

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341 „Sattyweg“



Erstellt von

Hoffmann &
Stakemeier Ingenieure
GmbH

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im September 2020

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

4.2 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption & Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

6.2 Erschließung

6.3 ÖPNV-Anbindung

6.4 Ver- und Entsorgung

7. Inhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise / Baugrenzen

7.4 Immissionsschutz

8. Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Dachform und Dachneigung

8.2 Standorte für Mülltonnen und Luftwärmepumpe

9. Umweltbelange

9.1 Artenschutz

9.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

9.3 Eingriffsregelung

9.4 Belange des Klimaschutzes

10. Flächenbilanzierung

11. Hinweise / Sonstiges

11.1 Niederschlagswasserbeseitigung

11.2 Archäologische Befunde

11.3 Kampfmittelfunde

11.4 Altlasten

11.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- 11.6 Starkregenereignisse
- 11.7 Beachtung der Rückstauenebene
- 11.8 Bodenschutz
- 11.9 Vogelschutz
- 11.10 Artenschutz
- 11.11 DIN-Normen / Richtlinien

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

II. Monitoring

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbarer Zeit hin in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Daher wird insbesondere neben der Ausweisung von größeren neuen Baugebieten, die Entwicklung im Innenbereich durch Nachverdichtung u.a. von Baulücken forciert.

Planungen im gewachsenen Innenbereich haben den Vorteil, dass eine technische, soziale und kulturelle Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Diese Planaufstellung soll die Entwicklung einer Baulücke am Sattyweg im rückwärtigen Bereich des Piepenturmwegs in der Kernstadt von Paderborn ermöglichen. Von den Grundstückseigentümern wurde dazu ein Antrag auf die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den zuvor genannten Bereich gestellt.

Die städtebauliche Entwicklung des Teilbereiches wird derzeit bestimmt durch die Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Dort ist ein Reines Wohngebiet mit einer zwingenden zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 33° festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich stark an dem damals vorhandenen Bestand und bietet diesem kaum Entwicklungsspielräume. Als bauliche Ergänzungsoption zur bestehenden Bebauung wurden im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 weitere Baufenster festgesetzt, die in der Zwischenzeit weitestgehend ausgenutzt worden sind.

Auf dem genannten Grundstücksbereich lässt der Bebauungsplan allerdings keine sinnvolle bzw. eigenständige bauliche Entwicklung zu.

Die beabsichtigte Planung sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung (drei Wohneinheiten) vor, die sich ansonsten an den Maßgaben des bestehenden Bebauungsplans orientiert. Das bedeutet eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss und einer Dachneigung von 33°. Der Baukörper ist entgegen der bisherigen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche straßenbegleitend positioniert, ähnlich der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung. Damit nimmt es eine Flucht mit dem südlich angrenzenden Wohngebäude Piepenturmweg 37 ein und bietet im östlichen Grundstücksbereich ausreichend private Gartenflächen.

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung der Baugrenze im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Dies wird erforderlich, da der geplante Baukörper nahezu vollständig außerhalb der bestehenden, überbaubaren Fläche liegt. Die Ergänzung ermöglicht eine Vervollständigung der straßenbegleitenden Bebauung am Sattyweg.

Da es sich bei dem Planbereich am Sattyweg und dessen Umfeld um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, welches vornehmlich durch den Wohnungsbau geprägt ist, ergibt sich durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine sinnvolle Ergänzung. Das Vorhaben fügt sich in die städtebauliche Struktur ein, indem die Ausmaße und die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche an die vorhandene Situation angepasst werden.

2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt.

Aufgrund der geringen Plangröße und des geringen Änderungsumfangs wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Zudem wird der Bebauungsplan vorhabenbezogen durchgeführt, da die Gebäudeplanung schon ausreichend konkret ist und die Änderungsbelange lediglich den dargestellten Grundstücksbereich betreffen und demnach kein übergeordneter Änderungsbedarf für das Umfeld besteht.

Eine Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien sind als erfüllt anzusehen. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits vollständig von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ sowie die öffentliche Auslegung hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt in seiner Sitzung am 08.04.2020 beschlossen. Daraufhin erfolgte zunächst die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 17.06.2020 (einschließlich). Im Anschluss hieran wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 06.07.2020 bis 19.08.2020 (einschließlich) durchgeführt.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rund 721 qm große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ liegt in der östlichen Kernstadt westlich des Berliner Rings in einem Bereich zwischen Piepenturmweg, Sattyweg und Lauensteinweg. Umgeben ist das Plangebiet von der Wohnbebauung westlich des Berliner Rings. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kindertagesstätte „Lange Wenne“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke zwischen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 341 „Sattyweg“

der Bebauung am Piepenturmweg und der sich nach Norden anschließenden Wohnbebauung am Sattyweg.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

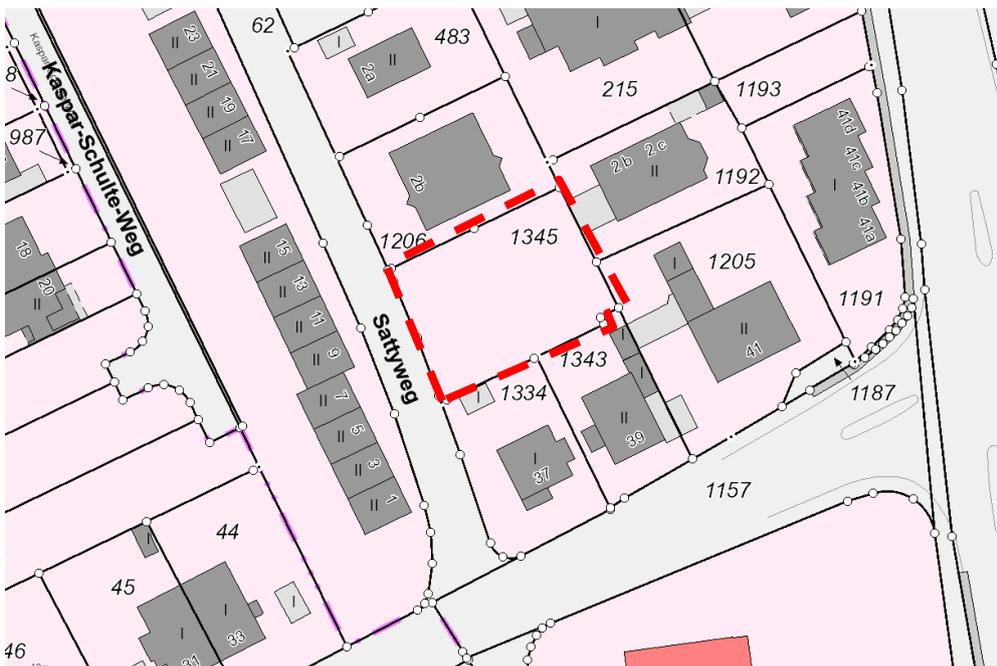


Abb. 2: Übersichtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341 „Sattyweg“

Das Plangebiet wird über den Sattyweg erschlossen. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört das Flurstück 1345 der Flur 26 in der Gemarkung Paderborn.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

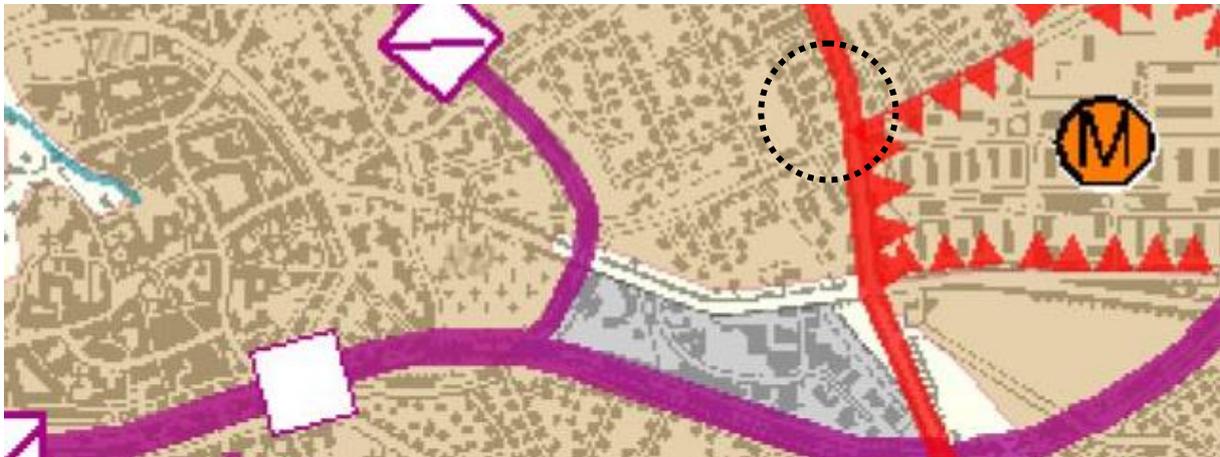


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet (Reines Wohngebiet) stimmen mit den Zielen und Darstellungen des Regionalplans und damit mit den Zielen der Landesplanung überein.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche dar, da das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 12 überplant ist und dieser seinerzeit bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Daher ist nun auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

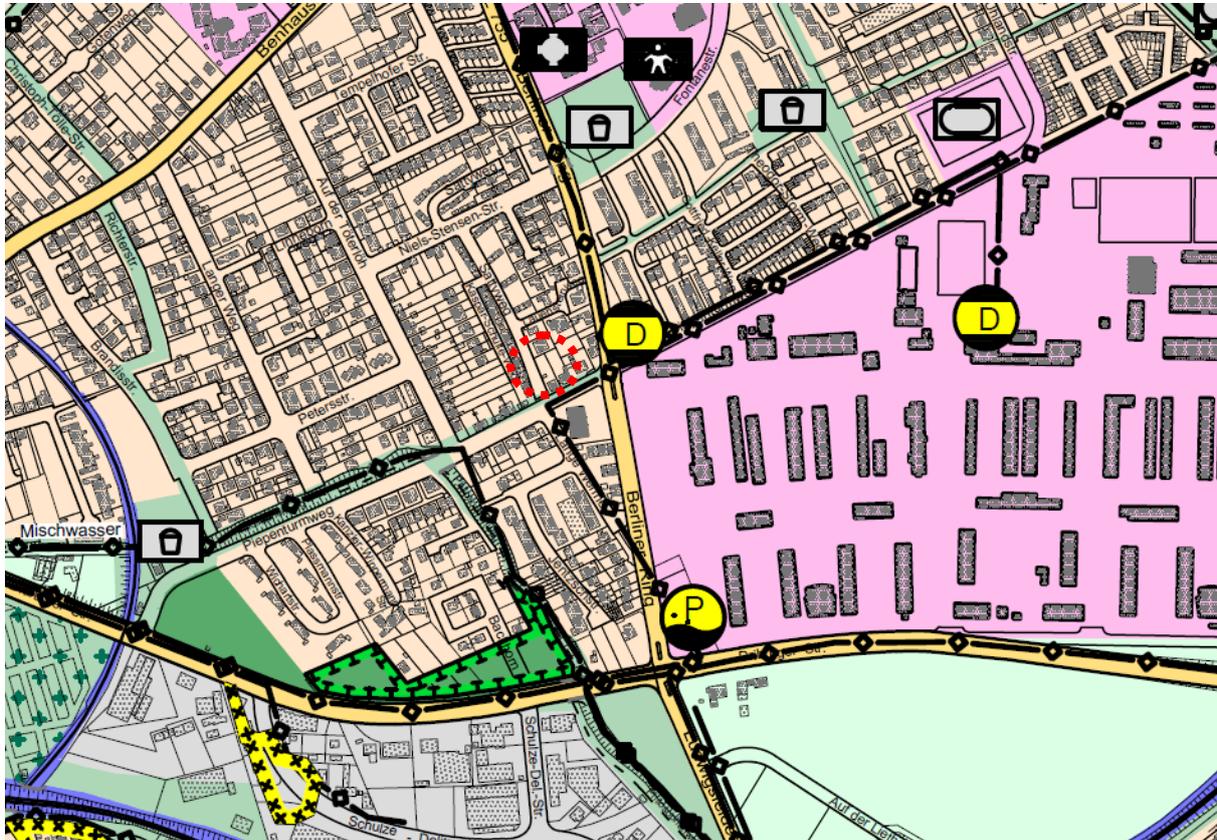


Abb. 4: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Paderborn ist der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe maßgebend. Da sich das Plangebiet im besiedelten Kernstadtbereich von Paderborn befindet, trifft der Landschaftsplan in diesem Bereich keine Festsetzungen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ befindet sich in der östlichen Kernstadt westlich des Berliner Rings. Es handelt sich um die Entwicklung eines Baugrundstücks zur Lückenschließung in diesem kleinräumigen Bereich am Sattyweg. Das Grundstück ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Die Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist wesentlich geprägt durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhäusern. Direkt auf der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite des Sattywegs befindet sich eine Zeile von Reihenhäusern. Diese stehen seitdem Abzug der Briten im Jahr 2019 leer und befinden sich im Eigentum der Bundesimmobilienanstalt. Die Wohnliegenschaften werden zunächst im Bundeseigentum verbleiben und die zivile Nachnutzung demnach nicht durch die Stadt Paderborn vorgenommen oder betreut. Die Vermarktung der Wohnliegenschaften wird nach aktuellem Kenntnisstand durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vorgenommen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets liegt die Kita „Lange Wenne“ an der gleichnamigen Straße. Die nächsten Nahversorgungsstandorte befinden sich an der Arndtstraße und an der Driburger Straße in einer Entfernung von ca. 650 m.

Eine fußläufige Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch in Richtung des Naherholungsraum im Bereich der Regenrückhaltebecken im Südosten der Stadt Paderborn ist in nächster Nähe über den Philosophenweg/Krumme Grund auf Höhe des Kreuzungsbereichs Piepen-turmweg/Auf der Töterloh in ca. 150 m gegeben.

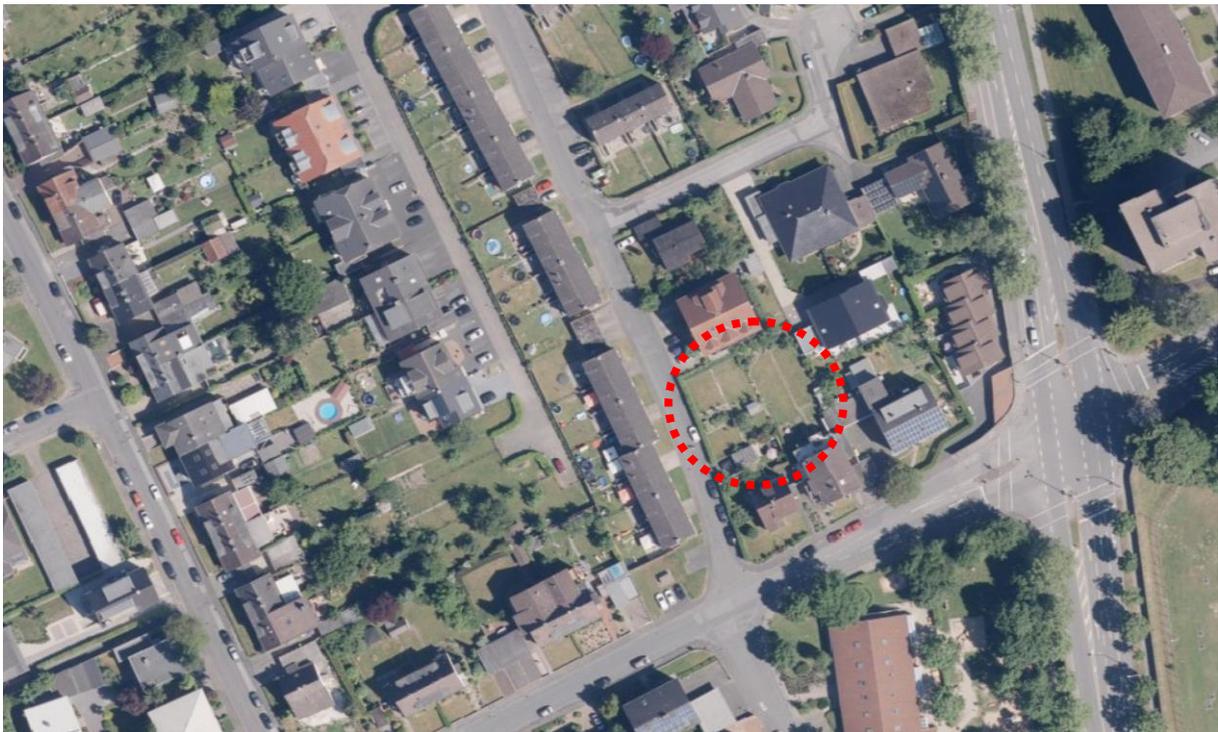


Abb. 5: Ausschnitt Luftbild

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption & Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, sieht die beabsichtigte Planung die Errichtung eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung am Sattyweg nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vor. Dieser sieht eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Satteldach und einer Dachneigung von 30 – 33° vor. Es gilt die offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4. Diese Festsetzungen werden übernommen und eingehalten. Ausnahme bildet hier lediglich die notwendige Verschiebung der Baugrenzen.



Abb. 6: Überlagerung des Bauvorhabens mit dem bestehenden Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Abb. 7: Animation geplantes Vorhaben; Quelle: KranArchitektur Thomas Kran B.A. (FH) vom 12.02.2020

6.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Sattyweg erschlossen. Über den Piepenturmweg besteht eine Anbindung an den Berliner Ring. Diese „Ringstraße“ führt von der Detmolder Straße im Nordosten bis zur Borchener Straße im Südwesten Paderborns und stellt somit eine wichtige Verkehrsachse innerhalb des östlichen und südlichen Stadtgebiets dar. Von dieser „Ringstraße“ aus ist die Bundesstraße 64 über die Driburger Straße und die Warburger Straße gut zu erreichen.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Die nächste Bushaltestelle „Gottfried-Keller-Weg“ ist in ca. 200 m Entfernung am Berliner Ring zu erreichen. Die Linie 7 Friedhofs Auf dem Dören – Kilianplatz verkehrt im 30-Minuten Takt und die Linie 58 HN-Wendeschleife – Sande verkehrt ebenfalls im 30-Minuten Takt. Mit der Buslinie 58 besteht eine direkte Verbindung zur Paderborner Universität und mit der Buslinie 7 eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Das Plangebiet verfügt damit über eine gute Anbindung an den ÖPNV.



Abb. 8: Ausschnitt Liniennetzplan Padersprinter

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung ist bereits durch die bestehenden Leitungen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal ist auf den gegenüberliegenden Reihenhausgrundstücken entlang des Sattywegs bereits vorhanden. Die privaten Erschließungsmaßnahmen wie die Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen. Hydranten sind in nächster Nähe sowohl am Piepenturmweg als auch direkt im Sattyweg vorhanden.

7. Inhalte und Festsetzungen

Wie bereits dargestellt, wird mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ das Ziel der Baulückenschließung und Nachverdichtung im Bereich Piepenturmweg / Sattyweg verfolgt.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Stadt Paderborn bei den Festsetzungsmöglichkeiten der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Regelungen nach § 9 BauGB gebunden. Im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 werden folgende Regelungen und Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass das geplante Vorhaben genau wie im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Anlagen zum Durchführungsvertrag dargestellt, errichtet wird.

Geplant ist ein Doppelhaus mit Einliegerwohnung mit insgesamt drei Wohneinheiten. Durch die angestrebte Wohnnutzung fügt sich das Vorhaben seiner Nutzung nach in die nähere Umgebung ein, die planungsrechtlich durch ein Reines und Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch bei dem Maß der baulichen Nutzung wurden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 unverändert übernommen. Demnach ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine zwingende zweigeschossige Bauweise zulässig. Ergänzt wurden aufgrund des feststehenden zukünftigen Vorhabens die Wandhöhe sowie die Firsthöhe. Die Wandhöhe darf maximal 135,10 m und die Firsthöhe 140,00 m über Normalhöhennull betragen. Das entspricht bei einer geplanten EG.OKFF von 128,75 m über Normalhöhennull einer Bauhöhe von rund 11,20 m. Damit orientiert sich die Bauhöhe an die der umliegenden zweigeschossigen Wohngebäude.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand und der Unterkante Dachsparren. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

7.3 Bauweise / Baugrenzen

Des Weiteren wurde die zulässige offene Bauweise aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Geändert wird hingegen gemäß der Planungsintention die überbaubare Grundstücksfläche, da ansonsten keine eigenständige bauliche Entwicklung des Planbereichs möglich ist. Die vordere Baugrenze zum Sattyweg hin steht zukünftig in einer Flucht zu der Wohnbebauung

Piepenturmweg 37. Das Baufenster hat eine Größe von rund 15 m x 15 m, so dass die Baugrenzen sehr eng um das geplante Bauvorhaben gefasst sind. Die Bautiefe von 15,00m ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und damit aus der Bestandsbebauung abzuleiten (Sattweg 2 b). Damit findet eine maßvolle Nachverdichtung der heute bestehenden Baulücke statt. Ein rückwärtiger Gartenbereich ist ebenfalls eingeplant, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen durch einen zu großen Baukörper zu erwarten sind.

Des Weiteren werden keine Konflikte bezüglich des Abstandsflächenrechts gesehen. Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befinden sich zwei Abstandsflächenbaulasten des Gebäudes des Nachbarflurstücks 1206, Flur 26, Gemarkung Paderborn. Die Abstandsflächen des geplanten Neubaus überschneiden sich aber nicht mit den hier genannten Abstandsflächenbaulasten.

7.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die im Bereich des Plangebiets zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen (2030) auf den angrenzenden Verkehrswegen anhand einer überschlägigen schalltechnischen Berechnung sowie auf Basis von vorliegenden Verkehrsdaten seitens der Stadt Paderborn ermittelt worden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 50 Meter entfernt von der Straße „Berliner Ring“, welche gemäß § 47b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als Hauptverkehrsstraße anzusehen ist. Das angrenzende reine Wohngebiet wird durch eine 2,50 Meter hohe Lärmschutzwand, welche insbesondere dem Schutz des Erdgeschosses dient, abgeschirmt.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gibt Hinweise für den Schallschutz bei der städtebaulichen Planung. Für die Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen der Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 anzustrebende schalltechnische Orientierungswerte aufgeführt. Es ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte keine Grenzwerte darstellen. Vielmehr handelt es sich aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau um erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Allerdings sollte in besonders vorbelasteten Gebieten eine Überschreitung nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch nicht mehr als 5 dB(A) betragen.

Die überschlägige Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich zwar um einen durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich handelt, in dem jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets und damit der zum Berliner Ring orientierte Grundstücksbereich kann in untergeordnetem Umfang von höheren Lärmauswirkungen betroffen sein. Da in dem rückwärtigen Bereich jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird und demnach die Wohnbebauung nicht näher an die Verkehrswege heranrückt, sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erkennen. Anhand der überschlägigen Berechnung sind daher keine grundsätzlichen Anhaltspunkte zu vernehmen, die aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB im Plangebiet gefährden.

In dem vorbelasteten Planbereich sind keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten, die über die aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes sowie der damit verbundenen erforderlichen Erfordernisse zur Bauausführung hinausgehen.

8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

8.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird das Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 30° - 33° festgesetzt. Auch diese Festsetzung stammt aus dem bisherigen Bebauungsplans Nr. 12 und wird unverändert übernommen, um so ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Die Vorhabenplanung sieht eine Dachneigung von 33 ° vor und entspricht somit der Festsetzung.

8.2 Standorte für Mülltonnen und Luftwärmepumpe

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer sowie für Luftwärmepumpen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Hierfür ist eine Mindesthöhe von 1,50m einzuhalten. Die Einfassung dient dem Sichtschutz.

9. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird in Verbindung mit § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Artenschutzrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.

9.1 Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt planungsrechtlich bisher überbaubare und nicht überbaubare Flächen eines reinen Wohngebiets dar. In der Realnutzung stellen sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als private intensiv genutzte Gartenflächen der beiden Wohnhäuser Piepenturmweg 37 und 39 dar. Der Planbereich ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. In

den Gartenbereichen existieren einzelne Gehölzstrukturen wie eine Hecke zur Einfriedung der Grundstücke. Die private Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die intensiv im Kernstadtbereich durch (Wohn-)Bebauung geprägt sind. Die Gartenflächen sind daher nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Im Plangebiet selbst und auch in der Nähe zum Plangebiet befinden sich auch keine der nachfolgenden naturschutzrechtlichen Gebietskategorien:

- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Biotopkatasterflächen
- § 62- Biotope

Es existieren daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. b BauGB genannten Schutzgüter.



Abb. 9: Ausschnitt Luftbild

Das Informationssystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (FIS) weist für das Mess-tischblatt 4218 (Quadrant 4) „Paderborn“ fünf Fledermausarten und 25 Vogelarten sowie eine Amphibienart und eine Reptilienart aus.

Als relevante Lebensraumtypen lassen sich für das Plangebiet folgende ausmachen: Klein-gehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten.

Die Lebensraumeignung des Plangebiets für planungsrelevante Arten lässt sich wie folgt beurteilen:

Fledermäuse: Das Plangebiet ist nicht geeignet, eine Funktion als Quartierstandort oder essenzielles Teilhabitat für Fledermausarten zu übernehmen. Die Lebensraumstrukturen im

Plangebiet und der näheren Umgebung können lediglich als nicht essenzielles Nahrungshabitat genutzt werden.

Vögel: Aufgrund der Vorhabenscharakteristik und der Lage des Plangebiets mitten im Siedlungsraum stellt das Plangebiet allenfalls ein nicht essenzielles Nahrungshabitat dar.

Amphibien: Das Plangebiet bietet keinen passenden Lebensraum für den Kammmolch. Dieser bevorzugt die Nähe zu Gewässern.

Reptilien: Das Plangebiet bietet keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse. Diese bevorzugt Magerbiotope als Lebensraum.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wildlebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) und somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf den vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche zu beschränken. Hiermit soll sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

9.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Schließung einer Baulücke im Bereich der östlichen Kernstadt ermöglicht und eine Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Außenbereich vermieden.

Grundsätzlich liegt die Priorität der Stadt Paderborn bei der Ausweisung neuer Bauflächen auf der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Erst an nachfolgender Stelle steht die Ausweisung neuer noch unerschlossener Flächen.

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

9.3 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in den Planungsfällen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9.4 Belange des Klimaschutzes

Nach dem BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Erhebliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nicht zu erwarten, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) keine Änderungen herbeigeführt werden sollen. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet aufgrund der umgebenden vorhandenen Siedlungsstruktur gering klimaempfindlich ist, eine Baulücke überplant wird und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden. Aufgrund der hier in Rede stehenden Flächengröße werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Klima / Lufthygiene) erwartet.

10. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von rund 721 qm auf. Bei der vorgenannten qm-Zahl handelt es sich vollständig um das zu entwickelnde Wohnbaugrundstück.

11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

11.1 Niederschlagswasserbeseitigung

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

11.2 Archäologische Befunde

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von wissenschaftlich bekannten archäologischen Fundstellen. Dort ist u. a. eine vorgeschichtliche Siedlung bekannt, deren ganze Ausmaße noch nicht durch frühere Untersuchungen abgegrenzt worden sind. Daher wurde vom 31.03.2020 bis zum 01.04.2020 durch die Stadtarchäologie Paderborn eine Sondage nach den Richtlinien der LWL-Archäologie für Westfalen 2017 durchgeführt. Im Baufeld wurden keine archäologischen Strukturen festgestellt, so dass die erwartete Befundsituation durch die Prospektion nicht bekräftigt wurde. Aufgrund des Ergebnisses sind folglich keine weiteren bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen notwendig. Dennoch kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch archäologische Funde und Strukturen erhalten haben, die außerhalb der Sondage liegen. Daher ergeht an dieser Stelle der folgende allgemeine Hinweis:

Um archäologische relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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

11.3 Kampfmittelfunde

Nach der Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe befindet sich das Plangebiet nicht in einem bombardierten Bereich. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es jedoch Hinweise auf bombardierte Bereiche, so dass folgender Hinweis in die Planung aufgenommen wird:

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

11.4 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benach-

richtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

11.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) 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.

11.6 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 Eigenversorgung informiert die aktuelle 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.

11.7 Beachtung der Rückstauenebene

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

11.8 Bodenschutz

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

11.9 Vogelschutz

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

11.10 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG für Vogelarten kann im Plangebiet unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) und somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf den vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche zu beschränken. Hiermit soll sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

11.11 DIN-Normen / Richtlinien

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

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 341 „Sattyweg“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag. Zum Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn abzuschließen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

II. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Da es sich bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341 „Sattyweg“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und aus dessen Festsetzungsinhalten sich keine negativen Auswirkungen auf umweltbezogene Belange ergeben, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Paderborn, im September 2020

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Marilena Claes

Thomas Jürgenschellert

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Caspari