

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im November 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 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
- 7. Inhalte und Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / Baugrenzen
 - 7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
 - 7.5 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege
- 8. Festsetzungen nach Landesrecht**
 - 8.1 Dachform / Dachneigung
 - 8.2 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 9. Umweltbelange**
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**
- 12. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 13. Gesamtabwägung**

II. Monitoring

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Anlass zur Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“ ergibt sich aus dem folgenden Sachverhalt: Das betroffene Flurstück befindet sich am Endpunkt der Wendeanlage der nach Norden abzweigenden Erschließung des Gewerbegebiets Hohenloher Weg. Von dort ist ein Fußweg in Richtung Dr.-Rörig-Damm durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“ planungsrechtlich festgesetzt. Aufgrund einer Grundstücksteilung bzw. eines Grundstücksverkaufs kann die Stadt Paderborn ihr Vorkaufsrecht für die Fußwegeverbindung an der Stelle ausüben. Der bisherige festgesetzte Verlauf des Fußwegs lässt jedoch keine Erschließung der südlich gelegenen Grundstücksfläche zu. Daher ist eine Verschwenkung des Fußweges notwendig, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert wird.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“ ersetzen nach Rechtskraft und in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“.

2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Die Bebauungsplanänderung wird als sog. Angebots-Bebauungsplan durchgeführt und basiert auf den planungsrechtlichen Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B. Da es sich lediglich um einen marginalen Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt, werden die übergeordneten städtebaulichen Überlegungen übernommen.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren. Um das vereinfachte Verfahren anwenden zu können, sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen. So dürfen mit der Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der Planung berührt werden sowie keine Anhaltspunkte für die gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB benannten umweltbezogenen Auswirkungen und Beeinträchtigungen bestehen. Da die vorgenannten Aspekte vollumfänglich berücksichtigt werden, kann das vereinfachte Verfahren für die vorliegende Bebauungsplanänderung Anwendung finden. So bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise unverändert bestehen. Es erfolgt nur eine marginale Modifizierung der Fußwegfläche. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche findet lediglich eine Anpassung an den veränderten Verlauf des Fußweges statt.

Mithilfe des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung geschaffen. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über den Entwurf für die Offenlage wurde vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 20.08.2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 statt. Aufgrund der Auswirkungen der Covid-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

19-Pandemie und der hierdurch eingeschränkten Öffnungszeiten der städtischen Verwaltung sowie in Verbindung mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde die Offenlage über den vorgeschriebenen Beteiligungszeitraum von einem Monat bzw. von mindestens 30 Tagen hinaus auf sechs Wochen verlängert.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 700 m² große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am äußeren Rand der nördlichen Paderborner Kernstadt. Das Plangebiet wird eingefasst durch den Dr.-Rörig-Damm und den dort befindlichen Wohnnutzungen im Osten, im Norden durch die Straße An der Talle mit dem Standort der Fa. Benteler sowie den teils baulich genutzten und teils noch in der Entwicklung befindlichen Teilbereichen des Gewerbegebiets am Hohenloher Weg.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich selbst umfasst Teilbereiche eines privaten Grundstücks, welches durch eine Veräußerung in zwei Flurstücke, nördlich und südlich des Hohenloher Wegs, aufgeteilt werden soll. Das Grundstück wurde bisher primär als Kleingartenfläche genutzt. Mittig zwischen den künftigen Flurstücken ist ein Fußweg festgesetzt, dessen modifizierte Flächen zwischenzeitlich durch die Stadt Paderborn erworben werden konnten. Die Besitzübergabe ist erfolgt und die Vermessung wird derzeit durchgeführt. Mit dem Ausbau der Wegefläche soll zeitnah begonnen werden.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

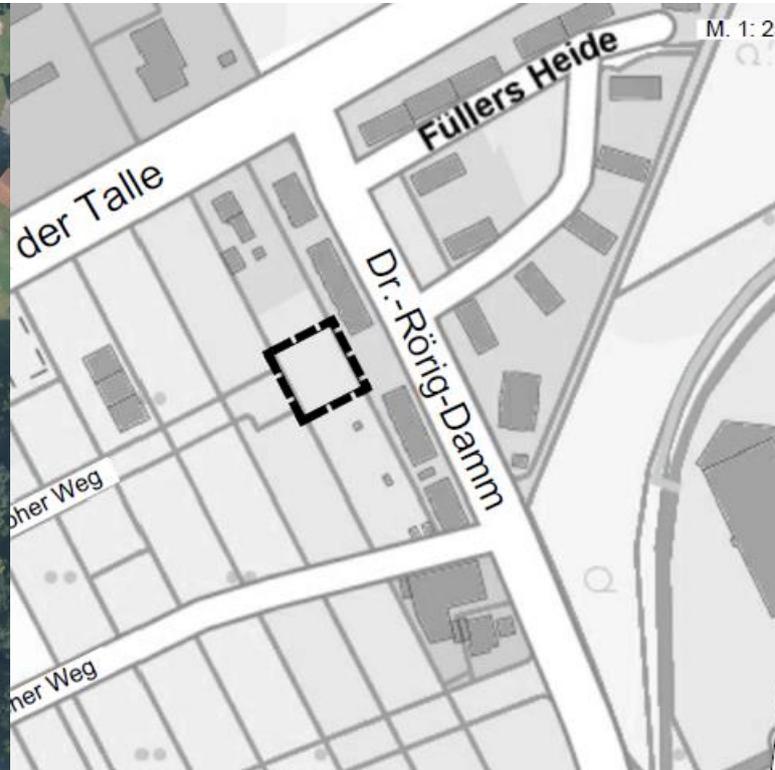


Abb. 3: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im nun beschlossenen und seit dem 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Die Fläche des Plangebiets ist weiterhin als Siedlungsraum dargestellt.

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahr 2008 ist der betroffene Grundstücksteil der Bebauungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Der ausgewiesene Bereich erstreckt sich über das Gewerbegebiet Hohenloher Weg sowie über die gewerblichen Strukturen An der Talle in westlicher Richtung. Südlich grenzt ein zusammenhängender Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an, der vornehmlich durch den Wohnungsbau geprägt ist. Durch den ASB in Richtung Nordosten sowie mit einer Abzweigung zu den Gewerbeflächen An der Talle verläuft zudem eine Schienenstrecke sowie nördlich des GIB eine Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr (B 1). Diese wird eingefasst durch einen regionalen Grünzug, der sich mit Flächen zum Schutz der Natur und der Landschaft überlagert.

Die geplante Bebauungsplanänderung lässt sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielsetzung aus dem Regionalplan ableiten.

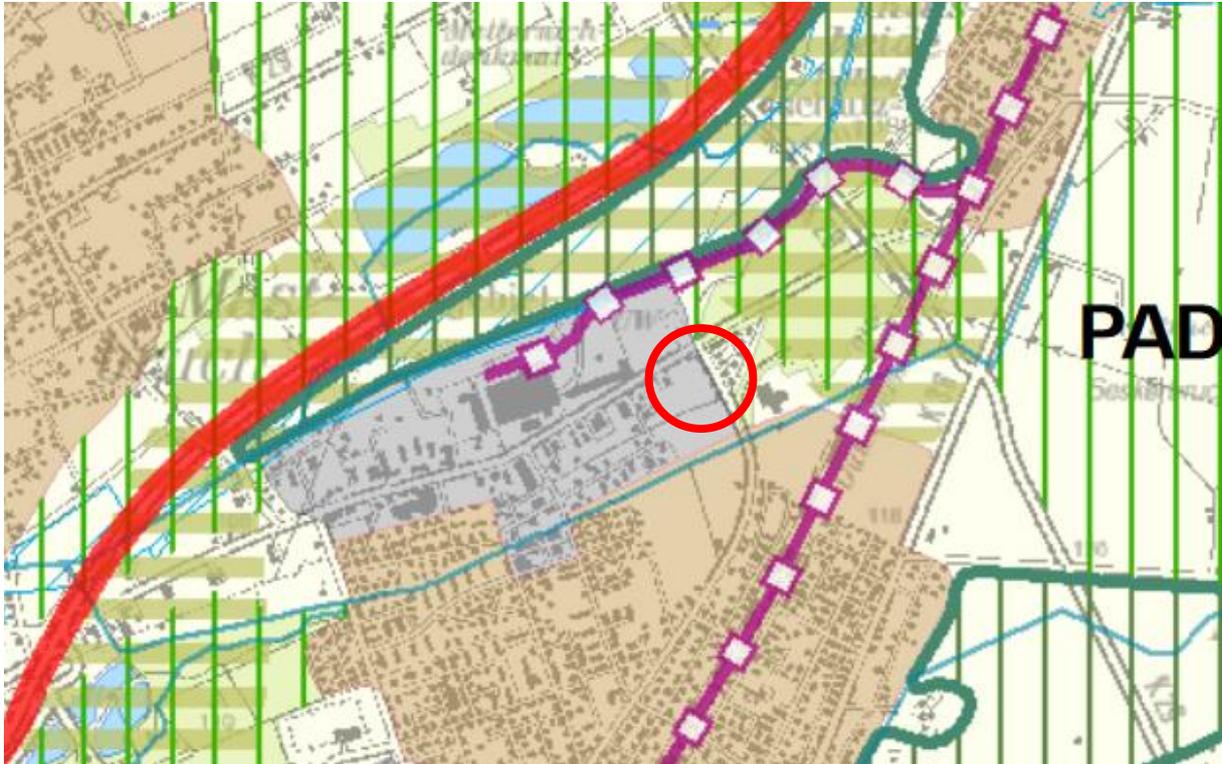


Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe, so dass dieser keine Aussagen zu Entwicklungszielen oder Festsetzungen enthält. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes grenzen jedoch Teilflächen des Landschaftsplanes an. Die Flächen sind mit folgenden Entwicklungszielen ausgestattet:

- Ziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Ziel 2: Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- Ziel 7: Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen

Die unter den Entwicklungszielen markierten Flächen sind zum Großteil als Natur- und Landschaftsschutzgebiete festgesetzt.

Aufgrund der marginalen Änderungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes ist trotz der teils strengen, naturschutzrechtlichen Festsetzungen im Nahbereich des Geltungsbereichs nicht von Beeinträchtigungen auf die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes auszugehen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“



Abb. 5: Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe – Entwicklungsziele

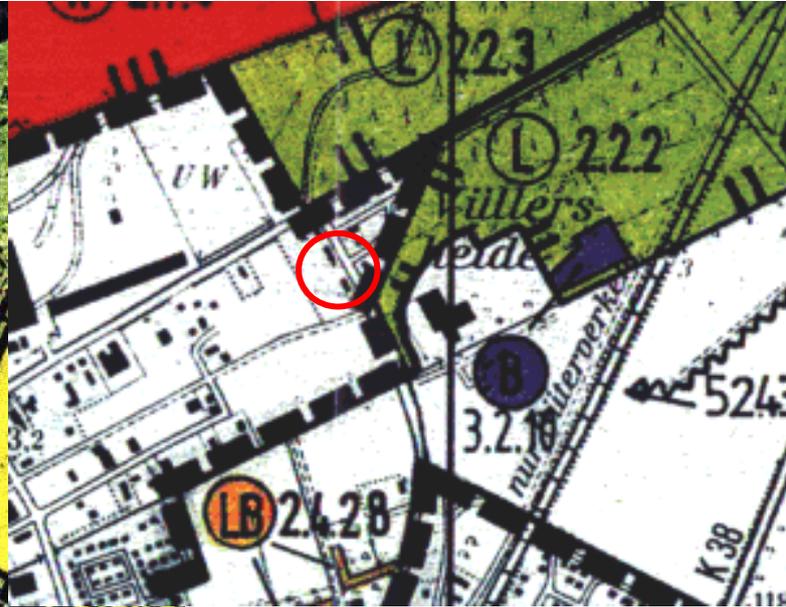


Abb. 6: Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe – Festsetzungen

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit einer Nutzungsbeschränkung dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen erstrecken sich weiter in Richtung Westen entlang der Straße An der Talle bis zur Haustenbecker Straße. In dem Bereich sind Teilflächen als uneingeschränkte, gewerbliche Bauflächen festgelegt. Auf der Nordseite der Straße An der Talle sind zudem Industriegebiete, teils mit Nutzungsbeschränkung, vorzufinden. Unmittelbar östlich grenzt eine Wohnbaufläche bestehend aus der Siedlung Füllers Heide sowie weiter südlich das Neubaugebiet Dr.-Rörig-Damm an.

Die zusammenhängende Waldfläche in Richtung Marienloh ist gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt und deckt sich damit mit den Aussagen des Landschaftsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da die Bebauungsplanänderung lediglich die Verschwenkung des Fußweges und die geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche beinhaltet, wird an der grundlegenden Gebietskategorie nichts verändert. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung entsprechen damit weiterhin der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes.

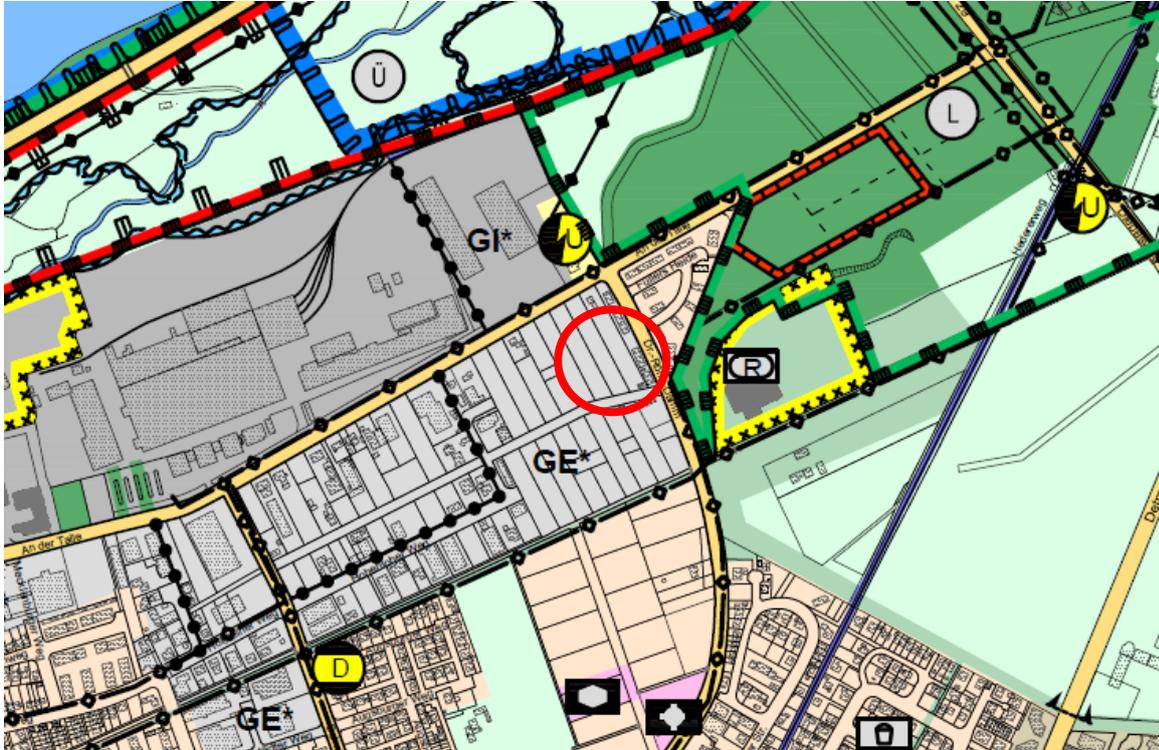


Abb. 7: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebiets „Hohenloher Weg“, welches sich in der nördlichen Paderborner Kernstadt zwischen dem Schwabenweg, An der Talle und dem Dr.-Rörig-Damm befindet. Der westliche Teilbereich des Gewerbegebiets ist bereits nahezu vollständig baulich ausgenutzt. Da die Erschließung des östlichen Teilbereichs erst kürzlich abgeschlossen worden ist, konnte hier noch keine hochbauliche Entwicklung entstehen. Der Straßenendausbau erfolgt, wenn die übrigen Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt worden sind.

Insgesamt handelt es sich hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der inneren Aufteilung um ein kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet, in dem daher vor allem den kleinen und mittelständischen Unternehmen ein zentraler Betriebsstandort zur Verfügung gestellt werden kann. Über die Straße An der Talle besteht schließlich eine Anbindung an die Bundesstraße B 1 und auch in Richtung A 33.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets und des Gewerbebestands sind dagegen unterschiedliche Nutzungsstrukturen vorzufinden. Das Gewerbegebiet bildet einen Übergang zwischen den wohnbaulichen Nutzungen in Richtung Stadtmitte und der freien Landschaft in Richtung Schloß Neuhaus und Marienloh. Eingerahmt wird das Gewerbegebiet im Norden durch den Betriebsstandort der Fa. Benteler sowie weiter westlich durch den Betriebshof des ASP und der Betriebsstätte eines Stoff-Herstellers. Im Bereich des Schwabenwegs sind zudem Einzelhandelsbetriebe wie ein Zoofachmarkt, ein Lidl-Lebensmitteldiscounter und weiter südlich das sog. Heide-Center vorzufinden. Diese tragen insbesondere zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei. Südlich des Gewerbe-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

standorts bis zum inneren Stadtring erstrecken sich in großflächigem Ausmaß wohnbauliche Nutzungen.

Die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets Hohenloher Weg wird bestimmt über die Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“, die seit dem 06.12.1995 rechtsverbindlich ist.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen einer uneingeschränkten Gewerbegebietsausweisung für den westlichen Teilbereich und eine Nutzungsbeschränkung für den östlichen und südlichen Teilbereich. Dort sind lediglich nicht wesentlich störende Betriebe hinsichtlich ihres Emissionspotenzials zulässig. Die übrigen Festsetzungen sind dagegen für den gesamten Standort identisch formuliert. Damit sind Betriebe mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, mit maximal drei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von max. 12,0 Metern, einer Dachneigung von flacher / gleich 33° sowie einer besonderen (heute abweichenden) Bauweise zulässig.

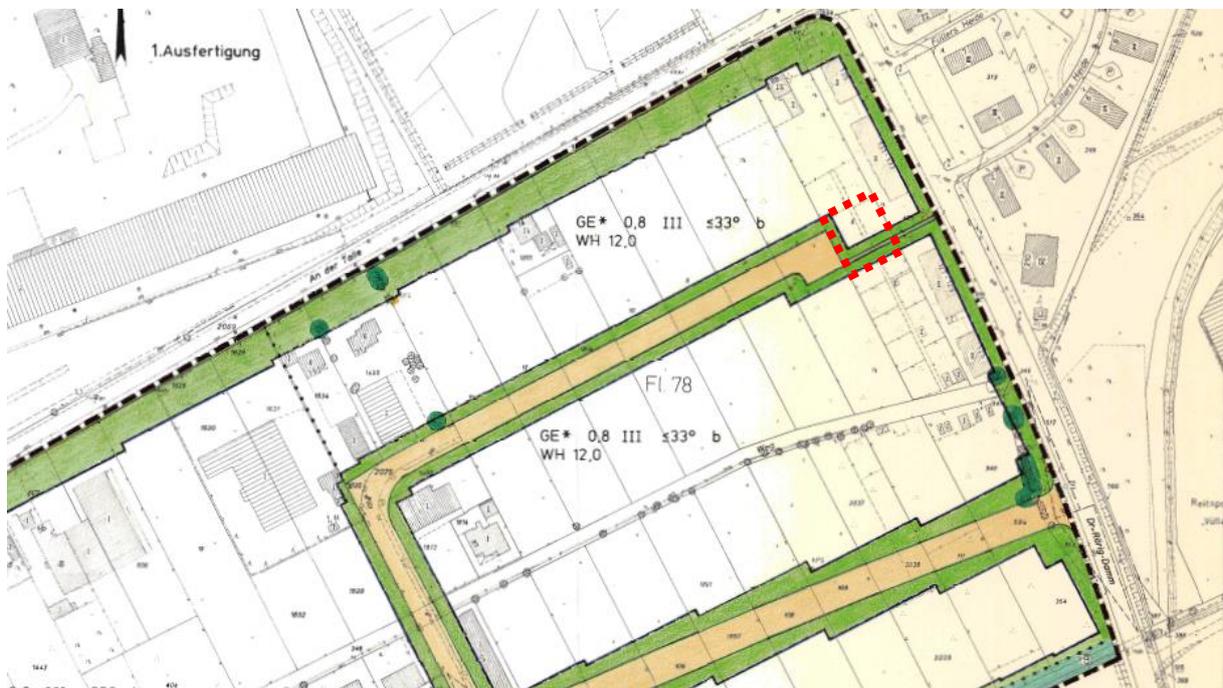


Abb. 8: Auszug aus der II. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 31 „Hohenloher Weg“

6. Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und dessen Änderungsinhalten werden keine Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Planung berührt.

Der der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Anlass besteht aus der Einrichtung einer Erschließungsoption für die südlich des Fußweges gelegene Grundstücksfläche. Dazu ist ein Verschwenken des festgesetzten Fußweges notwendig. Damit kann die Erschließung über eine direkte Anbindung an die Wendeanlage sichergestellt werden. Gleichzeitig macht die Stadt Paderborn von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch, um die geplante fußläufige Verbindung zwischen dem Hohenloher Weg und dem Dr.-Rörig-Damm an dieser Stelle für einen zukünftigen Ausbau abzusichern. In dem Zuge wird der Fußweg zudem verbreitert, um eine gemeinsame Nutzung für Fußgänger und Radfahrer zu erleichtern. Der neue Verlauf des

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

Straßenendausbau wird im Nachgang vorgenommen, sobald alle Grundstücke baulich entwickelt worden sind.

Durch die Bebauungsplanänderung und die damit verbundene Verschwenkung des Fußweges wird erst die Erschließung der südlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Der Grundstücksteil erhält damit einen direkten Zugang (3,5 m Breite) zur Wendeanlage und damit zum übergeordneten Erschließungsnetz.

ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die nächstgelegene, fußläufig zu erreichende Haltestelle „An der Talle“. Diese wird von den Buslinien 58 zwischen Heinz-Nixdorf-Wendeschleife und Sande sowie der Linie 5 zwischen Hauptbahnhof und Ingolstädter Weg angefahren. Die Haltestelle wird von den Buslinien in einem 30-Minuten-Takt bedient und ist in etwa 750 m fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Östlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Füllers Heide“, die wiederum von den Linien 2 (Wewer - Marienloh) und der Nebenlinie 52 (Marienloh - Kiliansbad) angefahren wird. Aufgrund der bisher nicht ausgebauten fußläufigen Verbindung in Richtung Dr.-Rörig-Damm ist diese Haltestelle jedoch nicht unmittelbar zu erreichen. Die geplante fußläufige Anbindung zwischen dem Hohenloher Weg und Dr.-Rörig-Damm würde daher auch hinsichtlich der ÖPNV-Verbindung weitere Anbindungsmöglichkeiten bereitstellen.



Abb. 10: Linienetzplan des PaderSprinter

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

Ver- und Entsorgung

Die vorläufige Erschließung des nördlichen Teilbereichs des Gewerbegebiets am Hohenloher Weg ist kürzlich in Form einer Baustraße abgeschlossen worden. Damit sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt worden. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets ist allerdings noch nicht abgeschlossen, da von Seiten der Eigentümer zuvor keine Herstellung der Grundstückanschlüsse erwünscht gewesen ist. Bei einer baulichen Inanspruchnahme des Flurstücks insgesamt sind die Grundstückanschlüsse daher beim Stadtentwässerungsbetrieb zu beantragen. Die Kosten sind nach dem tatsächlichen Kostenaufwand zu übernehmen.

Die Müllentsorgung erfolgt über die direkte Anbindung an die Wendeanlage.

7. Inhalte und Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind angelehnt an die Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B und werden auf die hier in Rede stehende III. Änderung des benannten Bebauungsplanes übertragen und geringfügig angepasst.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Festsetzung der ursprünglichen II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B wird die Gebietskategorie als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung beibehalten. Damit bleibt die Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen in Anlehnung an die vorhandenen und in Planung befindlichen Betriebsstätten bestehen.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebiets am Hohenloher Weg befinden sich insbesondere im nördlichen Teilbereich entlang der Straße An der Talle und auch unmittelbar östlich des Plangebiets Wohnnutzungen, die Bestandsschutz genießen, aber durch den ursprünglichen Bebauungsplan bereits planungsrechtlich überformt worden sind. Die angrenzende Reihenbebauung steht im Zusammenhang mit der Siedlung an der Füllers Heide aus den 1960er Jahren.

Insbesondere aufgrund der bestehenden und unmittelbaren Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebäuden und Quartieren wird weiterhin festgesetzt, dass nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird das Emissionspotenzial für den ausgewiesenen Teilbereich des zusammenhängenden Gewerbegebiets am Hohenloher Weg auf das Niveau eines Mischgebiets begrenzt. Der westliche Teilbereich in Richtung Schwabenweg ist im Ursprungs-Bebauungsplan als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen wurden bisher auf die Bereiche beschränkt, die an eine bestehende oder geplante Wohnbebauung angrenzen. Diese Beschränkung wird nun aufgehoben, da eine derartige planungsrechtliche Steuerung nicht hergeleitet werden kann. Damit bleiben die Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gilt es dann zu prüfen, ob die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung werden die nachfolgenden Regelungen getroffen:

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

Für die Grundstücksausnutzung wird die Grundflächenzahl, kurz GRZ, gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Anlehnung an die Obergrenze eines Gewerbegebiets auf 0,8 festgesetzt und entspricht damit auch der ursprünglichen Festsetzung. Demzufolge dürfen max. 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch als Obergrenze bei der Hinzurechnung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Neben der GRZ sind im ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen worden. Da das gesamte Gewerbegebiet einer einheitlichen Höhenentwicklung unterliegt und entsprechen soll, werden die Festsetzungen übernommen.

Damit wird die Höhe baulicher Anlagen durch eine Wandhöhe (WH) von max. 12,0 Metern bestimmt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe gilt die im Mittel gemessene Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN. Verläuft die Straßengradiente nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Unterkante Dachsparren.

Zudem wird noch eine Ausnahmeregelung in den Festsetzungskatalog aufgenommen, indem die festgesetzte Wandhöhe (WH) um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Parabolantennen, Wetterfahnen, Masten o.ä. sowie durch Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind, wie Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten überschritten werden kann. Eine geringfügige Überschreitung ist in der Praxis oftmals erforderlich und zweckmäßig und beeinflusst in untergeordnetem Umfang nicht die Höhenentwicklung innerhalb des Plan- und Gewerbegebiets.

Zusätzlich sind die baulichen Anlagen weiterhin mit maximal drei Vollgeschossen auszubilden.

7.3 Bauweise / Baugrenzen

Neben der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind ebenso die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche zu bestimmen. Für das Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darunter gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen jedoch länger als 50 m sein. Dies entspricht der Festsetzung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B, in der eine besondere, heute identisch mit der abweichenden Bauweise für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Baugrenze wird an den neuen Verlauf des Fußweges angepasst und nach Norden verschoben. Somit wird ein gleichmäßiger Abstand von 3,5 m zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie beibehalten. Dies passt sich der grundlegenden Planung des Gewerbegebiets an.

Der Abstand der Baugrenze zur Wendeanlage wird aus dem derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Die im Plangebiet vorhandene Straßenverkehrsfläche zeichnet sich durch die Festsetzung des Fußweges aus, der am Ende der Wendeanlage beginnt und mittig durch die bestehende Wohnbebauung in Richtung Dr.-Rörig-Damm verläuft. Um die Erschließungsoption für die südlich angrenzende Grundstücksfläche herstellen zu können, wird der Fußweg entsprechend verschwenkt.

Der Fußweg wird in dem Teilbereich des Plangebiets zudem verbreitert auf eine Breite von 3,0 Metern, um eine gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Radfahrern ermöglichen zu können.

7.5 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Da Bodenbelastungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe hat ergeben, dass für das Plangebiet keine erkennbare Belastung vorliegt. Damit sind vorab keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen notwendig.

Es wird dennoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die allgemeinen Verhaltensweisen bei außergewöhnlich verfärbten und verdächtigen Gegenständen im Rahmen von Erdarbeiten hinweist.

Bodendenkmalpflege

Im Nahbereich des Plangebiets, etwa 200 Meter weiter östlich, befindet sich eine „Grabhügelgruppe, DKZ-Nr. 4218,21“, welche 1987 in die Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen worden ist.

Daher wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

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

8.1 Dachform / Dachneigung

Die ursprüngliche Planung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B sieht für das gesamte Gewerbegebiet keine einheitliche Dachform, jedoch eine Dachneigung von flacher / gleich bzw. max. 33° vor. Dies wird entsprechend in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

8.2 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ebenfalls wird in die vorliegende Bebauungsplanänderung die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Damit sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

9. Umweltbelange

Die Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“ erfolgt gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB kann daher verzichtet werden. Aufgrund der marginalen Änderungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht von umweltbezogenen oder artenschutzrechtlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auszugehen.

10. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von 693 m² auf. Die Gesamtfläche setzt sich aus den folgenden Nutzungen zusammen:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Gewerbegebiet | 628 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 65 m ² |

11. Hinweise / Sonstiges

11.1 Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch 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.

11.2 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.

11.3 Altlasten

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

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

11.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

11.5 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 des Innern, für Bau und Heimat.

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.

11.6 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.

11.7 Vogelschutz

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

11.8 Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist 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 DIN-Normen / Richtlinien

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

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“

13. Gesamtabwägung

Mithilfe der Bebauungsplanänderung wird eine Erschließungsoption für einen ansonsten verkehrlich nicht erschlossenen Grundstücksbereich ermöglicht sowie die Umsetzung eines Teilabschnitts der öffentlichen Fußwegeverbindung weiterhin planungsrechtlich abgesichert. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft somit die Voraussetzung zur gewerblichen Bebauung der Grundstücke und ermöglicht zeitnah eine wünschenswerte Fuß-/Radwegeverbindung zum Dr.-Rörig-Damm.

Da sich die Änderungsinhalte weder auf das städtebauliche Gesamtkonzept des Gewerbegebiets noch auf die Grundzüge der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B auswirken, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig erachtet.

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 der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 B „Hohenloher Weg“ um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, der keine Planungsgrundzüge tangiert und lediglich marginale Planinhalte behandelt, ergeben sich aus dessen Festsetzungsinhalten keine negativen Auswirkungen auf umweltbezogene Belange. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, im November 2020

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Hubert Daniel

Thomas Jürgenschellert