

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 „Fröbelstraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
April 2019

Verfahrensschritt:
Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass / Planungsziel

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

- 4.1 Darstellung im Regionalplan
- 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
- 4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan
- 4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

- 6.1 Städtebauliche Konzeption und Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- 6.2 Erschließung
- 6.3 ÖPNV-Anbindung
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.5 Grünkonzept

7. Inhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise / Baugrenzen
- 7.4 Verkehrsflächen
- 7.5 Grünfläche
- 7.6 Immissionsschutz
- 7.7 Gestalterische Festsetzungen
- 7.8 Altlasten / Kampfmittel
- 7.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege
- 7.10 Richtfunktrassen

8. Umweltbelange

- 8.1 Eingriffsregelung
- 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 8.3 Klimaschutz
- 8.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

9. Flächenbilanzierung

10. Hinweise / Sonstiges

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

II. Umweltbericht

(als gesonderter Teil der Begründung)

III. Monitoring

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312 „Fröbelstraße“ der Stadt Paderborn, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 21.08.2018.
- Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 „Fröbelstraße“ der Stadt Paderborn, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Januar 2019.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 „Fröbelstraße“ der Stadt Paderborn, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Januar 2019.
- Begrünungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 „Fröbelstraße“ der Stadt Paderborn, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Oktober 2018.
- Geotechnischer Bericht, Bodenuntersuchungen / Bestimmung der zulässigen Bodenpressung, Urbanski & Versmold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Münster, August 2018.
- Geohydrologische Bewertung einer geplanten Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück Flur 28, Flurstück 454 in der Fröbelstraße in Paderborn, Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR – Diplom Geologen, Bielefeld, 19.10.2018.

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Für ein bislang unbebautes und als private Grünfläche genutztes Grundstück im Bereich der Fröbelstraße hat der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 gestellt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat den Antrag in seiner Sitzung am 01.06.2017 angenommen und damit die Grundlage zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens geschaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund der sensiblen Lage am stadtbildprägenden Grünzug des Philosophenweges im Normalverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich (siehe Kapitel 4.3). Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält den Titel Nr. 312 „Fröbelstraße“. Vorhabenträger ist der Eigentümer des betreffenden Grundstücks.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich – anders als ein Angebotsbebauungsplan – auf eine konkrete Vorhabenplanung, die durch das Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden soll und besteht aus folgenden drei Bestandteilen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit der objektbezogenen Vorhabenplanung,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
- Durchführungsvertrag.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 „Fröbelstraße“ überplant einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans aus dem Jahr 1983 ersetzt.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 01.02.2018 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312 sowie gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daraufhin in der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. In diesem Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit über die Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informieren sowie Stellungnahmen zur Planung vorbringen.

Zusätzlich wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.03.2018 in der gemeinsamen Mensa des Pelizaeus und Reismann Gymnasiums die Bebauungsplanänderung der Öffentlichkeit erläutert. Die seitens der etwa 34 anwesenden Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Fragen wurden in einem Protokoll festgehalten.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden noch die erforderlichen Fachgutachten durch externe Büros erstellt. Diese bestehen zum einen aus dem erforderlichen Umweltbericht, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Begrünungsplan. Zum anderen waren die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung sowie ein Geohydrogeologisches Gutachten, das u. a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet untersucht, notwendig.

Im weiteren Verfahrensschritt wurden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste den Beschluss über den Entwurf für die Offenlage in seiner Sitzung am 14.02.2019. Der überarbeitete Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der städtebaulichen Begründung sowie die weiteren Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, Begrünungsplan, schalltechnische Untersuchung, Hydrogeologisches Gutachten, geotechnischer Bericht) wurden im Rahmen der Offenlage vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 ausgelegt. Aufgrund der normalen Komplexität des Planverfahrens wurde der im Baugesetzbuch definierte Mindestzeitraum der Offenlage von 30 Tagen eingehalten. Die Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Zur Klarstellung wurde die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz sowie die Darstellung des Lärmpegelbereichs in der Planzeichnung redaktionell angepasst.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

2. Planungsanlass / Planungsziel

Der Eigentümer des Grundstücks zwischen Fröbelstraße, Fechtelerstraße und der Driburger Straße hat einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Er beabsichtigt die Nachverdichtung des im östlichen Kernstadtbereich liegenden Grundstücks mit Wohnbebauung.

Für den beantragten Änderungsbereich gilt der seit 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16, der lediglich im nördlichen Teilbereich des Grundstücks eine Bebauung ermöglicht. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist nicht überbaubar. Auf Antrag des damaligen Grundstückseigentümers wurde in den 1980er Jahren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Langer Weg“ die überbaubare Grundstücksfläche auf den nördlichen Teilbereich begrenzt. Um im vorliegenden Plangebiet zusätzliche Bebauungsoptionen zu schaffen, soll die bisherige Baugrenze in südliche Richtung gemäß der beantragten Vorhabenplanung erweitert werden.

Der Grundstückseigentümer sieht hier eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit drei barrierefreien Mehrfamilienhäusern vor. Geplant ist eine zweigeschossige Flachdachbebauung mit Staffelgeschossen. Der Stellplatzbedarf soll durch eine unterhalb der drei Gebäudekomplexe angeordnete Tiefgarage gedeckt werden. Die Erschließung des Grundstücks ist über die nordwestlich angrenzende Fröbelstraße sichergestellt.

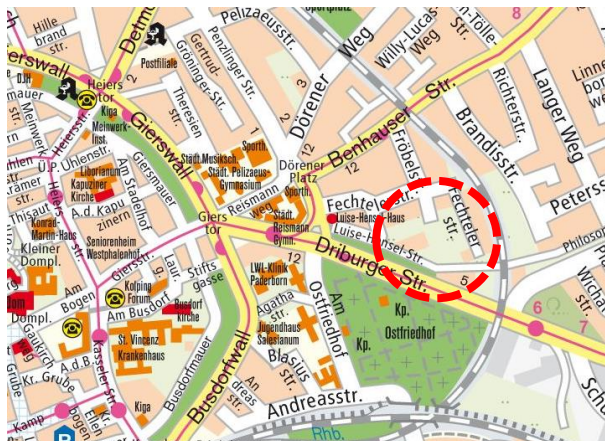
Zur planungsrechtlichen Absicherung der beantragten Planungsinhalte ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendig. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Kernstadtbereich und stellt ein attraktives, gut erschlossenes innerstädtisches Innenentwicklungspotenzial dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das grundlegende Ziel verfolgt, die Nachverdichtung in zentraler Lage zu ermöglichen und dem bestehenden Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt gerecht zu werden. Dabei soll sich die neu entstehende Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen

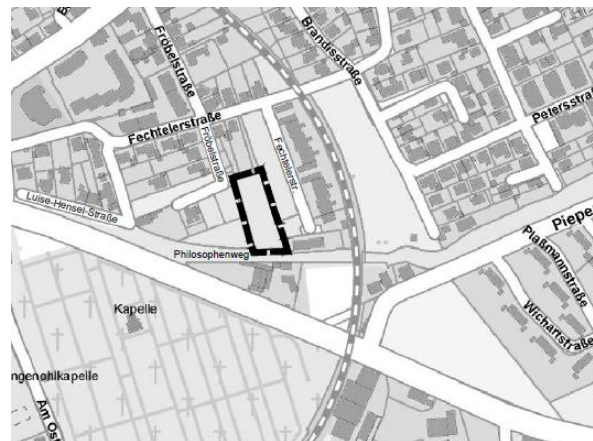
und Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere den südlich anschließenden Grünzug des Philosophenweges, nehmen. Zum Grünzug des Philosophenweges soll die Bebauung durch einen 10 m tiefen sog. Schutzstreifen ausreichend Abstand und somit Rücksicht auf den angrenzenden Naherholungsbereich genommen werden.

Eine Innenentwicklung ist insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der innerörtlichen Lage die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt und ausgelastet werden können. Übergeordnetes Ziel ist die Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Durch die vorliegende vorhabenbezogene Planung soll eine zweckmäßige Innenentwicklung sowie die optimierte Nutzung vorhandener Grundstückskapazitäten unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld ermöglicht werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtgebiet

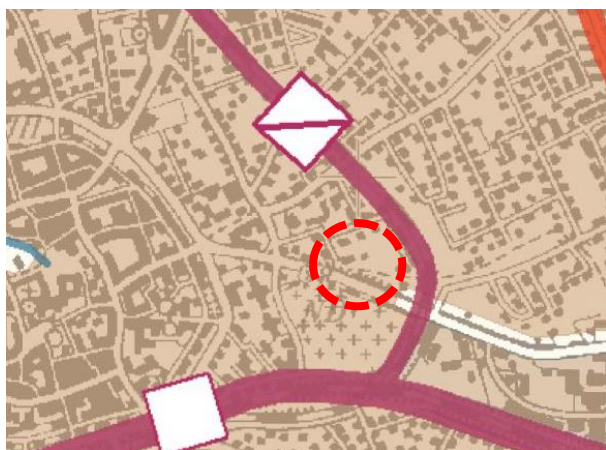


Räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2.390 m² umfasst ein privates Grundstück (Flurstück 454, Flur 28, Gemarkung Paderborn) östlich der Paderborner Innenstadt zwischen der Fröbelstraße, Fechtelerstraße und der Driburger Straße. Das Plangebiet wird unmittelbar begrenzt durch die Fröbelstraße im Nordwesten, Wohngärten im Norden und Westen, Kleingärten im Osten und den Grünzug entlang des Philosophenweges im Süden. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter ist das vorliegende Plangebiet mit den im Umfeld angrenzenden Gebieten als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt und somit Teil des großflächigen Siedlungsraums der Stadt Paderborn. Im östlichen Umfeld verläuft ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Bahnverkehr.

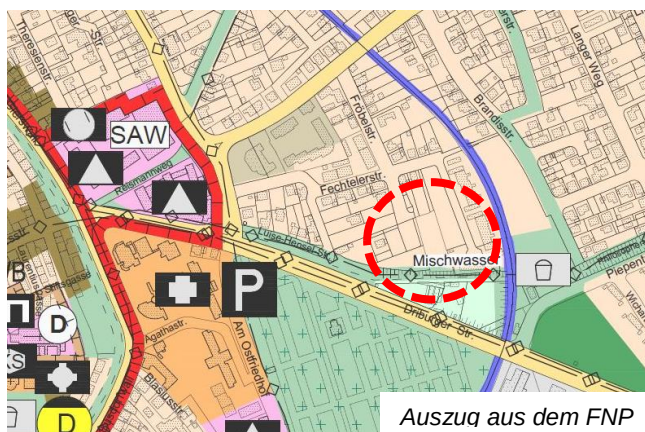
Die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet entspricht den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes.

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Das Plangebiet wird weder von den Festsetzungen noch von den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe erfasst.

4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn wird das vorliegende Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden, Osten und Westen grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Südlich des Plangebiets wird der Grünzug des Philosophenweges als Grünfläche dargestellt. Im näheren östlichen Umfeld verläuft zudem eine Fläche für Bahnanlagen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.



Auszug aus dem FNP

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

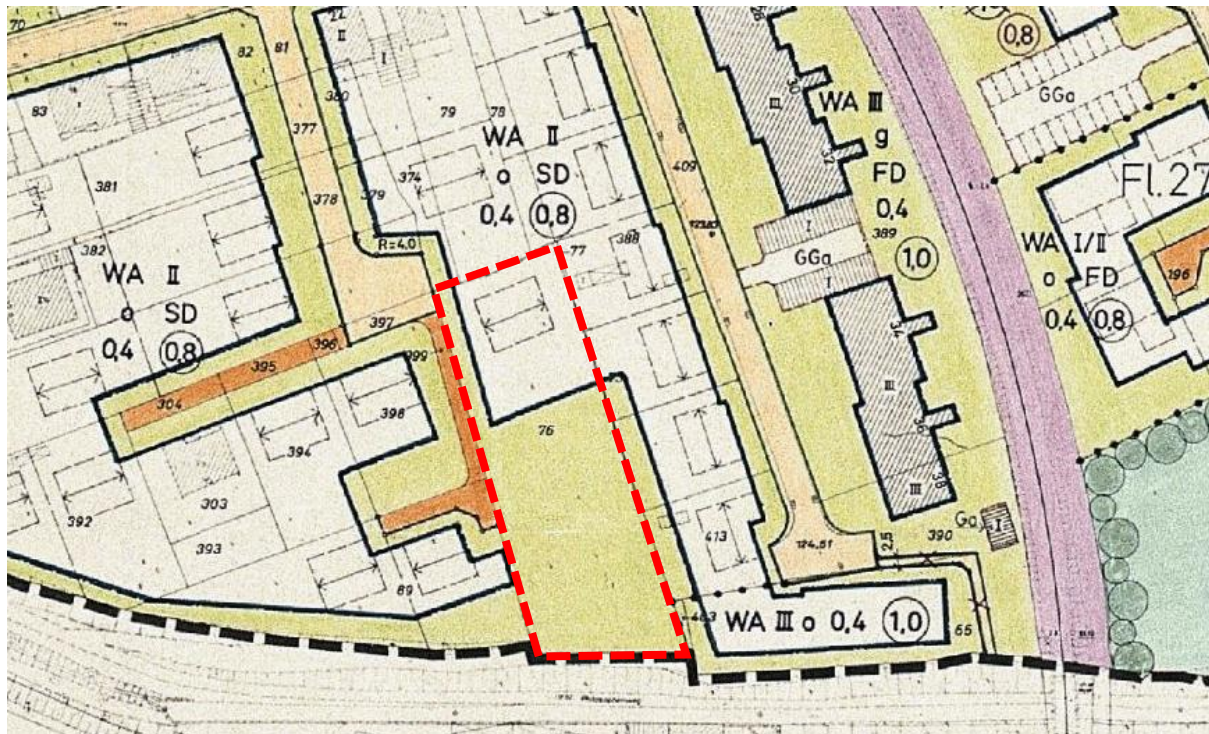
Für den beantragten Änderungsbereich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Langer Weg“ aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine offene Bauweise fest. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

beträgt für den Planbereich zwei Vollgeschosse. Als zulässige Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° bis 38° vorgegeben.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt, die einen Abstand von ca. 4 m zur Fröbelstraße berücksichtigt. Der südliche Bereich des Grundstücks ist demnach als nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert und somit von Bebauung freizuhalten. Die Erschließung der nördlichen Bauungsoption wird über den Stichweg Fröbelstraße mit Wendeanlage sichergestellt. Hiervon ausgehend ist für die südwestlich vorgesehenen Bauungsoptionen ein schmaler privater Erschließungsweg auf dem angrenzenden Grundstück festgesetzt. Diese Erschließung sowie die mögliche Bebauung sind bislang in der Örtlichkeit nicht umgesetzt worden, sondern sind Teil des westlich angrenzenden Gartenbereiches.

Um eine Nachverdichtung gemäß der städtebaulichen Zielsetzung auf dem bislang als private Grünfläche genutzten Grundstück zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche zugunsten der geplanten Wohnbebauung im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in südliche Richtung erweitert.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen auch im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden und somit ein Einfügen des Planvorhabens in das städtebauliche Umfeld sichern.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu überplanende innenstadtnahe Fläche befindet sich im östlichen Siedlungszusammenhang der Stadt Paderborn. Derzeit wird das etwa 2.390 m² große Grundstück als private Grünfläche genutzt. Auf der Fläche befinden sich stellenweise Laubbäume. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nordwestlich angrenzende Stichstraße „Fröbelstraße“ mit einer Wendeanlage. Die Fröbelstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Das Plangebiet wird westlich und nördlich durch Gärten der umliegenden Wohnbebauung mit z. T. markanten Gehölzen, östlich durch eine Kleingartenanlage sowie südlich durch den Grünzug entlang des Fuß- und Radweges „Philosophenweg“ begrenzt. Der Philosophenweg wird zudem mit einer dichten Gehölzstruktur aus größeren Bäumen mit Sträuchern als Unterwuchs gesäumt.

Das städtebauliche Umfeld des Grundstücks wird durch die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs, überwiegend durch Wohnbebauung, geprägt. Im nördlichen und westlichen Umfeld haben sich zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise entwickelt. Die prägende Dachform ist hier das Satteldach. Östlich der Fechtelerstraße sind hingegen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit Flachdach sowie südöstlich mit Satteldach entstanden. Die umgebende Wohnbebauung ist im Rahmen des o. g. Ursprungplans Nr. 16 „Langer Weg“ entwickelt worden. Südlich des Plangebietes befinden sich zwischen dem Grünzug am Philosophenweg und der Driburger Straße eine Gärtnerei sowie ein Parkplatz.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312 „Fröbelstraße“

Das Grundstück liegt etwa 500 m östlich des Innenstadtbereichs. Westlich des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Entfernung von etwa 200 m ein Discountmarkt. Weitere infrastrukturelle und soziale Einrichtungen befinden sich aufgrund der innenstadtnahen Lage ebenfalls im näheren Umfeld.

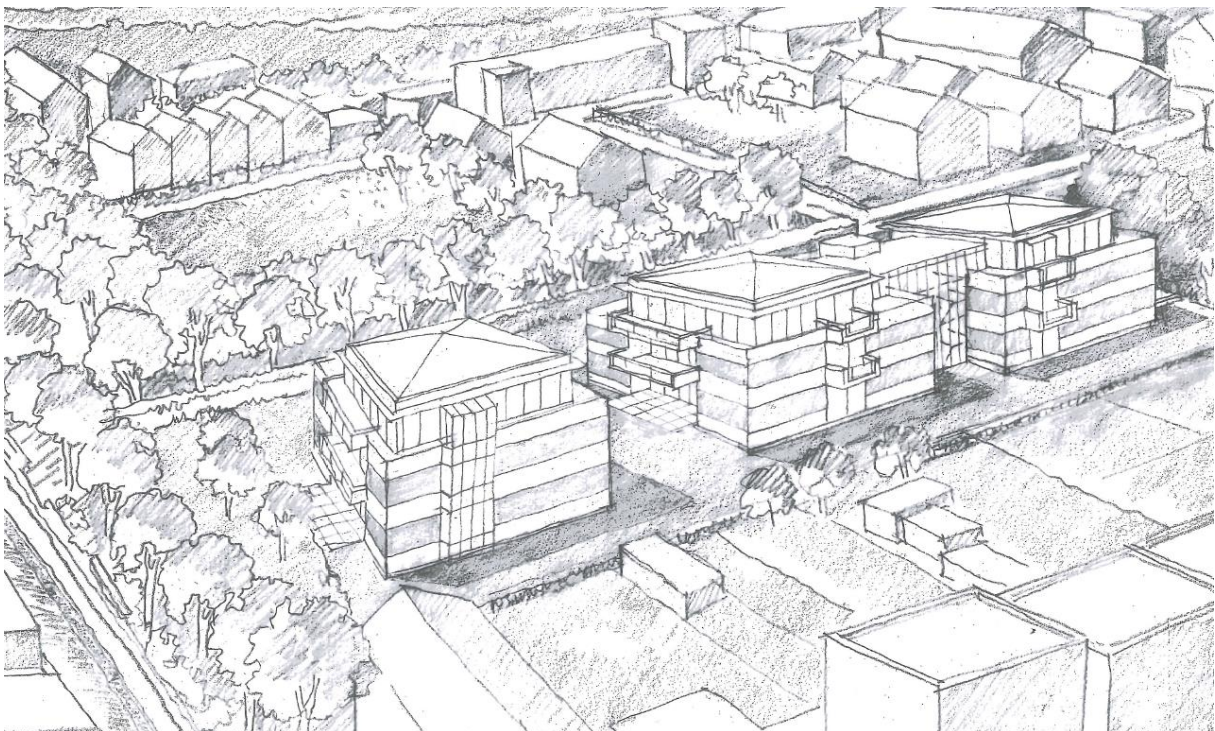
Aus verkehrlicher Sicht befindet sich das Plangebiet in einer integrierten Lage, da über die im näheren Umfeld verlaufende Driburger Straße eine direkte Verbindung stadteinwärts und stadtauswärts besteht. Über die südwestlich des Plangebiets bestehende Bushaltestelle „Ostfriedhof“ ist das Plangebiet direkt an den ÖPNV, u. a. in Richtung des Hauptbahnhofes, angebunden (siehe Kapitel 6.3).

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption und Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Durch die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung eines bislang unbebauten Grundstücks im Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt vorbereitet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Modifizierung der bisherigen Baurechte sowie eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen vor. Vorgesehen sind drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser jeweils zuzüglich eines Staffelgeschosses. Aufgrund der innerstädtischen Lage fügt sich die geplante Flachdachbebauung in das nähere Umfeld ein und wird aus städtebaulicher Sicht als vertretbar und für eine Mehrfamilienhausbebauung als angemessen angesehen. Dabei orientiert sich die Höhe der geplanten Gebäude an der im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Bebauung.

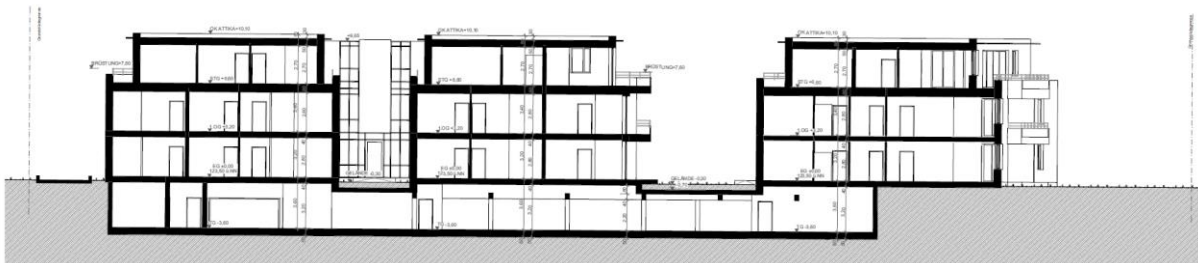
Insgesamt sind nach der Überarbeitung der Vorhabenplanung 20 barrierefreie Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 56 m² bis zu 157 m² geplant. Die beiden nördlichen Gebäude sind zudem durch ein Treppenhaus mit Aufzug miteinander verbunden.



3D-Skizze der Vorhabenplanung (RSK Architekten)

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wird eine Tiefgarage mit 21 Pkw-Stellplätzen sowie 40 Fahrradstellplätzen unterhalb der drei Gebäude vorgesehen. Oberirdisch ist zudem ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz zwischen den Gebäuden 2 und 3 vorgesehen, sodass insgesamt 22 Stellplätze für insgesamt 20 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Die Tiefgarage wird im nordöstlichen Grundstücksbereich über eine Zufahrt, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, erschlossen. Zum Schutz der angrenzenden Grundstücke bzw. Gärten wird die Tiefgaragenzufahrt überdeckt und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Schallschutzmauer vorgesehen.

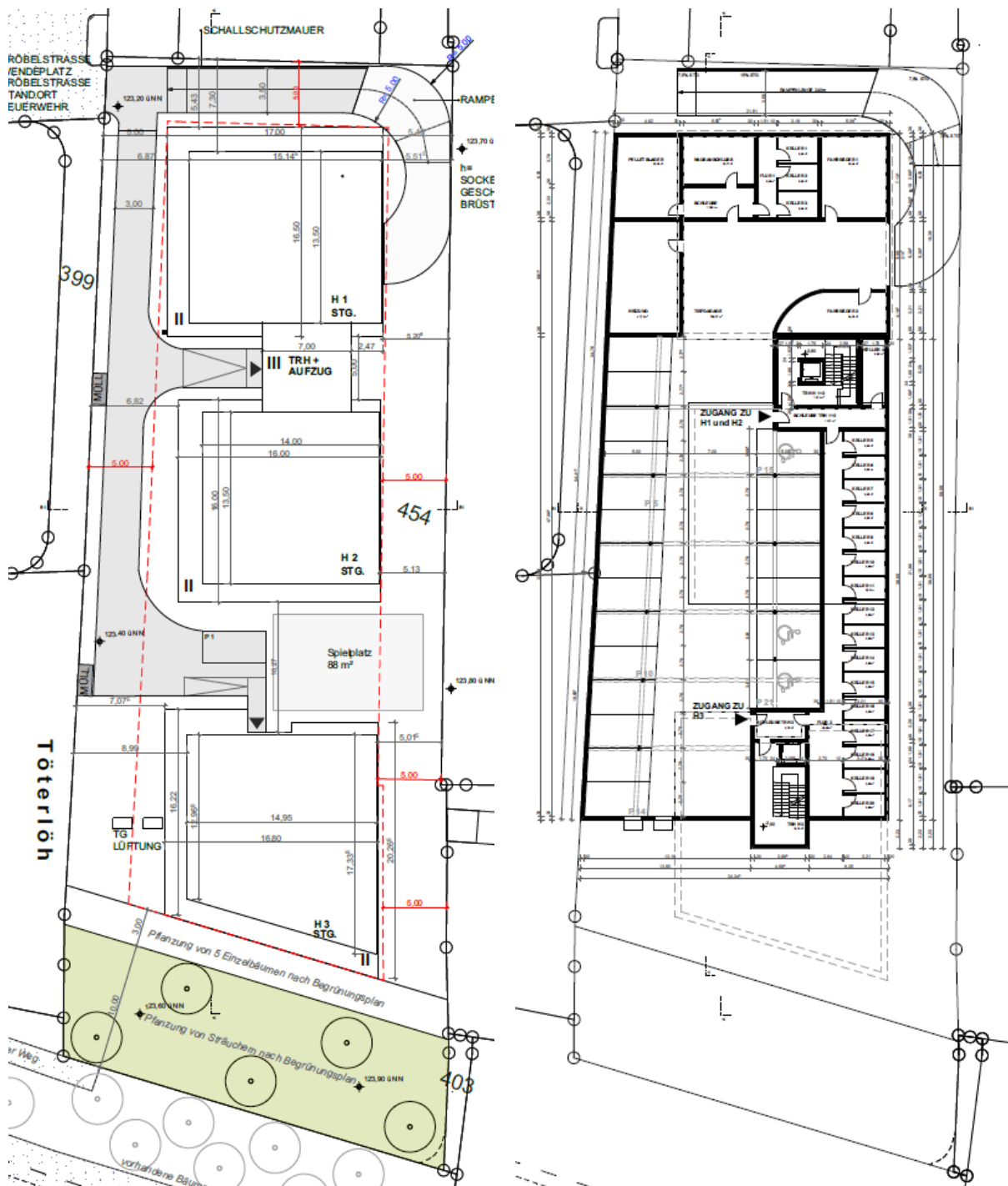
Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nordwestlich angrenzende Fröbelstraße. Die südlichen Gebäude werden über eine auf dem Grundstück vorgesehene etwa 3 m breiten Grundstückszufahrt erschlossen.



Längsschnitt von Norden nach Süden mit Höhen

Mit Blick auf die Lage am erhaltenswerten Grünbestand des Philosophenweges und um diesen Bereich auch künftig von Bebauung freizuhalten soll der südliche Grundstücksbereich als sog. landschaftliche Schutzzone dienen. Diese ist gemäß dem zwischenzeitlich erstellten Begrünungsplan mit einer dichten Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu versehen und zum restlichen Grundstück mit einem Zaun abzugrenzen. Der Begrünungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags.

Das städtebauliche Konzept entspricht im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden insgesamt den Zielen des Baugesetzbuches. Das Vorhaben stellt eine wünschenswerte Weiterentwicklung des Wohngebietes dar und rundet dieses sinnvoll ab. Zudem ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Dichte urbanes Wohnen in attraktiver Lage.



Planungskonzept – Vorhaben- und Erschließungsplan

6.2 Erschließung

Das vorliegende Plangebiet wird über die nordwestlich angrenzende Fröbelstraße erschlossen. Diese ist als verkehrsberuhigter Stichweg mit einer Wendeanlage ausgebaut und schließt

nördlich an die Fechtelerstraße an. Über die Fechtelerstraße besteht Anschluss an die Benhauser Straße und Driburger Straße. Die Erschließung der geplanten rückwärtigen Wohnbebauung soll über eine an die Fröbelstraße angeschlossene private Grundstückszufahrt erfolgen.

Der Stellplatzbedarf wird über eine unterhalb der drei geplanten Gebäude vorgesehene Tiefgarage mit 21 Pkw-Stellplätzen gedeckt. Zusätzlich ist oberirdisch zwischen den beiden südlichen Gebäuden ein Pkw-Stellplatz untergebracht. Die Tiefgarage wird im östlichen Grundstücksbereich über eine entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Zufahrt erschlossen. Da diese entlang der angrenzenden Wohngärten verläuft, wird die Tiefgaragenzufahrt zum Schutz der Nachbarn teilweise unterirdisch geführt und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Mauer, die den Schall absorbiert vorgesehen.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Im Norden des Plangebiets befindet sich in etwa 500 m Entfernung die Haltestelle „Fröbelstraße“, die von den Buslinien 8 (Neuenbeken – Gesseln) und 28 (Wewer – Kaukenberg) des PaderSprinters an Werktagen tagsüber in einem halbstündigen Takt bedient wird. In den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen fährt lediglich die Linie 8 im Stundentakt die Haltestelle an.

Im südwestlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) zudem die Haltestelle „Ostfriedhof“ im Bereich der Driburger Straße. Diese wird von den Linien 6 (Sande – Auf der Lieth), 7 (Kilianplatz – Friedhof Auf dem Dören) und 47 (Hauptbahnhof – Dahl) angefahren. Die Linien 6 und 7 bedienen die Haltestelle von Montag bis Freitag jeweils in einem halbstündigen Takt. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen fahren sie diese stündlich an. Die Linie 47 hingegen bedient die Haltestelle lediglich im Rahmen des Schulverkehrs zwei Mal am Tag.

Der Hauptbahnhof kann über den ÖPNV von beiden Haltestellen aus direkt erreicht werden. Die Erschließung durch den ÖPNV ist damit ausreichend gewährleistet und gesichert.



Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Ursprungsplan Nr. 16 „Langer Weg“ über den in der Fröbelstraße vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Da durch die vorliegende Planung eine zusätzliche Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich vorbereitet wird, die das bereits überlastete Mischwassersystem in der Fröbel- und Fechtelerstraße zusätzlich belasten würde, sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf dem Grundstück ausgenutzt werden.

Die Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Mischkanalisation entspricht jedoch nicht mehr den Grundsätzen der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer einzuleiten, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine mögliche Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet geprüft. Zur Bewertung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit wurde im Vorfeld eine geotechnische Untersuchung durch die Urbanski & Versmold GmbH (August 2018) erstellt. Hierbei wurden insgesamt sechs Rammkernsondierungen im Plangebiet bis in Tiefen von maximal 2,10 m durchgeführt.

Zur weiteren Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf Basis der durchgeführten Rammkernsondierungen wurde zudem eine geohydrologische Bewertung vom Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR (Oktober 2018) erstellt. Bei den Rammkernsondierungen wurden auf dem Grundstück quartäre Deckschichten von 1,4 m bis 1,9 m Mächtigkeit angetroffen. Im nördlichen Grundstücksbereich (Bohrungen B1 bis B3) wurde hierbei steifer bis halbfester hellbrauner Schluff festgestellt. Dieser Schluff weist keine ausreichende Versickerungseignung auf. Im südlichen Bereich (Bohrungen B4 bis B6) wurde unterhalb der Schluffe schwach schluffiger Kies in einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,5 m angetroffen, der hinsichtlich des Durchlässigkeitswerts die Mindestanforderungen gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 entspricht. Unterhalb der Deckschichten folgt in allen Bohrungen ein weißer, halbfester bis fester Kalkstein. Hierbei handelt es sich gemäß der Geologischen Karte zumeist um Tonmergelstein mit einzelnen Kalksandsteinlagen. Es wurden jedoch keine Angaben zur Trennfugendurchlässigkeit des Tonmergelsteins erkundet. Aus Sicht der Gutachter ist die Wasserführung voraussichtlich nur auf einzelne Klüfte bzw. Kluftzonen begrenzt und aufgrund einer Verfüllung mit Verwitterungslehm nur schwach wasserführend.

Im Ergebnis wäre für eine Niederschlagswasserversickerung ein Bodenaustausch bis zur Oberkante der Kiesschicht erforderlich. Eine Entwässerung könnte im Plangebiet nur über die gut durchlässigen Kiese in südliche Richtung erfolgen. Dies würde jedoch aufgrund der zu erwartenden verlehnten Kluftfüllungen zu einer Vernässung des Böschungsbereiches zum Philosophenweg führen. Aufgrund dessen ist aus Sicht des Gutachters die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet insgesamt als kritisch zu bewerten. Zwar könnte man mittels weiterer Untersuchungen die Versickerungsfähigkeit des Festgesteinsuntergrundes eingehender erkunden. Jedoch kann durch solche kurzzeitigen Erkundungsmaßnahmen ein unerwünschter

Anstieg des Grundwasserstandes bis in die Kiesschicht hinein nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin kann die langfristig ausreichende Versickerungsfähigkeit nicht gewährleistet werden, sodass aus Sicht des Gutachters eine weitergehende Untersuchung einer ortsnahen Versickerung nicht empfohlen wird.

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser somit ausgeschlossen wird und um den gesetzlichen Anforderungen zur Regenwasserentsorgung zu entsprechen, sollen die anfallenden Niederschlagswassermengen des Plangebiets vom Mischwassersystem abgekoppelt und direkt in das Gewässer „Krumme Grund“ am Philosophenweg eingeleitet werden. Hierfür werden neue Einleitungsstellen südlich des Plangebiets zur Einleitung in den Krummen Grund hergestellt. Die hierzu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wurde zwischenzeitlich vom zuständigen Kreis Paderborn (Untere Wasserbehörde) erteilt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den Mischwasserkanal in der Fröbelstraße.

Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet befindet sich in einem zentrumsnahen Bereich östlich des Innenstadtkerns. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird über den im westlichen Umfeld in etwa 200 m Entfernung bestehenden Discounter gewährleistet. Die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ist über den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt im westlichen Umfeld gewährleistet.

Abwehrender Brandschutz

Gemäß § 5 BauO NRW ist mindestens ein Aufstellplatz für die Feuerwehr auf dem Grundstück nach DIN 14090 (bzw. § 5 BauO NRW) einzuplanen, sodass 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 nordwestlich angrenzende Wendeanlage der Fröbelstraße mit einer Fläche von etwa 20 m x 13 m bietet für die Feuerwehrfahrzeuge eine ausreichend große Aufstellfläche.

Die Löschwasserversorgung ist über den vorhandenen Hydranten im Bereich der Wendeanlage gesichert.

Müll- / Wertstoffsammlung

Die Vorhabenplanung sieht im westlichen Bereich des Grundstücks Flächen für die Abfallbehältnisse vor. Eine Befahrung der auf dem Grundstück vorgesehenen privaten Zu-/Abfahrt durch die Entsorgungsfahrzeuge des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebs der Stadt Paderborn (ASP) ist nicht vorgesehen, insbesondere da keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorgesehen sind und die Erschließung der rückwärtigen Gebäude über eine private Zufahrt erfolgen soll. Daher weist der ASP darauf hin, dass die Abfallbehältnisse der geplanten Bebauung für die Entsorgung am entsprechenden Abfuhrtag im Bereich der öffentlichen Wendemöglichkeit der nordwestlich angrenzenden Fröbelstraße bereitgestellt werden müssen.

Nach derzeitigem Stand können sog. Vierradbehälter (1.100 Liter) im Bereich der Wendemöglichkeit durch einen Hecklader vom ASP abgeholt werden. Zweiradbehälter (i. d. R. Abfallbehälter bis 240 Liter) müssen derzeit am Beginn des Stichweges der Fröbelstraße, Ecke Fechtelerstraße bereitgestellt werden, da diese mit einem Seitenlader abgeholt werden. Die Befahrung des Stichweges durch den ASP zur Abholung der Abfallbehältnisse kann planungsrechtlich nicht geregelt werden und ist daher seitens der Anlieger mit dem ASP zu klären.

6.5 Grünkonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Kernstadt und grenzt südlich an den stadtbildprägenden Grünzug des Philosophenweges. Das Grundstück stellt eine nicht bebaute Fläche dar, die derzeit als private Grünfläche genutzt wird. Auf der Fläche befinden sich im mittleren Bereich vereinzelt Bäume. Der angrenzende Grünzug zeichnet sich durch markante Gehölzstrukturen, die den Fuß- und Radweg „Philosophenweg“ überwiegend beidseitig säumen, aus. Eine übermäßige bauliche Verdichtung zum Grünzug soll zum einen über die Regelungen zur überbaubaren Fläche und Grundflächenzahl verhindert werden. Zum anderen wird im Süden des Grundstücks ein 10 m breiter Streifen des Grundstücks als sog. landschaftliche Schutzzone bzw. Pufferzone zum Grünzug vorgesehen, der als private Grünfläche und als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt wird. Der Grünstreifen soll mit einer dichten Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern versehen werden. Hierzu wurde ein entsprechender Begrünungsplan vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann erarbeitet. Die Pflanzung ist gemäß dem Begrünungsplan auszuführen.

Durch die entstehenden Gehölzstrukturen soll einerseits ein Heranrücken von Gebäuden an den Grünzug verhindert und gleichzeitig ein angemessener Übergang zum prägenden Gehölzbestand gewährleistet werden. Weiterhin werden neue Lebensräume für Tierarten geschaffen.

Die geplante Bebauung soll einen Abstand von 3 m zur Schutzzone einhalten. Um darüber hinaus eine Nutzung der Pufferzone durch die Bewohner der geplanten Wohnbebauung zu verhindern, soll der Grünstreifen durch einen Zaun vom restlichen Grundstück abgegrenzt werden. Der Grundstückstreifen soll im Eigentum des Vorhabenträgers bleiben und durch diesen gepflegt werden. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

7. Inhalte und Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 312 „Fröbelstraße“ werden die nachfolgend aufgeführten rechtsverbindlichen Regelungen für die städtebauliche Ordnung getroffen. Diese berücksichtigen einerseits das geplante Vorhaben und orientieren sich andererseits teilweise an den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 16 „Langer Weg“ sowie an das städtebauliche Umfeld.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben sieht, wie in Kapitel 6.1 beschrieben, eine Wohnbebauung auf dem betreffenden Grundstück vor. Demnach soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird der beabsichtigten Nutzung mit Wohnbebauung entsprochen und gleichzeitig wird hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen im Plangebiet eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene städtebauliche Situation, die bereits im Bebauungsplan Nr. 16 „Langer Weg“ getroffene Festsetzung und passt sich der umliegenden Wohnbebauung an. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese entsprechen insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs, der

Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht den örtlichen Rahmen und den Planungszielen.

Insgesamt sind nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB regeln die bauliche Dichte sowie die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet. Im Ursprungsplan Nr. 16 wird die bauliche Dichte insbesondere über die Parameter Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse geregelt. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen und mit Blick auf das geplante Vorhaben modifiziert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Grundstücksausnutzung wird die GRZ von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen und berücksichtigt das geplante Vorhaben. Demnach dürfen 40 % des vorliegenden Grundstücks durch die Hauptgebäude überbaut werden. Die Hauptgebäude sind zudem innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO wird zugelassen, sofern die Oberfläche mindestens extensiv begrünt wird. Somit soll zum einen die Umsetzbarkeit der Tiefgarage ermöglicht bzw. der Stellplatzbedarf im Plangebiet gedeckt werden. Zum anderen soll durch eine extensive Begrünung eine zu große Versiegelung durch die Überschreitung verhindert werden. Vorgeesehen ist eine Tiefgarage im nördlichen Plangebiet, in der der Großteil der Stellplätze untergebracht wird. Somit wird hierfür ein entsprechend großer Spielraum für bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO zum einen durch die Geschossigkeit bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des geplanten Vorhabens auf zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich zudem an der Festsetzung des Ursprungsplanes. Die tatsächliche Höhenentwicklung der geplanten Baukörper wird durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) festgesetzt und orientiert sich an den Höhen der im Umfeld bestehenden Wohngebäude. Hierdurch wird die maximale Höhe der geplanten Bebauung eindeutig begrenzt und sichert ein Einfügen der Neubauten in das städtebauliche Umfeld.

Die festgesetzte Gebäudehöhe in Metern über NHN lässt bei einer zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach jeweils ein Staffelgeschoss zu.

Bei der festgesetzten Dachform „Flachdach“ gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund

installationstechnischer Bauteile wie z. B. Treppenhäuser oder Aufzugsüberfahrten bis maximal 1 m ausnahmsweise zulässig.

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

Insgesamt sind die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an die im Umfeld vorhandene Bebauung angelehnt, sodass sich das geplante Vorhaben bezüglich der Höhenentwicklung in das städtebauliche Umfeld einfügt und die umgebende Bebauung in seiner Höhenentwicklung nicht überschreitet. Darüber hinaus sind aufgrund der Abstände zur umgebenden Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne einer unzumutbaren Verschattung zu erwarten.

7.3 Bauweise / Baugrenzen

Aufgrund der geplanten Gebäudestruktur im Plangebiet sowie in Anlehnung an den Ursprungsplan wird unverändert eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind gemäß § 22 BauNVO in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Diese Regelung erlaubt, insbesondere mit Blick auf die Lage, eine umgebungsverträgliche Bebauung ohne zu starke Verdichtung und orientiert sich zudem an dem geplanten Vorhaben sowie an dem umgebenden Siedlungsbestand.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden als ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, das sich in seinen Ausprägungen an den drei geplanten Wohngebäuden orientiert und ebenfalls das zwischen den beiden oberen Gebäuden vorgesehene Treppenhaus einschließt. Im südlichen Bereich wird ein Mindestabstand von 3 m zur geplanten landschaftlichen Schutzzone eingehalten. Zudem finden bei der Ausrichtung der Baugrenzen u. a. die Gebäudestellung, die Grundstückstiefe sowie die Umgebungsverträglichkeit Berücksichtigung.

7.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Das Gebiet wird über eine private Grundstücks- sowie Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an die nordwestlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Fröbelstraße angeschlossen. Diese ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebaut.

Alternative Erschließungen des Plangebietes aus anderen Richtungen bzw. von anderen Straßen sind nicht möglich. Hierfür stehen weder Flächen zur Verfügung noch ist ein Anschluss an den südlich verlaufenden Philosophenweg aus verkehrstechnischer Sicht möglich. Eine alternative Erschließung über den im Ursprungsplan westlich des Plangebietes festgesetzten privaten Erschließungsweg ist nicht möglich, da mit dem Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks bezüglich einer gemeinsamen optimierten Erschließung keine Einigung getroffen werden konnte.

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich der Vorhabenplanung vorbehalten. Eine weitere Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken ist daher separat zu erschließen.

7.5 Grünfläche

Im südlichen Plangebiet wird, wie bereits im Kapitel 6.5 erläutert, eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Diese hat eine Tiefe von 10 m und soll einen ausreichenden Abstand zum Grünzug des Philosophenwegs sichern sowie einen sinnvollen Übergang zu diesem schaffen.

Die Bepflanzung der Grünfläche sind gemäß des Begrünungsplans (Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Oktober 2018) auszuführen. Die detaillierte Ausführung ist dem Begrünungsplan zu entnehmen. Zudem sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und durch eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt. Das Umfeld des Grundstücks ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Vorhabenfläche selbst liegt am Wohnweg „Fröbelstraße“, der als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist. Südlich des Plangebiets verläuft die stark befahrene Driburger Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße, die das Stadtgebiet im weiteren Verlauf in östliche Richtung an den George-Marshall-Ring (K 29) und an die Umgehungsstraße B 64 anbindet. Zwischen der Driburger Straße und dem Grünzug des Philosophenweges befinden sich zudem eine Gärtnerei sowie ein öffentlicher Parkplatz. In etwa 80 m Entfernung östlich verläuft die Bahnstrecke 2960 zwischen Paderborn und Bielefeld und ca. 300 m südlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke 1760 (Hannover Hbf. – Altenbeken).

Verkehrslärm

Aufgrund der oben beschriebenen vorhandenen Verkehrswege im näheren Umfeld des Plangebiets, liegt dieses in einem durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelasteten Bereich. Vor diesem Hintergrund wurde zur Beurteilung der durch Verkehr verursachten Geräuschemissionen sowie zur Ermittlung ggf. notwendiger Vorkehrungen im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der geplanten Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312 „Fröbelstraße“ der Stadt Paderborn, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.08.2018).

Die durchgeführte Berechnung der Verkehrslärmsituation hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Beurteilungspegel von tagsüber ≤ 63 dB(A) und nachts ≤ 62 dB(A) zu erwarten sind. Lediglich im nordwestlichen Bereich ergeben sich nachts etwas geringfügigere Beurteilungspegel.

Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden als idealtypisch angesehen. Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn städtebauliche Gründe eine Bebauung

auf der betreffenden Fläche erfordern und schallschutztechnisch vertretbare Konzepte entwickelt werden können. Diese Abwägung muss sich auf die Flächen beziehen, die höher als idealtypisch nach der DIN 18005 belastet sind.

Das vorliegende Schallgutachten verdeutlicht die Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm. Dies ist insbesondere in innerstädtischen Lagen, wie im vorliegenden Fall, nicht ungewöhnlich. Das Plangebiet befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in innerstädtischer Lage. Die vorliegende Planung entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insgesamt sprechen demnach die Lage der Plangebietsfläche, die vorhandene Erschließung sowie die angrenzenden Wohnnutzungen für die Inanspruchnahme der Fläche.

Um unzumutbare Wohnverhältnisse auszuschließen, sollten aus Sicht der Gutachter Wohngebäude sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) i. d. R. nur in Bereichen entstehen, in denen zumindest der Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten wird. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete gewährleistet immer noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Vor diesem Hintergrund wurden neben den Orientierungswerten der DIN 18005 die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für Wohn- sowie Mischgebiete ebenfalls mit in die Beurteilung für die vorliegende Planung herangezogen. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen, sodass geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden müssen.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden im gesamten Plangebiet überschritten. Tagsüber liegen die berechneten Beurteilungspegel (≤ 63 dB(A)) im gesamten Plangebiet auf dem Mischgebietsniveau der 16. BImSchV. Somit kann tagsüber von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Jedoch werden in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (54 dB(A)) deutlich überschritten. Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Mischgebiete nachts (62 dB(A)) werden im Plangebiet eingehalten.

Vor diesem Hintergrund sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände oder -wälle sind aus städtebaulichen Gründen, aus Sicht der Stadtgestaltung sowie mit Blick auf die Lage des Plangebiets in einer integrierten Lage und somit im Zusammenhang eines gewachsenen Wohngebiets nicht vertretbar und nicht umsetzbar. Die beabsichtigte Wohnbebauung soll in das Siedlungsgefüge integriert und nicht durch Lärmschutzwände oder -wälle abgeschirmt und somit isoliert werden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 getroffene Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation im Umfeld, der getroffenen Festsetzung im Ursprungsplan Nr. 16 „Langer Weg“ sowie den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Um den erforderlichen Schallschutz in den geplanten Gebäuden dennoch sicherzustellen sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall im Rahmen des konkreten Bauvorhabens auf Basis der DIN 4109 umzusetzen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der für das Plangebiet maßgebliche Lärmpegelbereich ermittelt und entsprechend dargestellt. Im Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich V.

Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312 geregelt, dass im Plangebiet die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
V	71 bis 75	45	40

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

Da jedoch die Dämmung eines Fensters nur in geschlossenem Zustand diese Anforderungen erfüllt, wird zum Schutz der Nachtruhe im Bebauungsplan textlich geregelt, dass schalldämpfende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen sind, sofern keine Belüftung über die zum maßgeblichen Verkehrsweg abgewandte Fassadenseite erfolgen kann.

Bei der Festlegung des maßgeblichen Lärmpegelbereichs wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit auf der Driburger Straße von 50 km/h sowie die Verkehrsbelastungszahlen für die Bahnstrecken und die Driburger Straße, etc. zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können jedoch auch einer Veränderung unterliegen. So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnbelag verändert (Flüsterasphalt), die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden oder durch vorhandene bzw. neu gebaute Gebäude eine Lärmabschirmung entstehen. Vor diesem Hintergrund wird in den textlichen Festsetzungen im Rahmen einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn prüfbar nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen bzw. durch konkret dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Realisierung von Wohnbebauung 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 innerstädtische Lage aufweisen. Zudem wird seitens des Gesetzgebers als ein zentrales Ziel des Baugesetzbuches die Innenentwicklung von Bauflächen vor der Außenentwicklung gefordert. Die beabsichtigte Neuordnung und Fortentwicklung der im Plan befindlichen Bauflächen entspricht somit in vollem Umfang dieser übergeordneten Zielset-

zung. Die durch die vorliegende Planung beabsichtigte Wohnbebauung rückt zudem nicht näher als die benachbarten bzw. umliegenden Wohngebäude an die Driburger Straße sowie an die Bahntrassen heran. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits durch den Ursprungsplan Nr. 16 „Langer Weg“ Wohnbebauung auf der Fläche planungsrechtlich zulässig wäre.

Tiefgarage

Nach § 12 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, sofern sie nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen sowie Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich grundsätzlich keine erheblichen oder unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Die geplante Tiefgarage für die Anwohner wird über 21 Stellplätze verfügen. Oberirdisch ist ein weiterer Parkplatz geplant, sodass insgesamt 22 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anzahl der Stellplätze bewegen sich somit in einem für ein Wohngebiet üblichen Rahmen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sie in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen Störungen hervorrufen. Die Zu-/Abfahrt der geplanten Tiefgarage verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und somit entlang der Gärten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund soll zur nachbarlichen Rücksichtnahme die Zu-/Abfahrt der Tiefgarage weitgehend unterirdisch geführt werden, um somit eine lärmschützende Wirkung zu erwirken. Darüber hinaus soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der Nachbarn eine Einfriedung vorgesehen werden. Diese ist schallabsorbierend auszuführen, sodass es nicht zu Schallreflexionen kommt. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht wird sie als vertretbar angesehen, da sie nur einen geringfügigen Bereich des Grundstücks betrifft und zum Schutz der betroffenen Nachbarbebauung beiträgt.

Gärtnerei und Parkplatz

Durch den 10 m breiten Grünstreifen im Süden des Plangebiets, der als landschaftliche Schutzzone zum Grünzug des Philosophenwegs fungieren soll, wird ebenfalls ein Puffer von etwa 25 m zur vorhandenen Gärtnerei geschaffen. Somit wird darüber hinaus verhindert, dass die geplante Wohnbebauung näher an die Gärtnerei sowie den Parkplatz heranrückt als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Aufgrund des Abstandes zwischen den Nutzungen ist kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zu erkennen.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der zulässigen Dachform getroffen. Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Mit der Festsetzung soll der Rahmen für eine gestalterische Einbindung der Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

Weitere Festsetzungen werden aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, nicht getroffen.

7.8 Altlasten / Kampfmittel

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde – hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn – mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden getroffen werden.

Zu möglichen Kampfmittelfunden weist die Bezirksregierung Arnsberg darauf hin, dass eine Gefährdung durch Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise/Sonstiges).

7.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich etwa 100 m nördlich ein frühmittelalterlicher Bestattungsplatz (DKZ 4218, Nr. 0083) sowie etwa 35 m östlich, außerhalb des Plangebiets, ein weiterer Fundpunkt (DKZ 4218, Nr. 96) aus der Spätlatènezeit. Weiterhin wird der Fundpunkt DKZ 4218, Nr. 0240 im näheren Umfeld aufgeführt. Die archäologische Funderwartung wird aufgrund der im Umfeld vorhandenen Fundpunkte als sehr hoch eingestuft. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet seitens der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld unter archäologischen Gesichtspunkten als Verdachtsstelle eingestuft. Daher ist im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen eine archäologische Untersuchung (Prospektion) im Vorfeld von Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn durchzuführen. Wird durch das Auftreten archäologischer Funde und Befunde eine Ausgrabung und Dokumentation notwendig, geschieht dies in Absprache mit der Stadtarchäologie über eine archäologische Fachfirma. Diesbezüglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise/Sonstiges).

7.10 Richtfunktrassen

Das nähere westliche Umfeld des Plangebiets wird von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse tangiert. Das Unternehmen Telefónica Germany GmbH & Co. OHG führt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan aus, dass die Telekommunikationslinie Link 305550721 vorhanden und entsprechend zu berücksichtigen ist. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m sowie einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10 m einhalten.

Die Richtfunktrasse einschließlich des horizontalen Schutzkorridors von +/- 20 m verläuft außerhalb des Plangebiets. Um dennoch mögliche Interferenzen im Bereich der Richtfunktrasse zu vermeiden, ist bei der Planung und Positionierung der Baukräne eine Abstimmung mit der

Telefónica GmbH & Co. OHG erforderlich. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen und -höhen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise/Sonstiges).

8. Umweltbelange

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird im sog. Normalverfahren durchgeführt. Der für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht wurde vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann erarbeitet.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches werden in dem Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Das Büro für Landschaftsplanung kommt im Rahmen seiner Prüfung zu dem Ergebnis, dass es durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 312 aufgrund zusätzlicher Versiegelungen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden kommen wird. Aufgrund der bereits im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandenen Strukturen und Vorbelastungen sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, welche jedoch gemindert und ausgeglichen werden können. Lediglich auf das Schutzgut Boden wird es erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Jedoch wird im Rahmen einer sachgerechten Abwägung eine bauliche Nutzung des Plangebiets höher gewichtet als der Belang des Schutzgutes Boden.

Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des 10 m breiten Grünstreifens im Süden auch positive Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Fläche zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

8.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage am stadtbildprägenden Grünzug des Philosophenweges sowie der Erweiterung der überbaubaren Flächen wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 312 im Vollverfahren durchgeführt. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu

prüfen ist im Sinne des Vermeidungsgebots, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen.

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind durch geeignete ökologische Maßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann in Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt und bilanziert.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ und der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung wird für den nördlichen Planbereich die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 (1983) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie für das restliche Plangebiet der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme berücksichtigt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 16 ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Das südliche Plangebiet ist im Ursprungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da das Grundstück seit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 aus dem Jahr 1983 nicht bebaut wurde und sich seitdem auf diesem Bereich fünf Weiden entwickeln konnten, wird für den Großteil des Plangebiets der aktuelle Zustand der Natur zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme herangezogen. Vor diesem Hintergrund wird der Großteil des Plangebiets als brachgefallene Wiese eingestuft. Somit werden sowohl der Baumbestand sowie die bislang unbebaute Fläche, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 überplant und künftig überbaut werden, angemessen in der Eingriffsbewertung berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Planwertes wird im südlichen Bereich der 10 m breite, dicht bepflanzte Schutzstreifen berücksichtigt. Für das Wohngebiet wird entsprechend der Festsetzung eine Grundflächenzahl von 0,4 als Berechnungsbasis genommen.

Die Flächendifferenz zwischen Bestandswert und Planwert resultiert aus der bestandswertseitigen Berücksichtigung des Traufbereiches der Einzelbäume über den darunter liegenden Biotopen.

Die ausgleichspflichtigen Flächen sind folgendermaßen berechnet worden:

Bestandswert				
lfd. Nr.	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
gem. rechtskräftigen Bebauungsplan (Bereich mit rosa Schraffur in Abb. 11)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	278	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit $\geq 50\%$ heimischen Gehölzen	417	2	834
gem. aktueller Bestandssituation				
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil $< 50\%$	1.695	4	6.780
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$ und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch*	125	5	625
	Summe	2.515		7.405
Planwert				
lfd. Nr.	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	830	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit $\geq 50\%$ heimischen Gehölzen	1.245	2	2.490
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	315	5	1.575
	Summe	2.390		4.065
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung:				
7.405 – 4.065 = 3.340				

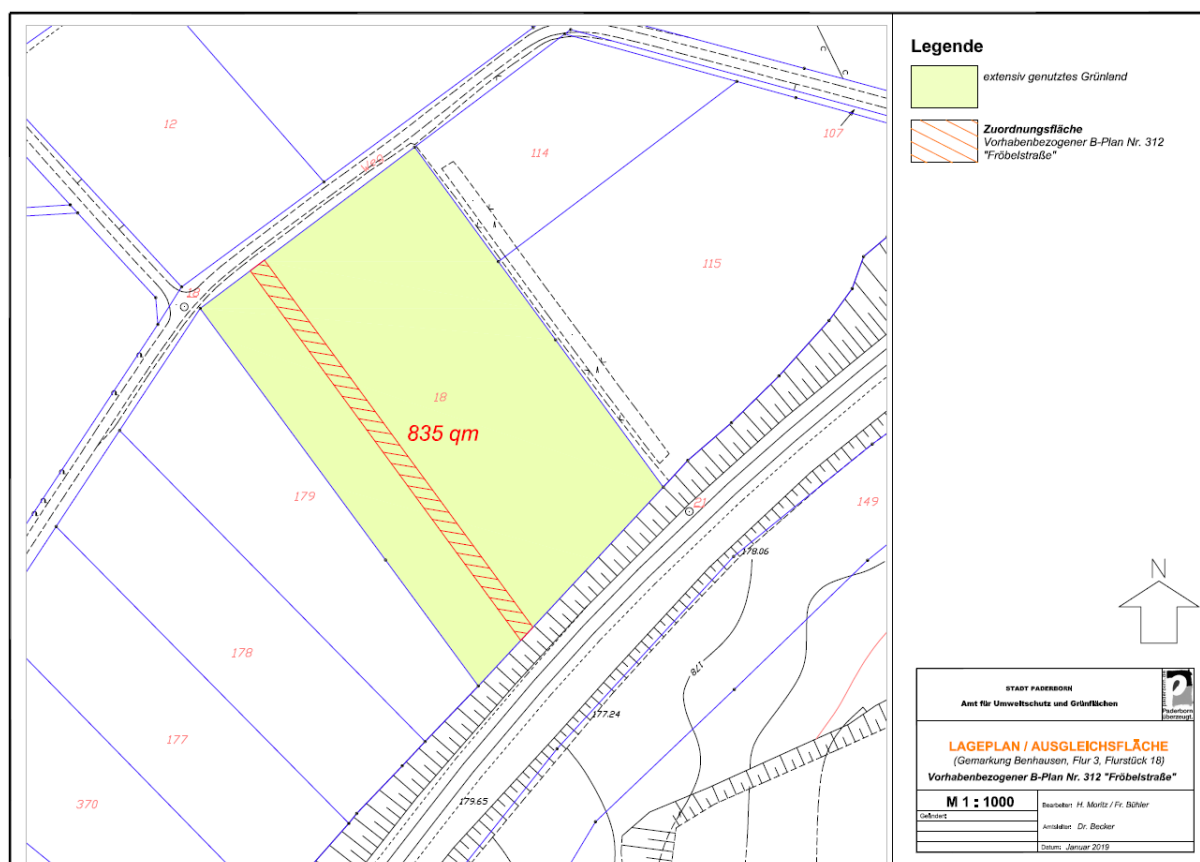
* pro Baum wird ein Traufbereich von 25 m² zu Grunde gelegt.

Die Differenz des ermittelten Bestandwertes und des Planwertes ergeben ein Ausgleichsdefizit von 3.340 Biotoppunkten. Umgerechnet (4 Biotoppunkte entsprechen 1 m²) entspricht dieses Defizit einem Kompensationsbedarf von 835 m². Der erforderliche Ausgleich soll auf einer Teilfläche der bereits hergestellten städtischen Kompensationsfläche in der Gemarkung Benhausen, Flur 3, Flurstücke Nrn. 18 und 179 ausgeglichen werden. Auf der Fläche wurde Acker durch eine Wieseneinsaat in Grünland umgewandelt. Die Fläche wurde mit einem Weidezaun eingezäunt und wird extensiv durch Beweidung und Mahd bewirtschaftet.

Den durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriff innerhalb des Pangebiets oder im Nahbereich zu kompensieren, ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich und umsetzbar. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB müssen Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets umgesetzt werden. Sie können auch an

anderer Stelle auf externen Flächen, die von der Gemeinde bereitgestellt werden können, zugeordnet werden.

Die Kosten für die bereits erfolgte Herstellung der 835 m² großen Teilfläche der o. g. Sammel- ausgleichfläche werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Kostentragung wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezo- genen Bebauungsplans ist.



Lageplan zugeordnete Ausgleichsfläche (Gemarkung Benhausen, Flur 3, Flurstück Nr. 18)

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände).

Hierzu wurde vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser stellt einen Bestandteil des Umweltberichts dar und überprüft die Möglichkeit der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hinsichtlich potentiell vorkommender geschützter Arten.

Durch die vorliegende Planung wird, wie im Ursprungsplan Nr. 16, die Versiegelung von Freiflächen und somit die nachhaltige Beanspruchung der im Plangebiet anstehenden Biotopstrukturen ermöglicht. Hiervon sind im vorliegenden Plangebiet insbesondere die brachgefallene Wiese und die einzelnen Gehölze betroffen.

Das Verfahren der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst insgesamt bis zu drei Stufen. Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) wurde geprüft, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Vorhaben auftreten können. Insgesamt liegen im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 29 planungsrelevanten Tierarten (fünf Säugetierarten, 22 Vogelarten, einer Amphibienart und einer Reptilienart) vor. Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen (27.02.2018 und 05.03.2018) erfolgte eine Plausibilitätskontrolle, ob die Arten der Artenliste im Untersuchungsgebiet tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können sowie in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Ergebnis konnte in den Gehölzen innerhalb des Plangebiets keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte oder Unterschlupf von Tierarten festgestellt werden. Zudem konnten keine Horst- oder Koloniebäume aufgefunden werden. Die Gehölze innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets können jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze übernehmen. Darüber hinaus ist eine potentielle Funktion der vorhandenen Gehölze im Umfeld als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Störfaktoren im unmittelbaren Umfeld durch Wohnbebauung sowie Verkehrswege, ist das Plangebiet nicht als Lebensstätte für Offenlandarten geeignet. Es kann jedoch als nichtessenzielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse fungieren. Durch die vorliegende Planung werden keine bestehenden Gebäude verändert oder überplant, sodass diesbezüglich eine artenschutzrechtliche Relevanz für gebäudebewohnende Tierarten ausgeschlossen werden kann.

Infolge der Habitatsprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren konnte ein potentielles Vorkommen bzw. eine potentielle vorhabenbedingte Betroffenheit im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da nichtessenzielle Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, die das Untersuchungsgebiet als solches nutzen, nicht gegeben.

Insgesamt werden durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten erwartet. Eine differenzierte Art-für-Art-Betrachtung gemäß Stufe II der Artenschutzprüfung ist vor diesem Hintergrund nicht durchzuführen (Details siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Januar 2019).

Da nach dem geltenden Recht alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres günstigen Erhaltungszustands im Regelfall davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Um eine vorhabenbedingte Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten auszuschließen, werden die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum Schutz von angrenzenden Gehölz- und Vegetationsbeständen mit in den Bebauungsplan unter den Hinweisen mit aufgenommen.

Zusammenfassend wird erwartet, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG auslöst. Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen. Hinzu kommt, dass die Festsetzung des Grünstreifens im Süden des Plangebiets positive Auswirkungen auf Wald-, Gehölz- und Gebüschbrüter hat.

8.3 Klimaschutz

Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB im Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Für die Stadt Paderborn wurde bereits im Jahr 1990 eine Klimaanalyse erstellt, für die seit Dezember 2014 ein aktualisierter Entwurf vorliegt. Demnach liegt das vorliegende Plangebiet einschließlich der westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen im Bereich eines Parkklimatops zwischen Stadtklimatopen. Parkklimatope sind gekennzeichnet durch aufgelockerte Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und reich strukturierten lockeren Baumbeständen. Parkklimatope können sehr wirksam zum Abbau von bioklimatischen Belastungen beitragen, wobei die Reichweite von der Größe der Parkflächen sowie deren Ausstattung abhängt. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner geringen Größe, insbesondere mit Blick auf den angrenzenden Grünzug am Philosophenweg und des Ostfriedhofes südlich der Driburger Straße, eine eher untergeordnete klimaschützende Funktion dar. Darüber hinaus kann durch die Entwicklung im Innenbereich eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich mit weiterer Versiegelung vermieden werden. Grundsätzlich wird das Schutzgut „Klima“ mit der Planänderung nicht nachhaltig beeinflusst.

Da die überbaubare Fläche in südliche Richtung erweitert und somit eine größere Fläche im Plangebiet gegenüber dem heute bestehenden Planungsrecht versiegelt werden kann, wird u. a. mit Blick auf die Lage am Grünzug ein 10 m breiter Schutzstreifen begrünt. Zudem wird eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen, sodass eine eher geringe bauliche Dichte ermöglicht wird. Somit dient die Planung einer maßvollen Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Wohngebietes. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung werden aufgrund der zu erwartenden, insgesamt geringen stadtklimatischen Verschlechterung nicht getroffen.

Es ist jedoch zu beachten, dass eine Bebauung von Freiflächen zwar zu kompakten Siedlungsstrukturen führt, die flächen-, verkehrs- und energiesparend sind. Andererseits wird durch die Verdichtung der Bebauung der Wärmeinseleffekt verstärkt. Bei der Schließung innerörtlicher Baulücken sollte auf noch vorhandene Belüftungsbahnen Rücksicht genommen werden. Wenn es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt, kann versucht werden, diesem Trend durch Begrünung von Dächern und Fassaden entgegen zu wirken.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind zudem die gesetzlichen Regelungen und Verordnungen hinsichtlich des Klimaschutzes zu beachten. Demzufolge sind im Rahmen der Errichtung von der geplanten Neubebauung die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu beachten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zulässig.

8.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Durch die vorliegende Planung werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die derzeit als private Gartenfläche genutzt werden und demnach nicht versiegelt sind. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist im Rahmen des Ursprungsplanes nur für den nördlichen Teilbereich vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die überbaubare Grundstücksfläche in südliche Richtung erweitert werden. Hierdurch wird eine weitergehende Versiegelung als ursprünglich vorgesehen ermöglicht.

Dem Ziel der Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit dem Boden wird durch die vorliegende Planung dennoch insgesamt Rechnung getragen, da hierdurch keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Gebietes sprechen, zurückgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Böden wird insgesamt für sinnvoll und vertretbar gehalten.

9. Flächenbilanzierung

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 2.390 m² auf.

Teilfläche/Nutzung	Ursprungsplan Nr. 16	Neuplanung vorhaben-bez. B-Plan Nr. 312
Wohnbaufläche	2.390 m ²	2.075 m ²
davon überbaubare Flächengröße	695 m ²	1.250 m ²
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	-	315 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	2.390 m²	2.390 m²

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz 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 der Stadt Paderborn (STEB).

Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 8 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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 LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o. g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Vorfeld zu sondieren. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben oder sonstiger Vorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtlichen Ordnungsbehörden oder die Polizei zu verständigen.

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.

Altlasten

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

Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierzu werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende

Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Vogelschutz

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

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Vogelarten kann im Plangebiet unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind außer-halb der Brutzeit (01. März bis 30. September) und somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Material-lagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Hiermit soll sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Richtfunktrassen

Westlich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. 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.

DIN-Normen/ Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 312 „Fröbelstraße“ besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag.

Zum Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn abzuschließen.

Die städtebauliche Begründung mit Umweltbericht (Januar 2019), Artenschutzfachbeitrag (Januar 2019) und Begrünungsplan (Oktober 2018) sind beigelegt.

II. Umweltbericht

Der vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann erstellte Umweltbericht inklusive seinem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dem Begrünungsplan stellt einen separaten Bestandteil der städtebaulichen Begründung dar.

III. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB wird die Stadt Paderborn Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf der im Süden vorgesehenen privaten Grünfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Umsetzung der Festsetzung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Belange des Immissionsschutzes wie die Einhaltung der Regelung zum passiven Schallschutz an Gebäuden sind nicht Gegenstand des Monitorings, sondern werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Aufgestellt:

Paderborn, im April 2019
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Laura Fischer

Volker Schultze