zu bepflanzen. Der daran angrenzende private Grundstücksbereich wird mit einem Pflanzgebot belegt, welches die Pflanzung eines dichten Gehölzstreifens als Abgrenzung der privaten Nutzung zum öffentlichen Grünzug der Paderaue vorsieht. Die zeitnahe Realisierung dieser Pflanzung soll in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer verbindlich vereinbart werden. Der übrige Teil der bisher für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehenen Fläche soll als private Grünflächen festgesetzt werden und sichert damit eine gärtnerische Nutzung in diesem Bereich. Eine Versiegelung oder Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätze o.ä. ist damit ausgeschlossen.

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.

Entwurfsvorschlag

Mit der vorgesehenen Bauflächenerweiterung kann der Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf wird im unbebauten Bereich eine eigenständige Bebauung für freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die B 1 / Heinz-Nixdorf-Ring / Neuhäuser Straße / Am Kalberdanz gut zu erreichen. Der Änderungsbereich ist durch die Straße ‚Am Kalberdanz‘ erschlossen. Diese dient als Stichstraße der Hauptverkehrsstraße ‚Neuhäuser Straße‘ und führt in die von der Hauptverkehrsstraße zurückliegenden Wohnbereiche.

Die Erschließung der westlich bebauten Grundstücke wurde in den 70’er Jahren von der Stadt befristet mit einer provisorischen privaten Zuwegung von Süden über die Neuhäuser Straße genehmigt. Zum Zeitpunkt der Genehmigung bestand das Baugrundstück aus einem Flurstück und das Gebäude 140 c war damit gesichert. Zum späteren Zeitpunkt wurden die Grundstücke aufgeteilt. Die Erschließung der bebauten Grundstücke ist privatrechtlich gesichert. Nun sollen die Gebäude Neuhäuser Straße 140 b bis e nach Ausführung des Teilabschnittes Querstraße/Am Kalberdanz über die öffentliche Erschließungsstraße erschlossen werden. Die vorhandene, privatrechtlich gesicherte Erschließung ist mit Ausbau der Querstraße /Am Kalberdanz künftig hinfällig.

Zur inneren Erschließung des Bereiches soll weiterhin die bisher festgesetzte Querstraße ‚Am Kalberdanz‘ aus dem Ursprungsplan übernommen werden, um die östlich verlaufende Straße ‚Am Kalberdanz‘ und die westlich gelegenen und bereits bebauten Grundstücke erschließungstechnisch zur verbinden. Für die Umsetzung wird der Verkehrsflächenverlauf geringfügig modifiziert. Die Straßenbreite wird von 4,50 m auf 6,00 m erweitert. Sie soll eine ausreichende Fläche für das Wenden und seitliche Parken ermöglichen. Die modifizierte Planung der Querstraße passt sich mit dem Verlauf der gegebenen Umgebung an.

Weil sich die dafür benötigten Flächen in privatem Eigentum befand, konnten die Flächen der Querstraße (Planstraße) bisher nicht erworben werden. Nun sind die neuen Grundstückseigentümer des Flurstückes 72 bereit, die gemäß Planänderung vorgesehene Verkehrsfläche (genannt auch Querstraße) der Stadt zu veräußern.
Da der letzte Straßenabschnitt der öffentlichen Erschließungsstraße (Wegeparzelle Flurstück 232) weiterhin nicht an die Stadt abgetreten werden, soll mit der nun in Rede stehenden VII. Änderung diesem Umstand Rechnung getragen werden. Dementsprechend soll die Wegeparzelle weiterhin als private Zuwegung erhalten bleiben und im Bebauungsplan als eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt werden. Hiernach können die zukünftigen Leitungen über die ausgewiesene Verkehrsflächen und private Zuwege verlaufen. Die Regelungen zur Erschließung und die entsprechenden persönlichen Dienstbarkeiten (auch in Bezug auf die Versorgungsträger) sind weiterhin privatrechtlich im nachgelagerten Verfahren zu klären.
Damit kann zukünftig wie geplant, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Hausnummer 140 b bis e über die öffentliche Stichstraße ‚Am Kalberdanz‘ sowie über die private Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belastete Fläche erfolgen.

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke ist eine eigenständige private Wendeanlage mittig im Plangebiet vorgesehen, die ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu versehen ist. Der Wendebereich für Feuerwehrfahrzeuge ist als Wende- und Aufstellplatz ausreichend bemessen. Allerdings ist die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht gegeben. Sollten Müllfahrzeuge das Grundstück direkt zur Entsorgung anfahren, ist seitens der Anlieger eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit auf dem Grundstück vorzusehen sowie eine ausreichende Tragfähigkeit der Straße sicherzustellen. Da es sich nicht um eine

öffentliche Straße handelt, müsste zum Befahren der Straße auch eine Freistellung dem ASP erteilt werden.

Diese öffentliche Querstraße soll auch die Erschließungsfunktion für rückwärtig bebaute Grundstücke (Hausnummern 140 b bis e, Flurstücke 341 sowie 197) übernehmen. Die Eigentümer der an den Privatweg angeschlossenen Grundstücke sind an den Erschließungskosten zu beteiligen, da die Hauptzufahrt künftig über die Straße ‚Am Kalberdanz‘ verlaufen wird.

6.3 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in der Straße ‚Am Kalberdanz‘ vorhanden. Über eine Verlängerung der Leitungen sind die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen auch über die Querstraße sowie alle Zuwegungen (GFL 1 bis GFL 3) möglich.

Die Erschließung der Wohnhäuser 140 a bis e erfolgt über einen privatrechtlich gesicherten Weg (Flurstücke 223, 224, 225 und 232) mit Anbindung an die Neuhäuser Straße 138. Diese Zuwegung wurde damals von der Stadt nur befristet genehmigt. Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Trink- und Löschwasser der rückwärtig liegenden Grundstücke befinden sich innerhalb der privaten Zuwegung. Diese Leitungen sind weder im Grundbuch noch im Baulastenverzeichnis eingetragen. Da sich die Leitungen nicht in gesamter Länge im Plangebiet befinden, können sie in diesem Planverfahren nicht mit Leitungsrechten gesichert werden. Zudem ist diese private Erschließung seitens der Stadt nur befristet genehmigt worden.
Nach Rechtskraft der VII. Änderung und dem anschließenden Ausbau der Straße Am Kalberdanz sollen die Grundstücke im Plangebiet über die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

Für das Plangebiet und auch für die rückwärtig liegenden Grundstücke ist im rechtsverbindlichem Bebauungsplan III. Änderung die Stichstraße ‚Am Kalberdanz‘ als Erschließungsstraße vorgesehen. Diese ist im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wird in ihrer Breite durch die neue Planung geändert, jedoch soll der Verlauf in geringem Maße weiterhin modifiziert beibehalten werden. Sie soll die Erschließungsfunktion für die bebauten Grundstücke im westlichen Plangebiet weiterhin übernehmen.

Der neue Grundstückseigentümer ist bereit, die gemäß Planänderung vorgesehene Verkehrsfläche der Stadt zu veräußern. Damit kann zukünftig -wie geplant- die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Hausnummern 140 b bis e über die öffentliche Stichstraße ‚Am Kalberdanz‘ sowie über die private Zuwegung der mit GFL belasteten Fläche erfolgen. Hiernach können die zukünftigen Leitungen über die ausgewiesenen Verkehrsflächen verlaufen. Für die erforderlichen Leitungsrechte sind entsprechende Flächen dargestellt.

Für eine ausreichende Stromversorgung des Plangebiets ist eine Trafostationsfläche auf dem Grundstück Flurstück 74 vorgesehen. Der Standort wurde mit der Westfalen Weser Netz GmbH und dem Grundstückseigentümer abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der angrenzenden Neuhäuser Straße. Die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ist über das rund 1,4 km entfernte Innenstadtzentrum sichergestellt.

Auch alle Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Die Naherholung schließt sich unmittelbar nördlich des Plangebietes mit dem Padersteinweg und dem diesen umgebenden Grünraum an.

Entwässerung
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Östlich des Plangebietes innerhalb der Straße ‚Am Kalberdanz‘ sind bereits Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Baugrundstücke, die an die Straße Am Kalberdanz angrenzen, können entwässerungstechnisch über vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle erschlossen werden. Demzufolge sind diese Grundstücke derzeit entwässerungstechnisch erschlossen.

Im westlichen Plangebiet auf dem Grundstück Flurstück 75 verläuft ein städtischer Mischwasserkanal, der an den Schmutzwassersammler im Norden angebunden ist und die westlich bebauten Grundstücke entsorgt. Um hier das Mischwasserkanalsystem in ein Trennsystem umzuwandeln ist parallel zu dem vorhandenen Kanal die Verlegung eines Regenwasserkanals erforderlich. Für die Entwässerung ist eine 5 m breite Trasse vorgesehen, die mit einem Leitungsrecht mit zusätzlicher Signatur eines Notwasserweges dargestellt ist und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Anlieger zu belasten ist.

Die Kanaltrassen übernehmen gleichzeitig die Notwasserwegefunktion, die bei seltenen Regenereignissen das anfallende Oberflächenwasser zum Graben hin abführen soll. Für die Unterhaltung der Kanäle sind die Trassen von jeglichen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen oder Gartenhäusern freizuhalten, um die Befahrbarkeit für Wartungsarbeiten sicherzustellen.

Für die entwässerungstechnische Erschließung der Grundstücke auf dem Flurstück 75, die über der Stichstraße gelegen sind, ist ein privates gemeinschaftliches Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis zu erstellen und dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) zur Genehmigung vorzulegen. Das gesamte Gelände innerhalb des Änderungsbereichs fällt nach Norden in Richtung Padersteinweg. Aufgrund dessen sind Entwässerungskanäle in entsprechender Richtung zu planen. Hierzu ist das Regenwasser über eine 3 m breite Leitungstrasse an den geplanten RW-Kanal und das anfallende Schmutzwasser an den Mischwasserkanal im westlichen Plangebiet anzuschließen. Die Änderung setzt weiter fest, dass die Leitungstrasse sowie die private Stichstraße mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet werden.

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 Lei-

tungsrechte besteht jedoch durch den Grundstückseigentümer im Bedarfsfall eine Duldungspflicht.

Für die Entwässerung der Grundstücke im südlichen Plangebiet sowie die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche (Querstraße) ist die Verlegung von Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen geplant.

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden.

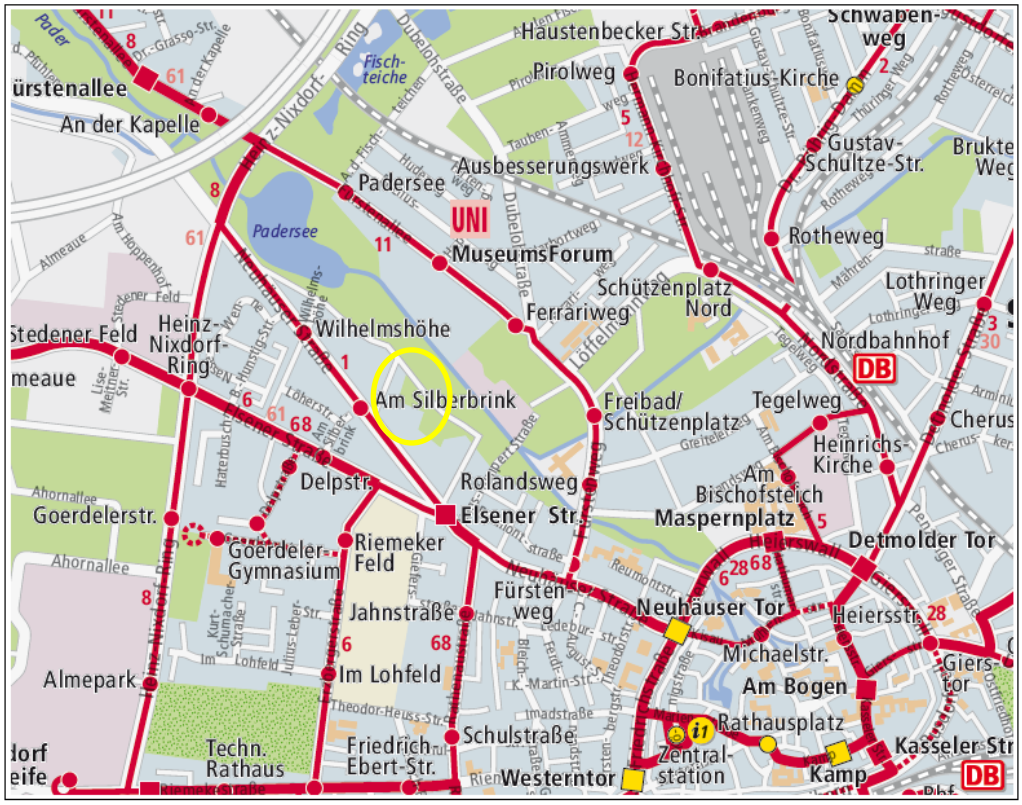
Ferner ist bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Abwehrender Brandschutz
Gem. § 5 BauO NRW ist 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 50 m von rückwärtigen Gebäudeteilen aufgestellt werden kann. Die dazu notwendige Fläche für die Feuerwehr muss mindestens 7 m x 12 m groß sein.
Die westliche Wendeanlage mit ca. 11 m x 12 m und die mittig geplante Wendeanlage mit ca. 12 m x18 m Größe bieten für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend große Aufstellflächen.
Ferner ist am Ende der neu geplanten Stichstraße ein zusätzlicher Hydrant zu setzen, da im Bestand die erste Entnahmestelle für die rückwärtige Bebauung weiter als 100 m entfernt liegt.

Müll- / Wertstoffsammlung
Eine Befahrung der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge des ASP ist nicht vorgesehen, da keine geeigneten Wendemöglichkeiten geplant sind.
Daher müssen alle Abfallbehältnisse für die Entsorgung an der Querstraße/Am Kalberdanz 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. Eine Befahrung der privaten Stichstraße durch die Müllfahrzeuge wird nur dann möglich sein, wenn eine geeignete Wendefläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen und eine Freistellung zum Befahren in den Privatwegen von deren Eigentümern dem ASP erteilt wird.
Auch sollten im Bereich des Privatweges Flächen für das Bereitstellen der Abfall- und Wertstofftonnen mit vorgesehen werden.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Auf der Neuhäuser Straße sowie der Straße ‚Wilhelmshöhe‘ verlaufen die Buslinien 420 und 440 der bbh sowie die Hauptlinie 1 des PaderSprinters. Die Hauptlinie 1 (Hauptbahnhof - Sennelager) verkehrt während der Taktzeiten in einem 30-Minuten-Verkehr. Haltestellen sind hier: Elsener Straße / Georgskirche, Am Silberbrink und Wilhelmshöhe. In einem Stundentakt fährt die Linie 420 (Paderborn - Hövelhof) sowie in einem Halbstundentakt die Linie 440 (Paderborn - Delbrück) entlang des Plangebietes. Die bbh fährt die Haltestellen Georgskirche sowie Wilhelmshöhe an.



Auszug aus dem Nahverkehrsplan Paderborn

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

6.5 Grünflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan III. Änderung Nr. 179 „Padertal“ setzt den nördlichen Teil des privaten Grundstückes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen“ fest. Die Festsetzung wird im Planbereich aufgehoben, da erfahrungsgemäß sich auf privaten Grundstücken, die an Baugrundstücken direkt angrenzen, die Umsetzung der Maßnahme als schwierig erweist. Innerhalb der Siedlungsräume werden die Maßnahmen nach entsprechenden ökologischen Gesichtspunkten nicht unterhalten. Da sich die Fläche komplett im Eigentum unterschiedlicher Privatleute befindet, ist die Umsetzung dieser Festsetzung von der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen abhängig. Vor Ort wird schnell sichtbar, in welch breitem Spektrum die Festsetzung derzeit interpretiert wird.

Es handelt sich um eine in der Vergangenheit übliche Festsetzung, die in vielen älteren Bebauungsplänen vergleichbar geregelt wurde und zahlreiche Grundstücke betrifft, die bis heute nicht umgesetzt werden konnten. Um die gewünschte ökologische Wertigkeit auf privaten Grundstücken umzusetzen, ist die Mitwirkung der Grundstückseigentümer zwingend erforderlich.

Mit der III. Änderung wurde dieser Planungsinhalt unverändert aus dem Urspungsplan übernommen, da es sich um privates Eigentum handelt und bei der Verwaltung kein Handlungsbedarf zur Änderung der Regelung angemeldet wurde.
Um künftig einen verträglichen Übergang zwischen der Wohnbebauung und der geschützten Paderaue herzustellen, soll die Grünzone entlang der Paderaue künftig in ihrer bisher als Maßnahmenfläche festgesetzten Größe nicht verändert werden und wie folgt in drei Bereiche unterteilt werden:

Öffentliche Grünfläche
Ein 5,00 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche der Paderaue soll als zusätzliche öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und in die städtische Hand übergehen. Die Qualität der öffentlichen Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges Padersteinweg soll damit gesichert und verbessert werden.
Nach Aussage des zuständigen Amtes für Umweltschutz und Grünflächen soll der öffentliche Grünstreifen ausschließlich der Bepflanzung dienen und der Padersteinweg weiterhin als Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Im betroffenen Bereich sind hinsichtlich des Padersteinweges keine Änderungen vorgesehen.

Private Grünfläche mit Pflanzgebot
Weiter setzt die Änderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB auf dem Privatgrundstück innerhalb eines 3 m bis 5 m breiten Grünstreifens das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Hier ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten anzulegen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen und bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Umsetzung dieser Regelung soll zusätzlich durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abzuschließen.

Private Grünflächen - jegliche bauliche Anlagen und Versiegelungen sind ausgeschlossen
Der Zwischenbereich der Anpflanzungsfläche und den Baugrundstücken wird weiterhin als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind lediglich gärtnerisch anzulegen und jegliche Versiegelungen sowie bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche nicht zugelassen. Die künftige Nutzung der privaten Grünflächen wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Um gleichwohl die ökologischen Eingriffe in die Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, ist ein Ausgleich des Eingriffes zwingend erforderlich. Daher ist mit der Aufstellung des Bauleitplanes eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden, die durch die Umsetzung ökologischer Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden muss (siehe unter Eingriffsregelung).

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung
In der Planänderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus dem Ursprungsplan übernommen. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Die VII. Änderung übernimmt die folgende Festsetzung aus dem Ursprungsplan. Diese schließt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmegebundenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus und lässt Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zu.

Welche Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung nach sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese können beispielsweise eine Pension, die Einrichtung für ein betreutes Wohnen oder ein Hotel sein. Ob die ausnahmsweise zulässige Nutzung in die Eigenart des Baugebietes passt, muss gesondert geprüft werden. Zum Bsp. ein Hotel kann über 20 Gästezimmer verfügen und sprengt den Rahmen des Gebiets. Ferienhäuser, Gästehäuser oder Privatunterkunft / Privatzimmer, die eine separate Unterkunft in einem Einzelhaus, Reihen- oder Doppelhaus bieten, sind hingegen Beherbergungsgewerbe mit einer beschränkten Anzahl an Unterkünften und meistens in einem Wohngebiet in ihrer Nutzungsart verträglich. Ob das Vorhaben nach Umfang oder Zweckbestimmung in die Eigenart des Baugebietes passt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Der Ursprungplan lässt die Einzelhandelsnutzung nicht zu. Die Regelung wurde auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (2009) getroffen, wird jedoch aus den folgenden Gründen geändert.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn (Stadt + Handel, Oktober 2015), das im Dezember 2015 vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen worden ist, sind in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet Nachbarschaftsläden mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (< 200 qm Verkaufsflächen) möglich. Für größere Lebensmittelmärkte müsste eine Prüfung nach dem Nahversorgungsprüfschema, das Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, erfolgen.

Aufgrund der städtebaulichen Randlage, des Erschließungskonzeptes und der beabsichtigten kleinteiligen Wohnbebauung wird eine derartige Entwicklung als unrealistisch eingestuft und auf eine weitergehende Untersuchung nach dem Nahversorgungsprüfschema verzichtet.

Aus den gleichen 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann gemäß § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen geregelt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan regelt weder Gebäudehöhe noch die Wohneinheiten. Sie beschränkt die Maße der baulichen Nutzung allein durch die Regelung der Vollgeschosse. Damit wäre das Bauen von Mehrfamilienhäusern mit der maximal möglichen Anzahl an Wohneinheiten möglich. Dies entspricht nicht der geordneten städtebaulichen Zielsetzung.
Daher werden im Rahmen der Planänderung der Überbauungsgrad der Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Wohneinheiten sowie die Höhe baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung wie folgend modifiziert:

Grundflächenzahl

Für die Grundstücksausnutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen. Demnach dürfen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen durch die Hauptgebäude überbaut werden. Das Hauptgebäude ist innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit der Zuwegung zusätzlich 20 % der Grundstücksfläche beanspruchen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt außerhalb der überbaubaren Fläche, innerhalb der Gartenfläche das Errichten von Stellplätzen und Nebenanlagen zu. Damit sind die Grundstücke bis zur 60 % bebaubar.

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 können 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. 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 eine Tiefgarage für ein Mehrfamilienhaus, mit den entsprechend erforderlichen Stellplätzen, realisiert werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Ursprungsplan wurde die Anzahl der Wohneinheiten nicht geregelt. Daher wäre im Änderungsgebiet bereits mit dem jetzigen Planungsrecht das Bauen eines MFH mit einer Tiefgarage oder Keller zulässig.

Mit der Beschränkung soll sich die geplante Bebauungsstruktur verträglich in die von Ein– und Mehrfamilienhäusern geprägte Bebauung einfügen. In dem Plangebiet soll eine verträgliche Mischung vom „klassischen“ Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Die Planänderung reglementiert und steuert die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten ein zu starkes anliegerbezogenes Verkehrsaufkommen vermieden.

Die Zahl der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird in dem Planbereich auf 2 Wohnungen bzw. auf 5 Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt. Ferner regelt der Bebauungsplan, dass die Doppelhaushälften auf 1 WE beschränkt sind.
Die geplanten Mehrfamilienhäuser mit der Festsetzung jeweils maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude sollen der Nachfrage nach Geschosswohnungen Rechnung tragen. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl für die Mehrfamilienhäuser an der Straße Am Kalberdanz wurde auf Basis einer Planung des Architekten abgestimmt mit der Verwaltung geregelt.

Die Festsetzung bezieht sich auf die in dem entsprechenden Gebiet zu errichtenden Gebäude und nicht auf Flur-, Bau- oder Buchgrundstücke.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude auszuschließen, werden im Zusammenspiel der Zahl der Vollgeschosse die zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Dementsprechend werden Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 u. 18 BauNVO geregelt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen bestimmt und definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe, Gebäudehöhe und Firsthöhe gilt die an das Grundstück angrenzende, im Mittel gemessene Gradiente der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße bzw. privaten Erschließungsstraße. Die zulässige maximale Wand- (WH) und Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) sind als obere Bezugspunkte anzunehmen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) sind bei eingeschossigen Gebäuden die Gebäudehöhen (GH) bis 6,90 m und zweigeschossigen Gebäuden die Gebäudehöhe (GH) bis 9,80 m zulässig.

Bei einem eingeschossigen Gebäude ist die Wandhöhe (WH) maximal bis 4,50 m und die Firsthöhe (FH) bis maximal 10,00 m zulässig. Bei einem zweigeschossigen Gebäude mit einem geneigten Dach (GD) ist die Wandhöhe (WH) maximal bis 6,70 m und Firsthöhe (FH) maximal bis 11,00 m zulässig.

Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudehöhe (GH) wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand und der Unterkante der Dachsparren gemessen. Die Firsthöhe (FH) wird im senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut (First) gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika bzw. Brüstung maßgebend. Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn er unter der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

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.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

7.4 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Für den bebauten Bereich sowie auf den Grundstücken Flurstück 341 und 197 bleibt die bisher festgesetzte offene Bauweise unverändert. Die offene Bauweise passt sich der angrenzenden Bebauung an und diese Regelung wird ebenfalls für die neuen Baufelder übernommen.
Die Gebäude sind gem. § 22 BauNVO in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. In der offenen Bauweise können, soweit der Bebauungsplan es nicht weiter einschränkt, Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Diese Regelung gewährleistet ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet und ermöglicht die Wohnanlage des Vorhabenträgers wie konzipiert zu etablieren.

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

Der Ursprungsplan lässt die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu. Im Rahmen der VII. Änderung werden nunmehr gem. § 23 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21 a BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dadurch wird eine optimierte Nutzung der Grundstücke ermöglicht und diese Festsetzung 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.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Tiefgaragen werden ausnahmsweise zugelassen, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen lässt zu, dass benachbarte Grundstücke gemeinsam unterirdisch verbundene Tiefgaragen errichten und entsprechend erforderliche Stellplätze realisieren können.

7.5 Abstandsflächen

Es ist unter Umständen notwendig, Geländemodellierungen vorzunehmen, um allen Anforderungen an das Baugrundstück gerecht zu werden. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Oberkante des Geländes kommen. Aus diesem Grund wird in Bezug auf die Ermittlung der Abstandsflächen, die gemäß § 6 BauO NRW vom natürlichen Gelände gemessen werden, folgende abweichende Regelung festgesetzt:

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

8. Gestalterische Festsetzungen

Um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, umfassen die textlichen Festsetzungen der VII. Änderung 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. Dachgauben müssen mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer

Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

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.

Sichtdreiecke, die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt sind werden aufgehoben. Weiterhin wird die Einsehbarkeit in den Straßenraum durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung gewährleistet. Erfahrungsgemäß hat sich die Art dieser Regelung bewehrt. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen folgt den ohnehin geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben. 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.

9. Altlasten / Denkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlasten und Denkmale.

Im Planbereich befindet sich auch kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal. Auf der Fundpunktkarte der Archäologen ist kein Vermerk eingetragen.

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

10. Umweltbelange

Nach der allgemeinen Vorprüfung, welches seitens des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführt wurde, sind die Vorrausetzungen –wie Folgend erläutert- für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.
- Die Grundfläche des Änderungsbereiches ist kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht der 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.

Um jedoch den im Rahmen der Frühzeitgen Beteiligung geäußerten Bedenken zu den Umweltbelangen angemessen begegnen zu können, wird das Verfahren auf das sogenannte Vollverfahren umgestellt. Dafür ist im Sinne der §§ 2 und 3 BauGB zum Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht erforderlich.

Das Büro Gasse l Schumacher l Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB hat im Sinne der §§ 2 und 3 BauGB zum Bauleitplanverfahren ergänzend zu den vorliegenden Unterlagen einen detaillierten Umweltbericht erstellt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“. Als Ergebnis wird vom Gutachter zusammenfassend ausgeführt:

Bestand:

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich bereits als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als tatsächlicher Bestand sind Brachflächen (ehemaliger Kleingarten) mit Gehölzflächen sowie bestehende Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsraum bietet potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Für das Schutzgut Mensch hat der Geltungsbereich eine hohe Bedeutung als Wohngebiet sowie das Umfeld als Naherholungsraum in der angrenzenden Paderaue.

Der Änderungsbereich selbst liegt vollständig außerhalb der ökologisch und hydraulisch bedeutsamen Paderaue sowie außerhalb von Schutzgebieten (LSG grenzt an).

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen (innerorts) und des planungsrechtlichen Bestandes (WA) sind geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, welche jedoch gemindert und ausgeglichen werden können. Daher verbleiben keine erheblichen Auswirkungen gemäß UVPG auf die zu prüfenden Schutzgüter.

Insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz, die schutzbedürftige Paderaue sowie den Artenschutz sind jedoch Minderungsmaßnahmen umzusetzen.

Ausgleich:
Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 458,5 m² erfolgt auf einer Sammelausgleichsfläche der Stadt Paderborn mit einer Flächengröße von 917 m² (Aufwertungsfaktor 0,5).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist dementsprechend festzuhalten, dass aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen (innerorts) und des planungsrechtlichen Bestandes (WA) geringe Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter zu erwarten sind. Diese können jedoch gemindert und ausgeglichen werden.

Dementsprechend sind in Bezug auf den Lärmschutz, die schutzbedürftige Paderaue sowie den Artenschutz Minderungsmaßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Bauleitverfahrens geregelt werden. Daher verbleiben keine erheblichen Auswirkungen gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auf die zu prüfenden Schutzgüter und das Planungsvorhaben ist aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

10.1 Eingriffsregelung
Aufgrund der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das Vollverfahren sind die Eingriffe in die Natur und Landschaft durch geeignete ökologische Maßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde durch das Fachbüro Gasse l Schumacher l Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB in Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt und bilanziert.

Für die Ermittlung der Eingriffsrelevanz wurde als Grundlage der planungsrechtliche Bestand bewertet. Der ausgleichspflichtige Bereich ist im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Die Planänderung sieht im gesamten WA-Gebiet durch die Erweiterung der Baugrenzen eine um 620 m² größere überbaubare Fläche als der rechtsverbindliche Bebauungsplan vor. Da aber die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sich nicht ändert, bleibt die maximale Ausnutzung des betreffenden Grundstückes gleich. Die Ausdehnung der Baugrenze Richtung Pader stellt lediglich eine Erweiterung des Spielraums für den Standort der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke dar und hat geringe Auswirkungen auf den zu bilanzierenden Versiegelungsgrad bzw. auf die Biotopqualität.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 0,4 fest, jedoch nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten eine 50 % Überschreitung erfolgen. Das bedeutet, dass die Grundstücke bis zu 60 % versiegelt werden können. Daher wurde in der Eingriffsbilanzierung für die WA-Bereiche eine Flächenversiegelung von 60 % zugrunde gelegt.

In der Eingriffsbilanzierung wurde ebenfalls die Aufhebung der Festsetzung innerhalb der nördlichen Grünfläche berücksichtigt. Im Änderungsplan werden die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Entwicklung von Bäumen und Sträuchern“ aufgehoben und stattdessen eine Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer freiwachsenden Hecke nördlich des allgemeinen Wohngebietes aufgenommen. Die geplanten Änderungen sind verbunden mit geringen bzw. gering bis mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Für die Betroffenheit des Schutzgutes Biotope erfolgt ebenfalls eine Bilanzierung, die den naturschutzfachlichen Ausgleich ermittelt.

Die Bilanzierung erfolgte nach der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, 2008. Insgesamt wurde ein Defizit von 1.834 Biotopwertpunkte (BWP) berechnet und der Kompensationsbedarf von 458,5 m² ermittelt.

Die ausgleichspflichtigen Flächen sind wie folgend berechnet worden.

Fläche B-Plan rechtsgültig			
Biotoptyp	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte Bestand**
Öffentliche Verkehrsfläche	0	1.486	-
Private Grünfläche	5	1.637	8.185
WA / GRZ 0,4 / Bilanz: 0,6	0	5.942	-
WA / nicht bebaubar	2	3.961	7.922
Summe		**13.026**	**16.107**

Fläche B-Plan in Änderung (VII)			
Biotoptyp	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte Planung**
Öffentliche Verkehrsfläche	0	1.335	-
Öffentliche Grünfläche	5	371	1.855
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	5	280	1.400
Private Grünfläche / keine Versiegelung	3	996	2.988
WA + GFL 1-3 / GRZ 0,4 / Bilanz 0,6 / Trafo	0	6.026	-
WA mit GFL 1-3 / nicht bebaubar	2	4.018	8.036
Summe		**13.026**	**14.273**

B-Plan rechtsgültig	16.107
B-Plan in Änderung	14.273
Defizit von	- 1.834

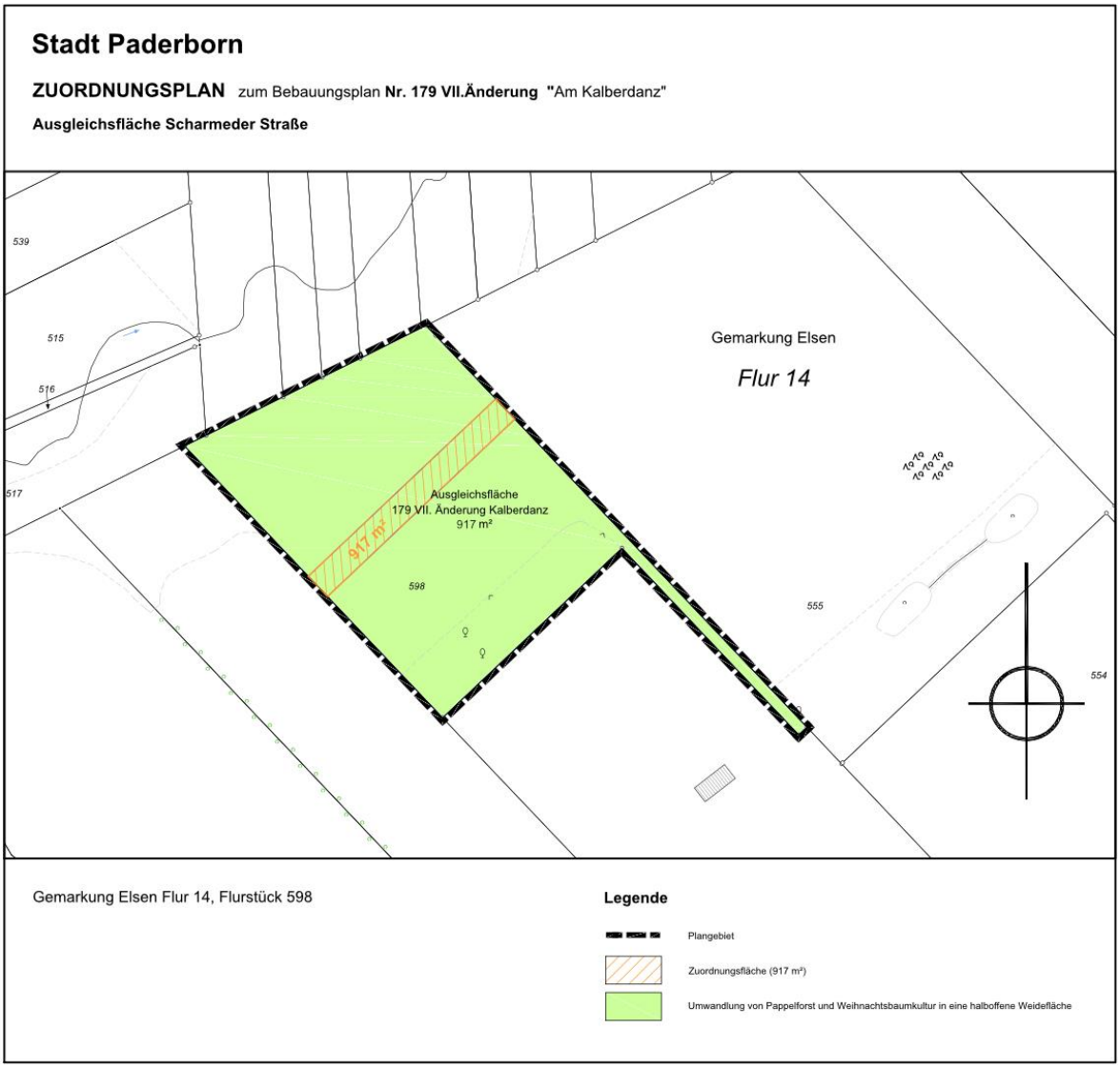
Umgerechnet (4 Biotopwertpunkte (BWP) / 1 m²) entspricht das Defizit von 1.834 BWP einem Kompensationsbedarf von 458,5 m².

Für die Planänderung wurde der Kompensationsbedarf von 458,5 m² ermittelt. Aufgrund der bereits bestehenden ökologischen Wertigkeit der vorgesehenen Ausgleichsfläche wird ein Faktor von 0,5 (Aufwertungsfaktor) angesetzt. Damit ist eine Ausgleichsfläche von 917 m² auf der städtischen Fläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598 zu kompensieren.

Auf dem Flurstück 598 können mehrere Ausgleichsflächen zusammengelegt werden. Diese Art der Zusammenlegung wird als sinnvoll erachtet, da die Wirkung zusammenhängender,

großer Ausgleichsflächen effektiver ist, als einzelne über das Stadtgebiet verteilte Parzellen. Die genaue Lage ist in einem Zuordnungsplan dargestellt.

Den entstehenden Eingriff innerhalb des Plangebiets oder im Nahbereich Paderaue zu kompensieren, ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zweckmäßig. Hier erfolgen regelmäßig Pflege- und Entwicklungsmaßnamen und weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB müssen Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend innerhalb oder im Nahbereich des Planbereiches umgesetzt werden. Sie können auch an anderer Stelle auf externen Flächen, die von der Gemeinde bereitgestellt werden können, zugeordnet sein.



Zuordnungsplan: Sammelausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598

Die Ausgleichskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen und vertraglich geregelt.

10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Grundlage für die Behandlung des besonderen Artenschutzes bildet das Bundesnaturgesetz (§ 44 BNatSchG). Hierzu liegt die vom Büro NZO GmbH (Landschaftsplanung, Bewertung und Dokumentation - Januar 2016) erstellte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vor.

Wie der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht auch die geplante Änderung eine Versiegelung 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.

Das Verfahren der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst bis zu drei Stufen. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dabei wurden alle relevanten Wirkfaktoren der VII. Änderung einbezogen. Festgestellt wurde, dass die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich ausgelöst werden können. Infolgedessen wurden die Verbotstatbestände vertieft geprüft (Stufe II, Art-für-Art-Analyse).

In einer vertiefenden Art-zu-Art-Analyse (Stufe II) wurde geprüft, bei welchen Arten welche Beeinträchtigungen zu erwarten sind (Wirkprognose) und welche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement erforderlich sind. Anschließend wurde geprüft, ob bei bestimmten Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Einhaltung der folgenden Vermeidungsnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG auslöst und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (Stufe III der Artenschutzprüfung) nicht erforderlich ist. (Details Artenschutzbeitrag NZO - Januar 2016)

Ferner gibt es in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Etablierung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In der an das Plangebiet angrenzenden Paderaue und am Padersee sind Gehölzbestände und auch Höhlenbäume ausgebildet.

<u>Kontrolle von Höhlenbäumen und Gehölzen:</u>
Die Rodung von Höhlenbäumen, Gehölzen oder der Abriss von Gartenhäusern und Schuppen in den Gärten sollte außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten (15. Oktober bis 29. Februar) durchgeführt werden. So ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Sollten innerhalb des Aktivitätszeitraums zwischen dem 1. März und 14. Oktober Höhlenbäume und Gehölze gerodet werden, so sind diese Bäume und Gehölze unmittelbar vor der Rodung bzw. Abriss von erfahrenen Fachgutachtern auf das Vorkommen von Fledermäusen und planungsrelevanten Brutvogelarten zu untersuchen.

Werden Fledermausquartiere oder Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten nachgewiesen, so ist in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu klären, ob eine Umsiedlung der Tiere möglich ist. Andernfalls darf keine Rodung erfolgen, bis die Tiere die Jungenaufzucht/ Bruttätigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Kontrolle der Gartenhäuser:
Erfolgt der Abriss der Gartenhäuser und Schuppen in den Gärten in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 29. Februar ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Sollten die Gartenhäuser in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 14. Oktober abgerissen werden, so sind diese unmittelbar vor dem Abriss von erfahrenen Fachgutachtern auf Fledermäuse und brütende Feldsperlinge zu kontrollieren.

Sollten Fledermausquartiere oder Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten nachgewiesen werden, so ist in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu klären, ob eine Umsiedlung der Tiere möglich ist. Dies ist nur in besonderen Fällen bei einigen Arten möglich. Andernfalls darf kein Abriss erfolgen, bis die Tiere die Jungenaufzucht/Bruttätigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Kontrollen der Wohngebäude:
Sollen Wohngebäude mit Spaltenverstecken im Bereich des Plangebietes abgerissen werden, so sind diese unmittelbar vor dem Abriss von erfahrenen Fachgutachtern auf Fledermäuse zu kontrollieren.

Ersatzquartiere:
Sollten bei den Gebäude- oder Baumhöhlenkontrollen Spuren gefunden werden, die darauf hindeuten, dass es sich um regelmäßig genutzte Fledermausquartiere oder Nistplätze handelt, so sind entsprechend der Anzahl der vorgefundenen Quartiere/Nistplätze, Ersatzquartiere/Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang vorzusehen.

Im Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln werden durch die vorgenannten Maßnahmen Konflikte durch Tötung oder Störung von Tieren vermieden.

Des Weiteren wird im Umweltbericht auf die Beleuchtung der Freiflächen hingewiesen. Diese sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich installiert werden. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf Insektenpopulationen gemindert werden.

Die Forderung aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung, die Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen, wird umgesetzt. Unter Punkt D: Hinweise / Sonstiges wird der vorgenannte Sachverhalt in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ erfolgte im Jahre 2009 eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. Dem zugrunde wirken auf das Plangebiet Geräuschimmissionen ein. Die vorgenannte Untersuchung bildet gleichzeitig die Basis der Immissionsbewertung für die hiesige VII. Änderung.

Die durchgeführte Berechnung der Verkehrslärmsituation hat ergeben, dass an den von der Neuhäuser Straße aus gesehenen, weiter zurückliegenden Gebäuden im WA-Gebiet die zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den der Straße nächstgelegenen Gebäuden noch überschritten werden. So sind die im Ursprungsplan grafisch dargestellten Lärmpegelbereiche in den Änderungsplan übernommen und die Empfehlungen durch entsprechende Darstellungen vollumfänglich berücksichtigt worden.

Bei der Gesamtbeurteilung zur Ausweisung bzw. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in den Bereichen an der Neuhäuser Straße ist zu berücksichtigen, dass es sich um verkehrlich vorbelastete Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung handelt, die an bestehende Verkehrswege angrenzen. Aus diesem Grund werden bei der Beurteilung die Wohngebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Grenzwerten ist die Belästigung noch zumutbar.

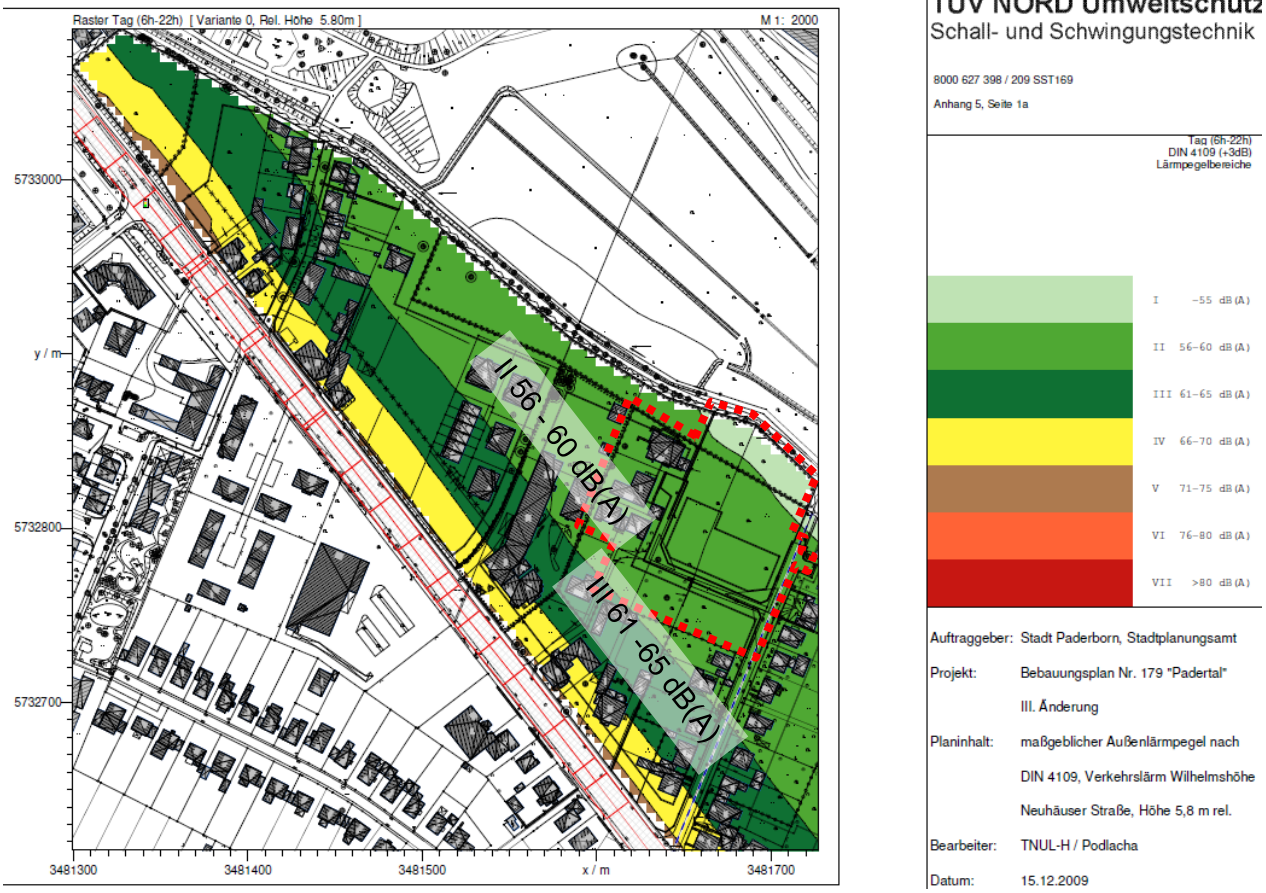
Folgende Werte der 16. BImSchV werden für Wohngebiete zugrunde gelegt:
tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Die Tag- und Nachtwerte der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle” von 70/60 dB(A) für Wohngebiete werden im Plangebiet nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die in der VII. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kalberdanz“ getroffene Gebietsausweisung (WA) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn.

Für die Baubereiche an der Neuhäuser Straße besteht keine Möglichkeit, einen aktiven Lärmschutz sinnvoll und effektiv durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen, da die vorhandene Bebauung durch direkte Zufahrten von der vorgenannten Straße geprägt wird. Auch ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau einer der beiden vorgenannten Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel. Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DN 4109 erfolgen. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Personen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend dargestellt.



Der Bereich der zweiten Bauzeile wurde als Lärmpegelbereich III und der übrige Teilbereich des Plangebietes als Lärmpegelbereich II und I ermittelt.

Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird nicht nur für die noch mögliche neue Wohnbebauung des Plangebietes, sondern auch für die vorh. Bebauung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt, dass bei Umbau, Erweiterung oder Neubau im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß) ist.

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

reich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

Sind in den Lärmpegelbereichen III keine Lüftungsmöglichkeiten zu lärmabgewandten Gebäudeseiten möglich, sind bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - in den vorgenannten Lärmpegelbereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

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

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

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R` w.res)			
II / 56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	50	45	40

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber auch einer Veränderung unterliegen. So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnbelag verändert werden (Flüsterasphalt) oder auch die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden. Aus den zuvor geschilderten Gründen wird im Bebauungsplan geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

Mit den geplanten Festsetzungen der VII. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kalberdanz“ werden zum einen die vorhandene Bebauung und zum anderen vorhandene Baulücken erneut planungsrechtlich abgesichert sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand aufgezeigt. Aufgrund der getroffenen Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz werden sich die Wohnqualität sowie der Wohnwert für die betroffenen Bereiche nachdrücklich verbessern.

Die dem Gutachten zugrunde liegenden Verkehrsbelastungszahlen wurden für das Prognosejahr 2030 aktualisiert und vom zuständigen Fachamt geprüft, ob auf dieser Basis eine Anpassung des Schallgutachtens und der entsprechenden Festsetzungen erforderlich wird. Dies ist nicht der Fall, so dass als Ergebnis der Prüfung die bereits bei der III. Änderung festgesetzten Maßnahmen in die aktuelle Änderung unverändert übernommen werden können.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung städtebaulich vertretbar erscheint. Zumal es sich bei den ausgewiesenen Bauflächen um Bereiche handelt, die vollständig erschlossen sind und eine sehr innenstadtnahe Lage aufweisen. Auch fordert und propagiert der Gesetzgeber als ein zentrales Ziel des Baugesetzbuches die Innenentwicklung von Bauflächen vor der Außenentwicklung. Eine behutsame Neuordnung und Fortentwicklung der im Plan befindlichen Bauflächen entspricht somit in vollem Umfang dieser wichtigen Zielsetzung. Zu beachten ist hierbei auch, dass bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 179 der Stadt Paderborn aus dem Jahre 1995 sowie der I. und III. Änderung aus dem Jahre 2000 bzw. 2011 die vorgenannte Art der baulichen Nutzung geregelt wurde.

10.4 Hochwasserrisiken

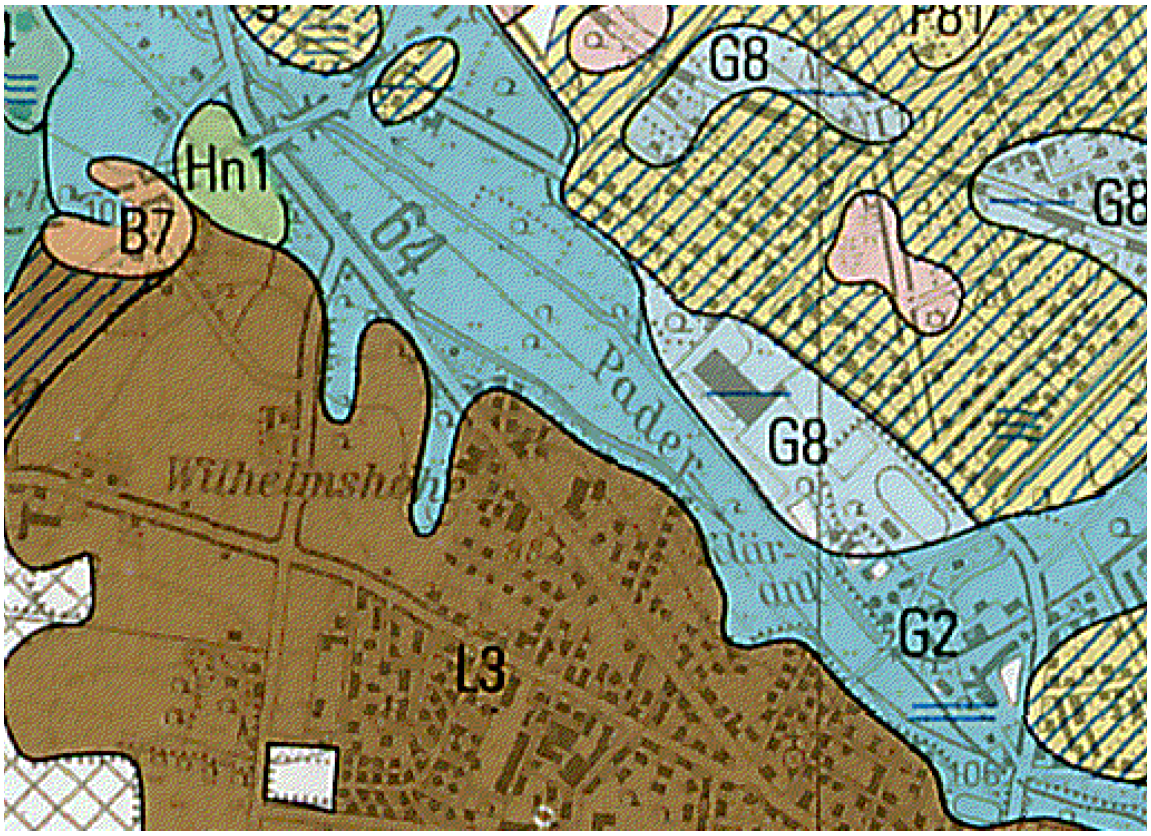
Der Planbereich liegt gemäß der aktuellen Überschwemmungskarten des Kreises Paderborn außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (Hochwasserbereiche HQ 100) und ist entsprechend als Baugebiete auszuweisen.

Dessen ungeachtet wird der folgende Hinweis in die Planung aufgenommen.
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)

10.5 Boden

Im Umweltbericht - erstellt für den Planbereich - ist das Schutzgut Boden bewertet worden.
Gemäß Geoportal NRW liegt der Änderungsbereich auf fruchtbaren lehmig-schluffigen Böden mit Bodenwertzahlen > 60. Dieser Bodentyp L3 (braun dargestellt) ist im westlichen Stadtgebiet weit verbreitet und gehört aufgrund einer derartig hohen Fruchtbarkeit zu den besonders schutzwürdigen Böden in NRW.

Außerhalb des Plangebiets, nördlich des Padersteinweges (Paderaue), im Bereich der Aue (blau dargestellt) sind gemäß Bodenkarte lehmig-tonige Auengleye Böden vorhanden. Aufgrund des Geländesprungs sind hier die Bodeneigenschaften von denen des Plangebietes deutlich unterschiedlich. Boden und Bodennutzung sind hier in erster Linie durch den hohen Grundwasserstand geprägt.



Böden im Planungsraum GEOPORTAL NRW, 201

Innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches sind bebaute Grundstücke mit Erschließungsstraße sowie Wege vorhanden. Durch die Versiegelung und Überbauung sowie aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist der Boden weitgehend vorbelastet und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bereits vorhanden. Da das Baugrundstück und die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im Planbereich gleich bleiben, verändert sich die maximale Ausnutzung des betreffenden Grundstückes nicht. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche bleibt innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und daher löst die Änderung keine erhebliche Zunahme des Versiegelungsgrades aus.

Folglich sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich ‚Versickerung und Grundwasserneubildung‘ zu erkennen, da diese ohnehin nur eingeschränkt stattfinden. Auch das oberflächennahe Grundwasser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und fließt unverändert der Pader zu.

Der Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden) ist wie folgend nach § 202 BauGB *„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.*

Gemäß Umweltbericht sind durch die Neuplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und für die Schutzgüter Boden und auch Wasser sind keine gesonderten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Die neue Planung verursacht grundsätzlich keine erhebliche Zunahme des Versiegelungsgrades. Die Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter sind bereits minimiert. Gemäß § 1a BauGB wird die Inanspruchnahme von unbeeinträchtigten Böden vermieden und damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Aus den vorgenannten Gründen wird die Forderung nach einem hydrogeologischem Bodengutachten nicht berücksichtigt.

11. Klimaschutz / Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel

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.

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.

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. Wobei der Standort durch die Randbebauung ausgerichtet zur Paderaue dem Stadtrandklima zugeordnet werden kann.

Das Stadtklima ist durch eine überwiegend mit dichten, geschlossenen Zeilen- und Blockbebauung mit meist hohen Baukörpern und engen Straßen gekennzeichnet. Stadtrandklimatope zeichnen sich durch eine überwiegend lockere Bauweise und einen relativ hohen Grünanteil aus. Charakteristisch für die dem Stadtrandklima zuzuordnenden Wohngebiete ist daher, dass die stadtklimatischen Effekte nur einen geringen und selten stark belastenden Ausprägungsgrad erreichen.

Derzeit ist auf der unbebauten, bewachsenen Planfläche von relativ ausgeglichenen bioklimatischen Verhältnissen auszugehen. Das Klimatop würde durch eine relativ massive Bebauung und dadurch vor allem durch eine stark eingeschränkte nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sein. Allerdings ist durch die relative Nähe zur Paderaue eine Frischluft- und Kaltluftzufuhr auch während gradientschwacher Wetterlagen meist gewährleistet.

Die Reduzierung der begrünten Flächen durch eine Bebauung kann durchaus die bestehende bioklimatische Belastungssituation negativ beeinflussen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf der Teilfläche bereits Baurecht besteht. Die geplante Planänderung zielt auf eine Modifizierung der Festsetzungen der III. Änderung 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 Paderaue eine gewisse bioklimatische Ausgleichsfunktion erfüllen.

Des Weiteren wird aufgrund der bestehenden Erschließung, der 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.

Festsetzungen, die Neubauten betreffen, zum Beispiel in Form von Nutzung von erneuerbaren Energien, Ausrichtung von Gebäuden, Dach- oder Fassadenbegrünungen 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 festsetzt. Die Nutzung regenerativer Energien ist im Plangebiet aber im Rahmen der geltenden Gesetze möglich.

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 (EnEV) und das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG). Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.

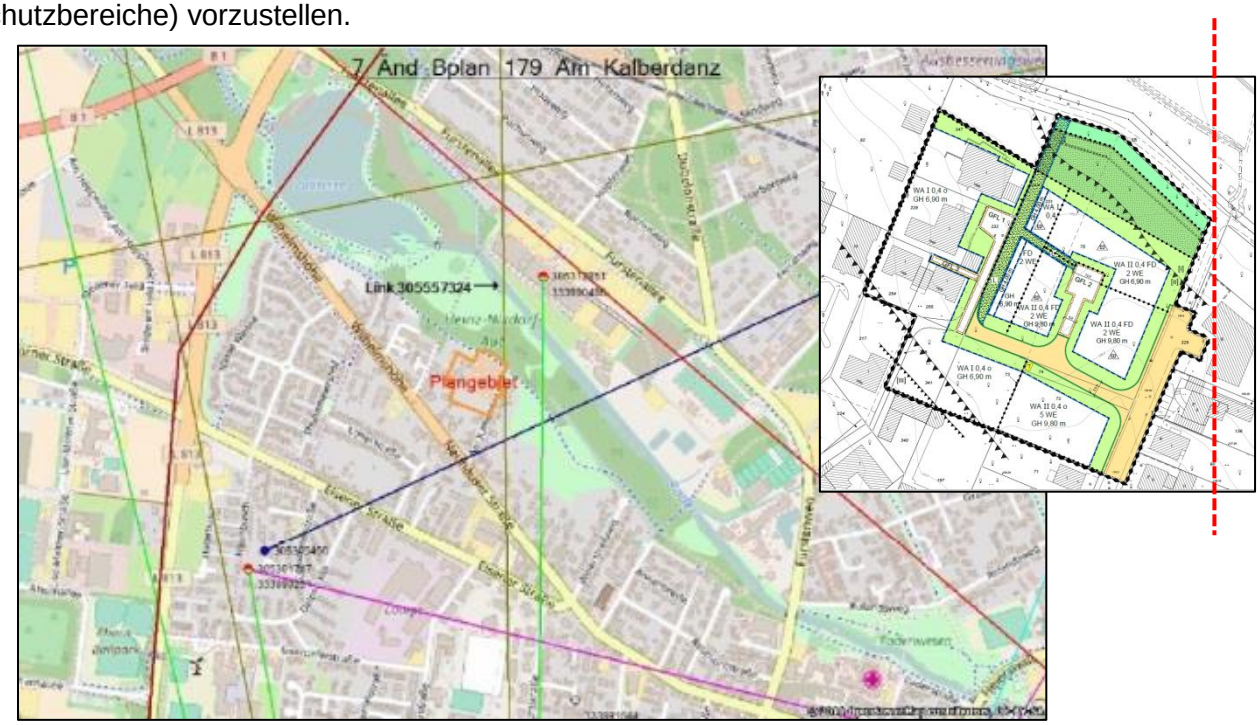
Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Folgen des Klimawandels mindern: Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft oder zur umgebenden Bebauung mit Anpflanzgeboten für standortgerechte Bäume und Sträucher wird CO_2 gebunden und Sauerstoff produziert. Mit 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. Die nächtliche Abkühlung in einem unbebauten Gebiet ist daher höher als im bebauten Bereich.

Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

12. Richtfunktrassen

Die Richtfunktrasse, unter Link 3 0 5 5 5 7 3 2 4 gekennzeichnet, tangiert, wie abgebildet (orangene Linie) die Planfläche in der nordöstlichen Ecke. Diese Telekommunikationslinie erfordert einen Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/-12 m (Trassenbereite) und eine max. Bauhöhe von 56 m.
Nach Beschreibung der Telefónica sind Richtfunktrassen als ein horizontal über der Landschaft verlaufender Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorzustellen.



Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) dürfen weder bauliche Konstruktionen noch Baukräne ragen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Um mögliche Interferenzen im Bereich der Richtfunktrassen zu vermeiden, dürfen keine baulichen Anlagen oder sonstige technische Anlagen wie z. B. Baukräne in die Richtfunktrassen ragen.

Da aber im Plangebiet kleinteilige Bebauung vorgesehen ist und die Planung bereits die Gebäudehöhen auf max. 9,80 m beschränkt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Gebäudehöhen liegen deutlich unter den vorgegebenen Schutzstreifen.

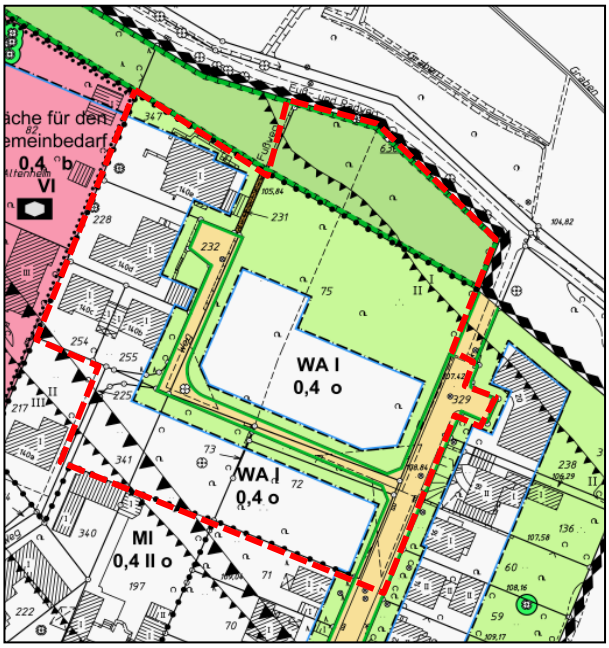
Über die vorgenannten Aspekte hinaus wird mit einem entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine mögliche Beeinträchtigung durch die

Richtfunktrassen hingewiesen. Es wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes geregelt, dass bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen sind. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen (siehe: Hinweise/Sonstiges).

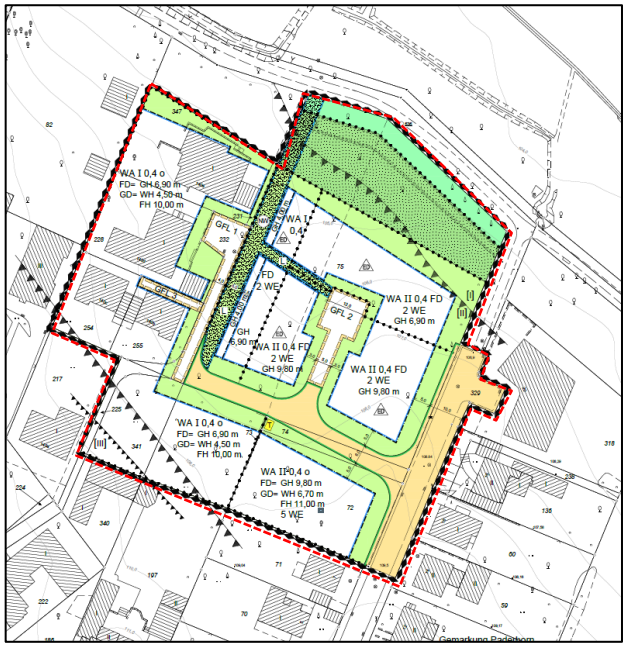
13. Flächenbilanzierung

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 13.026 m² auf.

Nutzung	Ursprungsplan III. Änderung (m²)	Neuplanung VII. Änderung (m²)	Differenz
Allgemeine Wohngebiete	**9.903**	**10.038**	**+ 135**
davon GFL 1	0	285	
davon GFL 2	0	234	
davon GFL 3	0	59	
überbaubare Flächengröße	6.322	6.942	+ 620
Öffentliche Verkehrsflächen	**1.486**	**1.335**	**- 151**
Öffentliche Grünflächen	**0**	**371**	**+ 371**
Private Grünflächen	**1.637**	**1.276**	**- 361**
davon mit Pflanzgebot	0	280	
Grünfläche (Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig)	0	996	
Trafo	0	6	+ 6
Gesamtfläche	**13.026**	**13.026**	



III. Ä. des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ - rechtsverbindlich seit 22.01.2012



VII. Ä. des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ – Entwurf

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist von 9.903 m² auf 10.038 m² geringfügig gestiegen. Daraus geht hervor, dass im Plangebiet keine neuen Wohnbaulandflächen hinzugekommen sind. Der leichte WA -Flächenanstieg kann wie folgend begründet werden. In der Planänderung sind öffentliche Verkehrsflächen zugunsten privater Erschließungsstraßen geändert und dem Allgemeinen Wohngebiet zugerechnet worden. Zudem wird an der Querstraße Am Kalberdanz die bisherige Straßenbreite von 4,50 m Breite auf 6,00 m erweitert. Dadurch werden die öffentlichen Verkehrsflächen in der Gesamtsumme reduziert und der Wohnbaufläche zugeführt.
Die Planänderung sieht durch die Änderung eine um 620 m² größere überbaubare Fläche als der Ursprungsplan vor. Die hauptsächliche Erweiterung der überbaubaren Fläche findet auf dem nördlichen Planbereich (Flurstück 75) statt, die sich hier um ca. 600 m² vergrößert hat.

14. Hinweise / Sonstiges

1. Niederschlagswasser (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

2. Entwässerungstechnische Erschließung

Für alle Bauvorhaben im rückwärtigen Planbereich ist ein gemeinschaftliches Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Die gemeinschaftlichen Entwässerungsleitungen (RW- und SW-Leitung) sind an den vom STEB herzustellenden Regen- und Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3. Überflutungsschutz

Für das Plangebiet ist ein gemeinschaftlicher Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. 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 der öffentlichen Grünfläche abgeleitet wird.

4. Rückstauebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Tiefgaragen sind vor den Auswirkungen von Starkregen zu schützen.

5. 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).

6. Dachbegrünung

Flachdächer, Carports und Nebenanlagen sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

7. 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.

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

Für die Durchführung der archäologischen Untersuchung ist 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme die Stadtarchäologie, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 69317-97, E-Mail: lwl-archaelogie-paderborn@lwl.org, zu verständigen.

9. Altlasten

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

10. Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Die Auswirkungen auf die potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind durch die folgenden Maßnahmen zu vermeiden.

<u>Bauzeitenbeschränkung</u>

Die Rodung von Höhlenbäumen, Gehölzen oder der Abriss von Gartenhäusern und Schuppen sind außerhalb der Aktivitätszeiten der von Fledermäusen und Vögeln (15. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung eines Fachgutachters erforderlich. Eine Rodung bzw. ein Abriss darf nicht erfol-

gen, bis die Tiere die Jungenaufzucht/Bruttätigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Kontrollen
Werden Wohngebäude mit Spaltenverstecken im Bereich des Plangebietes in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 14. Oktober abgerissen, so sind diese unmittelbar vor dem Abriss unter Beteiligung eines Fachgutachters auf Fledermäuse zu kontrollieren. Ein Abriss darf nicht erfolgen bis die Tiere die Jungenaufzucht / Bruttätigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Ersatzquartiere
Sollten bei den Gebäude- oder Baumhöhlenkontrollen Spuren darauf hindeuten, dass es sich um regelmäßig genutzte Fledermausquartiere oder Nistplätze handelt, sind entsprechend der Anzahl der vorgefundenen Quartiere/Nistplätze, Ersatzquartiere / Nisthilfen in räumlichem Zusammenhang vorzusehen.

Beleuchtung der Freiflächen
Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

12. Vogelschutz

Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

13. Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Wandflächen sind ausdrücklich zulässig.
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.

14. Richtfunktrassen

Bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen sind mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

15. Müll- / Wertstoffsammlung

Da im Bereich der privaten Erschließungsstraßen keine geeignete Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge vorgesehen ist, müssen alle Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke für die Entsorgung an der Querstraße „Am Kalberdanz“ bereitgestellt werden. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich entsprechende Sammelflächen vorzusehen.

16. DIN-Normen/Richtlinien

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

15. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen. Dem Verfahren beigefügt sind eine Begründung mit Umweltbericht vom Oktober 2017 und ein Artenschutzfachbeitrag der NZO GmbH vom Januar 2016. Zusätzlich beigefügt ist eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & CO.KG vom 2009.

16. 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. Dem zufolge ist die aktuelle Wohnungsmarktlage in Paderborn weiterhin als angespannt beurteilt.

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 VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.179 ist, im innerstädtischen Bereich eine planungsrechtlich sicherere Innenentwicklung bzw. eine Nachverdichtung zu schaffen und dabei neu, Bauflächen für die notwendigen Wohnräume zu ermöglichen.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom März 2018 sowie der Artenschutzfachbeitrag vom Januar 2016 sind separate Teile der Begründung.

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). 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.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a werden auf privaten Grundstücken Pflanzgebote sowie Flächen, die nur gärtnerisch anzulegen sind, festgelegt. Die Umsetzung der Festsetzungen ist vertraglich zu regeln.

Die auf Grünflächen sowie auf Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negative Entwicklungen werden bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

Im Bereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 beschränken sich die erheblichen Auswirkungen auf die von der Neuhäuser Straße ausgehenden Lärmimmissionen, die auf vorhandene Baugrundstücke einwirken.

Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für das Baugebiet werden in einem geringen Teilbereich der südwestlichen Fläche überschritten. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, die Lärmbelastung durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu reduzieren. Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Regelungen getroffen. Da es sich bei den Regelungen um passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden handelt, wird deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungen geprüft oder sind vom jeweiligen Bauwilligen im Rahmen genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen gem. § der 67 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eigenverantwortlich vorzunehmen und durchzuführen. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 17.05.2018
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Nuran Özmen Volker Schultze