

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 350 „Waldkamp“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im November 2021

Verfahrensschritt:
Frühzeitige
Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
Behörden

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. <u>BEGRÜNDUNG</u>	3
1. Verfahren	3
2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und-ziel	4
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet	5
4. Übergeordnete Vorgaben	6
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Regionalplan	6
4.3 Landschaftsplan	7
4.4 Flächennutzungsplan	8
4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	9
5.1 Standort	9
5.2 Verkehrliche Erschließung	10
5.3 Naturraum und Landschaftsbild	12
5.4 Denkmalschutz	12
6. Planung	12
6.1 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption	12
6.2 Bauformen / Geschossigkeit / Dachformen	15
6.3 Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung	15
6.4 Technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	16
6.5 Versorgungs- und soziale Infrastruktur	18
6.6 Freiflächenkonzept	19
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	24
7.4 Flächen für den ruhenden Verkehr	26
7.5 Altlasten/ Kampfmittel	26
7.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	27
7.7 Immissionsschutz	28
7.8 Gestalterische Festsetzungen	28
8. Umweltbelange	29
8.1 Umweltbericht	29
8.2 Artenschutzrechtliche Belange	30
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	30
8.4 Ausgleich und Kompensation	32
9. Flächenbilanzierung	32
10. Hinweise / Sonstiges	32
II. <u>UMWELTBERICHT</u> (als gesonderter Teil der Begründung)	34
III. <u>MONITORING</u>	35

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahren

Mit dem Rückzug der britischen Streitkräfte von ihren Standorten in Paderborn wurde die Stadt vor große Herausforderungen hinsichtlich des Umganges mit ihren Konversionsflächen gestellt. Die ehemalige Dempsey Kaserne, die am 21.11.2019 von den Briten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurückgegeben wurde, ist nach dem Alanbrooke Quartier die nächste Konversionsfläche der Stadt Paderborn, die einen Transformations- und Entwicklungsprozess erfahren soll. Der Überplanung dieser Fläche kommt im Kontext des Konversionsprozesses in Paderborn eine hohe Bedeutung zu, da hier wiederum ein großes und integriertes Wohngebiet für die wachsende Stadt und zusätzlicher Raum für kleinteiliges Gewerbe geschaffen werden kann.

Die Grundlagen der Entwicklungsplanung auf dem Areal wurden mit der Erarbeitung eines Strukturkonzeptes gelegt, das durch den Rat der Stadt am 11.07.2019 beschlossen wurde. Der darauf folgend durch die Stadt Paderborn durchgeführte städtebauliche und freiraumplanerische Realisierungswettbewerb „Ehemalige Dempsey-Kaserne“ fand mit der Preisgerichtssitzung am 19.Mai 2020 seinen Abschluss. Die Jury des Wettbewerbs hat einstimmig die Arbeit des Büros tobe.STADT Büro für Städtebau und Stadtplanung aus Frankfurt am Main mit AO Landschaftsarchitekten Stadtplaner & Ingenieure Mainz GmbH aus Mainz als Entwurf mit dem größten Potential und somit als Wettbewerbssieger ausgewählt. Das Preisgericht empfahl der Ausloberin einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit unter Zugrundelegung der schriftlichen Beurteilung mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

In seiner Sitzung am 18.06.2020 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn den mehrheitlichen Beschluss zur Weiterentwicklung der städtebaulich freiraumplanerischen Planung. Im Folgenden fand eine intensive Abstimmung zwischen den kommunalen Fachdienststellen und den vorgenannten Büros zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes in Form eines Rahmenplanes auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses statt. Der Rahmenplan wurde in der Ratssitzung am 27.05.2021 (BV-Nr. 0191/21) beschlossen.

Parallel wurden die Entscheidungsgrundlagen zur Erstzugriffsoption der Stadt auf das Gelände vorbereitet und eine Vielzahl an Abstimmungsgesprächen mit der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, sowie mit den städtischen Fachämtern geführt.

Die vorgesehene Konversion des Gebietes zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnungen und Gewerbe muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Dempsey-Kaserne wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 08.12.2021 die Sachdarstellung der Verwaltung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 350 für das Gebiet „Waldkamp“ zum Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgelegt. Ebenfalls soll auch der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Das Planverfahren wird aufgrund des gleichzeitig zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Mit der 151. Änderung des Flächennutzungsplanes „Waldkamp / Dubelohstraße“ soll die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan erzielt werden. Die Einleitung des Änderungsverfahrens für die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange wird ebenfalls am 08.12.2021 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion zur Entscheidung vorgelegt.

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes, aber auch der vorbereitenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung wird die Erarbeitung spezifischer Fachgutachten erforderlich. Dazu gehören der Umweltbericht (liegt zum Zeitpunkt der Offenlage vor), der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt, sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 und 2).

Des Weiteren liegen ein Baugrund-/ hydrogeologisches Gutachten sowie ein Bericht zur Einrichtung von Grundwassermessstellen, eine Erfassung und Erstbewertung der baulichen Anlagen (Phase 1), ein Endbericht zur orientierenden Untersuchung von kontaminationsverdächtigen Flächen (Phase 2) und eine Kostenschätzung zum Rückbau versiegelter Verkehrsflächen vor.

In Bearbeitung bzw. in Vorbereitung der Erarbeitung befinden sich darüber hinaus ein Verkehrsgutachten, ein Schallimmissionsgutachten sowie ein Energiekonzept. Die Erstellung einer separaten Klimatologischen Untersuchung für das Plangebiet wird nicht als notwendig erachtet, da die notwendigen Daten aus der vorhandenen Klimatologischen Untersuchung der Stadt Paderborn entnommen werden können.

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und -ziel

Entsprechend des Beschlusses der britischen Streitkräfte aus dem Jahre 2010, von ihren Standorten in Paderborn abzuziehen, wurde im November 2019 die ehemalige Dempsey-Kaserne geräumt. Im Kontext mit dem Rückzug der Briten und damit dem Ende der militärischen Nutzung wurde damit ein wichtiges ziviles Flächenentwicklungspotential für die Stadt Paderborn frei. Ziel ist es, hier einen attraktiven Standort für Wohnen und Gewerbe mit einem großen Anteil an Flächen für eigentumsbezogene Wohnformen im Grünen zu entwickeln.

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbare Zeit fortsetzen wird. Im Kern gehen alle Prognosen davon aus, dass die Bevölkerung Paderborns in den kommenden Jahren weiter anwachsen wird.

Dies bestätigen die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW, eine Prognose der Statistikstelle der Stadt Paderborn sowie eine im November 2019 fertiggestellte Prognose des „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“.

Die letztgenannte Prognose geht in ihrem Basisszenario von einem Wachstum um 2,4% auf 156.700 Einwohner bis 2025 aus. Daraus wird ein Neubaubedarf von 4.100 Wohnungen bis 2025 abgeleitet. Sie wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 5. Dezember 2019 vorgestellt und ist derzeit die aktuellste und genaueste Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen. Insbesondere die stetig hohe Nachfrage nach Grundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum kann auf Waldkamp in Teilen befriedigt werden.

Das Wachstum Paderborns wird zurückgeführt auf einen Geburtenüberschuss und einen positiven Wanderungssaldo. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn u.a. bei Familien, die kontinuierlich ins umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig unter anderem durch die Ausweisung von großen neuen Wohngebieten wie z.B. „Alanbrooke“, „Waldkamp“ und dem „Zukunftsquartier“ (ehem. Barker Barracks) im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.

Neben der bereits in der Erschließung befindlichen Wohnbaufläche Alanbrooke stellt die Konversionsfläche der ehemaligen Dempsey-Kaserne eine der größten zusammenhängenden und potentiell verfügbaren Wohnbauflächen im Stadtgebiet dar. Auf dem Quartier sollen insgesamt 300 Wohneinheiten errichtet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Geltungsbereichsfläche für die Schaffung von notwendigem Wohnraum im Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbau sowie von ergänzenden gewerblichen Flächen. Zudem ist die Zielstellung, eine sozialverträgliche und breit gefächerte Angebotsmischung der Wohnraumangebote zu erreichen. Mindestens 30 % der Wohnungen sollen als geförderte Wohnungen errichtet werden.

Insbesondere im westlichen Teil des Planungsbereiches ist eine Mischung von Büro- und Gewerbenutzung städtebaulich geboten.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Die rund 14,9 ha große Konversionsfläche der ehemaligen Dempsey-Kaserne befindet sich ca. 4 km nördlich der Innenstadt Paderborns zwischen den beiden Stadtteilzentren von Sennelager und Schloß Neuhaus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt

- im Süden durch die Husarenstraße
- im Osten durch die Mastbruchstraße
- im Norden durch den Reiterpfad und
- im Westen durch die Dubelohstraße

Er umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schloß Neuhaus in der Flur 13, Flurstücke: 20, 325, 1941 (tw.), 19 (tw.), 327 (tw.).



Abb. 1 – Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet Paderborn

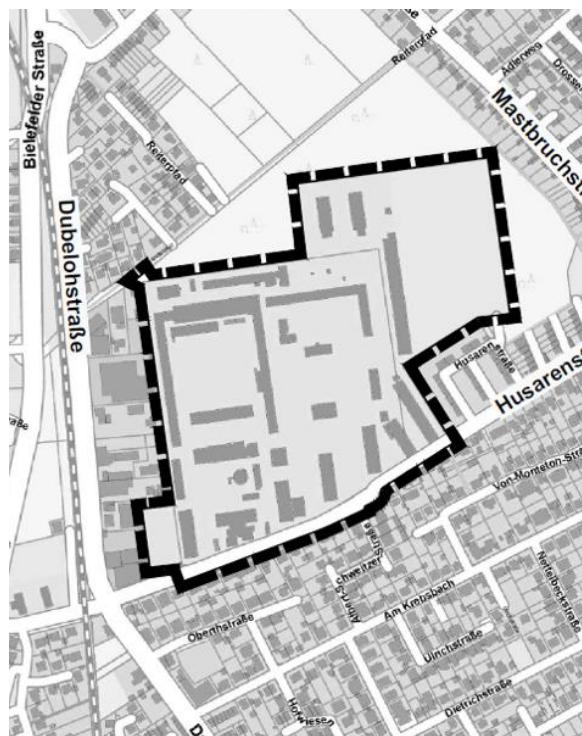


Abb. 2 – Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. SN 350 „Waldkamp“

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich als Siedlungsraum dar. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehende Ziele sind nicht enthalten.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter der Bezirksregierung Detmold stellt den entsprechenden Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Fläche der ehemaligen Dempsey-Kaserne ist als ASB mit der Zweckbindung „Militärische Nutzung“ kategorisiert.

Westlich des Plangebietes sind die Bielefelder Straße als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ und der Streckenabschnitt der Sennebahn (Paderborn – Bielefeld) als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ mit einem zu reaktivierenden/neu zu schaffenden Haltepunkt dargestellt.

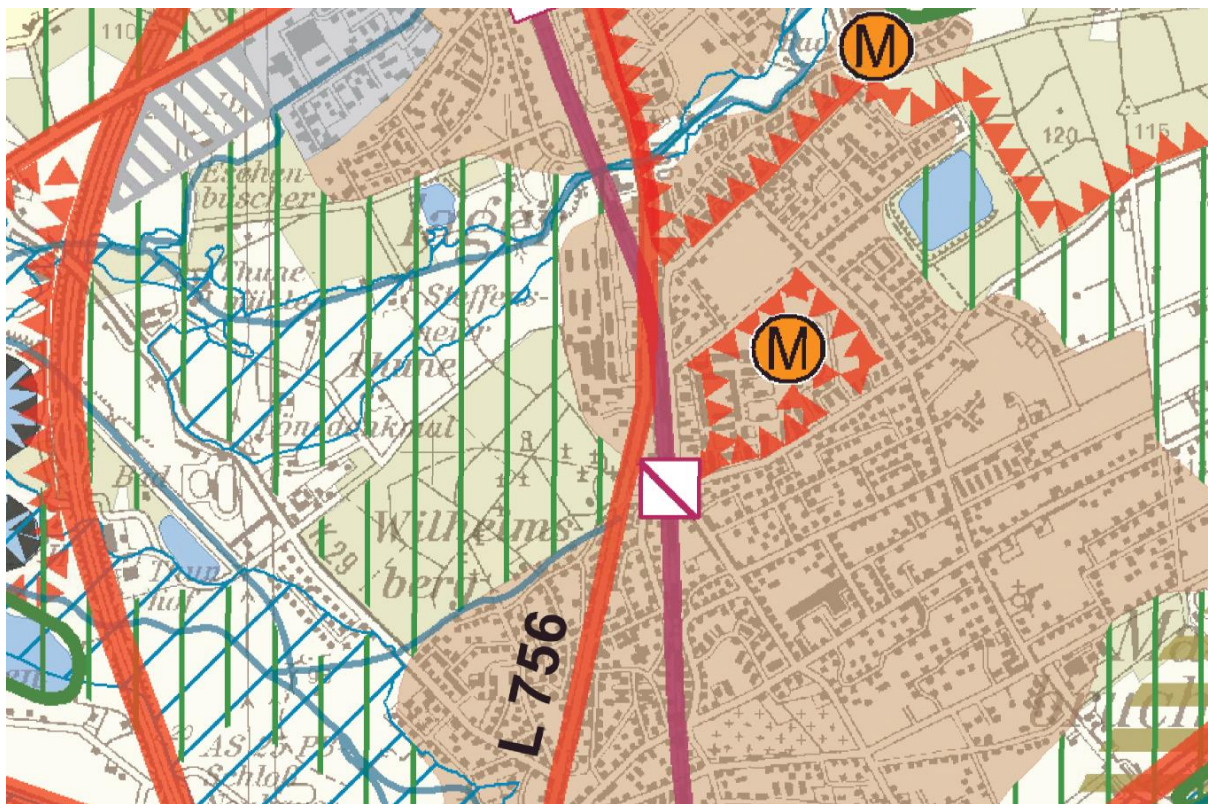


Abb. 3 – Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter)

Im Entwurf des Regionalplanes OWL ist der Planungsbereich des Bebauungsplanes bereits nur als ASB ohne militärische Zweckbindung dargestellt. Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit im Einklang zu den Darstellungen in der Fortschreibung des Regionalplanes.

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe. Von besonders geschützten Teilen der Natur und Landschaft, wie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturdenkmälern ist der Planbereich nicht betroffen. Westlich schließt sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil (Grünfläche mit Einzelbäumen und Mischwald an der Bielefelder Straße“ 2.4.89 LB) an.

Der Landschaftsplan definiert für das nördlich an den Geltungsbereich anschließende Waldgebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (Wald am Reiterpfad in Schloß Neuhaus).



Abb. 4 – Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ – Festsetzungen

Mit diesem Ziel sollen ein ausgeglichener Naturhaushalt und eine hohe Biotop- und Artenvielfalt gesichert sowie ein vielfältig gegliedertes Landschaftsbild und ein natürlicher Erholungswert der Landschaft angestrebt werden.



Abb. 5 – Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ - Entwicklungsziele

4.4 Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 350 „Waldkamp“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn bisher zum größten Teil als „Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB und zu einem geringen Teil als Wald dargestellt. Diese als Wald dargestellte Fläche ist Teil des Kasernengeländes und diente bisher militärischen Zwecken.

Mit der 151. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung erzielt werden. Eine weitere kleine westlich gelegene Teilfläche (Gewerbefläche an der Dubelohstraße, bisher Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GE*) soll im Zusammenhang mit der 151. Änderung mit einbezogen und redaktionell angepasst werden. Die geplante Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ergeben sich aus den zu Beginn dargestellten Bedarfen.

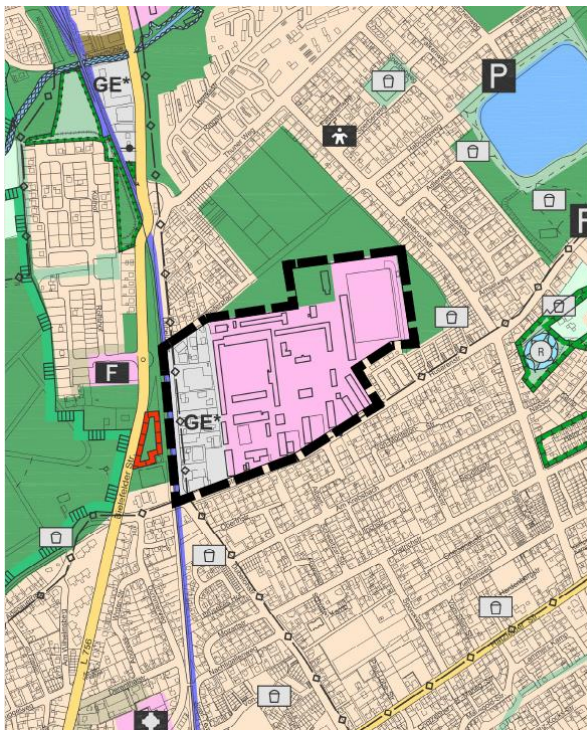


Abb. 6 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich

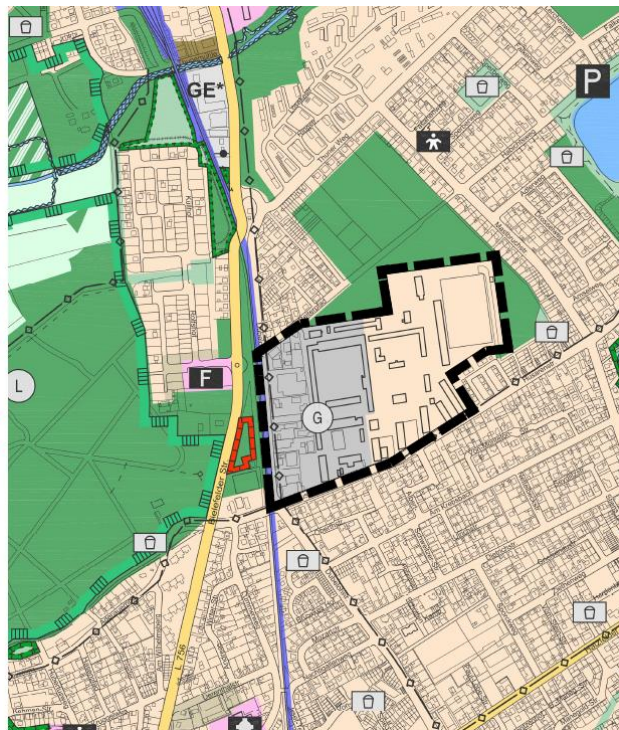


Abb. 7 – Änderungsbereich der 151. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) eine Landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold und den Kreis Paderborn gerichtet, inwieweit die Inhalte der geplanten 151. Änderung des Flächennutzungsplanes - Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Flächen für den Gemeinbedarf in Wohn- und Gewerbeflächen im Bereich der ehemaligen Dempsey-Kaserne - im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen.

Die Änderung des FNP offeriert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine städtebauliche Umnutzung und Weiterentwicklung auf einer Konversionsfläche des Stadtgebietes Paderborn durch die Ausweisung von Wohnbau- und gewerblichen Flächen. Die angestrebte bauliche Nutzung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur ein und ermöglicht eine Koexistenz von Wohnen und Arbeiten.

4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Südlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ an, auf dessen Fläche entsprechend seiner Festsetzungen ein Wohngebiet überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt wurde. Im Norden tangiert der Bebauungsplan SN 028 I. Änderung „Reiterpfad“ das Plangebiet.

Die unbeplanten und bebauten Umgebungsbereiche des Bebauungsplanes SN 350 werden nach §34 BauGB beurteilt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Standort

Das Areal der ehemaligen Dempsey-Kaserne bietet entsprechend seiner Größe, seines Zuschnitts und Lage im städtischen Kontext sowohl ideale Nachnutzungsmöglichkeiten als Wohnbaustandort als auch sehr gute Voraussetzungen als Erweiterungsstandort für gewerbliche Nutzungen.

Im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich der ehemaligen Kaserne befinden sich sowohl Wohn- als auch kleinteilige Gewerbenutzungen entlang der Dubelohstraße. Die angrenzende Wohnbebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt und besteht fast ausschließlich aus 1- bis 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Entlang der Husarenstraße gegenüber dem Gelände des Plangebietes befinden sich einige 3-geschossige Wohnbauten. Nördlich und östlich des Areals schließen sich Waldflächen an.

Zum Kasernenareal gehörten ursprünglich auch die Grundstücke Husarenstraße 1 und 3, auf denen im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung stehende Sozial- und Sporteinrichtungen angesiedelt waren. Diese Fläche soll separat vom Bebauungsplan Nr. SN 350 entwickelt werden.



Abb. 8 - Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. SN 350 „Waldkamp“

Die Kasernenanlage wurde in den Jahren 1934 bis 1936 errichtet und in Teilen Anfang der 1980er Jahre modernisiert. Die zuletzt 45 Gebäude der Panzer-Aufklärer-Kaserne wurden als Unterkünfte, Werkstätten, Garagen und Büros sowie Sportplätze genutzt. Besonders prägnant für das Erscheinungsbild der Kaserne sind die Mannschaftsgebäude entlang der Husarenstraße.

In fußläufiger Entfernung zum Kasernengelände befinden sich hochwertige Grün- und Naherholungsräume (Thuner-, Habichts- und Waldsee, Schloss- und Auenpark Schloß Neuhaus), die untereinander über das bestehende Fuß- und Radwegenetz bisher nur unzureichend erschlossen sind. Die Öffnung der Kaserne und die Einbeziehung der innenliegenden Freiraumbereiche bieten gute Ansätze, strukturelle und funktionale Verbesserungen zu erzielen.

Im Süden des Planungsbereiches liegt das Ortszentrum Schloß Neuhaus mit allen wichtigen Angeboten, die auch über den täglichen Bedarf hinausgehen. Die Nahversorgung wird vor allem durch die Supermärkte und Discounter im Bereich der Hatzfelder Straße geprägt. Im Raum der Hatzfelder und Bielefelder Straße befinden sich fünf Nahversorger sowie darüber hinaus ein türkischer Supermarkt in der Derenthalstraße, die von der Bielefelder Straße in ein Wohngebiet führt. Neben den Nahversorgern in Schloß Neuhaus ist der Discounter im Bereich Sennelager eine zusätzliche Einkaufsgelegenheit, die vom Kasernenstandort schnell erreicht werden kann. Aufgrund der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn sowie der bestehenden Risiken für den Versorgungsbereich Schloß Neuhaus wird die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich Waldkamp ausgeschlossen.

Alle sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Senioreneinrichtungen liegen, bis auf den nördlich gelegenen Kindergarten Schloß Neuhaus, südlich der Kaserne. Mit der Entwicklung der Konversionsfläche ist die Errichtung einer fünfzügigen Kindertagesstätte vorgesehen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Der Stadtteil Schloß Neuhaus weist eine gute Einbindung in das städtische Straßennetz sowie darüber hinaus eine gute Anbindung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) über die Bielefelder Straße und Dubelohstraße an übergeordnete Straßenverkehrsstrassen wie die A 33, B 1 und B 64 auf. Die B 1 Richtung Bad Lippspringe und Detmold ist innerhalb von 5 - 10 Minuten (2,5 km) zu erreichen und bindet das Bebauungsplangebiet über die Anschlussstelle Paderborn-Elsen an die A 33 an. Ein weiterer A 33-Zugang befindet sich in 3,4 km Entfernung im Bereich der Anschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus.

Als wichtige innerstädtische Anbindung dient die 5,7 km lange Verbindung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Paderborner Innenstadt (Königsplätze). Die Fläche ist durch die Verbindungsstraßen Bielefelder Straße, Mastbruch- und Dubelohstraße mit den umliegenden Ortsteilen Sennelager, Schloß Neuhaus Zentrum und Mastbruch sowie der Paderborner Kernstadt sehr gut erschlossen.

Kleinräumig liegt das Areal nahezu isoliert. Eine Durchquerung für den Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr von den umliegenden Wohnquartieren und Waldflächen war, bedingt durch die militärische Nutzung, verwehrt. Die Hauptzufahrt auf das ehemalige Kasernengelände erfolgte bisher von Süden über die Husarenstraße. Über eine Nebenzufahrt im Nordwesten ist das Gelände an den Reiterpfad angeschlossen. Bis zum Ende der Wohnbebauung ist der Reiterpfad für den motorisierten Verkehr und ab Beginn der Waldstrukturen nur noch für den Fuß- und Radverkehr freigegeben. Zwischen Waldbereich und Kaserneneinfahrt ist der Bereich als Spielstraße ausgewiesen. Die umliegenden Straßen Husaren-, Dubeloh- sowie

Mastbruchstraße sind als Tempo 50-Zonen, im Bereich der Schule in der Mastbruchstraße als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die innere Erschließung des Areals ist im Bestand entsprechend der ehemaligen Militärnutzung ausgebaut und das Wegenetz auf die entsprechenden Bedürfnisse angepasst.

Der Standort ist durch die Buslinien 1 und 11 des PaderSprinters sowie durch die Regionalbuslinie R 20 an das kommunale Busliniennetz angebunden. Die Linien 1 sowie R 20 verkehren an der Bielefelder Straße (Haltestelle Adenauerring, Richtung Sennelager und Hövelhof). Die Linie 11 bindet über die Mastbruchstraße (Haltestelle Husarenstraße) die Thuner Siedlung an.

Die Linie 1 hält zudem für den Schul- und Arbeitsweg zusätzlich morgens direkt vor der ehemaligen Kaserne an der Husarenstraße (Haltestelle Albert-Schweitzer-Straße).

Die Haltestellen Husarenstraße und Adenauerring sind ca. 500 Meter von der derzeitigen Haupteinfahrt der Kaserne entfernt. Die Integration einer zusätzlichen Haltestelle vor der Kaserneneinfahrt in die regelmäßige Linienführung könnte dem Bedarf nach einer geringeren Entfernung zum ÖPNV entgegenkommen.



Abb. 9 - Auszug aus dem Padersprinter-Liniennetzplan

Der Hauptbahnhof Paderborn ist mit ca. 6,3 km Entfernung innerhalb von 15 - 20 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die Bahnhöfe Schloß Neuhaus und Sennelager sind mit einer Distanz von 1,8 km und 2,1 km nur wenige Minuten vom Planbereich entfernt. Insgesamt ist das Areal daher gut erreichbar und durch die Bahnhöfe an das regionale und auch überregionale Schienennetz angebunden.

Auch für den Radverkehr lassen sich die umliegenden Versorgungsbereiche, die Bahnhöfe und Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung schnell erreichen. Durch die Wege innerhalb der Waldgebiete sind zudem auch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, entkoppelt vom motorisierten Verkehr, in Richtung Landesgartenschau Gelände Schloß Neuhaus und weiter ins Zentrum Paderborn sowie Richtung Habichtssee und Senne vorhanden.

5.3 Naturraum und Landschaftsbild

Der Bereich Waldkamp liegt zentral in einem Umfeld von sehr charakteristischen naturräumlichen Elementen. Prägnant sind besonders die bereits genannten, von Wald und Wiesen eingefassten Seen sowie der Wilhelmsberg und der Schloss- und Auenpark. Insgesamt weist der Stadtteil trotz der städtischen Lage einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Von Bedeutung ist ebenfalls die nördlich der Kaserne angrenzende Waldfläche, die als wohnungsnaher Freiraum in unmittelbarer Nähe für die neu entstehenden Gebäude dienen kann.

Auch das eigentliche ehemalige Kasernenareal zeichnet sich durch einen umfangreichen Grünbestand aus, der das Erscheinungsbild insgesamt maßgeblich prägt. Zusammenhängende waldartige Gehölzbestände an den Rändern und kleinere Baumgruppen im Inneren des Gebietes bestimmen den Charakter der gesamten Fläche. Diese „grüne“ Grundstruktur mit den Baum- und Gehölzflächen sowie den Plateaus bzw. Terrassen bietet ideale Voraussetzungen und ein maßgebliches Potenzial für die Entwicklung von wertvollen Freiräumen für die zukünftigen Wohnbereiche.

Entlang der Husarenstraße verläuft der Krebsbach, der im Bereich der Kasernenfläche kanalisiert ist.

Die einzige größere offene Grünstruktur im Geltungsbereich ist die bestehende Rasen- und Sportfläche im Nordosten. Weiterhin sind auf dem Gelände, insbesondere entlang der Husarenstraße, eine Reihe von prägnanten Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden, die so weit wie möglich in das beabsichtigte Baukonzept eingebunden werden sollen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist durch die ursprüngliche militärische Nutzung (Bestandsbebauung, Funktionsflächen) anthropogen überformt und großflächig versiegelt. Die natürliche Geländemorphologie ist weitgehend erhalten geblieben.

5.4 Denkmalschutz

Entsprechend der Angaben der Stadtarchäologie Paderborn ist westlich des Planungsbereiches ein dreieckiges Areal mit der DKZ Nr. 4218,15 verzeichnet, welches das in der Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragene Bodendenkmal B-40 „zwei Grabhügel“/ Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 13, Flurstück 2134 betrifft.

Hinsichtlich der Baudenkmalspflege existieren kaum Hinweise für den Bereich der ehemaligen Kaserne. Sowohl das Gelände als auch dort befindliche Gebäude sind nicht als Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen. Auch die Denkmaltopographie Paderborn von Dr. Heinrich Otten (2018) enthält nur spärliche Aussagen zum ehemaligen Kasernenareal.

6. Planung

6.1 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption

Hauptziel des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes war die Erarbeitung eines Konzeptes, das ein stabiles Gerüst für die positive Entwicklung des ehemaligen Militärstandortes bilden kann. Die Potentiale der Fläche für eine attraktive Wohn- und Dienstleistungsentwicklung sollten aufgezeigt und das bisher in sich geschlossene Gebiet geöffnet und mit der umgebenden Bebauung funktional vernetzt werden.

Der Entwurf der Büros Tobe.STADT Büro für Städtebau und Stadtplanung, Frankfurt am Main mit AO Landschaftsarchitekten Stadtplaner & Ingenieure GmbH, Mainz entsprach diesen Anforderungen an die Konversionsfläche am deutlichsten. Als herausgehobene Merkmale des Siegerentwurfes wurden von der Fachjury die klare Gliederung der Nutzungsbereiche durch einen zentralen Grünzug, die Integration und Nachnutzung einer Reihe von Bestandsbauten in das Entwicklungskonzept, die autarke Erschließung des Gewerbe- und des Wohngebietes, der Quartiersplatz im Süden mit angegliederter Kita und die Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen gewürdigt.



Abb. 10 - Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Ehemalige Dempsey-Kaserne“, Stand 05/2020.

Aus dem Wettbewerbsentwurf heraus wurde in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der deren technische und fachliche Belange berücksichtigt und darstellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. SN 350 „Waldkamp“ werden die im Siegerentwurf des Wettbewerbs definierte Gliederung unterschiedlicher Nutzungsfunktionen und die gewollte städtebauliche Raum- und Quartiersbildung, das Erschließungssystem und die Verknüpfung mit der räumlichen Umgebung planungsrechtlich umgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes sollen bauliche Einheiten in überschaubarer Größe mit jeweils eigenen Merkmalen ermöglicht werden.

Der im Westen angelegte Teilbereich soll ausschließlich der kleinteiligen und nicht störenden gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Dabei sollen die ehemaligen Pferdeställe erhalten, in Manufakturhallen umgewandelt und durch ergänzende Neubauten funktional komplettiert werden. Zukünftig sollen sie einen angemessenen räumlichen

Abschluss der Gewerbefläche und einen adäquaten Übergang zum Wohngebiet bilden. Überdies kann der Erhalt der Bestandsgebäude profilbildend für die Standortentwicklung wirken. Die gewerblich nutzbaren Flächen sollen der Erweiterung des bereits in der Dubelohstraße ansässigen Gewerbestandortes vorbehalten sein. Die beiden Bestandsgebäude im Süden der Gewerbefläche sind aufgrund ihrer baulichen Struktur für eine Büronutzung prädestiniert.

Der Osten des Planungsbereiches ist der Wohnnutzung vorbehalten. Ausgehend von den ehemaligen Mannschaftsgebäuden an der Husarenstraße, die zu zeitgemäßen Wohnungen umgebaut werden sollen, erstreckt sich dieser Gebietsteil bis zur Waldkante im Norden und Osten in unterschiedlicher Gebäudekubatur und -typologie als Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbauten. Die vorgesehenen Wohnformen werden für verschiedene Lebenskonzepte Raum bieten und gleichzeitig die Bildung von Identitäten und Nachbarschaften fördern.



Abb. 11 - Rahmenplan Waldkamp, Stand April 2021

Den zentralen Bereich des Wohnstandortes bildet der Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, quartiersfunktionaler gewerblicher Ergänzung und sozialen

Einrichtungen sowie einer fünfgruppigen Kindertagesstätte am Ostrand. An seiner Westseite geht der Platz gestalterisch in den Quartierspark über. Des Weiteren verfügt er mit der Hauptfußgängertrasse über eine kurze Anbindung zum zentralen Mobilitätszentrum (Mobility Hub) des Quartiers.

6.2 Bauformen / Geschossigkeit / Dachformen

Hinsichtlich seiner Bauform unterscheidet sich das neue Wohnquartier von anderen in den letzten Jahren entstandenen Wohnbaugebieten der Stadt Paderborn. Um die angestrebte Anzahl von Wohnungen auf der Fläche umzusetzen und gleichzeitig einen hohen Grün- und Freiflächenanteil zu sichern, wird eine kompaktere Bauweise, zum einen in Doppel- und Reihenhausbauweise, zum anderen als Geschosswohnungsbau angestrebt.

Während der gewerbliche Teil hinsichtlich seiner Nutzungsanforderungen mit Gebäuden entsprechender Kubatur und Gebäudehöhe besetzt werden soll, wird der Wohnteil in seiner baulichen Ausprägung stärker differenziert. Ausgehend vom Quartiersplatz nimmt die Dichte der Bebauung zu den Rändern hin ab. Überbaubare Flächen werden durch Grünflächen, kleine flexibel nutzbare Freiflächen (Thunanger und Habichtanger) sowie grüne Gartenwege gegliedert. Grundsätzlich werden für Reihen- und Doppelhäuser zwei Vollgeschosse und die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses vorgesehen.

Dem angestrebten Ziel der Errichtung eines zeitgemäßen urbanen Quartiers mit prägnanter Gestaltungsqualität folgend, sollen die neu zu errichtenden Gebäude ausschließlich von Flachdächern bestimmt werden. Flachdächer schaffen die Voraussetzung, um auf Dächern die beabsichtigte Installation von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung zu realisieren.

6.3 Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Kasernenareal wird derzeit kleinräumig durch die Husarenstraße und punktuell über die Zufahrt auf den Reiterpfad nur flankierend erschlossen. Die zukünftige Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen machen eine völlig neue Erschließung des Gebietes erforderlich. Diese soll auch weiterhin im Wesentlichen über die Husarenstraße erfolgen. In der Husarenstraße erfolgt durch die Verbreiterung des Fußweges auf 2,50 m eine Querschnittsaufweitung des Straßenprofils.

Der Planbereich wird, bedingt durch seine spezifische zweiteilige Nutzungsstruktur, durch zwei Verkehrsstraßen erschlossen.

Die geplante Haupteerschließung des westlichen Teils des Plangebietes erfolgt durch die ringförmig verlaufende Planstraße 10. Sie soll eine Gesamtbreite von 16,50 m aufweisen und alleestartig gestaltet werden. Die Verkehrsfläche wird durch die Fahrbahn, beidseitige Gehwege sowie Andienungs- und Parkierungstreifen bzw. Grünstreifen mit Großbäumen gegliedert.

Im Nordwesten des Planungsbereiches in Richtung Reiterpfad ist eine Notzufahrt vorgesehen, die im Fall von Noteinsätzen oder bauarbeitsbedingten Sperrungen geöffnet werden soll. Im Normalfall fungiert sie als Geh- und Radweg.

Der östliche Teil des Plangebietes wird, ebenfalls ausgehend von der Husarenstraße, durch eine 16,00 m breite Verkehrsachse erschlossen, von der aus das Zentrum des Gebietes (Quartiersplatz) und die Kita sowie die Wohnquartiere durch schmaler werdende Wohngassen (entsprechend ihrer Erschließungsbedeutung) angedient werden. Abhängig von der jeweiligen Straßenbreite sollen diese durch Baum- und Pflanzstreifen, die gleichzeitig als Versickerungsflächen dienen, sowie vereinzelte Stellplätze gegliedert werden. Vorgesehen ist

eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßenräume, sodass diese ungefährdet durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden können. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Osten (Bereich Baufeld 32) soll eine weitere Notzufahrt, die im Normalfall als Geh- und Radweg fungiert, in Richtung Husarenstraße angelegt werden.

Öffentliche Stellplätze sind als Parktaschen und als Längsparkplätze im Straßenraum angeordnet. Das ist inhaltlich hier fehl am Platze!

Der Gewerbe- und der Wohnteil sind bewusst nicht direkt durch Verkehrstrassen verbunden, um den spezifischen Quell- und Zielverkehr jeweils in den einzelnen Nutzungsteilen zu verorten. Zwischen Planstraße 10 und Planstraße 5 ist ein Geh- und Radweg ausgebildet, der im Notfall bzw. im Fall notwendiger Bauarbeiten als Fahrverbindung fungieren kann. Eine direkte Durchfahrt für Rettungs-, Reinigungs- und Müllfahrzeuge wird über versenkbare Poller o.ä. gewährleistet.

Weiter südlich wird durch einen als Rampe ausgebildeten Rad- und Fußweg die Verbindung zwischen Mobility Hub und Quartiersplatz / Planstraße 100 hergestellt.

Komplettiert wird das innere Erschließungssystem durch private Erschließungswege für die Grundstücke mit Bestandsgebäuden (ehemalige Mannschaftskasernen) in Richtung Husarenstraße.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Buslinien auch in Zukunft sichergestellt, eine Führung des Busverkehrs durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Im Quartier sollen gemeinsam mit den Investoren Angebote zum Mobilitätsmanagement geschaffen werden. Die enge Verknüpfung von Angeboten des ÖPNV, der Geh- und Radwegevernetzung mit konkreten nachhaltigen Mobilitätsangeboten haben zum Ziel, erforderliche Kfz-Stellplätze zu reduzieren und Ersatzangebote für private PKWs zu schaffen. Konkrete Möglichkeiten der Umsetzung (insbesondere im zentral angeordneten Mobility Hub) werden im in Bearbeitung befindlichen Verkehrskonzept diskutiert und entwickelt und liegen zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes vor.

6.4 Technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Alle für das Plangebiet notwendigen Versorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in den umliegenden Straßen vorhanden und können problemlos in das Vorhabengebiet hinein verlängert werden.

Bestehende technische Ver- und Entsorgungsnetze auf dem Kasernenareal (außer des Retentionsbodenfilters (RBF) Dempsey an der Bielefelder Straße/Thune sowie des vorhandenen britischen Mischwasser-Transportsammlers im Nordwesten, der möglicherweise übernommen und weitergenutzt werden kann) können aufgrund der beabsichtigten Neubebauung und der Neuausbildung der Erschließungsstraßen nicht weitergenutzt und müssen komplett neu errichtet werden.

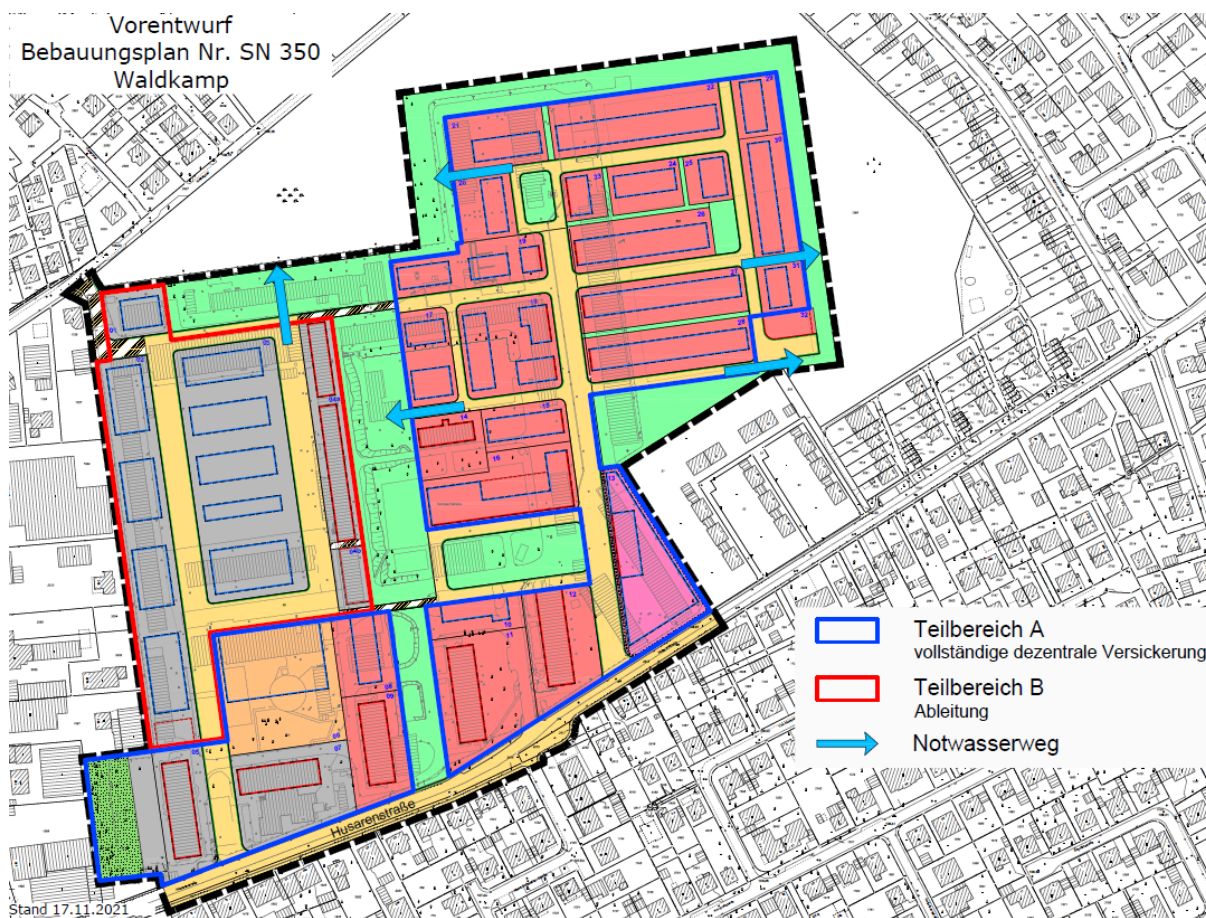
Die Planung des Netzausbaus der Versorgungsträger erfolgt in Koordination mit dem Straßen- und Brückenbauamt und in enger Abstimmung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, um die gestalterischen und räumlichen Anforderungen insbesondere an die Verkehrsflächen und den Freiraum mit den Trassen und Flächen für die technische Infrastruktur in Einklang zu bringen.

Die Stadt Paderborn hat, basierend auf dem Ratsbeschluss „Ein Update für mehr Klimaschutz“ vom 26.09.2019, ambitionierte Klimaschutzziele definiert. Mit einem zukunftsweisenden Energieversorgungskonzept für das Quartier soll den klimapolitischen Zielen und politischen

Vorgaben der Stadt Paderborn sowie den wirtschaftlichen Interessen künftiger Investoren und Nutzern für das Quartier entsprochen werden. Im Rahmen des Energieversorgungskonzepts sollen die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien (Erdwärme, Biomasse, Solarthermie und Photovoltaik) und deren Speicherung im Areal analysiert und auf die Energiebedarfsstruktur abgestimmt werden.

Für die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes, die einer Wohnnutzung zukommen, soll geprüft werden, inwieweit die Implementierung eines energetischen Standards im Sinne eines Passivhauses erwägenswert ist. Zusätzlich zum hohen Wärmedämmstandard (Effizienz) soll ein möglichst hoher Anteil der Wärmeversorgung aus regenerativen Quellen erfolgen. Eine zukünftige Umstellung der Wärmeversorgung auf 100% regenerative Energien soll ebenfalls mit untersucht werden.

Auf eine Versorgungslösung mittels BHKW soll möglichst verzichtet werden.



Die Entwässerung des ehemaligen Kasernengeländes inkl. der zu erhaltenden Bestandsgebäude wird vollständig von Misch- auf Trennsystem umgestellt. Die Vorplanung zur inneren Erschließung des Plangebietes umfasst zum derzeitigen Stand die Herstellung von rd. 690 m Regenwasserkanal und rd. 1.800 m Schmutzwasserkanal. Der deutliche Längenunterschied ergibt sich, weil im Wohnquartier voraussichtlich keine Regenwasserkanäle verlegt werden.

Sämtliche Grundstücke werden an eine neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation DN 250 angeschlossen. Der Anschluss des Plangebietes an die vorhandene städtische SW-Kanalisation erfolgt voraussichtlich über zwei Anschlusspunkte in der Husarenstraße und im Reiterpfad.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht grundsätzlich zwei unterschiedliche Ansätze für die Nutzungsbereiche Wohnen und Gewerbe vor.

Untersuchungen zur Hydrogeologie ergaben für das Plangebiet eine gute bis sehr gute Durchlässigkeit der anstehenden Fluviatilsande im Plangebiet. In den Baufeldern 5-7 sowie im gesamten Wohnquartier (WA1-3) soll das Regenwasser daher vollständig über dezentrale private Versickerungsanlagen versickert werden, in Frage kommen voraussichtlich flache Versickerungsmulden. Auf den Gewerbegrundstücken in BF 1-4 stehen aufgrund des zu erwartenden deutlich höheren Versiegelungsgrades nicht ausreichend Flächen für dezentrale Versickerungsmulden zur Verfügung. Darüber hinaus ist aufgrund der geplanten Nutzung die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung zu erwarten. Das Niederschlagswasser dieser Grundstücke wird über einen städtischen RW-Kanal max. DN 800 abgeleitet.

Die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung sind in dieser Begründung in Abbildung 12 (Entwässerungsbereiche) dargestellt. Der STEB erstellt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein Merkblatt zur Versickerung.

Bei der Straßenentwässerung wird ebenfalls eine Zweiteilung abhängig von der Gebietsnutzung angestrebt. Im Wohnquartier östlich der zentralen Grünachse soll das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert werden. Dies erfolgt über ein System aus versickerungsfähigem Pflaster, in den Straßenraum integrierten Tiefbeeten sowie Versickerungsmulden vor den angrenzenden Waldflächen. Die Straßenentwässerung der Planstraße 10 im Gewerbegebiet erfolgt „klassisch“ über Sinkkästen in den öffentlichen RW-Kanal.

Der Großteil des im Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers soll in Richtung Norden zur Thune abgeleitet werden. Die südlichste Straßenfläche muss aufgrund der Topografie in Richtung Süden an den verrohrten Krebsbach angeschlossen werden, wobei eine Abflussdrosselung vorzusehen ist. In jedem Fall ist vor der Einleitung in die Gewässer eine Regenwasserbehandlung erforderlich.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird zum Zeitpunkt der Offenlage vorliegen.

Notwendige Standorte für Trafostationen zur Stromversorgung sowie Recycling-Stationen für Glas und Papier etc. sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit den Versorgern bzw. dem Abfallentsorgungsbetrieb der Stadt Paderborn (ASP) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Diese werden ausschließlich auf öffentlichen Flächen etabliert.

6.5 Versorgungs- und soziale Infrastruktur

Aufgrund der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn sowie der bestehenden Risiken für den Versorgungsbereich Schloß Neuhaus wird die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich Waldkamp ausgeschlossen.

Durch die Konversion der Kasernenfläche und die erhebliche Erhöhung des Wohnungsbestandes ergeben sich weitere Bedarfe an sozialer Infrastruktur in Form einer 5-gruppigen Kindertagesstätte, die direkt an der Einfahrt zum Wohnbereich etabliert werden soll.

6.6 Freiflächenkonzept

Das gesamte Konversionskonzept der Kasernenfläche ist auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen ausgerichtet und entwickelt die einzelnen grünen Freiräume entsprechend ihrer eigenen, z. T. im Bestand schon deutlich vorhandenen Qualitäten.

Neben dem im Bebauungsplan definierten Rahmen der möglichen Bebauung wird auch eine integrierte Freiflächenplanung erarbeitet, die beschreibt, wie neben einer ausreichenden und qualitätvollen Freiflächenversorgung für die Bewohner*innen auch die notwendige Struktur und Orientierung für ein solches neu erschlossenes und intensiv genutztes Wohnquartier sichergestellt werden wird. Die Grundzüge der zukünftigen Freiraumstruktur sind im Rahmenplan Waldkamp, Stand 04/2021 dargestellt (Abb. 11).

Der zentrale, axial in Nord- Süd- Richtung angelegte Park, der die grüne landschaftsräumliche Klammer zwischen dem Wohn- und Gewerbebereich bildet, die die Wohnbereiche im Norden und Osten rahmenden Grünflächen und öffentliche Platz- und Angersituationen bilden gemeinsam mit alleinartigen Erschließungsstraßen die wesentlichen Elemente der Freiraumstruktur des Gebietes. Die geplante kompakte Bebauung lässt eine intensive Nutzung dieser Freiräume durch die künftigen Bewohner*innen erwarten, sodass die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Nutzungsansprüche auf den Freiflächen gewährleistet werden müssen. Eine Multicodierung der Stadtplätze (Freiraum, Naherholung, Entwässerung, Mobilitätsangebote) ist vorgesehen.

Die miteinander vernetzten, innerhalb der neuen Siedlungsflächen liegenden Grünflächen erfüllen neben der Nutzungsfunktion für die Bewohner*innen auch wichtige ökologische Funktionen wie die Sicherung und Vernetzung wertvoller Gehölzbestände einschließlich ihres Artenbestandes und die Sicherung einer ausreichenden Belüftung / Kaltluftzufuhr.

Eine weitere wichtige Funktion nehmen die Freiflächen im Rahmen der gezielten Oberflächenentwässerung wahr. Zu nennen sind hier insbesondere die Retentionsflächen um die Wohn- und Gewerbebereiche im Norden, die als Spielplatz gekennzeichnete Grünfläche, der Quartiersplatz und südlich des Mobility Hubs. Das Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser ist unter Kapitel 6.4 „Technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur“ näher beschrieben.

Die für die oberirdische Regenentwässerung vorgesehenen Flächen in Form von Straßengraben und -mulden sowie Retentionsflächen sollen durch eine eigendynamische Vegetationsentwicklung selbst einen möglichst hohen Wert für den Naturhaushalt erreichen. Die so beabsichtigte Sammlung des Niederschlagswassers führt darüber hinaus im Vergleich zur kanalgebundenen Ableitung zu einer deutlichen Verminderung und erheblichen Verzögerung des Wasserabflusses. Sie bewirkt zudem eine Vorreinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

Neben der Entwicklung eines abgestuften und vielfältig nutzbaren Freiflächensystems sind die Stärkung der ökologischen Vernetzung mit dem stadträumlichen Umfeld und die Verbesserung des Naturhaushaltes weitere Ziele des Freiraumkonzeptes. Letzteres soll insbesondere mit einer intensiven Durchgrünung sowohl der öffentlichen Räume als auch der Baufelder und einer Begrünung prinzipiell aller Flachdächer erreicht werden. Planungsziel ist es, öffentliche Straßenräume innerhalb des neuen Wohngebietes entsprechend ihrer Breite ein- oder zweizeilig mit Bäumen zu bepflanzen.

Der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet soll im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Vielzahl von prägenden und standortgerechten Bäumen erhalten und über Festsetzungen von Erhaltungsgeboten gesichert werden. Insbesondere gilt dieses für den Quartierspark und den Quartiersplatz sowie entlang der Husarenstraße.

Zur Erschließung der Freiraumbereiche vom Reiterpfad bis zur Husarenstraße sollen neue Rad- und Fußwegeverbindungen das ehemals isoliert liegende Dempsey-Quartier an die angrenzenden Stadtquartiere anbinden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des erarbeiteten Rahmenplanes werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 350 eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu sonstigen Nutzungen getroffen. Dabei ist es Ziel der Stadt Paderborn, das Plangebiet in seiner stadträumlichen Situation entsprechend baulich zu entwickeln. Im Einklang mit dem erhaltenswerten Baumbestand soll die Neubebauung eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit erlangen und somit dem Gebiet ein eigenständiges Gepräge mit hohem Wiedererkennungswert verleihen. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind zweckmäßig, sinnvoll und folgerichtig. Sie werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und nehmen Rücksicht auf das städtebauliche Umfeld.

7.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird bauplanungsrechtlich entsprechend der angetroffenen und der geplanten Strukturen für den Geltungsbereich unterschiedlich ausgewiesen: Der östliche Teil als allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO (Neubau und Bestand), der westliche Teil als Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe - gem. § 8 BauNVO und eine Teilfläche im westlichen Bereich als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mobility Hub“. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird für einen übergeordneten Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt das städtebauliche Ziel für das Quartier, die umgebende städtebauliche Situation und nimmt Rücksicht auf die geplanten Nutzungen.

Allgemeine Wohngebiete werden entsprechend ihrer beabsichtigten Typologie und baulichen Dichte und der sich daraus ergebenden maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in unterschiedliche Bereiche (WA 1, WA 2 und WA 3) eingeteilt.

Im Bereich WA 1 sollen zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt werden. Diese Regelung berücksichtigt die städtebauliche und die umgebende naturräumliche Situation und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Nutzungen. Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. In WA 1 ist die Errichtung von Eigenheimen vorrangiges Ziel der Quartiersentwicklung.

Im Bereich WA 2 ist die Errichtung von Gebäuden unterschiedlicher Ausprägung (Geschossigkeit und Form) in Geschossbauweise sowie einer der Wohnnutzung direkt zugeordneten Parkpalette geplant.

Bereich WA 3 umfasst die Teile der Bestandsbebauung (historische Kasernengebäude), die im weitesten Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung einschließlich auch einer möglichen studentischen Wohnnutzung zugeführt werden sollen

In den Bereichen WA 2 wird insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes angestrebt, in den Erdgeschosszonen niedrigschwellige wohnumfeldnahe Versorgungsinfrastrukturangebote zu etablieren und somit die Wohnattraktivität auf ein hohes Niveau zu heben. Es sollen kleinteilige gem. § 4 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich integrierbar sein. Eine weitere Feinsteuerung bzgl. der Festsetzungen zum Einzelhandel wird nicht vorgenommen.

Um die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß hinaus zu beeinträchtigen, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen in Bereichen, die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, ausgeschlossen. Diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur würden wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche als Störfaktoren in Erscheinung treten. Die Ansiedlung einer Tankstelle wäre schon aus Gründen der Vermeidung zusätzlicher Verkehre in einem eher ruhigen Wohngebiet nur schwer einzuordnen.

Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO

Die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Nutzung Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (Betriebe mit einem Störgrad, der einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entspricht) unterstützt eine städtebaulich sinnvolle Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten (nicht störendes Gewerbe, z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe). Damit soll auch auf den gesamtstädtischen Bedarf innerhalb des Stadtgebietes nach kleinteiligen Gewerbeflächen reagiert werden. Zudem soll mit der Ausweisung von Gewerbeflächen die bereits in der Dubelohstraße ansässige Gewerbebestruktur gestärkt und ein breiteres Angebotsspektrum ermöglicht werden.

Zulässig sind gemäß der Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Aufgrund der Vorhaltung der Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe sind Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsnutzungen sowie Bordelle und Betriebswohnungen ausgeschlossen. Gebäude für gesundheitliche Zwecke sollen dagegen explizit zugelassen werden.

Durch die Ausrichtung auf die Öffentlichkeit können Tankstellen zu erheblichen zusätzlichen Pkw- und Lkw-Verkehren führen, was in Bezug auf die Sicherung der Abläufe des Lieferverkehrs der eigentlichen Gewerbebetriebe vermieden werden sollte. Der Ausschluss soll weiterhin sicherstellen, dass die Grundstücksflächen den vorrangig angedachten Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können.

Nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Paderborn vom 15.12.2011 sind Neuansiedlungen von Erotik- bzw. Wett- und Glückspielanlagen nur in bestimmten räumlich abgegrenzten Bereichen des Stadtgebietes denkbar. Das Plangebiet gehört nicht zu den aufgezeigten Bereichen, die durch eine städtebauliche Vorprägung gekennzeichnet sind. Aufgrund der im Konzept aufgezeigten Alternativstandorte ist es legitim, im Plangebiet die in Rede stehenden Anlagen generell auszuschließen, um die Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzuhalten, eine Verzerrung des Boden- und

Mietpreisgefüges zu unterbinden sowie durch das allgemein negative Image solcher Anlagen einen „Trading-down-Effekt“ zu vermeiden.

Hinsichtlich Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit „kulturellem Schwerpunkt“ führte das Konzept aus, dass die Standortanforderungen von Diskotheken und ähnlichen Vergnügungsstätten je nach Ausrichtung der Einrichtung sehr anlagenspezifisch seien. Auch hinsichtlich der Zulassung von Vergnügungsanlagen wird der Argumentation wie bei Erotik- bzw. Wett- und Glückspielanlagen gefolgt.

Im GEE wird Einzelhandel generell ausgeschlossen. U. a. soll durch den Ausschluss gewährleistet werden, dass die Flächen dem produzierenden Gewerbe und der Ansiedlung von Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Hier ist der Bedarf an bezahlbarem Baugrund unverändert hoch. Die Erfahrung zeigt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem Anstieg der Bodenpreise einhergeht und damit das Bodenpreisgefüge nachhaltig stören kann.

Im Rahmen des sogenannten „Handwerkerprivilegs“ wird eine Ausnahmeregelung für Verkaufsstätten definiert: Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Diese Ausnahmeregelung zum sogenannten Annexhandel soll Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit eröffnen, eigene Erzeugnisse und notwendigen Zubehör an Endverbraucher veräußern zu können.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Mobility Hub“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebauliches Ziel der Quartiersentwicklung Waldkamp ist es auch, zukunftsweisende Mobilitätsangebote zu schaffen. Einen der wesentlichen Bausteine eines modernen Quartiersverkehrs stellt der Mobility Hub dar. Neben klassischen Parkierungsangeboten für Mitarbeitende der umliegenden Gewerbebetriebe und Besucher*innen in den oberen Stockwerken sind in der Erdgeschosszone auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Car-, Bikesharing- und Mobilitätsangebote sowie mobilitäts- und logistikbezogene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen. Zudem sind auch Einrichtungen der Gebietslogistik (Packstationen, Lieferdienste) als Funktion möglich.

Die Ausweisung als Sondergebiet erfolgte aufgrund der Einordnung einer spezifischen Funktion auf der vorgesehenen Fläche und dem beabsichtigten Ausschluss von Nutzungen, die bspw. in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig wären.

Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll vorrangig zur Einordnung einer notwendigen ebenerdigen, fünfzügigen Kindertageseinrichtung genutzt werden. Um Rücksicht auf sich ändernde gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden neben der KiTa-Nutzung auch Nutzungen zugelassen und beabsichtigt, die anderen sozialen Zwecken wie z.B. des betreuten Wohnens, der Altenpflege oder altersgruppen- bzw. generationenübergreifenden Nutzungskonzepten dienen.

Dies stellt eine nachvollziehbare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der sonstigen baulichen Nutzungsarten im Gebiet dar und erlaubt der Stadt Paderborn in den nächsten Jahrzehnten, flexibel auf notwendige Veränderungen zu reagieren.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche und der Geschossigkeit soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Flexibilität in der Verortung des Kita-Gebäudes auf der

Grundstücksfläche erfolgen kann, die zwingend eine ausreichend große Gesamtfläche für Spiel- und Freibereiche vorhält. Die Ausbildung einer baulichen Raumkante zum Quartiersplatz ist beabsichtigt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, unter Berücksichtigung der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und auf Grundlage der BauNVO vorgenommen. Für die Grundstückerbauung in den festgesetzten Nutzungsbereichen werden unterschiedliche Grundflächenzahlen, abgekürzt GRZ, und überbaubare Flächen festgesetzt. Die Ausnutzung der Grundflächenzahl kann durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ggf. eingeschränkt werden.

Ziel der getroffenen Festsetzungen soll die Schaffung eines ausgewogenen Siedlungsverhältnisses von Wohn- und Gewerbenutzung und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sein.

Allgemeines Wohngebiet

In den Bereichen WA 1 und WA 2 (Bereiche, die für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern bzw. für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind) wird die GRZ mit der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 bestimmt. Demnach dürfen maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Abweichend wird in einzelnen Baufeldern eine GRZ von 0,5 geregelt. Damit werden die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte überschritten.

Die geringfügige Überschreitung des für WA-Gebiete geltenden Orientierungswertes für die GRZ entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung, durch eine maßvoll verdichtete Bebauung entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes eine gewollt kompaktere urbane Struktur zu erhalten. Durch die direkt an das Quartier angrenzenden Wald- und Erholungsflächen und öffentlichen und großzügigen Grün- und Platzflächen wird ein Ausgleich für die stärkere bauliche Verdichtung in den Bereichen WA 1 und WA 2 hergestellt.

Darüber hinaus wird, ebenfalls aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet, für den Bereich WA 1 eine zweigeschossige Bauweise als zwingendes Höchstmaß für die überbaubaren Flächen geregelt, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung in bestimmten Bereichen die Errichtung von Staffelgeschossen ermöglichen soll. Dies schafft Flexibilität in der baulichen Entwicklung. So sind marktübliche Wohnformen der Doppelhausbebauung, aber auch besondere Typologien von Hausgruppen denkbar.

Im Bereich des WA 2 soll die beabsichtigte größere Kompaktheit der Gebäude (Geschosswohnungsbau) durch eine Geschossigkeit zwischen III und IV erreicht werden. Wohngebäude des WA 2 dienen insbesondere der Akzentuierung und Konturierung der größeren Erschließungsstraßen und des Quartiersplatzes sowie städtebaulich-räumlich bedeutender Situationen.

Gem. § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen ist im Baufeld 16 bis zu 0,7 zulässig. Die auch hier wie für alle WA-Baufelder grundsätzlich erforderliche Versickerungsfläche kann durch diese Festsetzung realisiert werden.

Im Bereich WA 3, welcher die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte im südlichen Kasernenbereich und die Kommandantur umfasst, wird eine Ausdehnung der jetzt schon

überbauten Flächen im Wesentlichen nicht vorgesehen. Die Flächenausdehnung und Kubatur der Bestandsgebäude ist durch Baulinien und zwingend festgesetzte Geschosszahlen ausreichend definiert, sodass sich die festgesetzte Grundfläche durch die Abgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die GRZ wird baufeldweise unterschiedlich geregelt und liegt bis auf das Baufeld 04b unter dem in der BauNVO definierten Orientierungswert von 0,8 (§17 BauNVO). Der beabsichtigten Einordnung von Gebäuden für die gewünschten gewerblichen Nutzungen auf der Fläche als auch der im Rahmenplan gemachten städtebaulichen Gestaltvorgaben, d.h. der Ausbildung einer Abfolge von Baukörpern und gestaltetem Freiraum wird mit dieser GRZ Folge geleistet. Auf eine Festsetzung von Geschossen in den Neubaubereichen des GEE wird bewusst verzichtet, um eine hohe Flexibilität in der Gebäudegestaltung zu erlangen. Auch nimmt das Maß der baulichen Nutzung Rücksicht auf das bauliche Umfeld und fügt sich in dieses ein. Entscheidend für die Ausbildung von Baukörpern ist die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen und die festgesetzten Gebäudehöhen.

Im Bereich GEE, in denen sich Bestandsgebäude (ehemals Mannschaftsunterkünfte im südlichen Planbereich und das NAAFI-Gebäude, die Messe und das Kasino an der Parkseite) befinden, wird eine Ausdehnung der jetzt schon überbauten Flächen im Wesentlichen nicht vorgesehen. Flächenausdehnung und Kubatur der Bestandsgebäude sind durch Baulinien und zwingend festgesetzte Geschosszahlen definiert. Lediglich eine geringfügige Ergänzung der überbaubaren Flächen mit Balkonen und Altanen soll auch hier perspektivisch zugelassen werden.

Sondergebiet

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 in dem als Sondergebietsfläche ausgewiesenen Bereich wird der in der BauNVO definierte Orientierungswert unterschritten. Auch hier wird die Kubatur des Mobility Hub-Gebäudes durch die festgesetzten Baugrenzen und die Gebäudehöhe definiert, wodurch auch hier die notwendige Flexibilität in der Gebäudegestaltung erreicht wird.

Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche sieht der Bebauungsplan eine überwiegend eingeschossige Bauweise, die im Bereich der Platzkante bis in eine Dreigeschossigkeit reichen kann, vor. Für die beabsichtigten Nutzungsabsichten auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit notwendigem großen Freibereich, aber auch optional für andere soziale Einrichtungen und damit für die hier gewünschte Nutzungsvielfalt wird eine konzeptionelle Lösung erarbeitet. Um einen ausreichend großen Frei- und Spielbereich gewährleisten zu können soll perspektivisch die GRZ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 0,4 nicht überschreiten.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nutzergruppen beabsichtigt. Mit Blick auf die geplante Gebäudestruktur sowie in Anlehnung an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung wird im Plangebiet für die Bereiche WA 1 eine offene bzw. abweichende Bebauung in Form

von Doppelhäusern und Hausgruppen baufeldweise geregelt. Im Baufeld ist die Errichtung von 2 Hausgruppen vorgesehen.

Die Parzellierung und Realisierung der Bebauung wird durch die Grundstücksvergabe der Stadt Paderborn gesteuert.

In den Bereichen WA 2, GEe und SO wird ebenfalls eine offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. In den Bestandsbaufeldern der Bereiche WA 3 und GEe wird grundsätzlich eine abweichende Bauweise definiert.

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Regelung gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, unter Berücksichtigung der angestrebten Kompaktheit des Baugebietes ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu verwirklichen. In der abweichenden Bauweise ist wie in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu bauen, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Die Gebäudehöhen sind neben der Anzahl möglicher Vollgeschosse zur Definition der jeweiligen Baukörper festgesetzt. Die Bauhöhen der zu errichtenden Neubauten beziehen sich jeweils baufeldbezogen auf die im Mittel gemessene Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante der Attika/der Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand festgelegt.

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung und der festgesetzten Geschossigkeit der Gebäude werden systematisierte maximale Gebäudehöhen vorgegeben. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen üblichen und vergleichbaren Maßen für Wohn- und Gewerbebauten.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind die Gebäudehöhen wie folgt einzuhalten:

- bei zwei festgesetzten Geschossen maximal 10,00 m
- bei drei festgesetzten Geschossen maximal 13,00 m
- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 14,00 m

In den Teilgebieten GEe sind Gebäudehöhen von 8,00 m sowie im Teilgebiet SO die Gebäudehöhen von maximal 12,00 m einzuhalten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

Die OKFF ist auf eine maximale Höhe von 0,50 m begrenzt um die Errichtung von Parterregeschossen zu vermeiden.

Sowohl in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 als auch in den Bereichen des GEe (außer in den Baufeldern mit Bestandsbebauung) kann als Ausnahme eine Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Installationstechnik, Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen und Antennen bis 2,00 m und bis zu 4 m im SO zugelassen werden, um im Einzelfall entsprechende nutzungs- und betriebsrelevante Erfordernisse zu berücksichtigen. Auch die Überschreitung der Gebäudehöhen durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig.

Um ihre optische Auswirkung auf den Straßenraum weitestgehend zu vermeiden und um sie unauffällig in das Quartiersbild zu integrieren, sind diese untergeordneten technischen

Aufbauten im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Dachhaut abzurücken. Im Bereich der Nahtstellen von Doppel- und Reihenhäusern sind diese Aufbauten nur entsprechend an der Straßen- und Rückseite abzurücken.

Durch Baugrenzen und Baulinien werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Bauflächen eindeutig bestimmt.

Diese Regelung ist notwendig, um die Straßenräume und Siedlungsräume eindeutig zu definieren und zu fassen. Bezüglich der Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen werden die einzelnen Baufelder entsprechend der Angebotsplanung für die im Plan geregelten Nutzungen mit großräumig überbaubaren Flächen versehen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der Baugrenzen ein abgestimmtes, qualitätsvolles und städtebaulich wünschenswertes Bild.

Im Gegensatz zu einer Baugrenze, bei der Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen, ein Zurückspringen aber grundsätzlich zulässig ist, soll mit den getroffenen Festsetzungen von Baulinien geregelt werden, dass an dieser Linie gebaut werden muss. Die mit Baulinien definierten Gebäudefassaden sollen zu einer gewollten kompakten und dichten Bebauung beitragen und eindeutige und städtebaulich gewollte Raumkanten an der Haupteinfahrtsstraße sowie an den Platzkanten sicherstellen. In den Teilgebieten WA1 und WA2 ist die Überschreitung der Baulinie in untergeordnetem Maße zur öffentlichen Platzfläche und zum Straßenraum durch auskragende Balkonplatten bis zu 75 cm und bis zu einem Drittel der Fassadenlänge ausnahmsweise zulässig, um eine erwünschte Fassadengliederung zu unterstützen.

In Bereichen von WA 3 und GEe werden die Bestandsgebäude mit engen Baulinien festgesetzt, um bei ggf. erforderlichen Ersatz- bzw. Neubauten die Bestandskubatur einzuhalten.

7.4 Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Stellplatzbedarf für Wohngebäude in Reihen- und Doppelhausbauweise soll auf den Grundstücken selbst gedeckt werden, wobei die Stellplatzanzahl auf 1/ Grundstück begrenzt wird. Freistehende Garagen sind grundsätzlich unzulässig. Insgesamt soll mit der Festsetzung verhindert werden, dass der Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch oberirdische Stellplätze überbaut und ein angemessener Grünanteil gewährleistet wird. Zusätzlicher Stellplatzbedarf soll auf der Stellplatzfläche Baufeld 32 nachgewiesen werden.

Für die dichter bebauten Geschosswohnungsbaubereiche der Baufelder 15, 17 und 18 sowie für das Baufeld 14 soll eine gemeinsame Parkpalette auf Baufeld 15 errichtet werden.

Aufgrund seiner dichtesten Bebauung und einer angestrebten vielseitigen Nutzung ist für das Gebäude auf Baufeld 16 eine Tiefgarage vorgesehen.

Für die gewerblich genutzten Baufelder mit Bestandsgebäuden im Süden des Plangebietes wird der Parkplatzbedarf auf 2 Etagen des Mobility Hub eingeordnet.

7.5 Altlasten / Kampfmittel

Bodenschadstoffbelastungen

Auf dem Gelände der ehemaligen Dempsey-Kaserne wurde im November/Dezember 2020 eine orientierende Untersuchung (Phase IIa) von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) entsprechend der Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Boden- und

Grundwasserschutz durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Überprüfung, ob im Bereich von KVF der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 BBodSchG besteht.

Die Daten zu festgestellten Verdachtsflächen liegen vor. Für eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser liegen entsprechend den Ergebnissen der hier durchgeführten Untersuchungen im Bereich dieser KVF keine Anhaltspunkte vor. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. Baugesetzbuch (BauGB) sind erfüllt.

Es ist vorgesehen, dass sowohl alle bisher bekannten Belastungen sowie ggf. bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfasste Verunreinigungen im Rahmen der Baureifmachung unter gutachterlicher Überwachung ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei Umsetzung dieser Auskofferungsmaßnahmen werden die potentiellen Schadstoffquellen beseitigt, sodass Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen der Kasernengebäude werden auch die befestigten Flächen und damit weitestgehend die belasteten Böden und Tragschichten entnommen und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Belastungen können in tieferen Bodenschichten auftauchen, sind aber größtenteils nicht zu erwarten.

Schadstoffbelastungen in Gebäuden

Anhand des vorliegenden Bau- und Zustandsberichtes „Dempsey Barracks“ Paderborn des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW Bielefeld liegen Informationen zu Bauzustand und aufgefundenen Schadstoffen für die Bestandsgebäude vor.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich wurde bezüglich seiner Kampfmittelbelastung durch das Ordnungsamt der Stadt Paderborn eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Als weitergehende Maßnahmen sollen vorgefundene Stellungsbereiche sondiert werden, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Unter Textlichen Festsetzungen/Hinweisen wird auf das Thema Umgang mit Kampfmittelfunden eingegangen.

7.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Planungsbereich selbst befinden sich keine bekannten Denkmäler oder Bodendenkmäler. Entsprechende Festsetzungen sind daher entbehrlich. Westlich des Planungsbereiches zwischen Bahnlinie und Bielefelder Straße (Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 13, Flurstück 2134) befindet sich das eingetragene Bodendenkmal B-40 „Zwei Grabhügel“.

Eine archäologische Untersuchung im Planungsbereich muss in Form von Sondagen im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgen. Umfang und Lage der Sondierungen müssen anhand der erhaltenen Bausubstanz, der Bodenbedingungen, der vorhandenen Leitungen usw. entschieden werden. Unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen sind Verhaltensanweisungen im Falle von archäologischen Bodenfunden dargelegt.

7.7 Immissionsschutz

Aus Sicht des städtebaulichen Schallschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Um die immissionstechnischen Auswirkungen des Gewerbegebietes und des Mobility Hubs als auch die Auswirkungen von Geräuschemissionen durch den Verkehr auf das Plangebiet sowie die Fernwirkung des durch den zukünftigen Erschließungsverkehr auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ermitteln und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren festsetzen zu können, wird die Erarbeitung einer schalltechnischen Prognose nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zum Zeitpunkt der Offenlage erwartet.

7.8 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden in den textlichen Festsetzungen Gestaltungsvorgaben (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) zur Dachform, zur Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen, zu Stellplätzen und Werbeanlagen getroffen. Hierbei wird sich auf wenige für sinnvoll erachtete Festsetzungen beschränkt, um insbesondere die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen.

Dachform

Mit der Festsetzung von Flachdächern auf Neubauten soll ein modernes und einheitliches Bild des neuen Quartiers unterstützt und eine entsprechende Ensemblewirkung erzeugt werden. Das Flachdach erfüllt neben seiner Aufgabe als gestalteter oberer Abschluss des Gebäudes auch potentiell eine ökologische Rolle für das Mikro- und Gebäudeklima sowie für die Wasserrückhaltung. Mit Blick auf die angestrebte Bebauung wird als Dachform das Flachdach (FD) mit einer maximalen Neigung von 3° bzw. 5 % Gefälle als baugestalterisch moderne Bauform festgesetzt. In den Bereichen WA 3 und GEe (Baufelder 04a, 05, 07, 09, 11, 12 und 14) sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 38 - 45° zugelassen.

Konformitätsgebot bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen

Doppelhäuser sollen in Kubatur, Fassadenmaterialität und äußerer Gestaltung ein gleichartiges Erscheinungsbild bieten. Weitere Regelungen zum Konformitätsgebot werden bis zum Zeitpunkt der Offenlage formuliert.

Einfriedungen an Verkehrsflächen

Die privaten Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Hohen Stellenwert besitzt daher insbesondere der öffentliche Bereich der Erschließungsstraßen und Wohnwege. Um eine der städtebaulichen und planerischen Zielvorstellung entsprechende Regelung der Einfriedung zu treffen, sind bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, um so auch die Einsehbarkeit in den Straßenraum weiterhin zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen Einfriedungen als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig sein. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Im Bereich von Sichtdreiecken sind genannte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter

Die Müllentsorgung der Baufelder, auf denen Mehrfamilienhäuser geplant sind, soll durch ein Unterflursystem erfolgen. Standorte für die Unterflurbehälter für die weiteren Baufelder werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Darüber hinaus wird neben den bereits vorhandenen Wertstoffcontainerstandplätzen ein neuer öffentlicher Wertstoffcontainerstandplatz für Glas als Unterflurcontaineranlage im Bereich des Quartierplatzes festgesetzt.

Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

Werbeanlagen

Um eine ansprechende Außenwirkung des Planungsgebietes und der einzelnen Teilbereiche untereinander zu gewährleisten, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Ziel ist ein harmonisches Gesamtbild des Gesamtquartiers und damit eine Vermeidung von Störwirkungen durch einzelne Werbeanlagen. Werbung ist notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Sie kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Jedoch darf sie das Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken.

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Daher sind sie auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses reichen. Somit sind Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen oder an und über den Dachaufbauten nicht zulässig. Insbesondere sollen an Fassaden, die zur grünen Mitte des Quartiers zeigen, keine Werbeanlagen angebracht werden.

Wegen der Ablenkungsgefahr und der Gefahr von Irritationen für den Verkehr und Störungen für die Nachbarschaften sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Auch durch Festsetzung der Größe und Anzahl von Werbeanlagen soll das Gesamtgestaltungsziel für das Quartier gesichert werden. Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens 2/3 einer Fassade lang und maximal 80 cm hoch sein.

Fest installierte freistehende Schilder oder Stelen sowie Fahnenmasten und Pylone werden ausgeschlossen.

Im Bereich der Bestandsgebäude im GEE sollen ausschließlich Werbeanlagen in Form von Sammelwerbeanlagen als freistehende Tafeln vor den Stirnseiten der Gebäude zugelassen werden. Mit den vorgenannten Regelungen wird sichergestellt, dass sich das angestrebte Siedlungsbild im gewünschten Charakter entwickeln kann.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Nach den Bestimmungen des BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren die Erstellung eines Umweltberichts unerlässlich. Er stellt

einen gesonderten Teil der Begründung dar. In ihm werden die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung befindet sich der Umweltbericht in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Stand der Offenlage in die Begründung des Bebauungsplanes eingepflegt.

Nach ersten Erkenntnissen sind keine umweltrelevanten Belange erkennbar, die die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 350 ausschließen.

Aussagen zu Klimagesichtspunkten und zur notwendigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden ebenfalls im weiteren Planverfahren ermittelt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in die Begründung mit aufgenommen.

Durch die Planung wird in Teilbereichen die Entnahme von Bestandsbäumen erforderlich. Der größere Teil der Bäume wird jedoch durch Festsetzung in seinem Bestand gesichert. Dies soll neben der optisch ansprechenden Wirkung, der kleinklimatischen Bedeutung insbesondere auch der artenschutzrechtlichen Relevanz (insbesondere für Fledermäuse) der Bäume Rechnung tragen. Eine ähnliche Bedeutung für den Artenschutz weisen insbesondere die älteren Bestandsgebäude auf.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG-NRW) wird in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) behandelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag Stufen I und II, der einen Bestandteil des Umweltberichtes darstellt, wurde im Oktober 2021 durch das Büro NZO - Büro für Landschaftsplanung, Bewertung und Dokumentation vorgelegt.

Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe I wurden die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten erfasst und entsprechend einer Wirkfaktorenanalyse festgestellt, ob diese Arten potentiell im Plangebiet vorkommen können und sich daraus Konflikte mit dem Planvorhaben ergeben könnten.

Durch exemplarische Erfassungen wie Gebäudeuntersuchungen und Fledermauskontrollen wurden tatsächlich und potentiell von dem Vorhaben betroffene Arten (11 Fledermaus- und 13 Vogelarten sowie eine Eidechsenart) ermittelt, für die die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

In Stufe II wurden weitere Gebäude- und Habitatuntersuchungen durchgeführt. In einer vertiefenden Analyse wurde geprüft, welche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind und ob diese Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkung und die Rodung von Höhlenbäumen und Gehölzen sind im Detail in der anliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II dargestellt.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Ratsbeschluss „Ein Update für mehr Klimaschutz“ vom 26.09.2019 wurden für das Unternehmen Stadt als auch für die gesamte Stadt Paderborn neue, ambitionierte Zielvorgaben zum Klimaschutz definiert. Ebenfalls hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes bis 2030 beschlossen.

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB ist aber inzwischen klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehören und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind entsprechend der sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll und erforderlich.

Entsprechend der vorliegenden Stadtklimaanalyse Paderborn (Status Quo ohne Zukunftsszenario Klimawandelfolgen) ist ersichtlich, dass für die geplante Gewerbefläche bereits jetzt eine hohe Wärmebelastung besteht. Für einen Teil der Wohnnutzung im Osten verhält es sich ähnlich, jedoch nicht derart ausgeprägt wie im Gewerbegebiet. Durch die Folgen des Klimawandels (Hitze) kann sich diese Situation noch verschärfen.

Im Gewerbegebiet sind im Straßenraum Baumreihen vorgesehen, die eine Verschattung tagsüber im Freien ermöglichen. Aufgrund der hohen Wärmebelastung in den oben beschriebenen Bereichen wird jedoch empfohlen, weitere Anpassungsmaßnahmen zu betrachten und durchzuführen. Einzelne Anpassungsmaßnahmen haben oft einen geringen Einfluss auf die Kühlung der Umgebung. Erst in Kombination mit weiteren Klimafolgenanpassungsmaßnahmen werden wesentlichen Kühlungseffekte erreicht, wie z. B. Albedoerhöhung der Fassaden und der Straße/der Wege, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung mit Begrünung.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem gewachsenen Ortsbereich liegt und die äußere Erschließung durch vorhandene Straßen gesichert ist. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, der bereits langjährig bebaut war. Durch die Entwicklung im Innenbereich kann eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich mit weiterer Versiegelung durch neue Verkehrsinfrastruktur vermieden werden. Die beabsichtigte Umnutzung der Fläche für Wohnen und Gewerbe sowie Grün- und Spielflächen hat aufgrund ihrer relativ geringen Verdichtung im Vergleich zur Bodenversiegelung im Bestand voraussichtlich wenig Einfluss auf das Lokalklima. Grundsätzlich wird das Schutzgut Klima mit der Planaufstellung nicht nachhaltig beeinflusst.

Es ist jedoch zu beachten, dass eine Bebauung von Freiflächen zwar zu kompakten Siedlungsstrukturen führt, die flächen-, verkehrs- und energiesparend sind. Andererseits wird durch die vorgesehene Bebauung der Wärmeinseleffekt nicht reduziert, ggf. sogar verstärkt. Daher wird auf eine ausreichend große Etablierung von Grünflächen und Belüftungsbahnen geachtet. Notwendigen Bodenversiegelungen kann bspw. durch Begrünung von Dächern und Fassaden entgegengewirkt werden. Die beabsichtigte Ausbildung von Flachdächern auf allen Neubauten ermöglicht eine extensive Begrünung, so diese nicht für die Unterbringung von Energieerzeugungs- oder technischen Anlagen benötigt werden. Auf Flachdächern ist eine Einordnung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (Photovoltaik, Solarthermie) möglich.

Veränderungen im Gebäudedesign, wie die Gebäudeausrichtung, Hauswandverschattung, Wärmedämmung und der Einsatz von geeigneten Baumaterialien können als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel angesehen werden. So kann im Rahmen der freiwilligen architektonischen Selbsthilfe dem möglichen Problem von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.

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

Die Stadt Paderborn entwickelt für das Areal ein nachhaltiges energetisches Konzept, das mit Hilfe des Einsatzes erneuerbarer Energien Planungs- und Betriebssicherheit bei der Wärmeversorgung schaffen soll und die klimapolitischen Ziele der Stadt durch Vermeidung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe unterstützt. Zusammen mit der weitgehenden Ausnutzungsmöglichkeit der Solarenergie kann die beabsichtigte Errichtung einer Nahwärmeversorgung eine nachhaltige Energieversorgung des neuen Waldkamp-Quartiers gewährleisten.

Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien werden mit dem Bebauungsplan jedoch nicht getroffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung 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.

8.4 Ausgleich und Kompensation

Der Flächenbestand der Biotoptypen auf dem Areal einschließlich des Baumbestandes wird im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und den Biotoptypen der geplanten Flächenplanung der beabsichtigten Bebauungsplanung gegenübergestellt. Daraus folgend ist eine rechnerische Bewertung der zukünftigen Biotopsituation und die Quantität ggf. notwendiger Ausgleichmaßnahmen möglich.

Entsprechende Aussagen werden nach Vorlage des Umweltberichtes zum Zeitpunkt der Offenlage vorgelegt.

9. Flächenbilanzierung

Teilflächen	Fläche in ha*
Bauflächen (WA, GEe, SO, Gemeinbedarfsflächen)	
Erschließungsfläche Verkehrsflächen	
davon Verkehrsflächen der Husarenstraße	
Öffentliche Grünflächen	
Gesamtfläche	

*Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

10. Hinweise / Sonstiges

1. Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist bei Starkregenereignissen zudem mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenflächen zu rechnen. Auch hier ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser von den Straßenflächen nicht auf die privaten Grundstücke gelangen kann. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFFB und Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

Es werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat.

2. Rückstauebene

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

3. Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

4. Regenwassernutzung

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

5. Baugrundeigenschaften/ Baugrunduntersuchungen/ Bodenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet kann trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Weitere sondierende Untersuchungen werden erforderlich.

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

7. Altlasten

Für das ehemalige Kasernenareal der Kaserne wurde eine Untersuchung der kontaminationsverdächtigen Flächen (Orientierende Untersuchung) durchgeführt. Festgestellte Abfälle aus der militärischen Nutzung sind fachgerecht zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch weitere 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.

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

9. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel mit einem möglichst niedrigen UV-Anteil (z.B. LED, Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm) fledermausverträglich installiert werden.

10. Archäologische Bodenfunde

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist die LWL- Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu benachrichtigen.

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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11. Richtfunktrassen

wird zum Planungsstand der Offenlage ergänzt

12. Vogelschutz

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

13. DIN-Normen/Richtlinien

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

II. UMWELTBERICHT

Der zu erstellende Umweltbericht inklusive dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag stellt einen separaten Teil der Begründung dar und wird zum Planungsstand der Offenlage ergänzt.

III. MONITORING

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ein Monitoring zur Überwachung des Vorhabens durchzuführen. Für die vorliegende Planung sind dazu geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Minderungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens.

Hierzu gehören insbesondere auch die Umsetzung bzw. Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und artenschutzrechtlichen Belange sowie die Einhaltung der Lärmvorschriften.

Aufgestellt:

Paderborn, im November 2021

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Thomas

Jürgenschellert