Begründung zum Bebauungsplan Nr. N 277 „Wiebach West“ im Ortsteil Neuenbeken



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im August 2021

Verfahrensschritt:
Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass / Planungsziel

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Darstellung in der Regionalplanung
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Erschließung und Verkehr
6.3 ÖPNV-Anbindung
6.4 Versorgung
6.5 Grünkonzept

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise / Baugrenzen
7.4 Abstandsflächen
7.5 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen
7.6 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
7.7 Ver- und Entsorgung
7.8 Öffentliche Grünflächen
7.9 Immissionsschutz
7.10 Richtfunktrassen

8. Gestalterische Festsetzungen

9 Umweltbelange
9.1 Eingriffsregelung
9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
9.3 Klimaschutz
9.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

10. Denkmale

11. Altlasten / Kampfmittel

12. Flächenbilanzierung

13. Hinweise / Sonstiges

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

15. Gesamtabwägung

II. Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung)

III. Monitoring

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung Geräuschemissionen und –immissionen Bebauungsplangebiet N 277 „Wiebach West“ in Paderborn / Neuenbeken, Verkehrsgeräusche – Fortschreibung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, März 2021.

Geotechnischer Bericht 120718-PAD-WIE, Bebauungsplan N 277 „Wiebach West“ in Paderborn-Neuenbeken Bodenuntersuchungen, conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, Greven, November 2018.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I + II gem. § 44 BNatSchG, Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB, Paderborn, März 2021.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West“ sowie zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn, Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB, Paderborn, April 2021.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB, Paderborn, April 2021.

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 08.11.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 277 „Wiebach West“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Sitzungsvorlage-Nr. 0247/18). Die 139. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte daraufhin in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018. In diesem Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit über die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung informieren und Stellungnahmen zur Planung vorbringen.
Zusätzlich wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.11.2018 im Musik-/Mehrzweckraum der Grundschule Neuenbeken der Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung der Öffentlichkeit erläutert. Die seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Fragen wurden in einem Protokoll festgehalten.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden noch die erforderlichen Fachgutachten durch externe Büros erstellt. Diese bestehen zum einen aus dem erforderlichen Umweltbericht, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Grünordnungsplan sowie einem Geotechnischen Bericht zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet. Des Weiteren wurden die notwendigen Fachplanungen zur Entwässerung sowie zur Erschließung des Baugebiets konkretisiert. Aufgrund der komplexen Sachverhalte hat sich die Fortführung der Bauleitplanverfahren zeitlich erheblich verzögert. Zwischenzeitlich wurden die Fahrplanprognosedaten der Deutschen Bahn sowie die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen aktualisiert, sodass eine Überarbeitung des Schallgutachtens aus dem Jahr 2017 erforderlich wurde.

Im weiteren Verfahrensschritt wurden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion fasste den Beschluss über den Entwurf für Offenlage in seiner Sitzung am 20.05.2021 (Sitzungsvorlage-Nr. 0217/21). Der überarbeitete Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den Gutachten (Schallgutachten, Geotechnischer Bericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurden zur Offenlage im Zeitraum vom 07.06.2021 bis einschließlich zum 09.07.2021 ausgelegt. Aufgrund der normalen Komplexität des Planverfahrens wurde der im Baugesetzbuch definierte Mindestzeitraum von 30 Tagen eingehalten und lediglich um 3 Tage zur Vervollständigung der angebrochenen Kalenderwoche ergänzt, sodass die Offenlage insgesamt ein einem Zeitraum von 33 Tagen stattfand. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Paderborn (www.paderborn.de/bauleitplanung) veröffentlicht.
Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich auf die Themen Erschließung, Verkehr und Lärmbelastung bezog. Hieraus ergab sich lediglich die klarstellende Ergänzung der Begründung um die Abwägung der Erschließungsalternativen. Eine erneute Offenlage ergab sich hieraus nicht. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein.
Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

2. Planungsanlass / Planungsziel

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf und wird gemäß diversen Quellen auch künftig einen positiven Trend aufweisen. Derzeit leben mehr als 153.000 Menschen in der Stadt Paderborn (Stand Dezember 2020, städtisches Melderegister). In der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW wird im Zeitraum zwischen 2015 bis 2040 von einem Wachstum von etwa 8 % ausgegangen. Im Handlungskonzept Wohnen wurde von empirica ein Anwachsen der Bevölkerung Paderborns von 2011 bis 2025 um 6,9 – 7,3 % (je nach Variante) prognostiziert (Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn, Stand Mai 2017). In der aktuellen Evaluation wird durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH bis 2040 ein Bevölkerungswachstum um 6,2 % auf 162.500 Einwohner*innen prognostiziert (Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn, Stand Januar 2020). Neben der steigenden Bevölkerungszahl wird der auch weiterhin bestehende Bedarf nach Wohnraum durch die Entwicklung der Haushalte, insbesondere zu kleinen Haushalten, beeinflusst. Im „Handlungskonzept Wohnen Paderborn“ prognostizierte empirica einen Bedarf von rund 700 WE pro Jahr für den Zeitraum von 2011 bis 2025 und empfiehlt über den gesamten Prognosezeitraum ein etwa gleiches Verhältnis von Geschosswohnungen und Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau. In der aktuellen Wohnungsmarktprognose prognostiziert GEWOS bis 2040 einen Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen, der sich aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in einem Verhältnis von 40 % Ein- und Zweifamilienhäusern zu 60 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufteilt. Eine wichtige Zielgruppe sind dabei neben Single- und Seniorenhaushalten auch Familienhaushalte, die als Wohnform oftmals Eigenheime bevorzugen.

Insbesondere in den Segmenten Eigenheime und Mietwohnungen (mittleres und unteres Preissegment sowie öffentlich geförderter Wohnungsbau) wird die Situation als angespannt bzw. sehr angespannt beurteilt. Als größtes Problem wird von den Wohnungsbauexperten eindeutig die zu wenige oder zu wenig geeignete Baulandbereitstellung angesehen. Um diesem Trend entgegen zu wirken und für die weitere positive Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es unbedingt erforderlich, ausreichende, angemessene und bezahlbare Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Speziell in der Funktion als Wohnstandort besteht für Paderborn ungeachtet der guten Ausgangslage ein hoher Handlungsdruck. In den nächsten Jahren wird es wieder eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung sein, Angebote für den zu erwartenden zusätzlichen Wohnraumbedarf bereitzustellen.
Somit besteht in Paderborn insgesamt ein erheblicher Wohnraumbedarf, der allein durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Kernstadtbereich, wie zuletzt durch das großflächige Baugebiet „Springbach Höfe“ oder der Kasernenflächen, nicht gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund sind auch in den kleineren Ortsteilen, wie Neuenbeken, zur Bedarfsdeckung Wohnbauflächen zu entwickeln. Zwar wies Neuenbeken bis 2015 eine leicht rückläufige und in den letzten Jahren eine relativ stabile Bevölkerungszahl auf, jedoch soll mit der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auch einem demographisch bedingten fortlaufenden Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll mit der Ausweisung von Wohnbauland die Eigenentwicklung des Ortsteils erhalten, die Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Schutz des Gemeinwesens erzielt werden. Darüber hinaus ist das in Neuenbeken zuletzt entwickelte Baugebiet „Horner Hellweg“ nahezu vollständig bebaut, sodass weitere Flächenpotenziale nur noch in geringfügigem Maße vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung stehen, da diese sich in Privatbesitz befinden. Um den vorgenannten Bedarf an Neubauflächen insbesondere für junge Familien und weitere Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und damit eine Abwanderung dieser Gruppen in Umlandge-

meinden zu verhindern, ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, auch weiterhin kleinere Bauflächen in den Ortsteilen von Paderborn auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. N 277 „Wiebach West“ beabsichtigt die Stadt Paderborn diesen Zielen zu entsprechen und somit ein Wohngebiet am westlichen Ortsrand auf dem städtischen Grundstück zu entwickeln. Zur Umsetzung dieser Ziele wird es als notwendig angesehen, in angemessenem Maße auch den baulichen Außenbereich als Freiraum für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen. Im Plangebiet handelt es sich um eine angemessene Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohngebietsstrukturen.
Bereits in seiner Sitzung am 14.07.2016 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Beschluss gefasst, entsprechend der Zielsetzung des Konzeptpapiers „Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ auf einer Reihe von städtischen Grundstücken geförderten Wohnungsbau zu entwickeln (s. Sitzungsvorlage 0189/16). Die zum damaligen Zeitpunkt beabsichtigte Potentialfläche umfasst einen etwa 0,3 ha großen Teilbereich des vorliegenden Plangebiets. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 277 wird nunmehr eine Vergrößerung der Wohnbaufläche auf ca. 0,76 ha beabsichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei die beiden städtischen Flurstücke 187 und 287 mit einer Gesamtgröße von rund 4 ha vollständig.
Neben dem Ziel der generellen Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken soll im Plangebiet auch geförderter Wohnraum entwickelt werden. Entsprechend dem im April 2018 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt gefassten Beschluss zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (s. Sitzungsvorlage 0102/18) soll mit der vorliegenden Planung diesem Ziel nachgekommen werden.
Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer städtischen Kompensationsfläche, auf der zum einen der Eingriff der hier in Rede stehenden Planung nachgewiesen wird und zum anderen auch für künftige Eingriffe als Ausgleichsfläche dienen soll. Dies führt insgesamt auch zu einer Aufwertung der Grünflächen.

Insgesamt ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Auf die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel erfolgende 139. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ergänzend verwiesen.

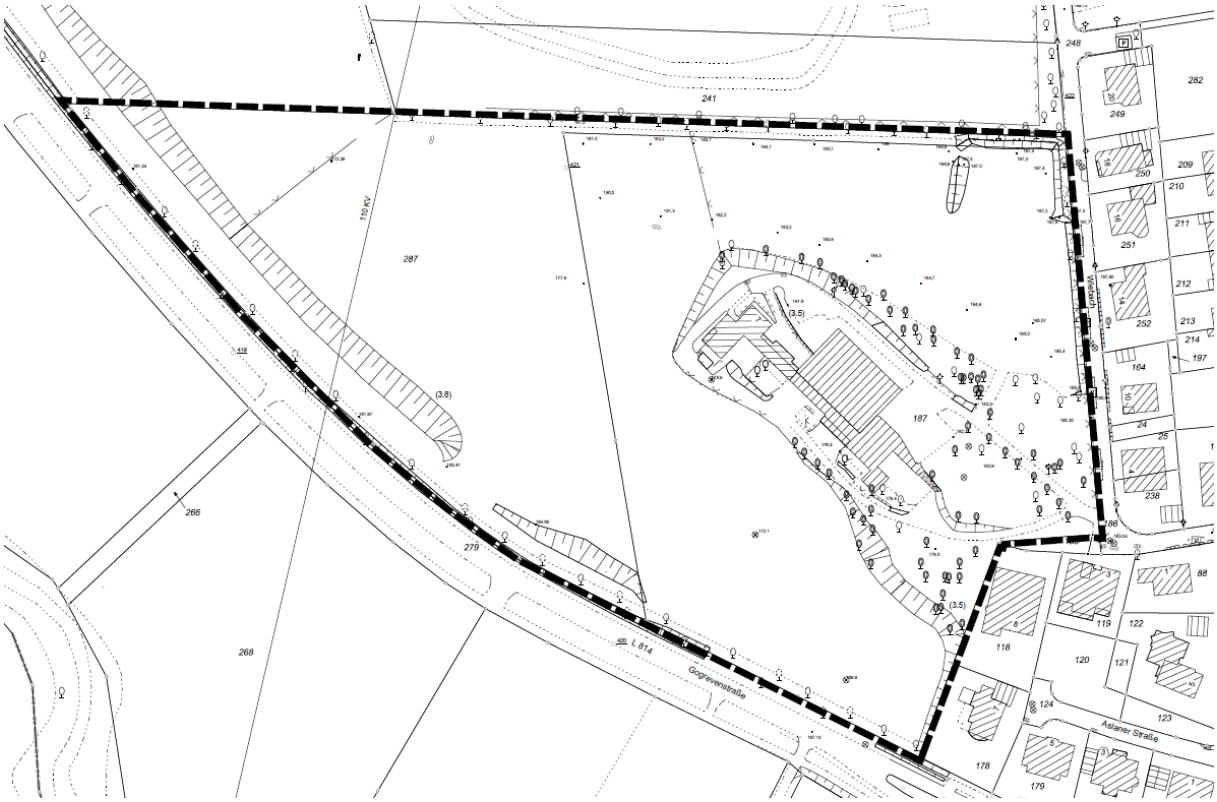
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 277 umfasst mit einer Gesamtgröße von etwa 4 ha die beiden Grundstücke der Gemarkung Neuenbeken, Flur 2, Flurstücke 187 und 287 in westlicher Ortsrandlage des Ortsteils Neuenbeken.



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Straße Wiebach mit vorhandener Wohnbebauung an. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Privatflächen an, die teilweise durch Baumhecken gegliedert werden. Den Südrand des Geltungsbereichs bildet der südliche Rand der beiden Flurstücke, der durch eine geschützte Baumhecke gesäumt wird. Südlich grenzt zudem die Gogrevenstraße (L 814) an.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 277

Die Flächen befinden sich aktuell im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nr. N 168 „Wiebach“, der überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt hat.

Der Ortsteil Neuenbeken liegt im östlichen Teilbereich des Stadtgebiets von Paderborn und nur rund 6 km Luftlinie von der historischen Altstadt entfernt. Neuenbeken und damit auch der Bebauungsplanbereich ist verkehrlich gut erschlossen. Von der Kernstadt kommend bindet die Landesstraße 755 und von Süden und Norden die Kreisstraße 1 und Landesstraße 814 (Gogrevenstraße) Neuenbeken an die Bundesstraßen 64 und 1 an.

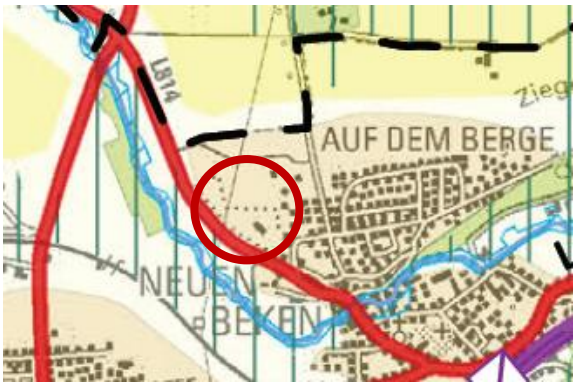
Aufgrund der guten verkehrlichen Situation, der geringen Entfernung zur Kernstadt sowie zur Universität hat der Ortsteil Neuenbeken in den zurückliegenden Jahrzehnten einen Wandel von einem ehemals dörflich geprägten Ortsteil zu einem bevorzugten Wohnstandort mit intaktem Gemeinwesen vollzogen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung



Auszug aus dem Regionalplan



Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans OWL 2020

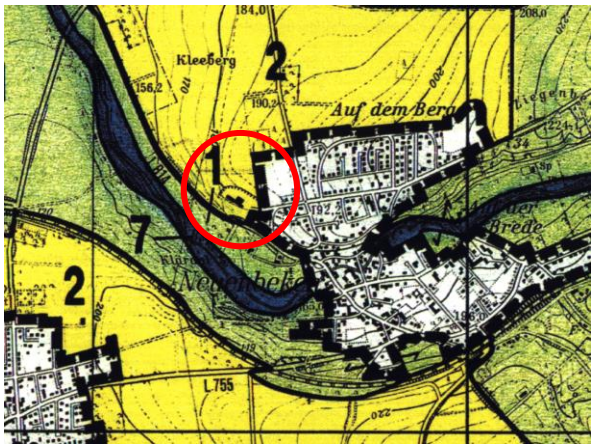
Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter legt das Plangebiet als *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* fest. Die östlich, westlich und südlich anschließenden Flächen sind ebenfalls als *ASB* festgelegt. Nördlich des Plangebiets schließt sich *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* an. Die südlich verlaufende L 814 wird als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* dargestellt.
Im aktuellen Entwurf des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans OWL 2020 ist das Plangebiet weiterhin als ASB festgelegt.

Das Planungsziel, den Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend dem Konzept „Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ zu decken, entspricht somit den Darstellungen im Regionalplan.

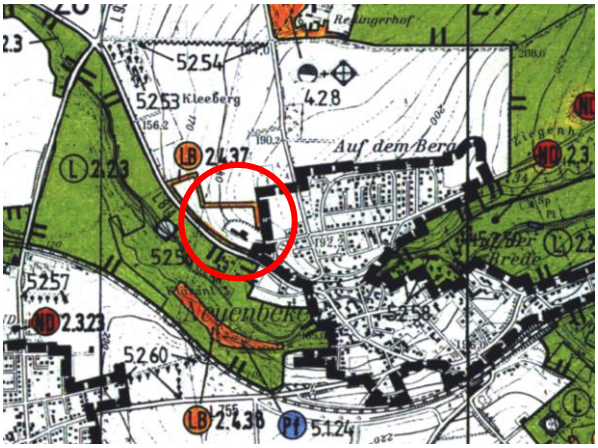
4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe. In der Festsetzungskarte wird für den Änderungsbereich ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Dieser wird der textlichen Festsetzung 2.4.37 „Gehölzstreifen am Hof Wiebach Nr. 7“ zugeschrieben. Die Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 39 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), insbesondere auch zur Sicherstellung der Wirkungen der Strauchhecken mit ihren Krautsäumen im Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in Ortsrandlage. Spezielle Verbote werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Die Festsetzung aus dem Landschaftsplan wird in den vorliegenden Bebauungsplan weitgehend übernommen. Um eine sinnvolle Erschließung des Plangebiets und somit eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche zu ermöglichen, ist jedoch ein geringfügiger Eingriff im östlichen Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils notwendig. Der Eingriff wird im Plangebiet selbst ausgeglichen (siehe Eingriffsregelung und Umweltbericht).



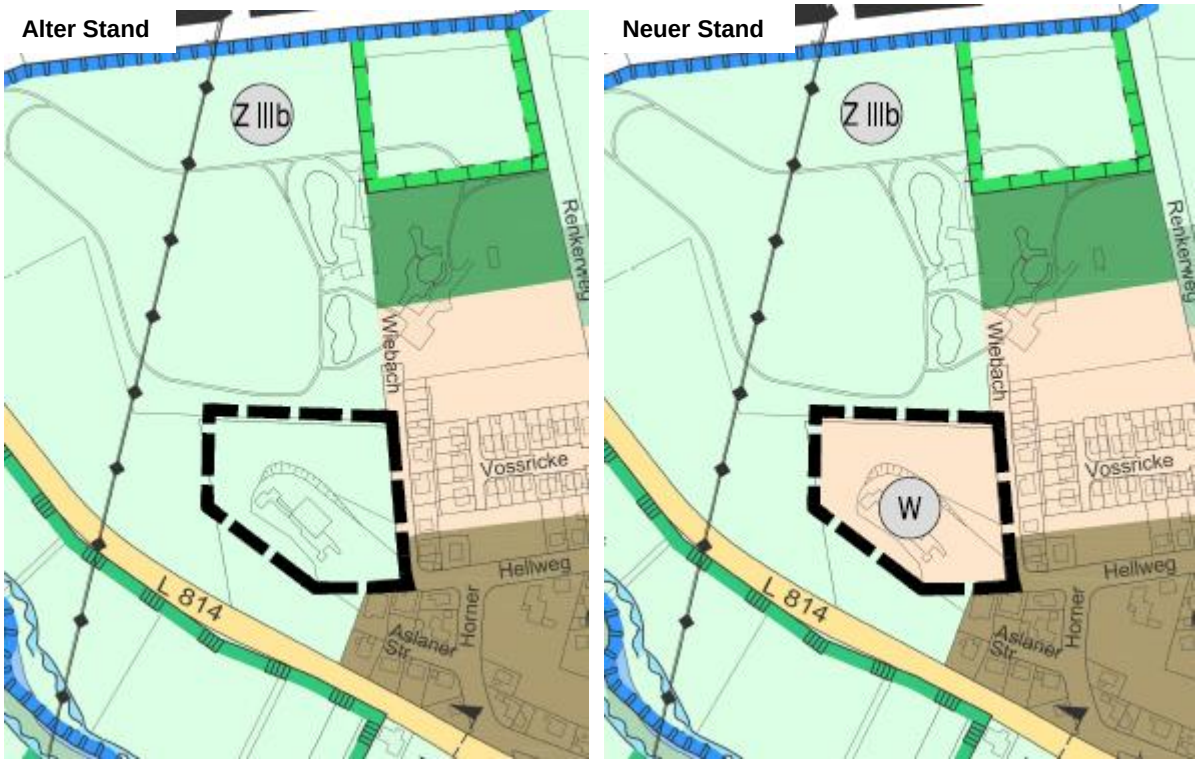
Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ – Entwicklungsziele



Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ – Festsetzungen

In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist das Plangebiet durch den Zielbereich 2 gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Bereich zur Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



Änderungsinhalte der 139. Änderung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn stellt das vorliegende Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Östlich schließen sich *Wohnbauflächen* sowie südöstlich *gemischte Bauflächen (Dorfgebiete)* an. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung des geplanten Wohngebiets ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden soll. Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets künftig als *Wohnbaufläche* darstellen, sodass der Bebauungsplan Nr. N 277 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Für die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Änderung des FNP erforderlich. Die Darstellungen der Flächen für Landwirtschaft widersprechen der Festsetzung als Grünfläche nicht.
Auf die Unterlagen zur 139. FNP-Änderung wird verwiesen.

Die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetzt (LPlG) wurde mit Schreiben vom 10.10.2018 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt.
Die Bezirksregierung hat daraufhin mit Schreiben vom 20.11.2018 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. N 277 liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuenbeken und umfasst die beiden städtischen Grundstücke (Flurstücke 187 und 287). Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im mittigen Bereich des Plangebiets des Flurstücks 187 befindet sich derzeit eine ehemalige Hofstelle mit Wirtschafts- und Wohngebäuden, die durch einen schmalen und mit dichtem Gehölzbestand bestandenen Zufahrtsweg von der Straße Wiebach erschlossen wird. Derzeit wird die Hofstelle überwiegend für Lager- und teilweise Wohnzwecke genutzt. Das Wohngebäude wurde zeitweise auch als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Entlang der südlichen, westlichen, größtenteils der nördlichen und oberen östlichen Grenze zieht sich eine dicht gewachsene Baumhecke, die im Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist und i. W. aus Feldahorn, Esche und Hasel besteht. Darüber hinaus befindet sich, wie bereits erwähnt, entlang des Zufahrtsweges sowie im Bereich der Hofstelle z. T. dichter Baumbestand. Insgesamt weist die Fläche eine von Nordosten nach Südwesten/Westen abfallende Topographie auf.
Das westliche Grundstück wird zudem von einer Hochspannungsleitung (110-KV) mittig von Südwesten nach Nordosten gequert.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird im Osten und Südosten durch anschließende Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den südlich und westlich angrenzenden offenen Landschaftsraum mit stellenweise gliedernden Gehölzstrukturen geprägt. Die anschließende Wohnbebauung wurde überwiegend in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise errichtet. Die prägende Dachform ist hier das Satteldach einschließlich Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad. Nur vereinzelt sind auch Flach- bzw. Pultdächer vorzufinden. Die östlich anschließende Bebauung wurde durch den Bebauungsplan Nr. 168 „Wiebach“ Ende der 1990er Jahre entwickelt. Im Westen und Süden setzt sich die im Plangebiet vorhandene Wiese bzw. landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Baumhecke fort. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Hofstelle mit großflächigen als Wiese bzw. Pferdekoppel genutzten Außenbereichen an. Südlich verläuft die Gogrevenstraße (L 814) und im westlichen Umfeld eine Hochspannungsfreileitung.



Östliche Begrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan mit der Straße Wiebach und angrenzender Einfamilienhausbebauung



Zustand der nördlichen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Zufahrt zur Hofstätte



Baulicher Zustand Hofstätte



Situation Baufläche mit Hofstätte, Westansicht



Situation Hofstätte, Südansicht

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Grundstück Gemarkung Neuenbeken, Flur 2, Flurstück 187 wurde durch die Stadt Paderborn erworben, um entsprechend ihrer wohnungspolitischen Ziele die Bereitstellung weiterer Wohnbaulandflächen im Ortsteil Neuenbeken sicherzustellen. Die derzeit noch landwirtschaftlich bzw. teilweise als Grünfläche genutzte Fläche eignet sich in einem Teilbereich zur städtebaulich sinnvollen Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Wiebach“ und zur sinnvollen Ausbildung eines neuen Siedlungs- und Ortsrandes. Des Weiteren soll ein Großteil des Plangebietes als städtische Kompensationsfläche gesichert werden.

Die Planung sieht mit Blick auf das Ziel der Wohnraumschaffung die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit Einzel-, Doppel- und untergeordnet Reihenhäusern vor. Ziel ist die Entwicklung von insgesamt etwa 18 Wohnbaugrundstücken, wovon etwa sechs Grundstücke für eine Reihenhausbebauung vorgesehen werden sollen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geplant. Insgesamt sollen die hinsichtlich der Wohnbebauung getroffenen Festsetzungen das Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Struktur gewährleisten.

Die Erschließung ist über einen an die östlich angrenzende Wohnstraße angeschlossenen Stichweg vorgesehen, der mit einer Breite von 6,50 m sowie einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage geplant wird. Die südlichen Grundstücke sind über einen von der Wendeanlage aus vorgesehen etwas schmaleren kurzen Stichweg angeschlossen. Die geplante öffentliche Erschließung soll, wie die Straße Wiebach, als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Die heute bereits vorhandene Zufahrt der ehemaligen Hofstelle wird als Fuß- und Radweg erhalten und gesichert, sodass eine ausreichende Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gegeben ist. Im westlichen Bereich wird aufgrund der topographischen Verhältnisse in Verlängerung des Stichwegs ein Notwasserweg vorgesehen, der in die öffentliche Grünfläche mündet.
Der südliche und westliche Bereich des Plangebiets soll überwiegend als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Ziel ist es zum einen den entlang der Zufahrt und im südlichen Bereich bestehenden Gehölzbestand weitgehend zu sichern und somit den heute vorhandenen „grünen Charakter“ der Fläche bestmöglich zu wahren. Zum anderen sollen die Flächen, die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen als Kompensationsfläche gesichert werden. Hier sollen neben den Eingriffen im Plangebiet selbst auch für andere Planungen künftig Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden können. Darüber hinaus wird eine Fläche für die Niederschlagswasserableitung vorgehalten, die naturnah in die restlichen Flächen eingebunden wird.
Zur Bedarfsdeckung wird im östlichen Bereich der Grünfläche, im Nahbereich der künftigen Wohnbebauung, ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von etwa 800 m² geplant. Dieser soll in die mit Gehölzen bestandene Grünfläche integriert werden.
Darüber hinaus wird zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung und des neu ausgebildeten Ortsrands entlang des westlichen bzw. südwestlichen Randbereichs der Wohnbaufläche ein fünf bis zehn Meter breiter Grünstreifen, der zudem bepflanzt werden soll, vorgesehen. Im Norden, Osten, Süden und Westen wird die Baumhecke, mit Ausnahme des für die Erschließung vorgesehenen Bereichs, als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert. Zur Unterhaltung und Pflege dieser Gehölzstruktur wird im Norden ein etwa fünf Meter breiter Grünstreifen als „Pufferzone“ entlang der Hecke geplant, der von Bebauung freizuhalten ist. Hierdurch soll auch ein zu nahes Heranrücken an die Gehölze verhindert werden. Zusätzlich dient der Grünstreifen aufgrund der topographischen Verhältnisse zum Schutz vor Außengebietszuflüssen aus nordöstlicher Richtung.

Insgesamt soll durch das vorliegende Plankonzept eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche zur Bedarfsdeckung an Wohnraum unter gleichzeitiger Beachtung der vorhandenen und schützenswerten Gehölzstrukturen erzielt sowie die Sicherung und Herstellung einer städtischen Kompensationsfläche ermöglicht werden.

6.2 Erschließung und Verkehr

Der Ortsteil Neuenbeken und damit auch das Plangebiet sind verkehrlich gut erschlossen. Von der Kernstadt kommend bindet die Landesstraße 755 sowie von Süden und Norden die Kreisstraße 1 und die Landesstraße 814 (Gogrevenstraße) Neuenbeken an die Bundesstraßen 64 und 1 an.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet sowie um den dichten Gehölzbestand bestmöglich zu erhalten, wird zur sinnvollen Erschließung der Wohnbebauung eine geringfügige Öffnung der Baumhecke im östlichen Randbereich notwendig. Die Haupterschließung des Plangebiets soll daher über einen an die östlich angrenzende Wohnstraße

„Wiebach“ angeschlossenen Stichweg erfolgen. Der Stichweg mit einer Breite von 6,50 m wird im westlichen Bereich des Plangebiets mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebildet. Letztere dient gleichzeitig auch als kleiner Quartiersplatz. Westlich der vorgesehenen Reihenhausbebauung bzw. östlich der Wendeanlage werden Gemeinschaftsstellplatzflächen vorgesehen, die von der Reihenhausbebauung genutzt werden sollen. Südwestlich der Wendeanlage wird eine schmale Grünfläche ausgebildet, die zur Aufnahme von Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen (Notwasserweg) dienen soll.
Die südlichen Baugrundstücke werden über einen kürzeren Stichweg, der an die Wendeanlage angebunden ist, erschlossen. Die bestehende Zufahrt der vorhandenen ehemaligen Hofstelle soll als Fuß- und Radweg mit Anschluss an den Haupterschließungsweg erhalten und gesichert werden. Hierdurch soll der entlang der Zufahrt bestehende Gehölzbestand bestmöglich gesichert werden. Darüber hinaus wird für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen eine ausreichende Durchlässigkeit des Plangebietes gewährleistet.

Eine alternative Erschließung über die heutige Zufahrt der Hofstelle als Haupterschließung des Baugebiets wurde im Verfahren geprüft und im Ergebnis nicht weiterverfolgt. Die Zufahrt weist heute eine Breite von ca. drei Metern auf und müsste für eine Erschließung der Bebauung entsprechend ausgebaut werden. Durch einen Ausbau der bestehenden Zufahrt würde ein Großteil der Gehölze entlang des Weges entfallen. Ziel der Planung ist es jedoch auch, den dichten Gehölzbestand auf der Fläche bestmöglich zu erhalten. Vor diesem Hintergrund wird für eine sinnvolle Erschließung des Wohngebiets – wie bereits beschrieben – ein Anschluss an die Straße Wiebach im Norden beabsichtigt. Die hierfür erforderliche Öffnung der geschützten Baumhecke wird in Relation zu den bei einem Ausbau der bestehenden Zufahrt voraussichtlich entfallenden Gehölzen als vertretbar angesehen. Für den Durchbruch der Erschließung durch die Baumhecke wird außerdem ein entsprechender Ausgleich vorgesehen (s. Kapitel 9.1 „Eingriffsregelung“).
Bei einer Erschließung der Wohnbebauung über die bestehende Zufahrt im Osten des Plangebiets würde zudem eine unverhältnismäßige Straßenführung erreicht, die keine sinnvolle Erschließung der künftigen Wohnbebauung ermöglichen würde. Es müsste weiterhin eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage im Nordosten des Plangebiets vorgesehen werden, die voraussichtlich zu einem Wegfall von mindestens einem Baugrundstück führen würde.
Eine mögliche Ringerschließung, die einen Ausbau der Zufahrt und den Durchbruch durch den geschützten Landschaftsbestandteil zur Folge hätte, wird insgesamt als unverhältnismäßig angesehen. Hierdurch würden nicht mehr Baugrundstücke erschlossen werden können und hätten den Entfall von einem Großteil der Gehölze zur Folge. Mit Blick auf die genannten Aspekte wird weiterhin ein Anschluss an die Straße im Wiebach im Norden als sinnvolle und verhältnismäßige Erschließung betrachtet.
Jedoch soll die Abwicklung des Baustellenverkehrs über eine Ringandienung mit Einbahnstraßenregelung, sprich Zu- oder Abfahrt über den nördlichen Bereich der Straße Wiebach und die zukünftige Verkehrsfläche sowie Zu-/Abfahrt über die bestehende Zufahrt Haus Wiebach 7 erfolgen. Denn Begegnungsverkehre von Baustellenfahrzeugen wären auf der Straße Wiebach nur mit größerem Aufwand abzuwickeln.

Des Weiteren wurden Erschließungsalternativen mit Anschluss an die Gogrevenstraße geprüft. Die Gogrevenstraße ist als Landesstraße klassifiziert (L 814). Somit ist Straßenbaulastträger der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) und nicht wie bei der Straße Wiebach die Stadt Paderborn. Die Entscheidung, ob ein Anschluss der künftigen Wohnbebauung an die Gogrevenstraße erfolgen kann, obliegt demnach Straßen.NRW und nicht der Stadt Paderborn. Der Landesbetrieb hat auf ein Schreiben der Anlieger der Straße

Wiebach, welches auch als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan N 277 abgegeben wurde (s. Anlage zur Sitzungsvorlage 0271/21), mit Schreiben vom 18.01.2019 geantwortet. In dem Schreiben wird ausgeführt, dass eine Zustimmung zur Anlage einer neuen Einmündung im Zuge der Landesstraße nicht in Aussicht gestellt werden kann, da hierdurch eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sei. Konkret wird seitens Straßen.NRW hierzu aufgeführt, dass sich die geforderte Einmündung im Bereich der freien Strecke der Landesstraße befindet, wo eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h gilt. Des Weiteren befindet sich die geforderte Einmündung im Bereich einer Innenkurve, sodass hier keine ausreichenden Sichtverhältnisse für die Anhaltesicht bzw. erforderliche Anfahrsicht gewährleistet wäre. Diese Problematik werde durch die hier geltende Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h weiter erschwert. Des Weiteren sind Landesstraßen Straßen mit mindestens regionaler Bedeutung, die nicht für die Erschließung anliegender Grundstücke bestimmt sind.
Die Stellungnahme des Landesbetriebs verdeutlicht, dass eine Erschließung des geplanten Wohngebiets von der Gogrevenstraße aus nicht möglich ist. Diese Auffassung wird von der Stadt Paderborn ebenfalls geteilt.
Das Ortsschild von Neuenbeken befindet sich von Westen kommend noch vor der Verkehrsinsel auf der Gogrevenstraße, sodass für einen Teilbereich der L 814 entlang der Plangebietsgrenze die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h anstatt 100 km/h gilt. Jedoch ist hierfür weiterhin Straßenbaulastträger der Landesbetrieb Straßen.NRW. Die Ortsdurchfahrt, für die die Stadt Paderborn entsprechender Baulastträger ist, beginnt erst im Bereich der Einmündung zum Horner Hellweg. Somit ist für den Bereich zwischen Ortsschild und der Einmündung zum Horner Hellweg ebenfalls die Zustimmung des Landesbetriebs erforderlich.
Darüber hinaus stellt sich eine Erschließung von der Gogrevenstraße aus insgesamt als unverhältnismäßig dar. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine wohnbauliche Entwicklung auf den südlichen Flächen nicht möglich. Somit würde bei einer Erschließung von der Gogrevenstraße aus – unabhängig davon, ob vor oder nach dem Ortsschild – ein Großteil der Straße nicht zur Erschließung von Wohnbebauung dienen, sodass ein unverhältnismäßig großer Anteil an Erschließungsflächen erforderlich wird, um das Baugebiet zu erschließen. Dies würde zu deutlich höheren Erschließungskosten im Plangebiet führen, die seitens der Stadt Paderborn für die zukünftigen Bewohner*innen jedoch nicht gewollt sind.
Mit Blick auf eine fehlende Zustimmung des Straßenbaulastträgers sowie den aufgeführten Aspekten wird keine Erschließung von der Gogrevenstraße aus, sondern über die Straße Wiebach vorgesehen.

Die Straße Wiebach ist zudem für die zukünftigen Verkehrsmengen, die durch die geplante Wohnbebauung entstehen können, ausreichend dimensioniert. Mit ihrem Erscheinungsbild und einer Breite von ca. 5,50 m bis 6,0 Meter, was eine Begegnung von Rad und Pkw ermöglicht, ist die Straße Wiebach gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als sog. „Wohnweg“ zu klassifizieren. Dieser kann durch ein stündliches Verkehrsaufkommen von bis zu unter 150 Kfz charakterisiert werden.
Bei etwa 18 geplanten Wohnbaugrundstücken mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung können ca. 27 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Somit werden durch die neue Bebauung rund 120 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt. Bei einem aktuellen täglichen Verkehrsaufkommen von knapp unter 60 Kfz-Fahrten im Wiebach, ist somit künftig von einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 180 Kfz-Fahrten auszugehen. Demnach kann die Straße Wiebach sowohl den aktuellen als auch den künftigen Verkehr problemlos aufnehmen. Ein immens ansteigendes Verkehrsaufkommen ist somit durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, auch wenn durch die Neubebauung eine Veränderung der Verkehrssitua-

tion im Bereich Wiebach entstehen wird. Diese wird jedoch insgesamt als zumutbar und unvermeidlich angesehen. Ein Verzicht auf das geplante Baugebiet wird mit Blick auf den dringend benötigten Wohnraum nicht beabsichtigt. Ein Ausbau der Straße Wiebach ist u. a. aufgrund der geschützten Baumhecke nicht möglich, wird aber ebenfalls aus den genannten Gründen nicht als erforderlich angesehen.
Der Horner Hellweg weist aktuell ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.570 Kfz-Fahrten auf. Der durch das geplante Bauvorhaben entstehende Mehrverkehr wird für den Horner Hellweg aus verkehrlicher Sicht ebenfalls als gering und somit unbedenklich eingestuft. Insgesamt wird die verkehrliche Situation als verträglich und unkritisch gesehen.

6.3 ÖPNV-Anbindung



Auszug aus dem Liniennetzplan

Das Plangebiet liegt etwa 200 m von der Haltestelle „Bekscher Berg“ entfernt. Mit der genannten Haltestelle ist ein Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die Haltestelle wird von der Linie 8 (Gesseln-Neuenbeken) des Paderborner Unternehmens PaderSprinter bedient. Werktags wird die Haltestelle weitgehend, bis auf in den späten Abendstunden, im halbstündigen Takt sowie an Sonn- und Feiertagen stündlich angefahren.

6.4 Versorgung

Das Plangebiet schließt westlich an den bestehenden Ortsrand von Neuenbeken an und stellt derzeit eine weitgehend unbebaute Fläche dar. Im Ortsteil Neuenbeken sind Infrastruktureinrichtungen, wie Grundschule, Kindergarten, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Darüber hinaus wird im mittigen Bereich des Plangebiets, anschließend an die Wohnbebauung, eine ausreichend dimensionierte Spielplatzfläche vorgesehen.
Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser kann aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Es wird nach bisherigem Kenntnisstand

davon ausgegangen, dass die Energieversorgung sowie auch die Abfallentsorgung durch Anschluss an das vorhandene Netz bzw. die bestehenden Systeme sichergestellt werden kann.

6.5 Grünkonzept

Das Konzept des städtebaulichen Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt sich aus der örtlichen Situation heraus und soll neben dem Ziel der Bedarfsdeckung an Wohnraum zudem die Einbindung der Wohnbebauung in die vorhandenen Grünstrukturen sichern. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung die Sicherung einer städtischen Kompensationsfläche beabsichtigt. Diese soll neben den Eingriffen der hier beabsichtigten Planung auch für künftige Eingriffe im Stadtgebiet als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.
Die Fläche zeichnet sich sowohl in den Randbereichen als auch auf der Fläche, im Bereich der vorhandenen Zufahrt und der Hofstelle, durch teilweise dichte Gehölzstrukturen mit überwiegend größeren Laubbäumen, wie Pappel, Linde und Berg-Ahorn aus. Diese sollen insbesondere im Bereich beidseits der vorhandenen Zufahrt weitgehend gesichert werden. Hier wird die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit einem integrierten öffentlichen Spielplatz vorgesehen.
Die prägende Baumhecke aus Hainbuchen, die das Plangebiet fast vollständig säumt, wird weitgehend als geschützter Landschaftsbestandteil (2.4.37) gesichert und im Norden des Plangebiets zur Wohnbebauung mit einer etwa fünf Meter breiten „Pufferzone“ abgegrenzt. Dieser Grünstreifen soll zur Unterhaltung und Pflege der Gehölze sowie gleichzeitig als Schutz vor Außengebietszuflüssen dienen. Der durch die Erschließung erforderliche Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil wird im Plangebiet selbst ausgeglichen.

Zur neuen Ortsrandeingrünung und Einbindung der Wohnbebauung in den Landschaftsraum wird westlich und südwestlich entlang der Wohnbaufläche ein fünf bis zehn Meter breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Dieser ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Somit soll ein sinnvoller Übergang zum sich anschließenden offenen Landschaftsraum gewährleistet werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. N 277 „Wiebach West“ werden eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen der neu festgesetzten Bauflächen im Ortsteil Neuenbeken getroffen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermöglicht nach ersten Vorplanungen die Errichtung von ca. 18 Wohngebäuden in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Weiterhin werden ortstypische bzw. das Umfeld prägende Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 42 Grad vorgeschrieben.

Die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude soll einerseits die Gebietstypik einer aufgelockerten durchgrünten Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern als

neuem Ortsrand gewährleisten, andererseits soll dadurch auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Somit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner*innen gewährleistet.
Aus ebendiesen Gründen wird auch die allgemeine Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit nur bestimmter Anlagen und Nutzungen festgesetzt. Ausgeschlossen werden Nutzungen, die das Wohnen über Gebühr beeinträchtigen können.

Auch werden auf Basis des § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) gestalterische Festsetzungen u. a. zu Dächern, Dachgauben, Vorgartenbereichen, Ausschluss von Schottergärten und Einfriedigungen an Verkehrsflächen getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen gewährleisten einerseits ein Einfügen der Neubebauung in den umgebenden Bestand und andererseits lassen sie dabei noch ausreichend Raum für das individuelle Ausgestalten des privaten Lebensraums. Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll jedes Bauvorhaben seinen Beitrag leisten ein harmonisches und qualitätsvolles Quartier mitzugestalten. Es wurden jedoch bewusst nur wenige wesentliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um die Gestaltungsfreiheit der Bauleute nicht zu sehr einzuengen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet abgesichert werden. Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene städtebauliche Situation und passt sich der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung an. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, den Gebietscharakter zu erhalten und positiv fortzuentwickeln werden die vorgenannten Einschränkungen und Ausschlüsse erforderlich und als verhältnismäßig angesehen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte dient der Sicherung der kleinteiligen, familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wandhöhe bzw. Firsthöhe bestimmt. Ziel ist es, mit der Erweiterungsfläche eine aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich abzusichern, die den neuen westlichen Ortsrand von Neuenbeken bilden soll. Ebenso soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dem städtebaulichen Charakter sowohl der vorhandenen angrenzenden Bebauung als auch dem neuen Ortsrand entsprochen werden.

Als GRZ wird entsprechend der zulässigen Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 0,4 festgelegt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ sind vielfältige Variationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Die tatsächliche Höhenentwicklung der Neubauten wird durch die festgesetzte maximale Wand- (WH) bzw. Firsthöhe (FH) geregelt. Damit sich die neuen Gebäude der natürlichen Topographie anpassen und um übergroße unproportionierte Gebäude zu verhindern, werden jeweils Wand- und Firsthöhen für die Berg- sowie Talseite geregelt. Für die Talseite, sprich südliche/südöstliche Richtung, werden eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 11,0 m festgesetzt. Zur Bergseite beträgt die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m. Mit den Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude soll die Angleichung der Höhe der Gebäude an die umgebende Bebauung bzw. untereinander gewährleistet werden. Die Festsetzungen zur Höhe dienen primär der Maßbestimmung der baulichen Nutzung und damit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
Der untere Bezugspunkt bestimmt sich im Plangebiet aus der im Mittel gemessenen Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN. Die Höhen der Straßengradiente ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden im Mittel gemessenen Straßengradiente liegt. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster etc.) unterhalb der OKFFB sowie Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

<u>Geländehöhen</u>
Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet wird bei den Grundstücken am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine Abstufung der Geländehöhen innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes erforderlich. Zwischen der geplanten Straßenhöhe und der Geländehöhe am Übergang in die freie Landschaft bzw. an der öffentlichen Grünfläche ist eine Geländemodellierung in Anpassung an die bestehende Topographie erforderlich. Vor diesem Hintergrund werden entlang der künftigen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südlichen und westlichen Baufelder maximale Geländehöhen (G) in NHN festgesetzt. Diese geben an bis zu welcher eingetragenen Geländehöhe das Grundstück aufgefüllt bzw. abgegraben werden kann. Zwischen den festgesetzten Geländehöhen ist für das jeweilige Grundstück zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe sind ausnahmsweise in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 20 cm zulässig.
Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geländemodellierung sollen aufgrund der Hanglage unverhältnismäßige Höhensprünge zur Grünfläche verhindert und somit ein verträglicher Übergang zwischen den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

7.3 Bauweise / Baugrenzen

Neben der Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind ebenso die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen zu bestimmen. Die Bauweise wird als offe-

ne Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. In einem Teilbereich südlich der Planstraße wird aufgrund der hier beabsichtigten Reihenhausbebauung festgesetzt, dass nur Hausgruppen zulässig sind. Hier ist beabsichtigt geförderten Wohnraum unterzubringen. Wogegen in den restlichen Bereichen analog zur östlich angrenzenden Bebauung eine aufgelockerte Ortsrandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gewünscht ist.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke konkret bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen ist großzügig gehalten, um den Bauleuten einen hohen Gestaltungsspielraum bezüglich der Stellung der Gebäude einzuräumen. Dadurch wird auch die optimierte Nutzung solarer Strahlungsenergie erleichtert und besondere Rücksicht auf die schwierige Topographie des Geländes genommen.

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen auch auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche grundsätzlich zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimierte Nutzung der Grundstücke. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.
Weiter wird geregelt, dass die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muss. Somit kann vor einer Garage oder einem Carport noch ein Stellplatz angelegt und gleichzeitig der Raum zwischen der Verkehrsfläche und einer Bebauung freigehalten werden. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Für den Bereich der vorgesehenen Reihenhausbebauung (Hausgruppe) sind die erforderlichen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zulässig (s. Kapitel 7.5).

7.4 Abstandsflächen

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

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

7.5 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

Die Errichtung notwendiger Stellplätze für die Reihenhausbebauung ist nur auf der östlich der Wendeanlage vorgesehenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und der Fläche für Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll die Unterbringung von Stellplätzen im Vorgartenbereich der Reihenhäuser vermieden und somit insbesondere gestalterische Belange, die Topographie sowie Aspekte zur Wohnqualität im Plangebiet ausreichend berücksichtigt werden. Zur Berücksichtigung gestalterischer Belange im Bereich der öffentlichen Wendeanlage sind auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zudem keine Garagen zulässig. Um dennoch geeignete Unterstellmöglichkeiten für Pkw zu gewährleisten sind überdachte Stellplätze (Carports) für diesen Bereich zulässig.

7.6 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Die öffentliche Erschließung des Plangebiets soll über einen an die Straße Wiebach angeschlossenen Stichweg mit einer Breite von 6,50 m und einer im westlichen Bereich ausreichend dimensionierten Wendeanlage erfolgen. Die südlichen Grundstücke sollen über einen kürzeren, an die Wendeanlage angeschlossenen Stichweg mit einer Breite von 5,0 m erschlossen werden. Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Die bestehende Zufahrt der heute vorhandenen Bebauung im Plangebiet wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und an die öffentliche Planstraße angeschlossen. Hierdurch wird einerseits die vorgesehene öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich einschließlich des Spielplatzes fußläufig erschlossen sowie die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gesichert.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser kann aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Im Bereich der Wendeanlage und der Stellplatzanlage wird zur Sicherstellung der Versorgung im Plangebiet ein Kabelverteilerschrank vorgesehen. Zur dauerhaften Absicherung des Standorts wird der Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der Standort ist an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, sodass die Station durch den Versorgungsträger jederzeit angefahren und bedient werden kann.

Die bestehende ehemalige Hofstelle im Plangebiet besitzt einen Schmutzwasseranschluss in Richtung Aslaner Straße, der über ein angrenzendes Privatgrundstück verläuft. Das Regenwasser wird über eine grundstückseigene Versickerungsanlage oder über die Grünflächen in den Untergrund versickert. Da die bestehende Bebauung durch den Bebauungsplan überplant und dementsprechend zurückgebaut wird, werden die Entwässerungsvorrichtungen ebenfalls entfernt.
In der östlich angrenzenden Straße „Wiebach“ verläuft eine Trennkanalisation. Die weiterführende Regenwasserkanalisation im Horner Hellweg bis zur Einleitung in die Beke ist jedoch bereits überlastet, sodass ein Anschluss des Plangebiets an die Trennkanalisation im Wiebach nicht möglich ist. Darüber hinaus schließen die topographischen Verhältnisse im Plangebiet und im Umfeld einen Anschluss an die Kanalisation im Wiebach aus. Für die Schmutzwasserbeseitigung wird daher ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in

der im Süden verlaufenden Gogrevenstraße beabsichtigt. Die Leitungen sind hierzu über die öffentliche Grünfläche in südliche Richtung zu führen. In der Gogrevenstraße ist nördlich der Fahrbahn eine Verbindung zum Anschlussschacht herzustellen.
Zur Beseitigung des Niederschlagswassers für die neu geplante Wohnbebauung ist ebenfalls eine Alternative einzuplanen. Diese wird an die Regenwasserkanalisation in der Gogrevenstraße angeschlossen. Wegen der Engpässe in der weiterführenden Regenwasserkanalisation der Gogrevenstraße ist zudem eine Rückhaltung erforderlich. Eine ungedrosselte Übernahme des Niederschlagwassers in die Regenwasserkanalisation kommt nicht in Frage.
Vor diesem Hintergrund wurde als Alternative zur gedrosselten Regenwasserableitung in die Regenwasserkanalisation die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet durch ein qualifiziertes Versickerungsgutachten geprüft (conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht Bebauungsplan N 277 „Wiebach West“ in Paderborn-Neuenbeken, Greven, November 2018).
Zur Erkundung und Bewertung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt neun Rammkernsondierungen im Plangebiet bis in Teufen von maximal 0,80 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde bei fünf der neun Untersuchungspunkten ein Versickerungsversuch (Open-End-Test) durchgeführt.
Im Plangebiet steht oberflächig geringmächtiger Mutterboden (0,20 – 0,40 m) aus braunen, lehmigen Feinsanden mit vereinzelten Kalkgeröllen an. Unterhalb des Mutterbodens stehen Mergelsteine aus der Oberkreide an, welcher direkt unterhalb des Mutterbodens nur eine mäßig verwitterten oder angewitterten und geklüfteten Zustand zeigt. Der Verwitterungsgrad nimmt zur Tiefe hin schnell ab. Die Gesteinsfestigkeit nimmt hingegen zu, sodass die geplante Bohrendteufe von 3,0 m unter Geländeoberkante nicht erreicht werden konnte.
Bei der Prüfung der Versickerungsfähigkeit der oberflächennah anstehenden Böden wurden mittlere Durchlässigkeitswerte ermittelt. Bei zwei von den insgesamt fünf Versickerungsversuchen (VS 1 und 9) wurde eine geringere Durchlässigkeit ermittelt, die vermutlich auf eine stärkere Verlehmung der oberflächennah geklüfteten Mergelsteine zurückzuführen ist. Jedoch kann es bei einer punktuellen Einleitung durch eine Versickerung dazu kommen, dass die verlehmten Bereiche aufgeweicht und die Klüfte „freigespült“ werden, sodass dies auch wieder zu einer Verbesserung der Versickerungsfähigkeit führen könnte.
Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Jedoch wird vor dem Hintergrund der mittleren und teilweise geringeren Durchlässigkeitswerte des Bodens keine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet vorgesehen.

Mit Blick auf das Ergebnis des Gutachtens wird im Plangebiet eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Privatgrundstücken und somit eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagwassers in die Regenwasserkanalisation im Plangebiet beabsichtigt. Auf den einzelnen Privatgrundstücken sind Retentionszisternen vorzusehen. Diese werden an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Planstraße angeschlossen. Das im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Das im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig über den vom STEB hergestellten Regenwassergrundstücksanschlussschacht in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Der Drosselabfluss darf maximal 0,3 l/s je 100 m² angeschlossener bebauter und befestigter Fläche betragen. Das Rückhaltevolumen der Retentionszisterne muss je 100 m² angeschlossener Fläche mind. 2,3 m³ betragen, um ein 5-jähriges Ereignis aufnehmen zu können. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

Bis zur Einleitung des anfallen Niederschlagwassers in die im südlichen Umfeld des Plangebiets verlaufenden Beke, wird das Regenwasser über eine flache, offene Mulde, die im südlichen Plangebietsbereich an die Topographie angepasst bis zur Gogrevenstraße verläuft, abgeleitet. Die Mulde wird naturnah in die öffentliche Grünfläche eingebunden. Die Ausbildung der Fläche wird im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt ist (Fläche A) nachrichtlich dargestellt. Im Bereich des Spielplatzes wird eine Verrohrung vorgesehen und erst südlich der bestehenden Böschung als offene Mulde geführt und an die topographische Situation im Plangebiet angepasst.
Außerhalb des Plangebiets wird das Niederschlagswasser unterhalb der Gogrevenstraße unterirdisch und bis zur Einleitung in die Beke weiter als offener Graben geführt.

Notwasserwege
Im südwestlichen Bereich der Wohnbebauung wird ein Notwasserweg auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Er dient bei Starkregenereignissen zur oberflächlichen Ableitung von Niederschlagswasser. Hierdurch soll das oberflächlich abfließende Wasser schadlos abgeleitet werden, sodass es nicht in Gebäude oder bauliche Anlagen eindringen kann. Die Fläche wird als Notwasserweg festgesetzt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet kommt es bei einem Starkregenereignis zum Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aus dem Außengebiet nordöstlich des Plangebietes. Um die Bebauung vor oberflächlich abfließendem Wasser zu schützen soll im Bereich des fünf Meter breiten öffentlichen Grünstreifens nördlich der Wohnbebauung, der u. a. auch zur Pflege und Unterhaltung der geschützten Baumhecke dient, eine flache Mulde in Kombination mit einer Verwallung vorgesehen werden, sodass das Niederschlagswasser um die bebauten Flächen herumgeleitet wird. Die Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und als Notwasserweg entsprechend festgesetzt. Der Bereich ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Ein Großteil des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei werden in den einzelnen Teilbereichen unterschiedliche Ziele verfolgt. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes, soll die geplante Wohnbebauung in die grünen Strukturen der Fläche eingebunden sowie ein Spielplatz zur Bedarfsdeckung berücksichtigt werden. Des Weiteren wird mit der Planung, wie bereits erläutert, auch die Sicherung einer städtischen Kompensationsfläche sowie eine naturnah gestaltete Niederschlagswasserbeseitigung beabsichtigt.

Pflanzgebot
Das Wohngebiet wird am westlichen und südwestlichen Rand von einer fünf bis zehn Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Hier sollen zur Einbindung der Wohnbebauung in die vorhandenen Grünstrukturen und um einen verträglichen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen standortgerechte, heimische Laubgehölze als zweireihige, freiwachsende Hecke angepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Hecke befindet sich auf einer öffentlichen Fläche.

Flächenhaftes Erhaltungsgebot für Bäume
Im südöstlichen Bereich, beidseits des Fußweges wird der vorhandene Gehölzbestand, der u. a. auch prägend für die Fläche ist, flächenhaft zum Erhalt festgesetzt. Dieser besteht aus größeren Laubbäumen, wie Pappel, Linde und Berg-Ahorn. Eingriffe in den Baumbestand sind zur Herstellung des Kinderspielplatzes, zur Pflege des Baumbestandes sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit und Erschließung zulässig. Wird im Zuge von baulichen Veränderungen in den Gehölzbestand eingegriffen, sind die Verluste im direkten Umfeld vollumfänglich zu kompensieren. Durch die Festsetzung soll der grüne Charakter der Fläche gesichert werden.

Spielplatz
Da sich in Neuenbeken lediglich zwei ausgebaute Spielplätze befinden und diese z. T. in ca. einem Kilometer Entfernung zum geplanten Wohngebiet befinden, soll südöstlich an die geplante Wohnbebauung anschließend ein ca. 800 m² großer Spielplatz zur Bedarfsdeckung vorgesehen werden. Hier wird daher eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser soll in den dort vorhandenen Gehölzbestand integriert werden und ist über den Fuß- und Radweg zu erreichen.

Geschützter Landschaftsbestandteil
Der Geltungsbereich wird entlang der Plangebietsgrenzen nahezu vollständig von dem im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteil (2.4.37) gesäumt. Dieser stellt sich in der Örtlichkeit als Baumhecke mit überwiegend Hainbuchen dar. Der geschützte Landschaftsbestandteil wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Zur Pflege und Unterhaltung der Baumhecke wird nördlich der künftigen Wohnbebauung ein fünf Meter breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient gleichzeitig auch zum Schutz vor Außengebietszuflüssen (s. Kapitel 7.7).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Das Flurstück 287 sowie der südliche und westliche Teilbereich des Flurstück 187, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt. Im Bereich A wird eine naturnah gestaltete Fläche für die Niederschlagswasserableitung und -rückhaltung vorgesehen, die als an die Topographie angepasste Mulde ausgebildet wird.
Auf der Teilfläche B soll eine städtische Kompensationsfläche gesichert werden. Diese soll neben den Eingriffen der hier beabsichtigten Planung auch für künftige Eingriffe im Stadtgebiet als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Welche Eingriffe der vorliegenden Planung in diesem Bereich ausgeglichen werden, sind dem Zuordnungsplan zu entnehmen (s. auch Kapitel 9.1). Über diesen Teilbereich der Fläche verläuft auch eine 110 KV-Hochspannungsleitung der AVACON Netz GmbH. Die Hochspannungsleitung inklusive ihrer Leitungsschutzbereiche werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden (s. Hinweise / Sonstiges).

7.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelasteten Bereich. Im südlichen Umfeld verläuft die Landesstraße L 814 (Gogrevenstraße) sowie in etwa

400 m Entfernung die Bahnstrecke Altenbeken-Soest (Strecke 1760, Streckenabschnitt Altenbeken-Paderborn). Vor diesem Hintergrund wurde bereits frühzeitig im Vorfeld ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG in Auftrag gegeben (Gutachterliche Stellungnahme Geräuschemissionen und -immissionen, Bebauungsplangebiet N 277 „Wiebach West“ in Paderborn / Neuenbeken, Juli 2017). Aufgrund einer zwischenzeitlich verfügbaren Fahrplandatenprognose für das Jahr 2030 von der Deutschen Bahn sowie neuer Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften, wurde das Schallgutachten aus dem Jahr 2017 entsprechend überarbeitet (Schalltechnische Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen, Bebauungsplangebiet N 277 „Wiebach West“ in Paderborn / Neuenbeken, Verkehrsgeräusche – Fortschreibung, März 2021). Im Rahmen des Schallgutachtens werden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die umliegenden Verkehrswege prognostiziert.
Das Verkehrsaufkommen der östlich angrenzenden Straße Wiebach wird in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt, da es sich hierbei um eine verkehrsberuhigte Straße mit geringem Verkehrsaufkommen handelt. Ausgehend von der Bestandsbebauung liegt das aktuelle tägliche Verkehrsaufkommen knapp unter 60 Kfz-Fahrten. Auch das künftige Verkehrsaufkommen des Plangebiets wird aufgrund der geringfügigen Auswirkungen nicht berücksichtigt. Durch das Plangebiet werden bei ca. 18 Wohnbaugrundstücken voraussichtlich ca. 120 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt. Aufgrund des geringfügigen Verkehrsaufkommens werden keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung erwartet. Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm wird maßgeblich durch die südlich angrenzende Gogrevenstraße und die im südlichen Umfeld verlaufende Bahntrasse Altenbeken-Soest verursacht.
Auf die Berechnung der Lärmbelastung sowie die Ergebnisse des Schallgutachtens wird hiermit verwiesen.

Als Ergebnis der Fortschreibung des Gutachtens ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO tags (55 dB(A)) erreicht bzw. in Teilbereichen um bis zu 3 dB(A) und nachts (45 dB(A)) um bis zu ca. 8 dB(A) durch den Verkehrslärm überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wird ebenfalls weiterhin nachts überschritten. Jedoch wird der Immissionsgrenzwert zur Tagzeit im Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten.
Der vom Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) definierte zumutbare Pegel für Außenwohnbereiche von 62 dB(A) Dauerschallpegel zur Tagzeit wird im gesamten Bereich der geplanten Wohnbebauung ohne weitere Maßnahmen eingehalten.
Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte insbesondere sowie der Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit können daher ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind zum Schutz der geplanten Nutzungen Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht auf Grundlage des Schallgutachtens entsprechende Regelungen vor.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich im südwestlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie im Bereich der bestehenden Bebauung im Plangebiet zur Tagzeit ein Beurteilungspegel von ≤ 57 dB(A) bzw. ≤ 56 dB(A) ergeben. Entlang des südwestlichen Rands des Allgemeinen Wohngebiets werden Beurteilungspegel von ≤ 58 dB(A) tags erreicht. Im restlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung werden Beurteilungspegel von ≤ 53 dB(A) maximal 55 dB(A) erreicht. Somit werden zur Tagzeit die Orientierungswerte in einem größeren Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten und im südwestlichen Bereich überschritten.

Nachts werden im nordlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von ≤ 52 dB(A) erreicht. Im südwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden Geräuschpegel von ≤ 53 dB(A) und maximal ≤ 54 dB(A) erreicht. Zwar hat sich im Vergleich zur ersten Berechnung der Geräuschbelastung im Plangebiet die Situation verbessert (vorher Beurteilungspegel von ≤ 56 dB(A) nachts), jedoch werden zur Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Bereich der geplanten Wohnbebauung weiterhin deutlich überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden als idealtypisch angesehen. Sofern die Orientierungswerte eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich angesehen. Eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.
Wie das vorliegende Lärmgutachten jedoch verdeutlicht, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen lärmtechnisch vorbelasteten Bereich. Zur Tagzeit liegen die Beurteilungspegel jedoch in einem größeren Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Niveau eines Allgemeinen Wohngebiets und im südwestlichen Bereich auf einem Mischgebietsniveau der DIN 18005. Da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, kann tagsüber von gesunden Wohnverhältnissen im gesamten Plangebiet ausgegangen werden.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) legt Immissionsgrenzwerte fest, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist. In diesem Fall müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Folgende Werte der 16. BImSchV werden für Wohngebiete zugrunde gelegt:

- tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49 dB(A)

Tagsüber wird der Immissionsgrenzwert im gesamten Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Nachtzeit wird im gesamten Wohngebiet jedoch deutlich überschritten. Die Gesamt-Immissionsrichtwerte (G-IRW) der Gesamtlärmstudie sowie die verfassungsrechtliche Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung (tags 70 bzw. nachts 60 dB(A) für Wohngebiete) werden sowohl tagsüber als auch nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Zudem werden zur Tagzeit die zumutbaren Pegel für Außenwohnbereiche im gesamten Allgemeinen Wohngebiet entsprechend eingehalten, sodass diese keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Das OVG NRW hat mit Urteil vom 13.03.2008 (7 D 34/07.NE) entschieden, dass während der Tagzeit eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet werden kann, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Dieser Wert markiert laut Rechtsprechung des OVG die Schwelle bis zu der keine unzumutbaren Störungen der Kommunikation und Erholung im Außenwohnbereich zu erwarten sind.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.
Im Rahmen des Schallgutachtens wurden zur Konfliktlösung aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Hierbei wurden aktive Maßnahmen an den Emissionsquellen – sowohl an der Bahntrasse als auch an der Gogrevenstraße (L 813) – untersucht. Entlang der Gogrevenstraße sowie entlang der Bahnstrecke wird die Minderungswirkung einer jeweils vier Meter hohen Schallschutzwand untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass trotz aktiver Maßnahmen an der Emissionsquelle, sowohl an der Gogrevenstraße als auch an der Bahntrasse, die Ori-

entierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit weiterhin deutlich überschritten werden. Vor diesem Hintergrund wird der Ansatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht weiterverfolgt. Auch wenn diese Form von aktivem Schallschutz die effektivste Möglichkeit ist, Schalleinwirkungen zu mindern, besteht im Bebauungsplan keine Möglichkeit, diese Maßnahmen festzusetzen. Zwar grenzt der erweiterte Geltungsbereich nun direkt an die Gogrevenstraße an, jedoch befindet sich entlang der L 813 eine dicht bewachsene Baumhecke, die im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist und im Bebauungsplan ebenfalls übernommen wird.
Auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Gogrevenstraße erzielt nicht den gewünschten Effekt, dass die Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte nachts eingehalten werden.
Zusätzlich wurde die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und -wänden im Plangebiet selbst, im Nahbereich der Wohnbebauung, untersucht. Im Plangebiet wurde die Wirkung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von vier Metern (Variante 1) und eine Kombination aus Wall und Wand mit einer Gesamthöhe von sechs Metern (jeweils drei Meter hoch; Variante 2) geprüft. Lärmschutzwälle müssen in der Regel höher sein als Wände, denn der Abstand der Wallkrone von der Lärmquelle ist aufgrund der Fußbreite des Walles größer als bei einer Schallschutzwand. Hinzu kommt, dass Lärmschutzwälle einen deutlich höheren Platzbedarf als Wände benötigen.
Doch auch bei der Prüfung der Wände und Wälle im Nahbereich der geplanten Wohnbebauung zeigt sich, dass trotz aktiver Maßnahmen nachts der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Ebenso wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Nachtzeit weiterhin im Bereich der geplanten Wohnbebauung überschritten. Für eine Pegelminderung ist zudem die effektive Schirmhöhe der Lärmschutzwand bzw. des -walls entscheidend. Bei einer erforderlichen Höhe von vier Metern und höher, kann die Errichtung jedoch problematisch werden. Denn hohe Wände bieten eine große Windangriffsfläche, was zu statischen Problemen führt und zudem optisch unattraktiv wirkt. Hinzu kommt, dass sich Schallschutzwände auch nachteilig auf die Luftströmungen sowie auf das Landschaftsbild auswirken. Neben dem gestalterischen Aspekt von Lärmschutzwänden und -wällen in Wohnbaugebieten, werden aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung, dass die Orientierungswerte und die Grenzwerte zur Nachtzeit weiterhin überschritten werden, keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Plangebiet vorgesehen.

Die im Bebauungsplan Nr. N 277 getroffene Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation im Umfeld und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Um den erforderlichen Schallschutz in den geplanten Gebäuden dennoch sicherzustellen und somit eine Wohnbauentwicklung am westlichen Ortsrand von Neuenbeken zu ermöglichen, sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden hierzu Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde die neue Fassung der DIN 4109 (2018) bauordnungsrechtlich eingeführt. Diese sieht die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht mehr vor. Die Anforderungen an die Außenbauteile sind nach der neuen DIN 4109 nunmehr unmittelbar aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für tags und nachts, welche dB-genau berechnet werden, abzuleiten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich für den Tag und Nacht jeweils aus dem dazugehörigen Beurteilungspegel plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis zur Nachtzeit). Letzteres gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Beurteilungszeit, die die höhere Schutzanforderung ergibt.

Bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenteile von schutzbedürftigen Räumen, deren Nutzung zum Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, ergeben sich die Anforderungen regelmäßig aus den Außenlärmpegeln, die aus der nächtlichen Lärmbelastung gebildet werden. Für Räume, die bestimmungsgemäß nicht für den Nachtschlaf genutzt werden (z. B. Wohnzimmer, Küchen, Badezimmer, Büroräume, Praxisräume und Unterrichtsräume), ergeben sich die Anforderungen regelmäßig aus den Außenlärmpegeln, die aus der Lärmbelastung tagsüber gebildet werden.

Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben einzelfallbezogen auf Basis der DIN 4109 umzusetzen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten zu berücksichtigen hat, wurden im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und entsprechend dargestellt. Die Außenlärmpegel für Schlafräume (Nachtzeit) werden in einer Nebenzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm (Straße und Schiene), insbesondere zur kritischen Nachtzeit, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 277 geregelt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Außenlärmpegel gekennzeichneten Teilbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen sind.

Können aufgrund der Grundrissorganisation und der Gebäudekubatur nicht alle schutzbedürftigen Räume, darunter insbesondere Schlafräume, an einer lärmabgewandten Fassadenseite platziert werden, sind für die schutzbedürftigen Räume besondere Vorkehrungen zu treffen.
Denn ab einem Beurteilungspegel zur Nachtzeit von >45 dB(A) oder mehr ist nach der DIN 18005 davon auszugehen, dass bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nachtzeit von 58 dB(A). Daher sind Schlafräume einschließlich Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel in der Nachtzeit von 58 dB(A) oder mehr vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
Die Einhaltung der Schallschutzanforderungen ist im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zudem im Rahmen einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß der DIN 4109 ausreichend sind bzw. durch konkret dimensionierte außen Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

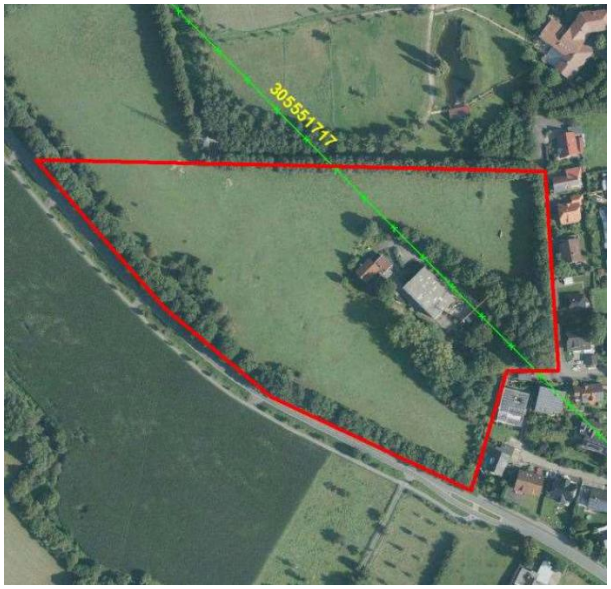
Im Sinne einer gesamtplanerischen Abwägung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange lässt sich zusammenfassen, dass durch die geplante Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Neuenbeken ein wichtiger Beitrag zu wohnbaulichen Entwicklung

des Ortes beigetragen wird. Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn im Rahmen der gebotenen Abwägung zu der Auffassung, dass die geplante Wohnnutzung im Westen von Neuenbeken auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint. Darüber hinaus stehen zur Bedarfsdeckung an Baugrundstücken in Neuenbeken keine anderen Flächen zur Verfügung (s. auch Kapitel 2). Durch die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen wird ausreichend und angemessen auf die vorhandene Lärmproblematik reagiert.

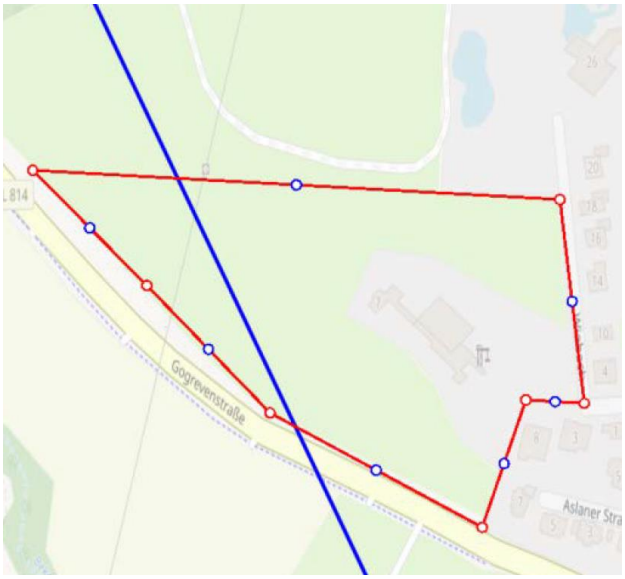
7.10 Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Eine Richtfunkverbindung verläuft im östlichen Plangebiet im Bereich der künftigen Wohnbebauung sowie eine weitere Trasse im westlichen Planbereich über der Kompensationsfläche jeweils von Südosten nach Nordwesten.

Das Unternehmen Telefónica Germany GmbH & Co. OHG führt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan aus, dass die Telekommunikationslinie Link 305551717 entsprechend zu berücksichtigen ist. Richtfunktrassen sind als ein horizontal über der Landschaft verlaufender Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 Meter (einschließlich Schutzbereiche) vorzustellen.
Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m sowie einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m einhalten.



Verlauf der Richtfunktrasse Link 305551717



Verlauf der Richtfunkstrecke HY1308-HY1491

Die Deutsche Telekom GmbH führt in ihrer Stellungnahme auf, dass im Bereich der Richtfunkstrecke HY1308-HY1491 eine Bebauungshöhe von max. 35 m ü. G. nicht überschritten werden soll, denn höhere Bauwerke würden den Betrieb der Verbindung unterbrechen.
Da im Bebauungsplan bereits eine Höhenbegrenzung der künftigen Bebauung durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen erfolgt und nur eine kleinteilige Bebau-

ung vorgesehen ist, wird eine darüberhinausgehende Einschränkung der Bauhöhen nicht erforderlich. Zudem sind im Bereich der Richtfunkstrecke der Telekom keine Baumöglichkeiten vorgesehen.
Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen und -höhen ändern oder weitere Betreiber*innen diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreiber*innen von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise/Sonstiges).

8. Gestalterische Festsetzungen

Der § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW) erlaubt den Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der unbebauten Flächen zu regeln. Die Bebauung und Freiräume der privaten Baugrundstücke prägen und bestimmen am meisten den Charakter eines Wohngebietes und wirken darüber hinaus in den öffentlichen Raum hinaus. Um das optische Einfügen in die vorhandene Bebauung im Umfeld zu gewährleisten, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern, müssen beide Haushälften bzw. alle Häuer hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Wandhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden. Ggf. können hier Abweichungen bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Dachgestaltung
Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 42 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig. Dächer von Nebengebäuden können auch andere Dachformen (Flach- oder Pultdach) aufweisen. Dachbegrünungen werden grundsätzlich zugelassen.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf 1/2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Die Festsetzung soll die Einbindung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld sowie aufgrund der Ortsrandlage in die angrenzende offene Landschaft sichern. Im östlich angrenzenden Wohngebiet sind ebenfalls überwiegend Putz- oder Klinkerfassaden vorzufinden.

Vorgartengestaltung
Die befestigten Flächen im Vorgartenbereich für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen maximal 60 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der an-

grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden.
Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und der Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen
Der § 89 BauO NRW erlaubt den Gemeinden, durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der unbebauten Flächen zu regeln. Auch besteht die Möglichkeit, auf der vorgenannten Basis die Begrünung baulicher Anlagen festzusetzen. In § 8 der BauO NRW wird zudem geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.
Unter Berücksichtigung auch der vorgenannten Aspekte werden mit dem Bebauungsplan Nr. N 277 Regelungen zur Gestaltung und Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. So sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet Flächen verhindert werden, die überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen, sogenannte Schottergärten. Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie haben Eigenschaften, die in der Summe vieler Schottergärten aber nicht mehr gemeinwohlverträglich sind. Durch den fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs bieten sie kaum oder keinen Lebensraum für Insekten und / oder eine vielfältige natürliche Vegetation und sind somit nachteilig für das ökologische Gleichgewicht. Sie speichern die Sommerhitze überproportional und stehen in Zeiten des Klimawandels nicht mehr als kühlende Flächen in hitzegestressten Siedlungen zur Verfügung. Regenwasser kann durch den Einsatz von Folien oder Vliesen nicht oder nur schlecht versickern. Hierdurch steigt bei Starkregen auch die Gefahr von Gebäudeschäden.
Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet und damit auch zu einer menschenwürdigen und gemeinwohlverträglichen Umwelt beiträgt. So spürt man z. B. in heißen Sommernächten deutlich die kühlende Wirkung von unbefestigten Gartenflächen. Auch eine ungehinderte Grundwasserneubildung wird unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.
Wie zuvor beschrieben, ist es Ziel der Regelung unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere bieten und das Regenwasser gut versickern lassen. Auch kann mit der ungehinderten Versickerung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkniederschlagsereignisse, gemindert sowie vorgebeugt und die erforderliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung kann somit dem Klimawandel entgegenwirkt bzw. die Anpassung an den Klimawandel ausreichend berücksichtigt werden.

Mit dem Verbot zur Anlage von Schottergärten wird die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über das Bodeneigentum eingeschränkt. Diese Einschränkung ist vertretbar, da die Hausgrundstücke in der Summe aller Flächen zwar belanglos klein erscheinen, doch haben sie in der Summe eine elementare ökologische Bedeutung. Da jede Einzelentscheidung über diese Grundstücke letztlich also auch die Lebensinteressen und damit die Grundrechte anderer beeinflusst, ist eine gemeinsame Verständigung über die Nutzung nicht nur zulässig, sondern demokratisch zwingend geboten.
Insbesondere vor dem Hintergrund von Klimawandel und Artensterben ist die Regelung zum Verbot von Schottergärten notwendig und trägt aus den vorgenannten Gründen auch zum Gemeinwohl bei.

Einfriedungen
Die privaten Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Sie können im Straßenraum sowie im nachbarschaftlichen Umfeld eine große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug bewirken. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen und als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig sind. Zäune sind straßenseitig mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Stützmauern
Aufgrund des nach Südwesten abfallenden Geländes weisen die künftigen Baugrundstücke größtenteils Hanglagen auf. Die zur Überwindung von Höhenunterschieden erforderlich werdenden Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Diese dürfen hinterfüllt werden. Sofern mehrere Stützmauern auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich werden, müssen diese aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils eine maximale Höhe von 0,80 m und einen Abstand von mindestens 1,0 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind entsprechend begrünen. Die maximale Höhe der Stützmauer wird an der höchsten Stelle am jeweiligen Standort gemessen.
Als Materialien für die Stützmauern sind Sichtbeton, Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabione und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton zulässig. Pflanzsteine aus Beton oder Leichtbeton sind zur Rand- oder Hangbefestigung jedoch nicht zulässig.
Mit der Festsetzung soll ein optisch verträglicher Übergang zwischen den künftigen Baugrundstücken und der freien Landschaft bzw. den öffentlichen Grünflächen geschaffen werden.

9. Umweltbelange

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird im sog. Normalverfahren durchgeführt. Der erforderliche Umweltbericht wurde vom Büro Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbH erarbeitet.

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

Das Büro kommt im Rahmen der Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass es durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. N 277 „Wiebach West“ aufgrund zusätzlicher Versiegelungen und der tlw. Entfernung von Gehölzen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Tiere, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild kommt. Bei der Umsetzung der geplanten Festsetzungen, wie z. B. der Eingrünung der Wohnbebauung, und der Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend ausgeglichen.

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

9.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage im Außenbereich wird der Bebauungsplan Nr. N 277 „Wiebach West“ im Vollverfahren nach BauGB durchgeführt. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist im Sinne des Vermeidungsgebots, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes verwiesen.

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind durch geeignete ökologische Maßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde durch das Büro Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbH in Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt und bilanziert.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ und der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“ (2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung wird der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme berücksichtigt. Hier werden sowohl die flächigen Biotoptypen, die bestehende Bebauung und die Versiegelungen wie auch der Baumbestand, einschließlich des geschützten Landschaftsbestandteils, entsprechend berücksichtigt.
Bei der Ermittlung des Planwertes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Somit wird für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als

Berechnungsbasis genommen. Des Weiteren werden die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

Die Bilanzierung der ausgleichspflichtigen Flächen sind der Tabelle im Umweltbericht zu entnehmen (s. 3.7.3 Bilanzierung des Eingriffs). Insgesamt wurde ein Überschuss von 25.314 Wertpunkten ermittelt. Nach Umrechnung in Quadratmeter ergibt sich somit ein Überschuss an Ausgleichsfläche von 8.508 m², der für künftige Eingriffe zur Verfügung steht. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Einbeziehung von Grünflächen, die als Kompensationsfläche gesichert und somit aufgewertet werden, wurde kein Ausgleichsdefizit berechnet. Dennoch werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen entsprechend ausgeglichen und den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet. Für die Wohnbauflächen wird ein Ausgleichsbedarf von 11.261 m² und für die Verkehrsflächen ein Kompensationsbedarf von 2.454 m² ermittelt. Diese werden innerhalb des Plangebietes entsprechend kompensiert und entsprechend zugeordnet. Der Zuordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind zudem im Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände).
Hierzu wurde vom Büro Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbH ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Diese stellt einen Bestandteil des Umweltberichts dar und überprüft die Möglichkeit der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hinsichtlich potentiell vorkommender geschützter Arten.

Durch die vorliegende Planung wird auf einer weitgehend unbebauten Fläche, die z. T. mit Gehölzen bestanden ist, eine zusätzliche Versiegelung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Erschließung der Bebauung ermöglicht. Des Weiteren wird eine Spielplatzfläche sowie eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Der geschützte Landschaftsbestandteil, eine Baumhecke aus überwiegend Hainbuchen, säumt das Plangebiet fast vollständig und wird größtenteils erhalten. Lediglich im Bereich der vorgesehenen Plangebietszufahrt wird die Baumhecke durchbrochen.

Das Verfahren der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst insgesamt bis zu drei Stufen. Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) wurde geprüft, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Vorhaben auftreten können. Die Messtischblattabfrage (Quadrant 4218-3 „Paderborn“) ergab, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf potentielles Vorkommen von 38 planungsrelevanten Tierarten, darunter drei Säugetierarten und 35 Vogelarten, vorliegen.
Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen im Dezember 2018 wurden die bestehenden Gebäude sowie die Bäume auf potentielle bzw. nachweislich genutzte Habitatstrukturen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und andere gebäude- sowie baumbewohnende Tierarten

untersucht. Im Ergebnis wurden potentiell geeignete Strukturen für Fledermausquartiere oder Nistplätze für Vögel dokumentiert. Die drei Bestandsgebäude im Plangebiet (Wohnhaus, Lagerhalle und ehemaliger Stall) weisen aufgrund ihres baulichen Zustands Quartierpotentiale für Fledermäuse und eine Bruthabitataneignung für gebäude- und nischenbrütende Vogelarten auf. Das Wohnhaus bietet nur wenige potentielle Quartiere für Fledermäuse. Ein Vorkommen von Fledermäusen wurde hier nicht festgestellt. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass sich einzelne Tiere in tiefen Spalten, wie dem Schornstein, aufhalten können. Die Lagerhalle weist hingegen innen und außen zahlreiche potentielle Fledermausquartiere auf. Ein Hinweis auf Vorkommen wurde jedoch ebenfalls nicht gefunden, ist aber auch hier nicht auszuschließen. Gleiches gilt für eine Trockenmauer nördlich der Lagerhalle sowie den ehemaligen Stall, der ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt wird und im Außenbereich potentielle Fledermausquartiere aufweist. Im Inneren befinden sich jedoch kaum geeignete Quartiere.
Für gebäudebrütende Vogelarten besitzt die Lagerhalle zahlreiche Nischen und Hohlräume, die als Brutplatz geeignet sind. Ein Nest konnte hier in einer Nische dokumentiert werden.
Der Baumbestand im Plangebiet besteht zu einem Großteil aus Berg-Ahorn, Pappel, Linde und Feldahorn mit einem hohen Anteil an Starkholz. Zudem sind Weiden und Fichten mit meist mittleren Stammholz vorhanden. Die Baumhecke, die das Plangebiet fast vollständig umsäumt, besteht aus Hainbuchen meist mittleren Alters. Ein Großteil der Bäume im Plangebiet, darunter auch die Hainbuchenhecke am Plangebietsrand, weist Habitatstrukturen für Vögel (z. B. Star, Waldkauz) und/oder Fledermäuse (z. B. Braune Langohr, Fransenfledermaus) in Form von tiefen Astlöchern. Schlitzhöhlen, Spalten und Ästen hinter abstehender Rinde auf.
Im Ergebnis wurden zahlreiche potentielle Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze an den bestehenden Gebäuden der ehemaligen Hofstelle im Plangebiet sowie an den vorhandenen Bäumen erfasst. Jedoch gab es keine sicheren Nachweise für eine Nutzung dieser Strukturen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen für planungsrelevante Tierarten wurden eine differenzierte Art-für-Art-Betrachtung gemäß Stufe II der Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierbei wurde geprüft, ob durch die Wirkungen des Vorhabens eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten eintreten kann. Für insgesamt fünf Fledermausarten und sieben Vogelarten wurde geprüft, ob die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 und Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden oder erfüllt werden können. Auf die einzelnen Ergebnisse wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.
Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Die für Bau und Erschließung notwendigen Arbeiten (Abriss, evtl. Baumfällungen) sind durch eine ökologische Baubegleitung möglichst langfristig vorzuplanen. Um ein Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen weitgehend ausschließen, sind die Abbrucharbeiten der Gebäude innerhalb der Zwischenquartiersphasen von Fledermäusen durchzuführen (zwischen September/Oktober bis März/April). Arbeiten außerhalb dieser Zeit sind im Beisein einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Sollten Höhlenbäume gefällt werden, ist eine Kontrolle der winterquartiertauglichen Habitaträume im unmittelbaren Vorfeld der Fällungsarbeiten sowie ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend wird erwartet, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Risikominimierungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten zu erwarten sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen.

9.3 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB eingeführt. Demnach wird durch die sog. Klimaschutzklausel der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Darin 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 sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierbei sollen insbesondere Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen. Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.
Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Im Bereich des Klimaschutzes wie auch der Anpassung an den Klimawandel ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen beispielsweise mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz / Landschaftspflege, etc. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Durch die globale Erwärmung resultierende Hitzebelastungen, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen. Zunehmende Nachverdichtungen in den Städten können insofern und auch mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus kritisch sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West“ wird eine teilweise Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen in Siedlungsflächen umgesetzt. Die vorhandenen unversiegelten im Wesentlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen nehmen eine gewisse Funktion für das örtliche Klima als Kaltluftentstehungsgebiet ein. Zudem werden durch den Bebauungsplan großflächige Bereich der heutigen landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten und als städtische Kompensationsfläche gesichert.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen und Solaranlagen zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Vor dem Hintergrund wird von Festsetzungen im Hinblick auf Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien abgesehen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung für die festgesetzte gewerbliche Nutzung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen. Darüber sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die jeweiligen Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Örtlicher Klimaschutz

Für das Stadtgebiet Paderborn liegt ein Klimagutachten des Büros für Umweltmeteorologie im Entwurf von 2015 vor, welches als Grundlage für die nachfolgenden Beurteilungen herangezogen wird.
Für das Stadtgebiet sind die meteorologischen Daten der Wetterstation Bad Lippspringe, ausgehend vom Zeitraum 1961 bis 1990, maßgebend. Die mittlere Jahrestemperatur in diesem Zeitraum liegt bei 8,9 °C. Weitere ausgewertete Zeitreihen der Wetterstation Bad Lippspringe von 1951 bis zum Jahr 2010 machen deutlich, dass ein ansteigendes Temperaturniveau vorliegt. Im Durschnitt wurden im Stadtgebiet 1.448 Sonnenstunden gemessen (Büro für Umweltmeteorologie 2014).

Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt 913,6 mm, wobei der Niederschlag relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt fällt. Städte insbesondere in der Größenordnung von Paderborn wirken sich nur sehr bedingt auf die örtlichen Niederschläge aus (Büro für Umweltmeteorologie 2014).
Der Planungsraum ist als Offenlandklimatop dargestellt, welches von nahen regional bedeutsamen Kaltluftabflüssen profitiert. Das Gebiert liegt in einem von nächtlicher Kaltluft beeinflussten Bereich, wodurch eine nächtliche Abkühlung vorhanden ist. Diese Abkühlung wird durch die dominierenden locker bebauten und durchgrünten Siedlungen unterstützt. Der Wind weht am häufigsten aus südwestlicher Richtung, was großklimatischen Erwartungen entspricht. Über die Jahre nimmt nachts die Häufigkeit von nordöstlichen Winden zu. Daher und durch die geringe Bevölkerungszahl von unter 3.000 Einwohner*innen ist die Überwärmungsrate in Neuenbeken verhältnismäßig schwach. Somit ist die Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen ortstypischen Bauvorhaben gering, damit sind z. B. Arrondierungen an den Siedlungsrändern und das Schließen noch vorhandener Baulücken gemeint, wobei das in Neuenbeken vorhandene bauliche Nutzungsmaß beibehalten werden sollte (Büro für Umweltmeteorologie 2014).

Ausgehend von den vorangeführten Punkten ist insgesamt nicht mit gravierenden negativen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass das vorherrschende Klima durch die Aufstellung des Bebauungsplans weitestgehend erhalten bleibt.

9.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Durch die vorliegende Planung werden Böden im Außenbereich in Anspruch genommen, die derzeit überwiegend als Wiese/Weide genutzt werden und demnach nicht versiegelt sind. Ein Teilbereich des Plangebiets ist jedoch bereits mit einem Wohnhaus, einer Lagerhalle, einem ehemaligen Stallgebäude sowie Erschließungsflächen bebaut und versiegelt. Mit der vorliegenden Planung wird ein Bereich der bislang unbebauten Flächen eine Versiegelung ermöglicht. Die durch die Planung verursachten Eingriffe sind entsprechend auszugleichen. Da ein Großteil des Plangebietes die derzeit unbebauten Flächen als Grünflächen festsetzt, kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Insgesamt wird den Belangen des Bodenschutzes gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Gebietes sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden durch die vorliegende Planung wird mit Blick auf die bereits in Teilbereichen vorhandenen Versiegelungen und der beabsichtigten aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung als vertretbar und vor dem Hintergrund, dass in Neuenbeken keine anderen Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung stehen als sinnvoll gehalten.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW befindet sich das Plangebiet über einem erloschenen Bergwerksfeld. Ein Abbau von Mineralien ist hier jedoch nicht dokumentiert, sodass nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist.
Des Weiteren befindet sich das Gebiet in einem Bereich, in dem auslaugungsfähiges Gestein verzeichnet ist. Im Untergrund stehen verkarstungsfähige Kalk- und Dolomitgesteine an. Seitens des Geologischen Dienstes NRW wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und -bewertung empfohlen.

10. Denkmale

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler vor. Dessen ungeachtet wird ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan mit aufgenommen (s. Kapitel 13).

11. Altlasten / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Informationen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde – hier Untere Boden-

schutzbehörde des Kreises Paderborn – mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden getroffen werden.
Darüber hinaus sind im Plangebiet keine erkennbaren Kampfmittelbelastungen bekannt. Bezüglich möglicher Kampfmittelfunde wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (s. Kapitel 13).

12. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von rund 4 ha auf. Davon entfallen folgende Größen auf die einzelnen Flächen:

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.651
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, gesamt	1.571
- *davon Planstraße*	*1.209*
- *davon Fuß- und Radweg*	*362*
Öffentliche Grünfläche, gesamt	31.368
- *davon Spielplatz*	*800*
- *davon Notwasserweg*	*752*
- *davon geschützter Landschaftsbestandteil*	*2.390*
- *davon Pflanzgebot*	*1.003*
- *davon Fläche für Maßnahmen*	*22.223*
B-Plan, Gesamtfläche ca.	**40.590**

Die Werte sind auf Basis des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 ermittelt worden.

13. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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.

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.

Schutz vor Starkregen
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des zuständigen Bundesministeriums.

Beachtung der Rückstauebene
Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Regenwassernutzung
Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dem mit Verordnung der Bezirksregierung Detmold als Obere Wasserbehörde vom 25.03.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Lippspringe“, Schutzzone B.
Entsprechende Genehmigungsanträge bzw. Anfragen sind an die Untere Wasserbehörde des Kreises Paderborn zu richten. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung (mit der zugehörigen Anlage A) ist zu beachten. Eine Erdwärmenutzung (Wärmepumpen) durch Anlagen mit Förder- und Schluckbrunnen und Anlagen mit Erdwärmesonden sind verboten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG)

- Ökologische Baubegleitung (ÖBB) der Abbrucharbeiten: Die beteiligten Personen, bzw. Firmen sind bezüglich der artenschutzrelevanten Aspekte und Maßnahmen zu informieren. Des Weiteren ist bei den Arbeiten ein geeigneter Fledermauskasten bereitzustellen, in dem sich u. U. im Torpor (Schlaf- bzw. Lethargiezustand) befindliche und/oder verletzte Tiere notfalls sicher untergebracht werden können. Zudem beinhaltet dies den vorsichtigen Rückbau der für Fledermäuse sowie gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten relevanten Gebäudestrukturen (Dach und Dachboden, Abdichtungsbleche, Schieferverkleidungen, Traufkästen, Attiken u. a.) und der Trockenmauer im Beisein einer ÖBB, um das Restrisiko bei eventuell erfolgter Besiedlung abzudecken. Das optimale Zeitfenster für die Gebäudeabbrucharbeiten richtet sich nach der Fortpflanzungsphase der Vögel (März bis September) und der Fledermäuse (April bis August). Demnach sind die Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Fällungsarbeiten außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, hat unmittelbar vor diesen Arbeiten

im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle entsprechender Gehölze auf das Vorhandensein z.B. von besetzten Vogelnestern zu erfolgen.

- Höhlenbäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, sind vorhandene Höhlungen im Vorfeld der Fällungsarbeiten mit einem Endoskop zu kontrollieren. Bei unzugänglichen Höhlen sowie bei Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ist auch im Winter eine Ökologische Baubegleitung der Fällungsarbeiten erforderlich.

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

Beleuchtung
Die öffentliche Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich installiert werden.

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.

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.

Richtfunktrassen
Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten im Bereich der künftigen Bebauung sowie im westlichen Bereich jeweils von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse gequert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreiber*innen von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber*innen diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreiber*innen von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

Leitungstrassen
Im westlichen Plangebiet verläuft eine 110 kV-Freileitung. Die allgemeinen Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind den entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt 5,0 m. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden.
Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber Avacon Netz GmbH entsprechend abzustimmen:
AVACON Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze

Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Zuordnungsplan, dem Nebenplan mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln für die Nachtzeit und den textlichen Festsetzungen. Eine städtebauliche Begründung einschließlich des Umweltberichts, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Grünordnungsplan (inkl. Textteil) sind beigefügt.

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

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Zuordnungsplan, dem Nebenplan mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln für die Nachtzeit und den textlichen Festsetzungen. Eine städtebauliche Begründung einschließlich des Umweltberichts, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Grünordnungsplan (inkl. Textteil) sind beigefügt.

15. Gesamtabwägung

Alle bekannten Bevölkerungsprognosen für Paderborn prognostizieren in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte. Verbunden ist damit ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, der nach den politischen Beschlüssen des Rates der Stadt Paderborn teilweise auch in den Ortsteilen nachgewiesen und errichtet werden soll. Ziel dieser Beschlüsse ist auch die Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile zu erhalten, die Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Schutz des Gemeinwesens in den Ortsteilen. Um den vorgenannten Bedarf an Neubauflächen, insbesondere für junge Familien und Einwohner*innen in der Familienbildungsphase, bereitzustellen und damit eine Abwanderung gerade der vorgenannten Bevölkerungsgruppen in Umlandgemeinden zu verhindern ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, auch weiterhin kleinere Baugebiete in den Ortsteilen von Paderborn auszuweisen.
Die Ausweisung von etwa 18 neuen Bauplätzen auf der Westseite der Straße „Wiebach“ entspricht genau diesen städtebaulichen Zielvorstellungen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird auch eine sinnvolle Abrundung und Ausgestaltung des Ortsrandes ermöglicht. Darüber hinaus wird dem Ziel zur Schaffung von gefördertem Wohnraum in Neuenbeken Rechnung getragen werden. Weitere Flächenpotenziale stehen derzeit in Neuenbeken nicht zur Verfügung.
Des Weiteren kann durch den Bebauungsplan Nr. N 277 eine städtische Kompensationsfläche gesichert werden. Diese dient nicht nur den Eingriffen im Plangebiet, sondern auch künftigen Eingriffen außerhalb des Plangebietes als Ausgleichsfläche.
Aus den vorgenannten Gründen ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

II. Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht vom Büro Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbH stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

III. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB wird die Stadt Paderborn Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.
Die auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin geprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte regelmäßig, aber spätestens nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.
Belange des Immissionsschutzes wie die Einhaltung der Regelung zum passiven Schallschutz an Gebäuden sind nicht Gegenstand des Monitorings, sondern werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Aufgestellt:

Paderborn, im August 2021
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Laura Hillebrand Thomas Jürgenschellert