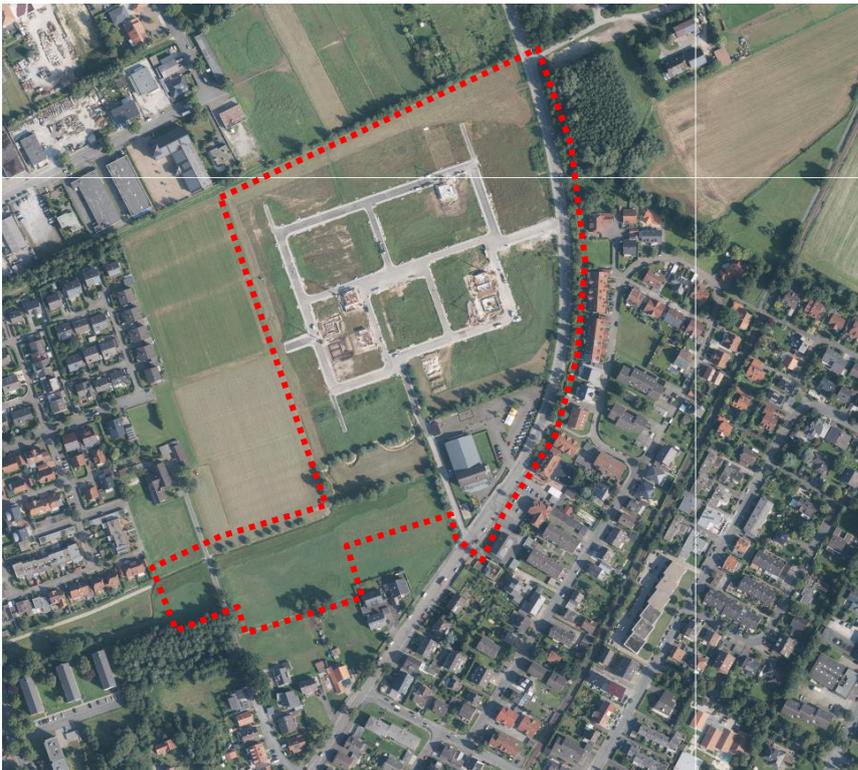


Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“



Quelle: Geoservice –Stadt Paderborn

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Im Dezember 2019

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

I.	<u>Begründung</u>	
1.	Verfahrensstand	4
2.	Änderungsanlass	4
3.	Planungsziel	6
4.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Ursprungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“	7
5.	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich	9
6.	Übergeordnete Vorgaben	10
6.1	Darstellung im Landesentwicklungsplan und Regionalplanung	10
6.2	Darstellung im Landschaftsplan.....	10
6.3	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	12
7.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	13
7.1	Bestehende Umgebungsstrukturen	13
7.2	Bestand.....	13
8.	Planung	14
8.1	Städtebauliche Konzeption.....	14
8.2	Erschließungskonzept	15
8.3	Grün- und Freiraumkonzept	16
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
9.1	Art der baulichen Nutzung	17
9.2	Maß der baulichen Nutzung	18
9.3	Höhe baulicher Anlagen	20
9.4	Abstandsflächen.....	21
9.5	Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	22
10.	Gestalterische Festsetzungen	22
11.	Erschließung	23
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	23
11.2	Ver- und Entsorgung	24
11.3	ÖPNV-Anbindung.....	24
12.	Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege	25
13.	Richtfunktrassen / Bauhöhen	26
14.	Flächenbilanzierung	27
15.	Umweltbelange	27
15.1	Umweltbericht	27
15.2	Kompensation	28

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

15.3	Artenschutz	32
15.4	Klimaschutz.....	33
16.	Immissionsschutz	34
17.	Bodenordnung	34
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	35
19.	Hinweise / Sonstiges.....	35
II.	<u>Umweltbericht mit integrierten Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen</u>	38
	(als gesonderter Teil der Begründung)	
III.	MONITORING.....	39

Begründung

1. Verfahrensstand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurde das grundlegende Planungsziel verfolgt, in Paderborn den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und dem hohen Bedarf an Neubauf Flächen nachzukommen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurde am 17.03.2016 vom Rat der Stadt Paderborn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und erlangte durch die öffentliche Bekanntmachung am 27.05.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB seine Rechtsverbindlichkeit.

Das Planverfahren wurde aufgrund des gleichzeitig zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die beiden Verfahren standen miteinander in konkreter Verbindung, so dass für den Änderungsbereich und die hier zu lösenden Konflikte eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben waren.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 09.05.2019 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Vorentwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 stattgefunden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschloss in seiner Sitzung am 24.09.2019 über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der dargelegten Beschlussvorschläge und über den Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ zur öffentlichen Auslegung. Im Anschluss daran erfolgte in der Zeit von 14.10.2019 bis einschließlich 13.11.2019 die Durchführung der Offenlage inklusive der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Während der Beteiligung wurden Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt bereitgehalten und jeweils auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn veröffentlicht. Demgemäß konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.

2. Änderungsanlass

Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurden die gesamten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Allerdings bestehen seitens der städtischen Fachämter Bedenken im Hinblick auf die Umsetzung der vollumfänglichen Planung eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Insbesondere die Ringstraße und die Zufahrten ins Quartier sind mit 10 m Straßenbreite für die Einstufung als ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ überdimensioniert. Diese Straßen übernehmen die Funktion einer Anliegerstraße im Wohngebiet und der zur Ausweisung als ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ notwendige Ausbau kann hier nicht umgesetzt werden, da dieser

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

relativ umfassend und hoch aufwändig zu möblieren wäre und besondere "Geschwindigkeitsbremsen" erforderlich machen würde.

Die Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Straßen wären vielmehr auf den Verkehrsflächen mit einer Breite von 6 m vorhanden. Allerdings lassen sich die Straßentypen eher in Hinblick auf die Vorschriften der StVO, die sich auf die maximal zulässigen Verkehrsmengen in verkehrsberuhigten Bereichen einzustellen haben, prüfen. Daher ist es angemessen, den Straßentyp (verkehrsberuhigte Straße, Spielstraße oder Wohnstraße) sowie die möglichen Ausbaupositionen (Parken, Spielen, Gestalten) nicht schon im Bebauungsplan festzulegen, sondern erst im Rahmen der Straßenplanung zu untersuchen und sie näher zu definieren.

Daher soll im gesamten Plangebiet die Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigte Verkehrsflächen‘ aufgehoben und die Verkehrsflächen ohne weitere Beschränkungen dargestellt werden. Seitens des Straßen- und Brückenbauamtes ist vorgesehen, die 10 m breiten Straßen in sogenannter weicher Separation auszubauen. Diese Straßen, gepflastert mit beidseitigen Gehwegbereichen von jeweils ca. 2 Metern, sollen als Zone-30 beschildert werden.

Mit dem Verzicht auf die Regelung der Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigte Bereiche‘ werden im Plangebiet keine neuen Verkehrsmengen ausgelöst. Sowohl auf den geplanten Straßen im Plangebiet sowie auf dem Dr.-Rörig-Damm ist von einer relativ geringen Verkehrsbelastung auszugehen, welche aus fachlicher Sicht keinen erheblichen Verkehrslärm im Plangebiet erwarten lassen. Die bisherige Zielsetzung des Bebauungsplanes, im geplanten Wohngebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen, bleibt weiterhin bestehen.

Die mögliche Ausbauposition erst im Rahmen einer Straßenplanung näher zu definieren ist zweckmäßig und folgerichtig.

Bezugspunkte zu Gebäudehöhen und Abstandsflächenberechnung

Ein weiterer Änderungsanlass sind die fehlenden Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhen. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Mittel gemessenen Straßenausbauhöhen, die jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt waren und daher in der Planzeichnung nicht dargestellt wurden.

Ferner konnten die in der Planzeichnung eingetragenen und aufzufüllenden Geländehöhen (NN-Höhen), festgesetzt für die Ermittlung der Abstandsflächenberechnung, ebenfalls nicht verwendet werden. Die neuen Geländehöhen entsprechen nicht der Ausführung. Dementsprechend sind feste Bezugspunkte im geänderten Plan zu regeln.

Inzwischen hat sich die Rechtsprechung hinsichtlich der Bestimmung der Bezugspunkte für Gebäudehöhen gewandelt und sie wurde durch aktuelle OVG-Urteile weiter gefestigt.

Der aktuellen Rechtsprechung zufolge, müssen die Bezugspunkte für Gebäudehöhen bestimmt werden. Somit sind die mittlerweile im Rahmen der Straßenausbauplanung ermittelten Höhen der in der Mitte gelegenen Straßengradiente (Oberkante Straßenausbau) in die Planzeichnung der I. Änderung aufzunehmen. Diese Werte sind die maßgebenden unteren Höhenbezugspunkte zu Gebäudehöhen. Bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen soll ebenfalls die im Mittel gemessene Oberkante der Straßengradiente der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsfläche, als Bezugspunkt herangezogen werden.

Modifizierung des Zuordnungsplanes

Schließlich ist eine geringfügige Modifizierung des Zuordnungsplanes erforderlich. Mit der Zielsetzung, eine Kita Fläche in Marienloh zu entwickeln, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. M 324 „Kita Talleweg“ eingeleitet. Dabei überplant die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche die bisherigen Ausgleichsflächen, die dem Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ zugeordnet sind. Diese wegfallenden Ausgleichsflächen, ca. 2.271 m² groß, sollen eins zu eins Vorort ersetzt werden.

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Nach Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen, kann die Ersatzfläche auf die nördliche Grenze der festgelegten Ausgleichsflächen verlegt werden. Diese Änderung widerspricht nicht den Vorgaben des Umweltberichts. Die Zuordnungsflächengröße und -lage entspricht weiterhin der ursprünglichen Bilanzierung und Verteilung. Es spricht nichts dagegen, im Rahmen der beabsichtigten Änderung den Zuordnungsplan entsprechend anzupassen.

3. Planungsziel

Der Umfang der unter Punkt 2 beschriebenen Änderungsinhalte, einschließlich der Anpassungen in den textlichen Festsetzungen, berührt die Grundzüge der Planung und erfordern daher das Einleiten eines Bauleitplanverfahrens.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes und aus Gründen der Rechtssicherheit, ist für den gesamten Planbereich eine selbstständige Änderung erforderlich. Ein selbstständiger Änderungsplan liegt vor, wenn für den Änderungsbereich ein eigenständiges städtebauliches Regelungsgeflecht entsteht, das die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet auch ohne den Ursprungsplan sicherstellen kann. Demgemäß ist es erforderlich, den gesamten Planbereich und alle Planinhalte erneut abzuwägen und zu begründen.

Damit soll die I. Änderung nach Rechtskraft die Festsetzungen und Bestimmungen des Ursprungsplanes als Ganzes ablösen und alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“, festgesetzt durch Satzung vom 17.03.2016 (Amtsblatt vom 27.05.2016), außer Kraft treten. Hiernach gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere, ohne förmlichen Aufhebungsbeschluss für den bestehenden Bebauungsplan, ablöst.

Die geplante Änderung ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und wird im sogenannten Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Demnach ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. Ergänzend zum Bauleitplanverfahren ist neben dem Umweltbericht die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes, wurde bereits nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, November 2015) erstellt.

Festzuhalten ist, dass durch die I. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der ursprünglichen Fassung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umweltbelange und naturbezogenen Schutzgüter vorbereitet werden. Durch die jetzige Planänderung werden auch keine neuen Versiegelungsflächen geschaffen und folglich bleibt der Kompensationsbedarf, wie im Umweltbericht 2015 bilanziert, unverändert. Der Zuordnungsplan mit der modifizierten Anordnung der Kompensationsflächen wird wie o. g. in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 324 „Kita Talleweg“ angepasst.

Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen, haben die Kernaussagen des Umweltberichts inklusive des integrierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom November 2015 aktuell noch ihre Gültigkeit. Die notwendigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 geregelt wurden, werden von der I. Planänderung unverändert übernommen. Eine Aktualisierung der

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

genannten Fachbeiträge ist nicht erforderlich, da die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keinen Einfluss auf deren Relevanz haben werden.

Des Weiteren wurden im Zuge der Planänderung die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise überarbeitet. Hierbei handelt es sich um die Anpassung an aktuelle Daten bzw. redaktionelle Änderungen sowie um Klarstellungen.

4. Allgemeine Vorbemerkungen zum Ursprungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird.

Das Wachstum basiert dabei sowohl auf einem natürlichen Bevölkerungswachstum – d.h. einem Geburtenüberschuss – und einer hohen Zuwanderung. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn dagegen bei den jungen Familien, die kontinuierlich ins umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig entgegenzuwirken, unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Paderborner Stadtraum.

Im Zuge weiterer Wohngebietsausweisungen ist zudem die aktuelle gesellschaftliche Entwicklung in Bezug auf Haushaltsstrukturen zu berücksichtigen. Hier ist zu beobachten, dass die Wohnfläche pro Person seit Jahren mit steigender Tendenz zunimmt. Damit korrelierend nimmt die Zahl der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte weiter zu. Für Paderborn bleibt in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Anteil von größeren Haushalten (ab zwei Personen) tendenziell außerhalb der eigentlichen Innenstadt steigt. Dies begründet sich wiederum durch den steigenden Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern außerhalb des Paderborner Stadtzentrums.

Im Stadtteil „Stadtheide“ gibt es einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern spielt in der Stadtheide dagegen eine untergeordnete Rolle. Die Mehrausweisung von Ein- und Zweifamilienhäusern trägt zu einer ausgewogeneren Mischung von Wohnformen und damit auch sozialen Milieus bei. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ ist es, zu einer ausgeglichenen Angebotsstruktur von Wohnungsformen beizutragen. Gleichzeitig ist so ein Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Stadtheide zu erreichen.

Der städtebauliche Rahmenplan „Paderborn-Stadtheide“ aus dem Jahr 2008 weist die Stadtheide als attraktiven und bevorzugten Wohnstandort aus und nimmt so inhaltlichen Bezug zur Thematik der Neuausweisung von Wohnbauflächen als gezielte Siedlungserweiterung. Die vorhandenen Standortqualitäten begründen sich insbesondere durch die günstige Lage in Bezug auf die räumliche Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Gleichzeitig obliegt der Stadtheide die Verbindungsfunktion zwischen der Paderborner Innenstadt im Westen und Gebieten der Naherholung im Osten.

Der Stadtteil wird derzeit bereits durch Wohnnutzung dominiert. Dabei wird er von einer heterogenen Bebauungsstruktur durch die Mischung von Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie durch mehrstöckige Geschosswohnungsbauten geprägt.

Des Weiteren definiert der Rahmenplan die Rangfolge der bestehenden Nachfrage nach neuen Wohneinheiten primär über (freistehende) Einfamilienhäuser gefolgt von Doppel- und Reihenhäusern und zuletzt der Errichtung von Geschosswohnungsbauten. Auch wird darauf

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Areals der Stadtheide im Stadtgebiet eine städtebaulich höhere Flächenausnutzung und folglich eine vergleichsweise höhere Dichte anzustreben ist.

Bei der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Fläche handelt es sich um eine der im Rahmenplan ausgewiesenen Areale. Die rund elf Hektar große Fläche, zwischen dem Augsburger Weg im Westen und dem Dr.-Rörig-Damm als Haupteerschließungsstraße im Osten, verfügt über eine gute Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz. Aufgrund seiner guten Lage zum Stadtteilzentrum am Dr.-Rörig-Damm sowie zur rund drei Kilometer entfernten Paderborner Innenstadt, eignet sich das Gebiet in besonderem Maße zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass durch die Rahmenbedingungen der Fläche, also der zentrumsnahen Lage sowie der bestehenden guten Infrastrukturanbindung sehr gute Voraussetzungen zum Ausbau der attraktiven Wohnlage bestehen. Ergänzend hinzu kommt zudem die vorgesehene Entwicklung unterschiedlicher Bauformen, sodass mit einer hohen Nachfrage zu rechnen ist.

Südlich innerhalb dieses Bebauungsplanes befindet sich eine Fläche mit dem Gemeindezentrum der Baptistengemeinde Paderborn. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Neuausweisung von Wohnbauflächen wurde die Absicht der Baptistengemeinde, ein Seniorenwohnheim sowie eine Begegnungsstätte auf der direkt nördlich an ihr bestehendes Areal angrenzenden Fläche zu bauen, an die Verwaltung herangetragen. Diese Planungsabsicht wurde im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Mittlerweile ist der Bau des Seniorenwohnheims sowie der Begegnungsstätte fertig.

Bei der weiteren Vorgehensweise wurden die Rahmenbedingungen der das Plangebiet umgebenden rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 31 B (II. Änderung) im Norden, Nr. 53 A (I. Änderung) im Westen und Nr. 180 im Süden berücksichtigt.

5. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 11 ha große Änderungsbereich liegt nordöstlich der Innenstadt Paderborn und damit im Kernbereich der Stadt. Im Westen ist die Fläche durch eine landwirtschaftliche Fläche mit angrenzendem Baugebiet an der Augsburgur Straße umgeben. Die nördliche Abgrenzung bildet der Dubelohgraben dem, aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit, im Zuge der Planungen eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Renaturierung zugestehen ist. Gleiches gilt auch für den südlich verlaufenden Stadtheidebach. Nördlich des Dubelohgrabens schließt sich eine ausgewiesene Gewerbefläche an. Im Osten verläuft die Hauptverkehrsstraße Dr.-Rörig-Damm als gegebene Trennungslinie zur weiteren Umgebung. Über diese Straße werden gleichzeitig die Anliegerstraßen des Plangebietes gesichert.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen dem Dubelohgraben, der Straßen Dr.-Rörig-Damm, Heinrich-Sprenger-Weg, Kreienhöfen und Sachsenweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Paderborn, Flur 21. Der Planbereich der I. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“.

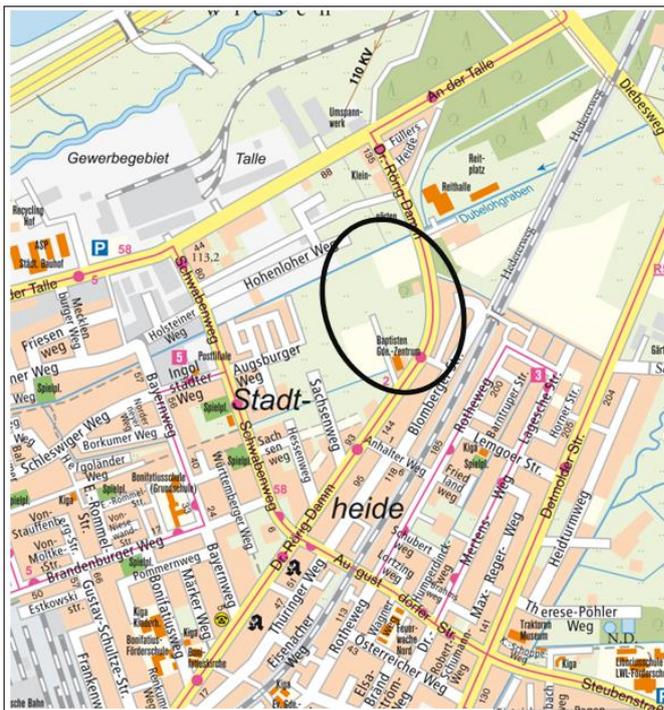


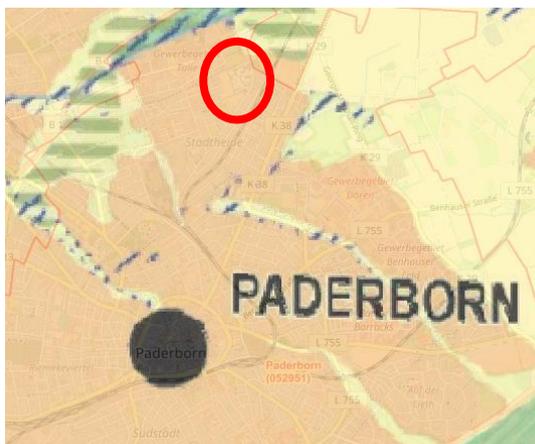
Bild 1 – Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet Paderborn



Bild 2 – Räumlicher Geltungsbereich

6. Übergeordnete Vorgaben

6.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan und Regionalplanung



Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Stadt Paderborn seit dem 19.02.2017 als Oberzentrum dargestellt. Weiterhin ist die Planfläche hier als Siedlungsraum deklariert.

Bild 3: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2017



Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt das Plangebiet selbst als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des hiesigen ASB. Im Norden grenzt es an einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an, der durch ein Fließgewässer (Dubelohgraben) vom Geltungsbereich getrennt ist.

Bild 4 – Auszug aus dem Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Da es sich bei der im Bebauungsplan auszuweisenden Fläche insgesamt um eine Allgemeine Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit der in diesem Bereich allgemein zulässigen Flächen für den Gemeinbedarf nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handelt, stimmen die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vollen Umfang mit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes und damit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes überein.

6.2 Darstellung im Landschaftsplan

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ sich auf eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche bezieht, unterliegt er sowohl den Inhalten der Teilkarte der Festsetzungen als auch jener der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe (Stand 09/1999).

In der Festsetzungskarte wird für den Geltungsbereich ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Dieser wird der textlichen Festsetzung 2.4.28 „Gehölzstreifen mit Gräben im Stadtteil Stadttheide“ zugeschrieben. Die Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 23 a, b und c Landschaftsgesetz NRW (LG), insbesondere auch

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

zur Sicherstellung der Wirkungen der Gehölzstreifen mit Kopfweiden und Gräben im Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in diesem städtischen Teilbereich.

Im festgesetzten Bereich ist es insbesondere geboten, dass die Kopfweidenbestände durch regelmäßiges, fachgerechtes Schneiteln zu pflegen sind. Kopfbäume sind durch Verwendung von Setzstangen die bei sogenannten Schneiteln durch fachgerechte Aufbereitung gewonnen werden, ergänzend zu pflanzen. Ferner ist die Durchführung einer naturnahen und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkten Unterhaltung der Gräben geboten. Spezielle Verbote werden für diesen Bereich nicht getroffen.

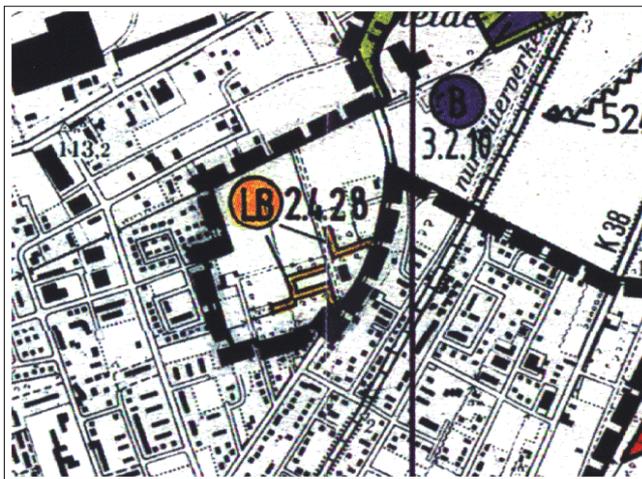


Bild 5 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe (Festsetzungen)

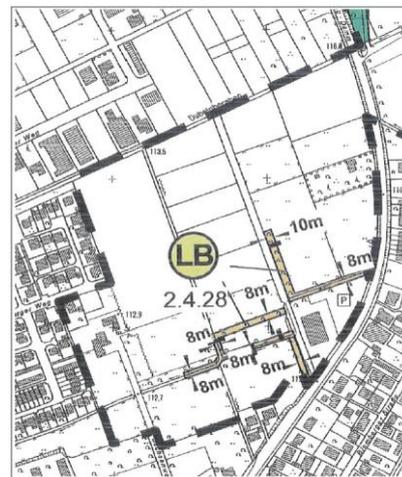


Bild 6 – Lageplan des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4.28

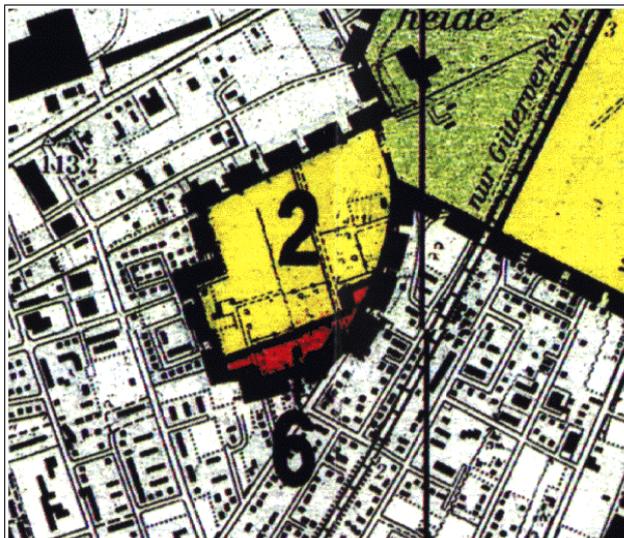


Bild 7 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe (Entwicklungsziele)

In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist das Plangebiet durch zwei unterschiedliche Zielbereiche gekennzeichnet. Dabei handelt es sich zum einen um den nördlichen Teilbereich für den das Ziel Nr.2 der Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen ausgegeben ist. Zum anderen fällt der südliche Bereich unter das Entwicklungsziel Nr. 6 welches über die Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente sowie durch eine gebotene landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbilds oder des Ortscharakters definiert ist.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe werden im Zuge der Bauleitplanung beachtet. Auch die Planinhalte der I. Änderung stimmen mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes überein

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden sowohl im Ursprungsplan als auch durch die I. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Diese Flächen werden, dargestellt als öffentliche Grünfläche und umgrenzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gesichert.

6.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan, ca. 9 ha groß, war nahezu komplett als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Lediglich entlang des Bachlaufs am Sachsenweg (Stadtheidebach) war gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ein Grünstreifen dargestellt. Um Planungsrecht für das Wohngebiet Dr.-Rörig-Damm zu schaffen, wurde die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Feststellungsbeschluss für die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dr.-Rörig-Damm“ wurde vom Rat der Stadt Paderborn am 17.03.2016 gefasst. Die Bezirksregierung hat mit der Verfügung vom 09.05.2016, Az.: 35.21.10-708/P.384, gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Flächennutzungsplanänderung genehmigt. Anschließend wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 Jahrgang 2016 der Stadt Paderborn vom 20.05.2016 die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes Paderborn rechtswirksam.

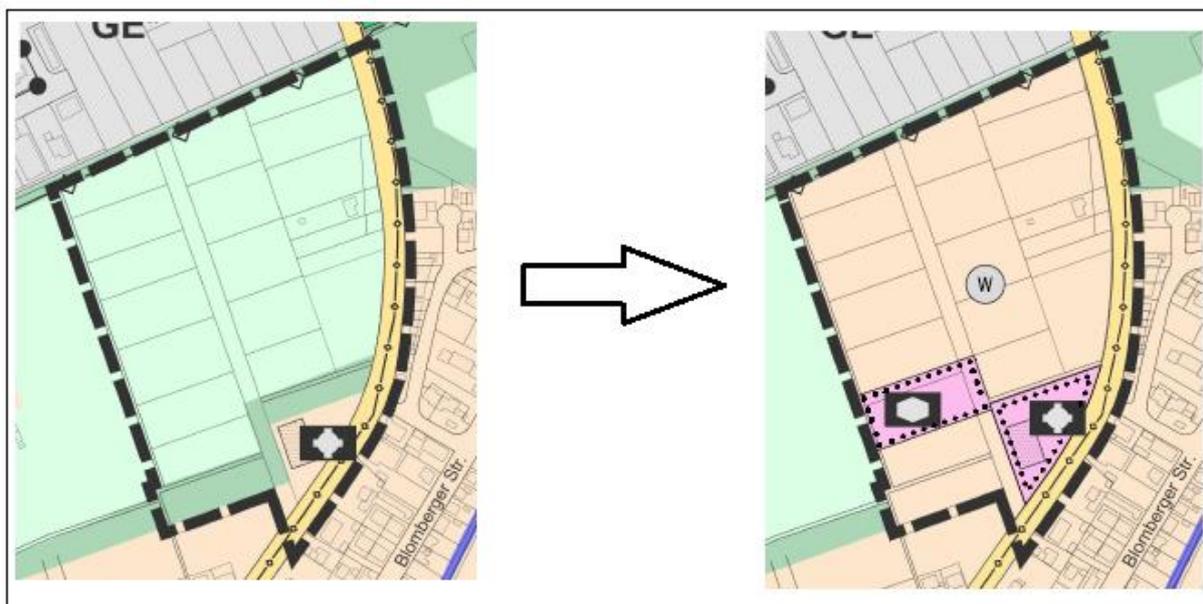


Bild 8 - Änderungsinhalte der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird der Änderungsbereich als Wohngebiet dargestellt. Des Weiteren wird im Südosten des Änderungsbereiches mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB dargestellt. Zudem ist im Westen eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer sozialen Zwecke dienenden Einrichtung dargestellt.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes „Dr.-Rörig-Damm“ übernimmt die Art der baulichen Nutzungen aus dem Ursprungsplan und steht daher den Darstellungen der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

7.1 Bestehende Umgebungsstrukturen

Der Stadtteil Stadtheide wird durch Wohnnutzung dominiert, wobei sich hier eine sehr heterogene Struktur von Einzelhaus- und Villenbebauung über Doppel-, Reihen und Stadthäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau gebildet hat.

Die Stadtheide gilt trotz der Belastungen durch Emissionen (Straßenverkehr, DB-Ausbesserungswerk) als bevorzugter und attraktiver Wohnstandort mit einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur. Aufgrund der sehr guten Erschließung gilt sie zudem als Bindeglied zwischen der Paderborner Innenstadt und den bestehenden Naherholungsbereichen im Osten. Auch für die künftige Entwicklung des Stadtteils wird die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen einer der planerischen Schwerpunkte sein. Der Rahmenplan stellt hierzu als Vorsorge entsprechende Flächenausweisungen dar, die zur Bedienung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für den mittelfristigen Flächenbedarf dienen.

Die unmittelbare Umgebung der Fläche des Bebauungsplanes spiegelt die Charakteristik der unterschiedlichsten Bauformen im Stadtteil Stadtheide wider. Während sich im Süden und Osten Gebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern befinden, gliedert sich insbesondere der westliche Bereich durch eine heterogene Bebauungsstruktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern in unmittelbarer Nähe zu Geschosswohnungsbauten. Ein Ziel des Ursprungsplanes war es, ein breit gefächertes Angebot an unterschiedlichen Bauformen bereitzustellen, diese jedoch in einem nachvollziehbaren städtebaulichen Ordnungsmuster zu positionieren und über eine geeignete Verkehrswegeführung zu ordnen.

7.2 Bestand

Das Baugebiet wird durch zwei vom Dr.-Rörig-Damm abzweigende Straßen über einen Erschließungsring und untergeordnete Wohnstraßen erschlossen. Die Verkehrsflächen sind soweit hergerichtet, dass die jeweiligen Grundstücke entsprechend erschlossen sind. Bis zum Abschluss der Bauarbeiten, sollen im gesamten Plangebiet die Baustraßen anschließend fertig ausgebaut werden.

Inzwischen sind die Wohnbaugrundstücke nahezu alle bereits bebaut oder die Bauanträge sind zumindest genehmigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“, wurde das grundlegende Planungsziel, in Paderborn den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und dem hohen Bedarf an Neubaufächen nachzukommen, erreicht.

Zur Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ bestand im Süden der Planfläche das Gemeindezentrum der Baptistengemeinde Paderborn. Die Gemeinde beabsichtigte die Erweiterung des Gemeindehauses durch die Errichtung eines Seniorenwohnheims sowie einer Begegnungsstätte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurde diese Planabsicht berücksichtigt. Mittlerweile ist der Bau des Seniorenwohnheims sowie der Begegnungsstätte fertig. Die im Plangebiet ausgewiesene Kindertagesstätte wurde ebenfalls errichtet.

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Nördlich des Gemeindezentrums verläuft der Stadtheidebach. Im Rahmen der Planung wurde dieser mit einem 20 m breiten Schutzstreifen zur Bachlaufrenaturierung versehen. Ferner verläuft an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der Dubelohgraben. Dieser besteht derzeit noch als geradlinig verlaufender Bach und wurde im Zuge der Planung ebenfalls mit einer umgebenden Renaturierungsfläche von mindestens 30 m Breite versehen.

Um die Baugrundstücke im Plangebiet entwässerungstechnisch zur erschließen und das Regenwasser in den Stadtheidebach abzuleiten, wurden die Renaturierungsmaßnahmen am Stadtheidebach größtenteils umgesetzt. Die Renaturierungsmaßnahmen für den Dubelohgraben sind noch in der Planung.

8. Planung

Mit der I. Änderung bleibt die primäre Zielsetzung des Ursprungsplanes „Schaffung von städtebaulich attraktivem Wohnraum“ unberührt. Die städtebauliche Konzeption wird lediglich in Bezug auf die Aufhebung der Zweckbestimmung als ‚verkehrsberuhigte Verkehrsfläche‘ geändert. Ansonsten bleiben die konzeptionellen Inhalte aus dem Ursprungsplan Nr. 281 erhalten.

8.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, soll die Marktnachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, sowie nach Geschosswohnungsbau gedeckt werden. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Gleichwohl wurde aus Gründen der besseren Flächenausnutzung und als Angebot für finanzschwächere und junge Familien in Hinblick auf eine durchmischte Sozialstruktur eine ausgewogene Zusammensetzung zwischen den unterschiedlichen Bauformen angeboten. Die Bauflächen müssen in Bezug auf ihre abschnittsweise Erschließung und der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sehr flexibel sein, um auf die Marktbedürfnisse der nächsten Jahre reagieren zu können. Im Bebauungsplan wird diese Voraussetzung berücksichtigt.

Der Bedarf der Baptistengemeinde nach einem Seniorenwohnheim und einer Begegnungsstätte, wurde im Rahmen des Planverfahrens an die Verwaltung herangetragen. Im Südosten des Plangebietes, innerhalb des Wohngebietes wurden für diese Nutzungen Flächen vorgesehen. Somit konnte die Planung bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt werden und wurde in ihrer Ausrichtung so angeordnet, dass sie in einem städtebaulichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gemeindezentrum im Süden stehen.

Des Weiteren wurde vom zuständigen Fachamt der Bedarf für die Errichtung eines Kindergartens benannt. Als Kita-Standort wurde die Fläche im südlichen Eingangsbereich des Plangebietes, angrenzend an die öffentliche Grünfläche gewählt. Hier bestehen gute Möglichkeiten, die Erfordernisse der Erreichbarkeit des Kindergartens mit dem Ziel der Herstellung eines ruhigen Wohnquartiers zu vereinbaren.

Die Grünzüge entlang des Dubelohgrabens und des Stadtheidebaches, welche sind zu renaturieren sind, wurden in die Flächenentwicklung einbezogen. Auf eine ausreichende Breite der dafür benötigten Schutzabstände wurde im Rahmen der Planung geachtet. Die Grünflä-

chen entlang des Dubelohgrabens können auch Wegeverbindungen und Flächen für Erholungsbereiche ausweisen.

Die westlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsflächen zwischen der Bebauung am Augsburger Weg und dem Bebauungsplanbereich Nr. 281 sind in privatem Besitz. Dieser Sachverhalt erfordert in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung ein hohes Maß an Flexibilität. Insbesondere wurde die Erschließung dahingehend ausgerichtet, als dass auch eine über Jahre hin ausgelegte mögliche Erweiterung des Baugebietes in westliche Richtung über einzelne Flächenabschnitte gewährleistet ist.

Über das gesamtstädtebauliche Konzept werden einzelne Wohnbereiche geschaffen, die zusammengenommen eine hohe Aufenthaltsqualität und einen erheblichen Wohnwert aufweisen. Die städtebauliche Konzeption ergibt sich dabei aus dem Zusammenspiel von Erschließungs- und Grünordnungskonzept sowie der gewollten Schaffung der angesprochenen Wohnbereiche.

Die städtebauliche Konzeption für den Wohnraum sowie die Gemeinbedarfsflächen setzt sich aus der Art und dem Maß der baulichen Nutzungen in Verbindung mit den vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen zusammen. Vor dem Hintergrund ein breites Angebot an Wohnformen zu schaffen und um gleichzeitig ein städtebaulich harmonisches Bild zu erzeugen, wird das Gesamtgebiet in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. (Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen)

8.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept als Plangerüst sieht vor, das Areal durch zwei vom Dr.-Rörig-Damm abzweigende Straßen zu erschließen. Dabei handelt es sich zum einen um eine bereits bestehende aber auszubauende Straße im Süden sowie eine neu anzulegende Straße im Nordosten des Gebietes. Beide Verkehrswege führen zunächst jeweils auf einen Eingangplatz.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Erschließungsring. Der Ring verbindet dabei auch die beiden Eingangplätze und schafft im Westen eine Erschließungsoption für eine möglicherweise in Zukunft zu realisierende Westerweiterung des Baugebietes. Die Breite der Verkehrsfläche der Ringschließung beträgt 10 m.

Die Mitte des Plangebietes wird durch einen großen Platz definiert. Der zentrale Platz wird durch untergeordnete Wohnwege an den Erschließungsring angebunden und soll durch entsprechende Gestaltung eine bestmögliche Aufenthaltsqualität bieten. Die Breite der genannten Verkehrsfläche beläuft sich auf jeweils 6 m.

Aufgrund der unterschiedlichen Straßenbreiten im Gesamtgebiet entsteht eine Straßenhierarchisierung zugunsten des umlaufenden Erschließungsringes, so dass der zentrale Bereich in höchstmöglichem Maße von Durchgangsverkehren frei bleibt.

Insgesamt bildet der zentrale Platz in Kombination mit den Verkehrswegen den öffentlichen Raum innerhalb des Plangebiets. Er ist für das Gebiet von essentieller Bedeutung, da er als Funktionsträger von Erschließung und Aufenthalt das Gerüst des Entwurfs darstellt und so das Gesamtareal in Teilbereiche aufgliedert. Die jeweiligen Gliederungselemente sorgen ihrerseits für einen Stadtraum, der als solcher auch tatsächlich ablesbar und erfahrbar wird.

Die 6 m breiten Verkehrswege zwischen der Ringstraße und dem zentralen Platz teilen den inneren Bereich in insgesamt fünf Wohnfelder ein. Diese sind durch eine Kombination unterschiedlicher Bauformen wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auszufüllen, wobei die den Platz begrenzende Bebauung dicht am öffentlichen Raum zu errichten ist. Auf diesem Wege wird die baulich-räumliche Fassung des Platzes städtebaulich zusätzlich betont.

8.3 Grün- und Freiraumkonzept

Die konzeptionellen Inhalte der Grünflächenplanung, wie folgend beschrieben, werden durch die I. Änderung übernommen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu einem der Naherholung dienenden Waldgebiet an der Talle. Weiterhin schließt das Gebiet an einen überörtlich bedeutsamen Radweg an, der ebenfalls bei der Planung berücksichtigt wurde. Wichtig für das Grünkonzept ist daher die Herstellung von Wegeverbindungen durch das Gebiet und damit auch die Integration in das vorhandene Wegenetz der Umgebung.

Prägend für das neue Wohngebiet sind der Verlauf des Dubelohgrabens im Norden des Plangebietes und der Verlauf des Stadtheidebachs, welcher teilweise verrohrt und vom Dr.-Rörig-Damm nach Westen verlaufend den südlichen Abschluss des Baugebietes bildet und hier auch von schützenswerten Landschaftsbestandteilen (Kopfweiden) begleitet wird. Aufgrund der Renaturierungspflicht für diese Gewässer wurden den Gewässerläufen ein seitlicher Entwicklungsraum von 30 m für den Dubelohgraben und von 20 m für den Stadtheidebach ausgewiesen. Diese Flächen bilden die Grundlage für das Grünkonzept. Sie sollen entsprechend den Zielen einer Renaturierung gestaltet werden und gleichzeitig die Funktion der Vernetzung der Grün- und Erholungsräume übernehmen, Aufenthaltsqualität bieten und damit die Qualität des Wohngebietes insgesamt erhöhen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zudem ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. So entsteht eine grüne Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südwestlichen Grünraum. Gleichzeitig bildet der Grünstreifen eine optische Abgrenzung zu der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und nimmt dabei eine natürliche Minderungsfunktion gegenüber möglichen Staub- und Geruchsimmissionen ein.

Der südwestliche Bereich entlang des zu renaturierenden Stadtheidebachs wurde mit öffentlichen Grünflächen ergänzt. Diese soll für die Erhaltung der hier befindlichen Kopfweiden, der Renaturierung des Stadtheidebachs und für die Herstellung eines Spielplatzes genutzt werden.

Insgesamt bildet der Grünraum aus der Kombination aller festgesetzten Bereiche einen natürlichen Rahmen um das Plangebiet und schafft so eine hohe Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

In der Planänderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Der Bebauungsplan setzt im Planbereich Allgemeine Wohngebiete (WA und WA*) und Flächen für den Gemeinbedarf fest.

Allgemeine Wohngebiete (WA und WA*) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Welche Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Ursprungsplan schließt, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmegebundenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus. In einem Wohnbereich mit einer geplanten hohen Aufenthaltsqualität, werden diese Nutzungen aufgrund der möglichen Lärmbelastigung sowie Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, mit negativen Auswirkungen eingestuft. Dementsprechend übernimmt die Planänderung ebenfalls diese Regelung aus dem Ursprungsplan.

Die WA*-Gebiete unterscheiden sich im Vergleich zu den WA-Gebieten, wie unter Punkt 9.3 erläutert, lediglich hinsichtlich der festgesetzten maximalen Höhenüberschreitung durch untergeordnete Bauteile.

Regelung zum Einzelhandel

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in diesem Gebiet neben Wohngebäuden grundsätzlich auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 281 liegt außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn bereits definierten Nahversorgungszentrums Dr.-Rörig-Damm. Aus der Vollerhebung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept geht hervor, dass sich hier rund 12 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 1.120 m² Verkaufsfläche entlang des Dr.-Rörig-Damms angliedern. Damit übernimmt dieser Standort die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete in der nördlichen Kernstadt.

Wie anhand der Zielstellung des Bebauungsplanes bereits erörtert, wird der Bereich des hiesigen WA-Gebietes durch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf kleinteiligen Baugrundstücken geprägt. Weiter ist dem städtebaulichen Ziel nach im Geltungsbereich zu größten Teilen Wohnnutzung vorgesehen. Eine Vorprägung, etwa durch gewerbliche Nutzungen, besteht an dieser Stelle nicht.

Aus den vorgenannten und folgenden Gründen, wie die räumliche Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm, der vorgesehenen kleinteiligen Grundstückssituation und dem Wohnen als Hauptnutzung in diesem Bereich, wird die vorgenannte Ansiedlung von den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe an dieser Stelle nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 15 BauNVO ausgeschlossen. Die Planänderung übernimmt diesen Ausschluss ebenfalls und lässt Einzelhandelsnutzungen nicht zu.

Gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO haben sich Anlagen und Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes unterzuordnen. Als mögliche negative Auswirkungen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind etwa Lärmbelastigungen so-

wie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu sehen. Gleichzeitig ist die Bildung eines Konkurrenzstandortes gegenüber dem bestehenden Nahversorgungszentrum zu vermeiden.

Gemeinbedarfsflächen

Der Begriff Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ebenfalls verwendet und auch näher bestimmt. Die Gemeinbedarfsanlagen werden als solche baulichen Anlagen und Einrichtungen definiert, die der Allgemeinheit dienen.

Das bestehende Gemeindezentrum der örtlichen Baptistengemeinde im Südosten des Änderungsbereiches wurde nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert.

Zudem wurde im Westen für die erforderliche Kindertagesstätte eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer sozialen Zwecke dienenden Einrichtung ausgewiesen. Die Zweckbestimmung wird nicht nur auf die aktuell geplante Kindertagesstätte beschränkt, es wird stattdessen eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gewählt. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels kann damit eine Flexibilität erreicht werden, die es zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht, die jetzt geplante Nutzung als Kindertagesstätte aufzugeben und stattdessen eine andere Gemeinbedarfsnutzung mit öffentlicher Zweckbindung unterzubringen.

Mit der vorgenannten Nutzungsart besteht hier der Vorteil, dass ohne eine erneute Änderung des Bebauungsplanes eine spätere Nutzungsänderung z. B. für ein Familienbetreuungszentrum oder Seniorenbetreuung ermöglicht wird. Diese Regelung gewährt ein Höchstmaß an Variabilität der Nutzung, so dass die Stadt bei dem zukünftigen Bedarf entsprechend sinnvoll agieren kann.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Gemeinbedarfsfläche der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs dient. In Betracht kommen insbesondere Einrichtungen, die die städtebauliche Infrastruktur stärken und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann gemäß § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen geregelt werden. Mit der I. Änderung werden die Regelungen zum Maße der baulichen Nutzungen zur Geschossigkeit, Grundflächenzahl, der Wohneinheitenbeschränkung und der Gebäude- sowie Wandhöhen aus dem Bebauungsplan Nr. 281 unverändert übernommen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Norden und Westen eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die sich daraus ergebenden privaten Grünbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen einen fließenden Übergang zu den angrenzenden Grünkorridoren schaffen. Während der nördliche Bereich durch die Festsetzung von Flachdächern bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,90 m, die in den zu beschreibenden südlichen und östlichen Bereichen festgesetzten Strukturen aufnimmt und fortsetzt, unterscheidet sich der östliche Bereich hiervon durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die maximal zulässige II-Geschossigkeit nimmt die umliegenden Strukturen auf. In diesem Teilbereich sind allein Einzelhäuser zulässig. Zudem wird die maximal zulässige Höhe über eine Wandhöhe von 7,20 m bestimmt. Dies begründet sich insbesondere durch die vorge-

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

schriebene Dachform des geneigten Daches. Das wiederum ist im Gestaltungsrahmen eines Neigungswinkels zwischen 38° (Mindestwinkel) und 42° (maximaler Neigungswinkel) zu errichten. Dieser Spielraum des Neigungswinkels ist gleichzeitig identisch mit jenem entlang der weiter zu beschreibenden Bebauung im Zentrum des Wohngebietes, wodurch ebenfalls eine gestalterische Übereinstimmung innerhalb des Gebietes erzeugt wird.

Im südlichen Plangebiet, gegenüber der Baptistengemeinde, liegt ein kleinteiliges Wohngebiet. Die Regelungen des Ursprungsplanes zum Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 42° wird geändert. Die neue Planung lässt geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° - 38° zu. Diese Wohnbaufläche trennt sich durch die breite öffentliche Grünfläche vom nordöstlichen Neubaugebiet deutlich ab und ist eher der angrenzenden Wohnbebauung zuzuordnen. Hier sind insbesondere geneigte Dächer in verschiedenster Dachform zur Ausführung gekommen. Die neue Regelung entspricht dem Bestand sowie der Umgebung und ist daher städtebaulich verträglich.

Im Nordosten wird das Areal durch eine zwingend III-geschossige Bebauung mit optionalem Staffelgeschoss mit Flachdächern geprägt. Diese sollen den Bedarf und die aktuelle Nachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern decken und stellen aufgrund ihrer Gebäudehöhe von maximal 12,60 m einen unverkennbaren Abschluss zur Hauptverkehrsstraße Dr.-Rörig-Damm dar. Gleichzeitig bilden die markanten Baukörper ein prägendes Entree bei der Einfahrt ins Baugebiet.

Das von der Baptistengemeinde fertiggestellte Seniorenwohnheim liegt innerhalb der Wohngebiete und bildet als III-geschossiges Gebäude in Verbindung mit den Mehrfamilienhäusern den städtebaulichen Riegel entlang des Dr.-Rörig-Damms. Das Vorhaben wurde auch mit der Festsetzung eines Flachdaches als einzig zulässige Dachform unterstrichen. Die westlich angrenzende Begegnungsstätte, die als zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 9,80 m festgesetzt ist, bildet wiederum den baulichen Übergang zwischen dem III-geschossigen Seniorenwohnheim im Osten und der II-geschossigen Kindertagesstätte im Westen.

Die vom Erschließungsring aus gesehen innenliegenden Wohnbereiche sind in Bezug auf ihre Grundstücksgrößen und ihren Zuschnitten grundsätzlich für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Dabei wurden sie wiederum in einen inneren Kern, der sich um den zentralen Platz befindet und einen äußeren Ring, der sich durch die Ringstraße erschlossen wird, aufgeteilt.

Die innenliegenden, zum zentralen Platz hin gewandten Gebäude sind im Sinne einer städtebaulich attraktiven Konzeption des Zentrums ebenfalls über die weiteren Festsetzungen angeglichen. So sind die hier zulässigen Einzelhäuser zunächst an den in diesem Bereich festgesetzten Baulinien zu orientieren, um so eine baulich-umfassende Wirkung des Platzes zu erzeugen. Ferner sind die zwingend II-geschossigen Gebäude (mit einer höchstzulässigen Wandhöhe von 4,50 m) durchweg mit Satteldächern zu errichten. Der zulässigen Neigungswinkel beläuft sich dabei zwischen 38° und 42°. Zur Komplettierung des Gesamtgefüges ist ferner die zulässige Firstrichtung vorgezeichnet. Insgesamt ergeben diese eng gezogenen Festsetzungen ein städtebaulich einheitliches Gesamtgefüge und im Zusammenspiel mit dem Platz prägen sie damit den Wohnbereich.

Bei der vorgesehenen Bebauung im äußeren der beiden Ringe handelt es sich um eine Auflockerung der Bauformen bei der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich sind. Vor dem Hintergrund eines anvisierten städtebaulich gelungenen Übergangs zu den beschriebenen Außenbereichen des Baugebietes sind die hier zulässigen Gebäude ebenfalls in fest

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

definierten Maßen zu errichten. So ist zunächst eine Gebäudehöhe von maximal 6,90 m zulässig. Die vorgegebene Dachform ist aufgrund der zu erreichenden Einheitlichkeit das Flachdach. Aufgrund der flexiblen Festsetzung von maximal zulässigen Werten im Gegensatz zu zwingend einzuhaltenden Maßen, bleibt dennoch ein hohes Maß an insbesondere gestalterischer Flexibilität.

Abschließend ist im Süden entlang der Einmündung des Dr.-Rörig-Dammes auf die von Süden auf das Plangebiet führende Erschließungsstraße eine weitere überbaubare Grundstückfläche festgesetzt. Die hier entstehende Bebauung soll mit einer maximal zulässigen II-geschossigen Bauweise mit Satteldach in einem Neigungswinkel zwischen 38° und 42° die weiter südlich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 180 „Sachsenweg“ festgesetzte Bauweise aufnehmen und entsprechend fortführen. Gleichzeitig dient sie gegenüber dem östlich vorhandenen Bethaus der Baptistengemeinde als bauliches Zusammenspiel entlang des südlichen Einfahrtsbereiches in das Plangebiet.

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 zu 60 % bebaubar.

Eine weitere Erleichterung bei der Einhaltung der Grundflächenzahl kann darüber hinaus für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 (BauNVO) i. V. m. § 21 a Abs. 3 BauNVO wird eine Ausnahmeregelung für Tiefgaragen getroffen, die eine Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,8 erreichen dürfen. 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 begünstigt die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen und damit die Herstellung einer größeren und als Aufenthaltsbereich für die Bewohner/innen besser nutzbaren Freifläche auf der Tiefgarage.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet soll eine verträgliche Mischung aus „klassischen“ Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Hierzu reglementiert und steuert der Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet. Die Zahl der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird in diesen Bereichen auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten ein zu starkes anliegerbezogenes Verkehrsaufkommen vermieden. Diese Regelung wird in der Planänderung übernommen. Die neue Planung beschränkt zudem die Doppelhaushälften auf 1 WE.

9.3 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.

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen bestimmt und definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO.

Mit der Ausbauplanung, erstellt vom Straßen- und Brückenbauamt, wurden die NHN-Höhen der Straßengradienten berechnet und mittlerweile als Bezugspunkt für die Berechnung der festgesetzten Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) an die Bauherren/Architekten weitergegeben. Diese NHN-Höhen sind in die Plandarstellung aufgenommen.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) gilt die an das Grundstück angrenzende, im Mittel gemessene Gradiente der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradiente über NHN). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt. Die zulässige maximale Wand- (WH) und Gebäudehöhe (GH) sind als obere Bezugspunkte anzunehmen.

Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudehöhe (GH) wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand und der Unterkante der Dachsparren gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika bzw. Brüstung maßgebend. Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzte maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

Im WA*-Gebiet ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nur durch untergeordnete Bauteile zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.

Die oben genannten Bezugspunkte gelten auch für die Höhe der privilegierten Bauvorhaben nach § 6 Abs.8 BauO NRW.

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 festgesetzten Fläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

9.4 Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Hier nach ist bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen das natürliche Gelände heranzuziehen. Um allen Anforderungen an das Baugrundstück gerecht zu werden, wurden im Plangebiet Geländeaufschüttungen vorgenommen oder können auf unbebauten Grundstücken unter Umständen weiterhin notwendig sein. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Oberkante des Geländes kommen. Daher ist, abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die im Mittel gemessene Oberkante der Straßengradienten der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

Mit der Ausbauplanung, erstellt vom Straßen- und Brückenbauamt, wurden die NHN-Höhen der Straßengradienten berechnet und mittlerweile als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen an die Bauherren/Architekten weitergegeben. Diese NHN-Höhen sind in die Plandarstellung aufgenommen.

9.5 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die bisherigen Festsetzungen zur Bauweise / nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bleiben in der Planänderung unverändert.

Im Plangebiet sind die Gebäude gem. § 22 BauNVO in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Diese Regelung gewährleistet ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet. In der offenen Bauweise können, soweit der Bebauungsplan es nicht weiter einschränkt, Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

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 zu. Diese Festsetzung, welche eine optimierte Nutzung der Grundstücke ermöglicht, hat sich in der Vergangenheit bewährt.

Weiter wird geregelt, dass die Länge des Zufahrtbereiches 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.

Die Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen durch Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 4,00 m werden ausnahmsweise zugelassen, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Durch diese Überschreitung wird ermöglicht, dass benachbarte Grundstücke gemeinsam unterirdisch verbundene Tiefgaragen errichten können.

10. Gestalterische Festsetzungen

Um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, umfassen die textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Dach- und Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern, zur Gestaltung der Gärten 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 Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen ist sicherzustellen, dass Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhe, Dachüberstände 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. Ferner sind Gebäudesockel im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen.

Die o. g. Regelungen sichern ein homogenes und einheitliches Siedlungsbild.

Die Einsehbarkeit in den Straßenraum wird durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung auf 1,0 m gewährleistet. Erfahrungsgemäß hat sich die Art dieser Regelung bewährt. Die Hö-

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

henbegrenzung 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. Ferner sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Des Weiteren hatte der Ursprungsplan aufgrund des Geländeverlaufs Aufschüttungen als unvermeidbar angesehen. Daher wurden im Ursprungsplan Teilbereiche der Grundstücke in A und B aufgeteilt. In diesen Bereichen sollte das natürliche Gelände der überbaubaren Grundstücksflächen auf die in der Planzeichnung eingetragene, neue NN-Geländehöhe aufgefüllt werden. Die Regelung ist hinfällig, da die mittlerweile ausgebauten Straßenhöhen, mit den damaligen NN-Höhen nicht übereinstimmen.

Im Übergangsbereich der öffentlichen Grünfläche ‚Dubelohgraben‘ und des im Plangebiet westlich gelegenen Grünstreifens ist das Gelände der privaten Grundstücke so zu modellieren, so das zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der an die Grundstücke angrenzenden öffentlichen Grünflächen ein natürlicher Geländeübergang entsteht. Diese Zielsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und eine entsprechend modifizierte Textliche Festsetzung aufgenommen.

Regelungen zu Vorgärten sind erforderlich, da dieser Aspekt die Baugebiete mitprägt und in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Die Regelungen zu Vorgärten sollen im Baugebiet Qualität schaffen.

Definition Vorgartenbereich: Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen. Bei einer Begrünung des Vorgartenbereiches sind diese mit heimischen Bäumen und Sträuchern (gemäß Artenliste 1 unter Textliche Festsetzungen) gärtnerisch zu gestalten.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Dabei sind die festgesetzten Arten der Artenliste 1 und Mindestqualitäten zu verwenden.

11. Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich grenzt an die Hauptverkehrsstraße „Dr.-Rörig-Damm“. Von dieser Hauptverkehrsstraße aus führen im Süden und Nordosten zwei Erschließungsstraßen auf das Plangebiet zu.

Das Areal des Bebauungsplanes wurde gemäß der städtebaulichen Konzeption über zwei Hauptverkehrswege an das bestehende Straßennetz angebunden. Beide Straßen führen jeweils auf einen als Eingangsbereich zu gestaltenden Verkehrsplatz von welchen aus eine gezielte Weiterleitung auf die Ringerschließungsstraße erfolgt.

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Durch die im inneren des Plangebietes verlaufenden Straßen, die Ringstraße sowie die zwei Erschließungsstraßen als Hauptverkehrswege, wird das gesamte Plangebiet erschlossen.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Hauptverkehrsstraße Dr.-Rörig-Damm ist im Zuge der Bebauungsplanumsetzung als Allee mit beidseitig anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen auszubauen. Auf diesem Wege kann der bestehende offene Straßencharakter aufgehoben und damit ein höheres Maß an Verkehrssicherheit in diesem Teilbereich generiert werden.

11.2 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 281 ist durch die Westfalen Weser Energie an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird vom Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn gewährleistet.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem, sodass zwischen der Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers zu unterscheiden ist. Das Regenwasser wurde zunächst in einen unterirdisch anzulegenden Regenwasserkanal geleitet der durch ein Gefälle in die südwestliche Richtung abfällt. Hier geht der bis dahin verrohrte Kanal in einen bestehenden offenen Graben über. Zur Sicherstellung der erforderlichen Aufnahmekapazität wurde der nach Westen führende Graben entsprechend ausgebaut. In weiterer westlicher Richtung wurde der offene Graben erneut verrohrt und durch einen bestehenden Kanal unter dem Schwabenweg hindurchgeführt.

Der angelegte Schmutzwasserkanal wurde ebenfalls in südwestliche Richtung geführt und verläuft unterirdisch parallel entlang des Stadtheidebachs, um anschließend an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Schwabenweg anzuschließen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands war es erforderlich, die geplanten Straßengradienten deutlich über die natürliche Geländeoberfläche anzuheben. Das bedeutet für die Baugrundstücke, dass das Baugelände, insbesondere die Erdgeschosebenen der geplanten Gebäude sowie sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken über die Straßengradienten anzuheben sind, welches mittlerweile größtenteils in Abstimmung mit den Fachämtern umgesetzt wurde.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungsrechte festgesetzt. Im Bereich der Leitungsrechte sind die Anpflanzung von Gehölzen und jegliche bauliche Maßnahmen grundsätzlich unzulässig. Bei den auf öffentlichen Grünflächen dargestellten Leitungsrechten handelt es sich um nachrichtliche Darstellungen. Des Weiteren ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässig. Mit Ausnahme von Leitungsquerungen dürfen die straßenbegleitenden Grüntrassen nicht in Anspruch genommen werden. Im Wurzelbereich von Bäumen sind zudem Schutzmaßnahmen zu treffen.

11.3 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe zum Areal des Bebauungsplanes Nr. 281 befinden sich die Haltestellen Anhalter Weg und Gerold die von der Linie 2 (Wewer – Marienloh) in einem Halbstundentakt angefahren werden. Hinzu kommt noch der Haltepunkt Sachsenweg der Linie 58 (Heinz-Nixdorf-Wendeschleife – Sande). Insbesondere die Haltestelle Gerold ist im Zuge dieser Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281 in den Vordergrund zu rücken. Diese befindet sich

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

im südlichen Bereich des Plangebietes und grenzt direkt an die Fläche des bestehenden Gemeindezentrums der Baptistengemeinde Paderborn. Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert.



Bild 9 - Auszug aus dem Liniennetzplan Paderborn

12. Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Dennoch ist aufgrund eventueller Entdeckungen von Bodenfunden und Befunden beim Primäraushub der Erschließungswege die Anwesenheit eines/r Archäologen/-in erforderlich. Dazu ist 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, mindestens 8 Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu benachrichtigen, damit die nötigen Vorbereitungen getroffen werden können.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

13. Richtfunktrassen / Bauhöhen

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen, die auf dem nachfolgend abgedruckten Luftbild mit grüner Linie dargestellt sind. Nach Angaben des Betreibers Telefónica Germany GmbH, befinden sich die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305552168 in einem vertikalen Korridor zwischen 13 m und 43 m über Grund und die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305550731 in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 60 m über Grund.

Festzuhalten ist, dass die Grundstücke mittlerweile fast vollständig bebaut sind. Die Gebäudehöhen entsprechen der Höhenfestzung des gültigen Bebauungsplanes. Diese sieht im westlichen Teil des Plangebiets für die Geschosswohnungen eine maximal Gebäudehöhe von 12,6 m vor. Weiter östlich liegen die Gebäudehöhen für die Einzel- und Doppelhäuser weit darunter. Innerhalb des Bebauungsplanes wird der vertikale Schutzabstand zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von +/-20 m und die horizontale Schutzkorridor von +/-30 m deutlich unterschritten.

Allerdings dürfen die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken auch durch weitere geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht beeinträchtigt werden und innerhalb der o.g. Schutzbereiche (horizontal und vertikal) nicht in die Richtfunktrassen ragen. Entsprechend wurde ein Hinweis unter der Hinweisspalte der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet der Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen. Daher sind auch Vorhaben dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit diesem abzustimmen.



Bild 10 - Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

14. Flächenbilanzierung

Die Flächenaufteilung wird im Rahmen der I. Änderung nicht geändert. Der Planbereich weist eine Größe von rund 110.000 m² auf. Davon entfallen auf Wohnbauflächen 44.741 m², Gemeinbedarfsflächen kommen auf insgesamt 9.525 m², Straßenverkehrsflächen auf 20.683 m², für Grünflächen 27.543 m² und auf landwirtschaftliche Flächen entfallen 8.483 m². Zuletzt nehmen Flächenausweisung für Anlagen der Ver- und Entsorgung von 57 m² ein.

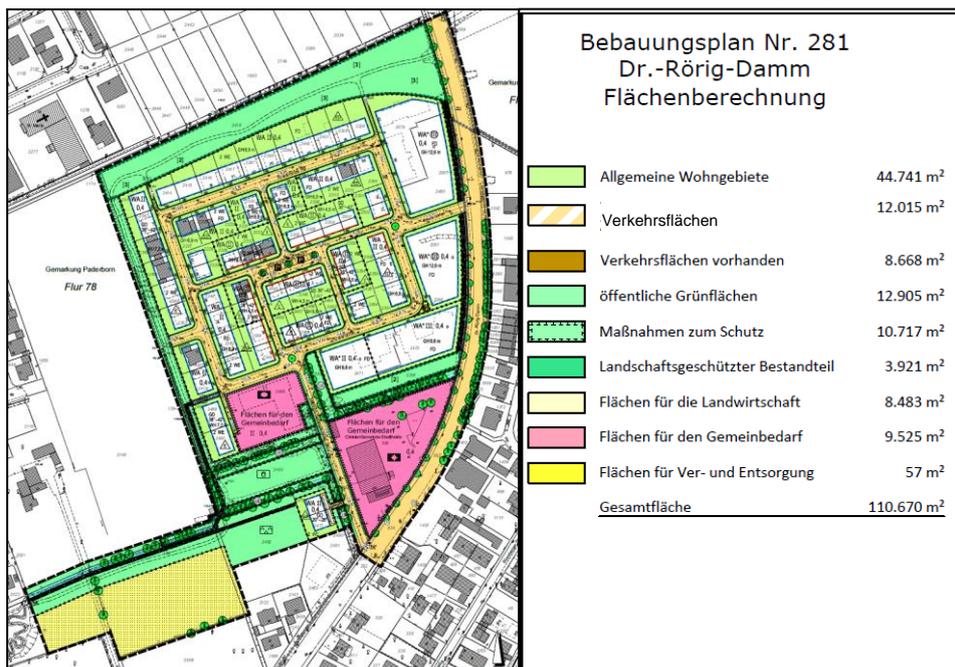


Bild 11– Flächenbilanzierung I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281

15. Umweltbelange

15.1 Umweltbericht

Die geplante Änderung, als ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB wird im sogenannten Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Demnach sind eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde bereits nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, November 2015). Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen wurde folglich den Vorgaben des Baugesetzbuches im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation sowie die durch die vorliegende Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern geprüft und dargelegt.

Durch die Wohnbebauung und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung entstehen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften nachhaltige Beeinträchtigungen, die jedoch als kompensierbar eingestuft wurden.

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wurde entsprechend bilanziert und soll gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes und in Marienloh auf städtischen Flächen kompensiert werden.

Des Weiteren sind hinsichtlich des Artenschutzes sowie zum Schutz von u. a. angrenzenden Gehölzstrukturen und Vegetationsbeständen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Aktuell befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ in der Umsetzung. Seine Realisierung soll auf der Grundlage der bisherigen planerischen Darstellungen auch weiterhin erfolgen. Die jetzt vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes haben darauf keinen Einfluss und führen nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Nach Prüfung des Umweltberichts mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom November 2015, kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass die Kernaussagen der Fachgutachten aktuell noch ihre Gültigkeit haben. Das Fachbüro, das dieses Gutachten zum „Dr.-Rörig-Damm“ erstellt hatte, sieht für die geplanten Änderungen ebenfalls keine Notwendigkeit einen erneuten Umweltbericht zu erstellen. Daher können die umwelt- bzw. naturschutzrelevanten Festsetzungen des Ursprungsplanes in die Planänderung unverändert übernommen werden.

Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, November 2015), erstellt für den Ursprungsplan, ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

15.2 Kompensation

Der für den rd. 11 ha großen Planbereich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf Basis des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ und in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn, bilanziert. Der Nachweis über den erforderlichen Umfang der Kompensation wurde im Rahmen des Umweltberichtes erbracht. In der Planzeichnung und im Zuordnungsplan sind die Ausgleichsflächen gekennzeichnet. Durch die bereits erfolgte Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert. Der neue Bebauungsplan übernimmt diese Bilanzierung.

Eine geringfügige Modifizierung des Zuordnungsplans ergibt sich, weil die Ausgleichsflächen in der Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstück 1227 durch den Bebauungsplans Nr. M 324 „Kita Talleweg“ überplant werden (Siehe unter Punkt: Planungsanlass). Die wegfallenden Ausgleichsflächen von rund ca. 2.271 m² Größe, werden auf die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche verlegt und damit komplett ersetzt. (Siehe Bild 12).

Diese Planung widerspricht nicht den Vorgaben des Umweltberichtes. Zudem wird die Zuordnungsflächengröße und -lage nicht geändert und entspricht weiterhin der ursprünglichen Bilanzierung und Verteilung. Daher spricht nichts dagegen, im Rahmen der beabsichtigten Änderung den Flächenzuschnitt im Zuordnungsplan entsprechend anzupassen.

Kompensationsbilanzierung

Die vorhandenen bebauten und befestigten Bauflächen sowie Wege und Straßenflächen im Planbereich wurden in der Ausgleichsbilanzierung nicht weiter berücksichtigt, da für diese Flächen kein Ausgleich erforderlich ist. Bei der durchgeführten Bilanzierung wurden die verschiedenen Biotopstrukturen und der Eingriffe mit unterschiedlichen Eingriffsfaktoren berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, sonstiger ökologischer Wertigkeiten und fachlicher Aspekte, wurden Eingriffsfaktoren zwischen 1,0 und 1,8 ermittelt. Für

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

die neuen Verkehrsflächen wurde ein Eingriffsfaktor zwischen 1,0 (Ackerfläche) und 1,8 (Erschließungsfläche auf Gehölzstrukturen) ermittelt. Für die neuen Bauflächen inklusive der Gemeinbedarfsflächen wurden Faktoren zwischen 1,0 und 1,8 ermittelt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen kann bereits ein Teil des erforderlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist gemäß den Festsetzungen eine Baumhecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Diese sind gemäß DIN 18320 fachgerecht zu pflanzen und in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt ist durch eine fachgerechte Pflege und Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Gehölzen sicherzustellen.

Bedingt durch die Nutzung als Wohnbebauung steigt der Anteil versiegelter Fläche im Bereich der Wohnbebauung und der erforderlichen Erschließung deutlich an. Innerhalb der mit der Zweckbestimmung ‚Renaturierung‘ festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden der Dubelohgraben sowie der Stadtheidebach insbesondere durch Laufverlängerungen und Böschungsabflachungen naturnah renaturiert. Darüber hinaus wird die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Insgesamt kann durch die Festsetzung von Grünflächen im Geltungsbereich bereits ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf und somit den Umfang der weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln, werden Bestand und Planung in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung rechnerisch gegenübergestellt.

Die Kompensationsermittlung wurde dabei in Anlehnung an die aktuelle Fassung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) durchgeführt. Den kartografischen Abbildungen des Umweltberichts kann der für die Bilanzierung herangezogene Biotopbestand entnommen werden. In der folgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung von Biotopbestand und Planung nachvollziehbar dargestellt.

Zur späteren Umrechnung der Kompensation auf die Eingriffsverursacher wurde die Bilanzierung in folgende drei Eingriffsräume der Planung unterteilt:

- o Erschließungsflächen,
- o Gemeinbedarfsflächen und
- o Wohnbauflächen

Zur Ermittlung des Gesamtdefizits wurden die Ergebnisse der Einzelbetrachtungen des Umweltberichtes wie folgt aufsummiert:

Teilbereich d. Planung	Kompensationserfordernis [m ²]	Zuordnungsnummer
Erschließungsflächen	15.227	(1)
Gemeinbedarfsflächen	1.616	(2)
Wohnbauflächen	21.321	(3)
Gesamtdefizit	38.164	

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Nach dem Ergebnis der Summierung der Gegenüberstellung von Bestand und Planung der Teilbereiche verbleibt ein rechnerisches Gesamtdefizit von 38.164 m². Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf, welcher durch eine Kombination von Maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf externer Fläche ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich ist zu Teilen über gründordnerische Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zum überwiegenden Teil jedoch über eine bereits umgesetzte Extensivierungsmaßnahme in der Lippeaue zu kompensieren. Bei der externen Ausgleichfläche handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 1227, Flur 2 in der Gemarkung Marienloh, die umgesetzt wurde.

Da innerhalb des Geltungsbereiches ein gemischter Bestand (Acker, Intensivgrünland, weitere Kleinstrukturen) vorliegt, sind diese Flächen mit einem Ausgleichwertfaktor von 0,8 anzusetzen.

Der weitere Ausgleich wird auf dem genannten Flurstück erfolgen. Dabei sind 3.212 m² Ackerfläche mit einem Faktor von 1 direkt anzurechnen. Der verbleibende Bedarf wird auf einer Grünlandfläche mit dem Faktor 0,7 kompensiert.

Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen:

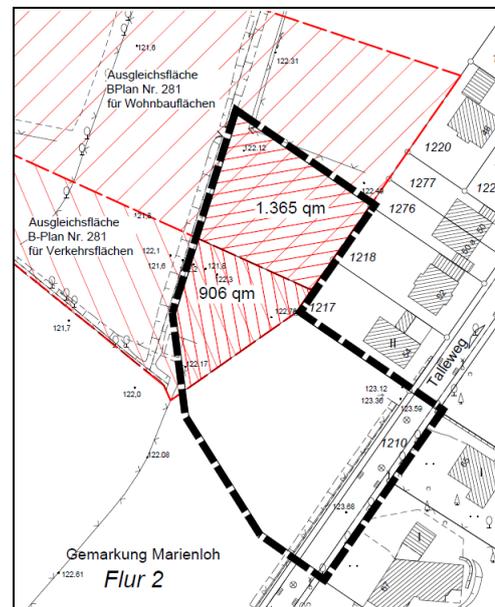
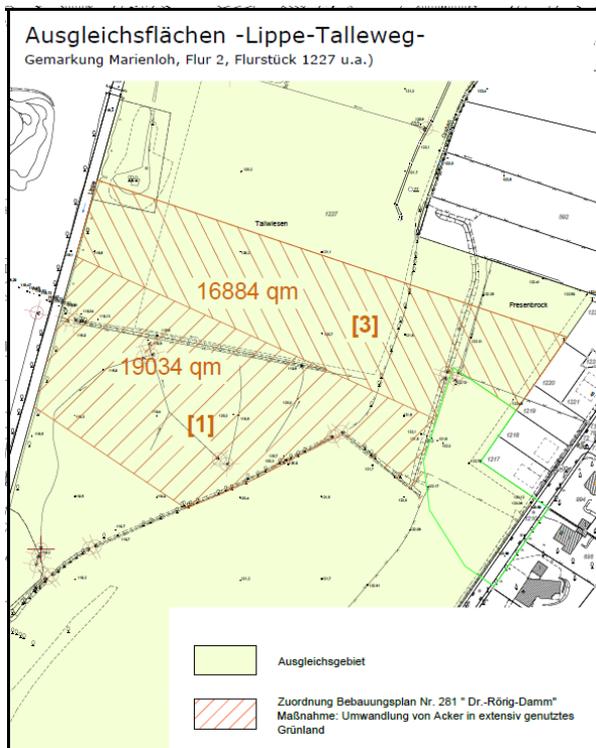
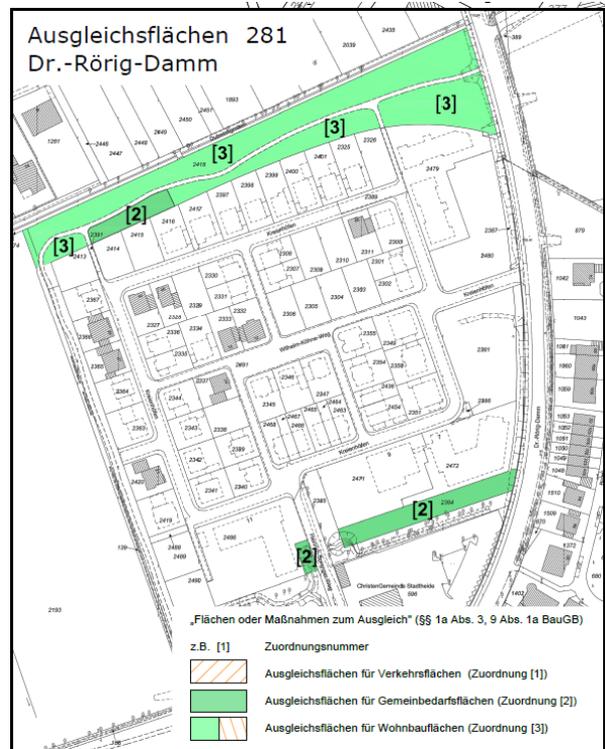
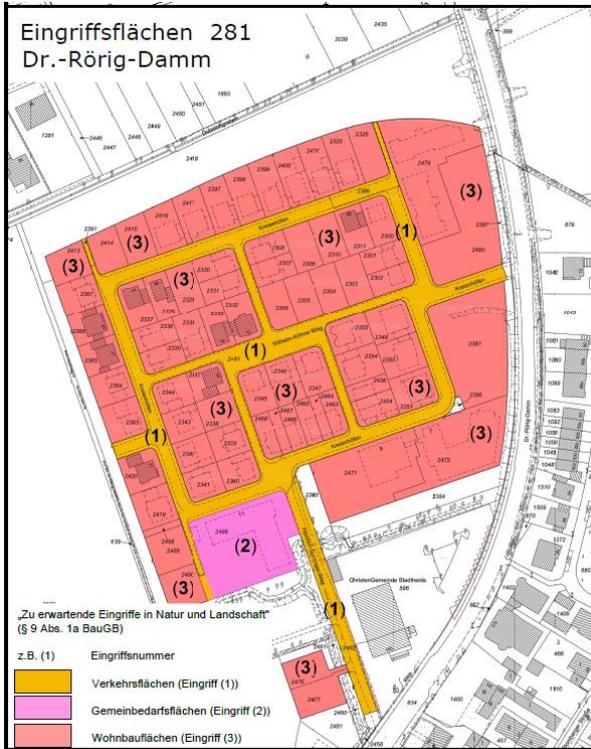
Dem Eingriff durch neue Erschließungsflächen, in der Größe von 15.227m², im Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, wird auf dem städtischen Ausgleichsgrundstück der „Lippeaue“, Gemarkung Marienloh, Flurstück 1227 der Flur 2, eine Ausgleichsfläche in der Größe von 19.034 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch eine neue Gemeinbedarfsfläche in der Größe 1.616 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (2) gekennzeichnet, wird eine im südlichen Plangebiet liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 1.491 m² mit dem Aufwertungsfaktor 0,7 zugeordnet. Dem Eingriff durch die übrigen 572 m² der Gemeinbedarfsfläche wird eine im nördlichen Plangebiet liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 572 m² mit dem Aufwertungsfaktor 1,0 zugeordnet. In der Planzeichnung und im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [2] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Wohnbauflächen, in der Größe von 21.321 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (3) gekennzeichnet, wird auf der im nördlichen Plangebiet liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 7.814 m² mit dem Aufwertungsfaktor 1,0 zugeordnet. Dem Eingriff durch die übrigen 13.507 m² wird auf dem städtischen Ausgleichsgrundstück der „Lippeaue“, Gemarkung Marienloh, Flurstück 1227 der Flur 2, eine Ausgleichsfläche in der Größe von 16.884 m², bei einem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet. In der Planzeichnung und im Eingriffs- und Zuordnungsplan sind die Flächen mit [3] gekennzeichnet.

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Eingriffs- und Zuordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 281 der I. Änderung



Bildergruppe 12 - Bebauungsplan Nr. M 324 „Kita Talleweg“ Überplante Kompensationsflächen

15.3 Artenschutz

Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 aus den folgenden Gründen verbindlich geregelt wurden, werden von der I. Planänderung unverändert übernommen.

Aufgrund der Siedlungslage und der aktuell meist intensiven Nutzung kommt es innerhalb des Bebauungsplangebiets bereits zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegung. Besonders ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Da es kurz nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter und damit planungsrelevanter Tierarten im Bebauungsplangebiet gab, wurden (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter) Begehungen und eine Brutvogelkartierung durchgeführt.

Hierdurch wurden die tatsächlich im Gebiet vorkommenden Vogelarten ermittelt, um eine gezielte und auf das Artvorkommen abgestimmte Maßnahmenplanung zu entwickeln. Entsprechend wurden bei den 4 Begehungsterminen 28 Vogelarten, wovon 7 nach LANUV (NRW) als planungsrelevante Arten geführt werden, festgestellt. Nach den Ergebnissen der Brutvogelkartierung 2016, sind für die festgestellten Arten Feldlerche und Feldsperling keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Innerhalb der Kopfweidenfläche, welche auch im Plangebiet erhalten bleiben soll, wurde ein Brutvorkommen für den reviertreuen Steinkauz festgestellt. Auf Basis der Ergebnisse wurden Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Die Maßnahmen sind ausführlich im ergänzten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Umweltbericht vom Juli 2016 aufgeführt. Die im Fachbeitrag aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Fortpflanzungsstätte sind mittlerweile umgesetzt. Dieser Umsetzung schließt sich ein dreijähriges Monitoring (2017 bis 2019) an.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut bzw. Baumaßnahmen werden weiterhin getätigt. Daher hat der ergänzte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag keine Relevanz für den neuen Bebauungsplan. Weiteren Maßnahmen, ausgenommen die im rechtsverbindlichem Bebauungsplan geregelten Vermeidungsmaßnahmen, sind nicht erforderlich.

Die im rechtsverbindlichem Bebauungsplan geregelten Vermeidungsmaßnahmen sind weiterhin zu berücksichtigen. Unter Beachtung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Umweltbericht vom November 2015 genannten Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Weitergehende Erläuterungen zum Artenschutz sind aus den Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen des Büros UIH zu entnehmen.

15.4 Klimaschutz

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

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

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Folgen des Klimawandels mindern: Durch die Festsetzung eines Grünfensters im Übergang zur freien Landschaft oder zur umgebenden Bebauung mit Anpflanzgeboten für standortgerechte Bäume und Sträucher wird CO₂ 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.

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

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung:

1. Begrenzung der GRZ
2. Einschränkung der überbaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen

Grünordnerische Maßnahmen:

1. Anpflanzung von Bäumen
2. gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen (Vorgärten)
3. Anlage von Schutzstreifen zur Bachlaufrenaturierung

Das geltende Energiefachrecht (insbesondere das EEWärmeG und die EnEV) setzt für den Neubausektor bereits hohe Standards sowohl für die energetische Qualität von Gebäuden als auch für den Einsatz erneuerbarer Energien. Aus diesem Grunde wird bis auf eine Aus-

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

nahme keine weiteren Festsetzungen für Neubauten in Bezug auf die Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen.

Bei der Ausnahme handelt es sich um die Ausrichtung der Gebäude der beiden Wohnquartiere im Zentrum des Plangebietes. Hier wird die Firstrichtung so angeordnet, dass je eine Seite des festgesetzten Satteldaches nach Süden ausgerichtet ist und die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf diesem Wege angestrebt ist.

16. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet ist durch die umgebenden Nutzungsstrukturen und hier durch das im Norden angrenzende ausgewiesene Gewerbegebiet mit seinen anzusiedelnden Betrieben, der im Nordosten bestehenden Reitsporthalle sowie durch die unmittelbar angrenzende und vielbefahrene Straße ‚Dr.-Rörig-Damm‘ charakterisiert.

Die bestehende Verkehrssituation im Bereich des Dr.-Rörig-Dammes ist durch eine Belastung von nur rund 2.400 Kfz pro Werktag geprägt. Der Dr.-Rörig-Damm hat die Funktion einer Sammelstraße, die eine vergleichsweise schwache Belastung aufweist und zusätzliche Verkehrskapazitäten ohne weiteres aufnehmen kann. Eine Problemlage, die die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erforderlich macht ist an diesem Standort demnach nicht gegeben.

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“. Dieser Plan weist für die an das Plangebiet angrenzende Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Diese Beschränkung zeichnet sich dadurch aus, dass an dieser Stelle nur nicht wesentlich störende Betriebe, deren Emissionsgrad nicht über das ausgewiesene Gebiet hinausgeht, zulässig sind.

Zum Schutz des Wohngebietes gegenüber den Immissionen des Gewerbegebietes wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ein rund 30 m breiter Grünstreifen zwischen den beiden Gebieten festgesetzt, um so die Wohnbebauung nachhaltig zu schützen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Dr.-Rörig-Dammes die Halle des Paderborner Reitvereins. An dieser Stätte finden über das Jahr verteilt einige Reitturniere statt. Im Zuge dessen kann es unter anderem zu einer höheren Verkehrsfrequenz in diesem Bereich kommen.

Aufgrund der Einordnung der Sachlage unter die Bestimmungen der TA Lärm für seltene Ereignisse ist hierbei jedoch nicht von einer unzumutbaren Belastung auszugehen.

17. Bodenordnung

Große Teilbereiche des Bebauungsplangebietes befanden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum der Stadt Paderborn. Dieses traf allerdings nicht auf alle Flächen zu, die insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen und die Anlage des Grünzuges notwendig waren. Zur Sicherung der Umsetzung der Bauleitplanung und zum gerechten Ausgleich der Lasten auch im Hinblick auf die Alteigentümer, die einen Großteil der Flächen an die Stadt Paderborn veräußert haben, wurde die Durchführung einer Umlegung als notwendig angesehen. Aus diesem Grund fasste der Rat der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 19.11.2015 den Beschluss zur Anordnung der Umlegung für das Gebiet des Bebauungspla-

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

nes Nr. 281. Damit wurde der Umlegungsausschuss beauftragt, die vorzeitige Umlegung gemäß § 45 Abs. 2, § 47 BauGB einzuleiten. Um die Grundstücke für Erschließung und Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu bilden wurde das Umlegungsverfahren umgesetzt.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung. Der Umweltbericht und die integrierte artenschutzrechtliche Prüfung (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, November 2015) sowie der ergänzte artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Umweltbericht (Juli 2016) sind gesonderte Bestandteile der Begründung.

19. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (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. Grundwasser

Eine Grundwasserabsenkung ist nur während der Bauphase zulässig.

3. Archäologische Bodenfunde

Aufgrund eventueller Entdeckungen von Bodenfunden und Befunden beim Primäraushub der Erschließungswege ist die Anwesenheit eines/r Archäologen/-in erforderlich. Dazu ist 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, mindestens 8 Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu benachrichtigen, damit die nötigen Vorbereitungen getroffen werden können.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten

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

5. Artenschutz – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb der vom 01.03. - 30.09. laufenden Brutzeit zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und 28.02. erlaubt. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen während dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

6. Kampfmittelfunde

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.

7. Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu untersuchen und zu bewerten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg und Frosteinwirkungen an den Fundamenten zu treffen.

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

9. Grundwasserentnahmen

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

10. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken 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.

11. Rückstau ebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstau ebene zu beachten. Unter der Rückstau ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstau ebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

12. Bodenschutz

Im Bereich der Baumaßnahmen ist der schutzwürdige Oberboden abzutragen, sachgerecht zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen oder abzufahren (z. B. überbaute Bereiche). Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern und eine Vermischung ist zu vermeiden.

13. Vogelschutz

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

14. Richtfunktrassen / Bauhöhen

Durch das Plangebiet verlaufen raumbedeutsame Richtfunktrassen sowie der Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen. Bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne und Antennen dürfen nicht in die Richtfunktrassen oder in den Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage ragen. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, sind diese Anlagen mit den Betreibern 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. DIN-Normen/ Richtlinien

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

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

II. Umweltbericht mit integrierten Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, November 2015) sowie der ergänzte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Umweltbericht (Juli 2016) sind gesonderte Teile der Begründung.

III. MONITORING

Nach § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen."

Vom Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bis zur vollständigen Realisierung des Bauvorhabens, hat die Überprüfung der Durchführung sämtlicher Maßnahmen mit umweltrelevanten Vorgaben von Seiten der Stadt Paderborn zu erfolgen und ggf. hat sie weitere erforderliche Vorgaben zu veranlassen, um die umweltrelevanten Ziele zu erreichen.

Die Maßnahmen zur Überwachung haben die Überprüfung der Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die jeweiligen Akteure (die Stadt Paderborn selbst, Bauunternehmer und Bauherren) zum Inhalt.

Nach den Ergebnissen des ergänzten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Umweltbericht vom Juli 2016 sind für die Arten Feldlerche und Feldsperling keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für den festgestellten reviertreuen Steinkauz wurden, auf Basis der Ergebnisse der Brutvogelkartierung 2016, Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Diese Maßnahmen sind ausführlich im ergänzten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Umweltbericht vom Juli 2016 aufgeführt. Die im Fachbeitrag aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Fortpflanzungsstätte sind mittlerweile umgesetzt und der ergänzte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat keine Relevanz für den neuen Bebauungsplan. Im Plangebiet sind daher keine weiteren Maßnahmen, ausgenommen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelten Vermeidungsmaßnahmen, erforderlich.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut bzw. Baumaßnahmen werden weiterhin getätigt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelten Vermeidungsmaßnahmen sind weiterhin zu berücksichtigen. Es schließt sich ein dreijähriges Monitoring an (2017 bis 2019).

Aufgestellt:

Paderborn, 18.12.2019

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Nuran Özmen

Volker Schultze