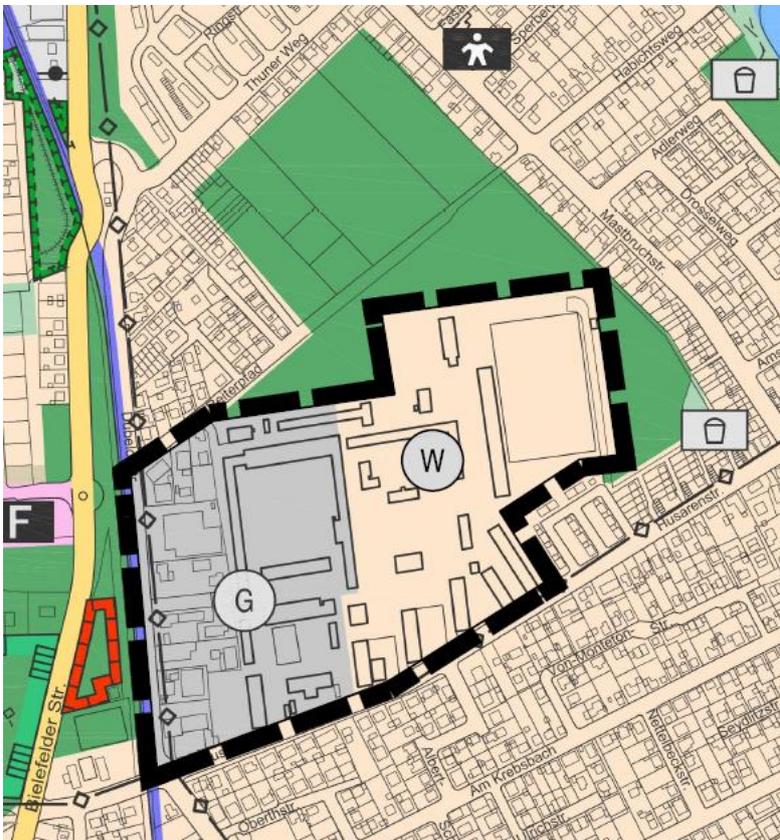


# Begründung zur 151. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Waldkamp/Dubelohstraße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im November 2021

Verfahrensschritt:  
Frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit und der  
Behörden

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I. BEGRÜNDUNG**

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und -ziel**
- 3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
  - 4.1 Landesentwicklungsplan
  - 4.2 Regionalplan
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Flächennutzungsplan
  - 4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
- 5. Änderungsinhalte**
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption
- 6. Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung**
- 7. Umweltbericht / Monitoring**
- 8. Artenschutz**
- 9. Ausgleich und Kompensation**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Klimaschutz und Klimaanpassung**
- 12. Weitere Fachaspekte**
  - 12.1 Ver- und Entsorgung
  - 12.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
  - 12.3 Altlasten und Kampfmittel

### **II. UMWELTBERICHT (als gesonderter Teil der Begründung)**

### **III. MONITORING**

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Verfahrensstand**

Mit dem Rückzug der britischen Streitkräfte von ihren Standorten in Paderborn wurde die Stadt vor große Herausforderungen hinsichtlich des Umgangs 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 ebenfalls eine hohe Bedeutung zu, da hier wiederum ein großes und integriertes Wohngebiet für die wachsende Stadt und zusätzlicher Raum für Gewerbe geschaffen werden kann.

Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt Paderborn ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für die Wohnquartiersentwicklung „Dempsey-Kaserne“ ausgeschrieben, welcher mit der Preisgerichtssitzung am 19. Mai 2020 seinen Abschluss fand. 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 Fachdienststellen der Stadt Paderborn mit den vorgenannten Büros zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes in Form eines Rahmenplanes auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses statt.

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

Zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Planung berührten Belange beabsichtigt die Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. SN 350 „Waldkamp“ aufzustellen und diesen im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung erstmalig öffentlich auszulegen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes „Waldkamp/ Dubelohstraße“ durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Planaufstellung des Bebauungsplanes erfolgen parallel im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren ist neben dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Erarbeitung weiterer spezifischer Fachgutachten erforderlich. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung 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 ein Verkehrsgutachten, ein Schallimmissionsgutachten sowie ein Energiekonzept.

## **2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass und -ziel**

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 ansteigen 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.

Die ehemalige Kasernenfläche bietet ein sehr hohes Potential, sich zu einem neuen urbanen Wohnquartier zu entwickeln und somit einen Teil des prognostizierten Wohnraumbedarfes abzudecken. Auf dem Areal sollen perspektivisch etwa 300 Wohneinheiten errichtet und kleinteilige Gewerbeflächen entwickelt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine sozialverträgliche und breit gefächerte Angebotsmischung der Wohnraumangebote in einer adäquaten baulichen Dichte zu erreichen. Entsprechend der 2018 beschlossenen städtischen Leitlinien sollen mindestens 30 % der entstehenden Wohnungen im Segment des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden.

## **3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich**

Der ca. 18,69 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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

und beinhaltet die Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke in der Flur 13 der Gemarkung Schloß Neuhaus:

19, 20, 325, 327, 1594, 1597, 1598, 1599, 1600, 1727, 1728, 1729, 1730, 1941, 2013, 2342, 2343, 3063, 3064, 3065, 3066,



Abb. 1 – Lage des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplanes im Stadtgebiet Paderborn

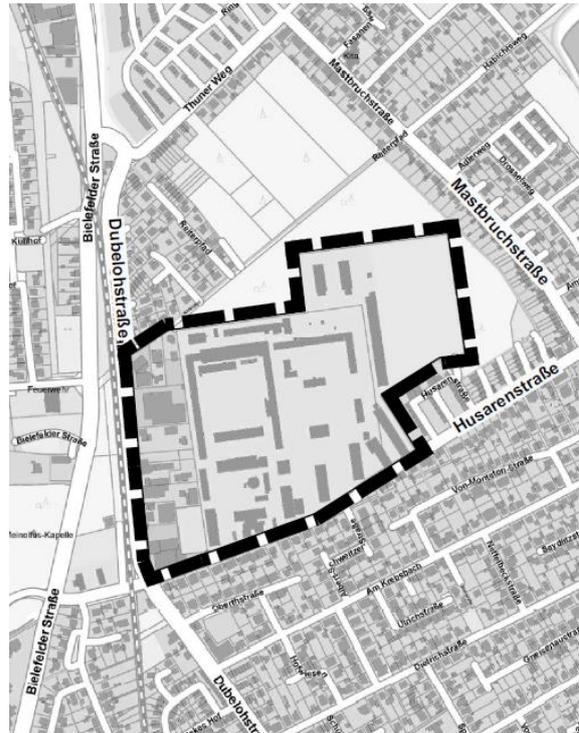


Abb. 2 – Übersichtsplan zur 151. Flächennutzungsplanänderung „Waldkamp/Dubelohstraße“

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.



Abb. 3 - Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 151. FNP-Änderung

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. Im Westteil erstreckt sich entlang der Dubelohstraße eine gewerblich genutzte Zone mit kleineren Nutzeinheiten. 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.

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.

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.

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 Penny im Bereich Sennelager eine zusätzliche Einkaufsgelegenheit, der 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. Für das Plangebiet besteht die Notwendigkeit der Errichtung einer fünfzügigen Kindertagesstätte.

## **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 Nr. SN 350 „Waldkamp“ 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.

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

Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) die Anfrage an die Bezirksregierung Detmold und den Kreis Paderborn gestellt, 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.

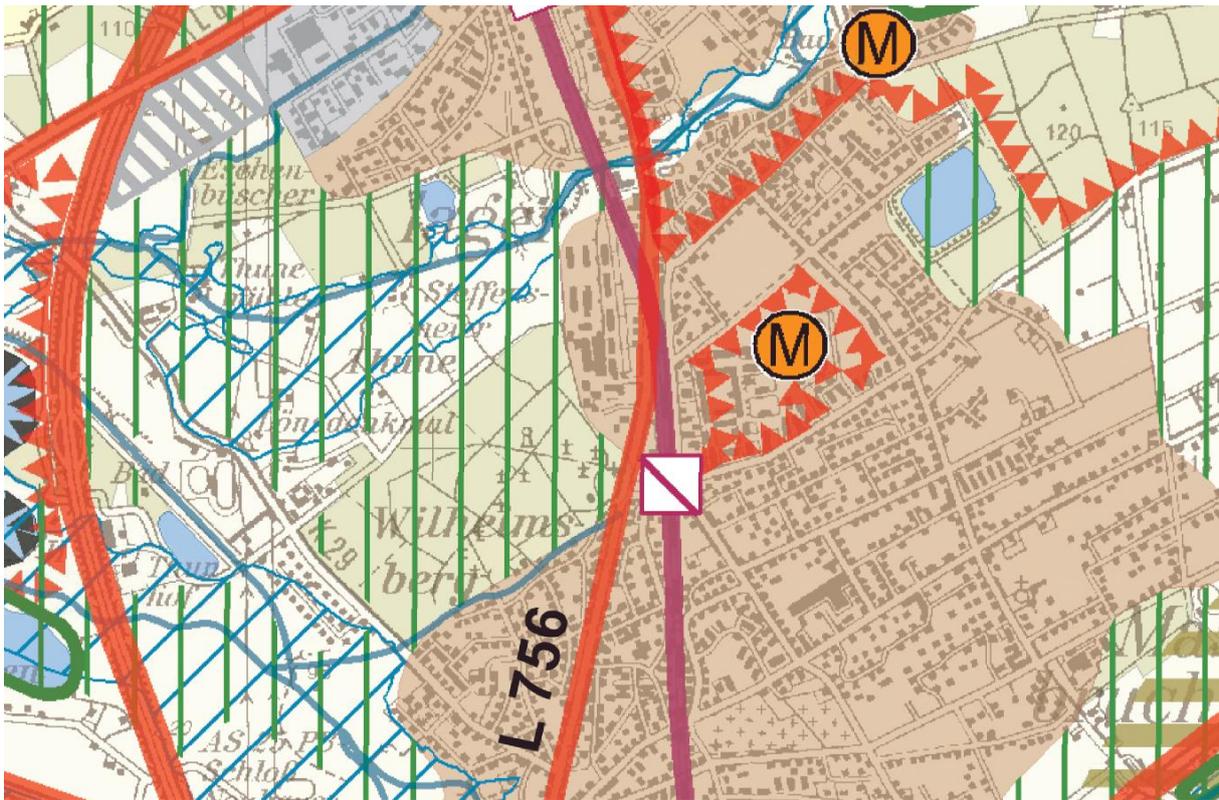


Abb. 4 – Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter)

### 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 Naturdenkmalen 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.

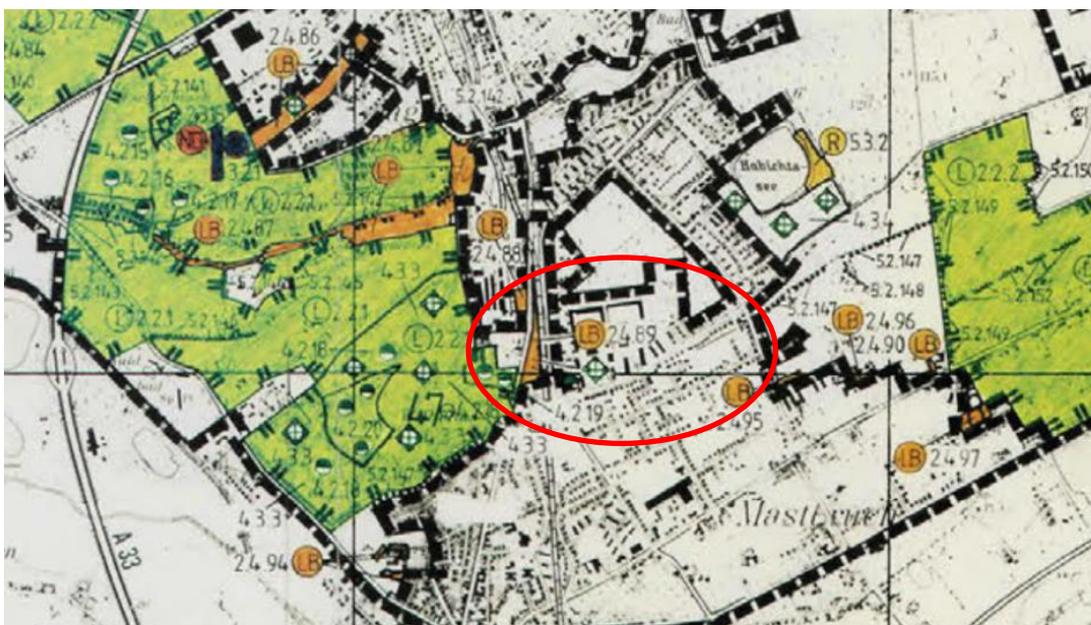


Abb. 5 – Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ – Festsetzungen

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).

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.

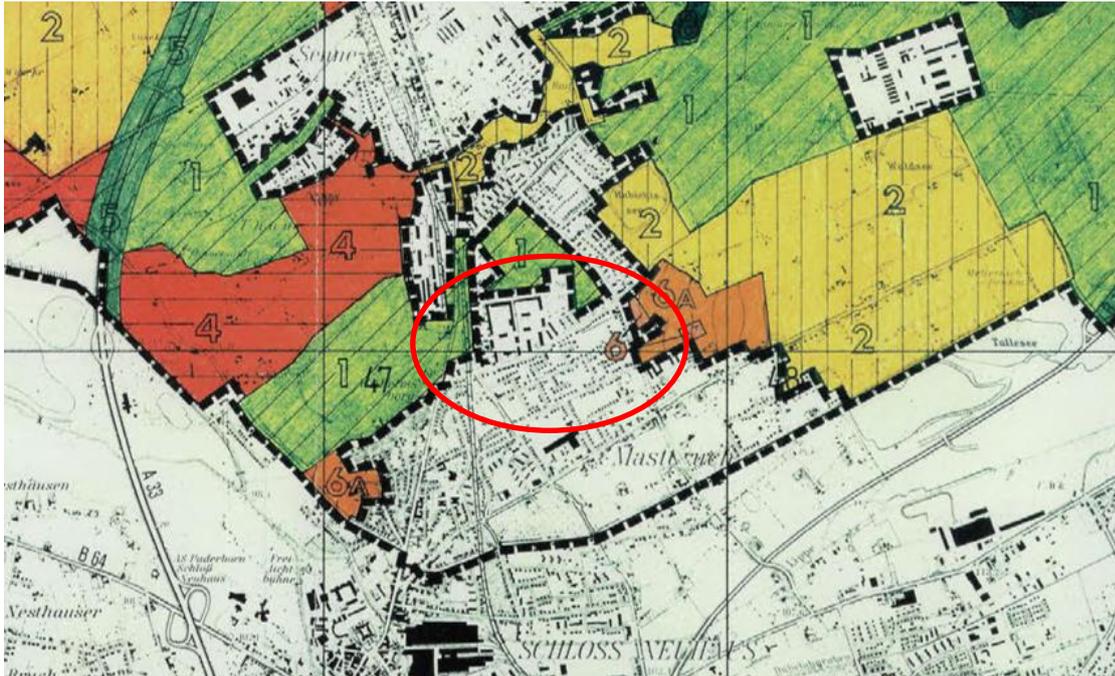


Abb. 6 – Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ - Entwicklungsziele

#### 4.4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. 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 ehemaligen Kasernengeländes und diente bisher militärischen Zwecken. Der Bebauungsplan ist somit in diesem Teilbereich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 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. Änderungsinhalte

### 5.1 Flächennutzungsplan

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, Eingeschränktes Gewerbegebiet) soll im Zusammenhang mit der 151. Änderung mit einbezogen und redaktionell angepasst werden (GE\* in G).

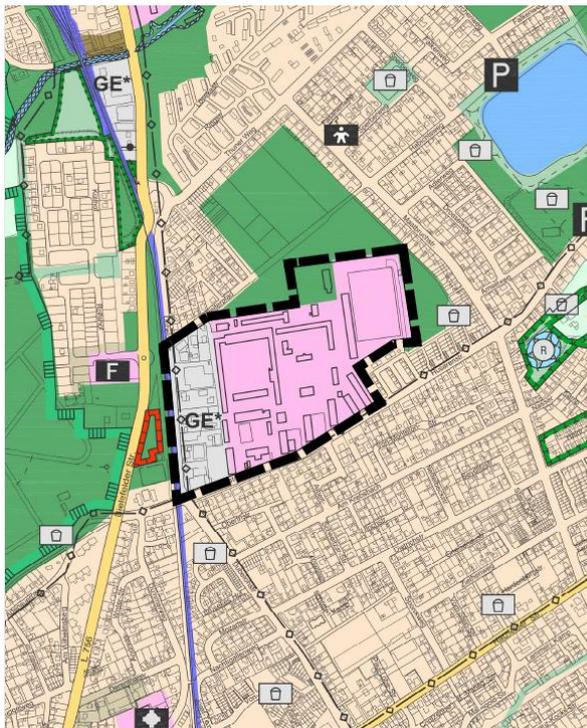


Abb. 7 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich

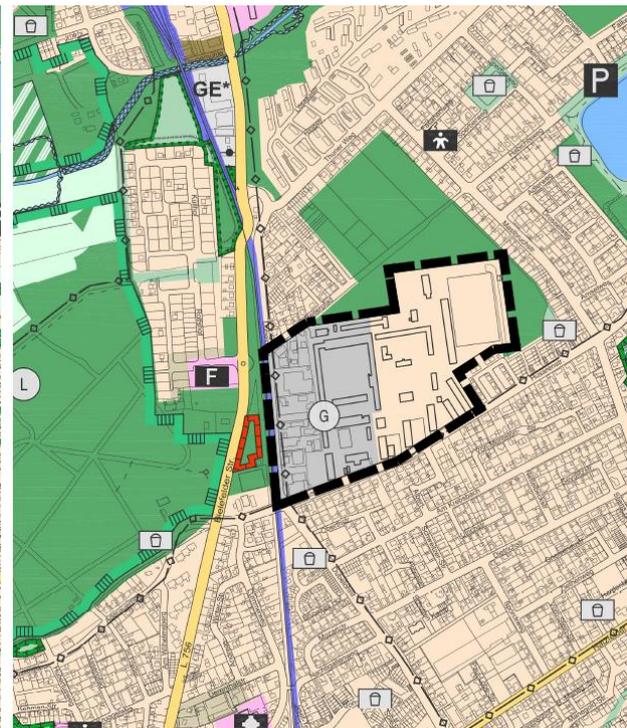


Abb. 8 – Änderungsbereich der 151. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die geplante Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ergeben sich aus den zu Beginn dargestellten Bedarfen.

Eine Änderung des FNP offeriert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine städtebauliche Umnutzung und Weiterentwicklung 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. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der kommunalen Stadtentwicklung vereinbar. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

### 5.2 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption

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.

Als herausgehobene Merkmale der beabsichtigten Nachnutzungsabsichten auf der ehemaligen Kasernenfläche stehen eine klare Gliederung der Nutzungsbereiche durch einen zentralen Grünzug, die Integration einer Reihe von Bestandsbauten in das Entwicklungskonzept, die autarke Erschließung des Gewerbe- und Wohngebietes, der Quartiersplatz im Süden mit angegliederter Kita und die Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen unter der Prämisse des Erhalts des größten Teils des Baumbestandes. Grundsätzlich sollen alle Neubauten mit Flachdächern errichtet werden.

Der im Westen befindliche Teilbereich soll ausschließlich der kleinteiligen und nicht störenden gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geregelt, um so das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung sicherzustellen. Die Grundflächenzahl bleibt bis auf einen Teilbereich unter der in der BauNVO definierten Obergrenze von 0,8.

Die ehemaligen Pferdeställe werden erhalten, in „Manufakturhallen“ umgewandelt und durch ergänzende Neubauten funktional komplettiert. Zukünftig sollen sie einen angemessenen räumlichen Abschluss der Gewerbefläche und einen adäquaten Übergang zum Wohngebiet bilden. Die gewerblich nutzbaren Flächen dienen der Befriedigung und der hohen Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen und gliedern sich in der Struktur an den bereits in der Dubelohstraße ansässigen Gewerbestandort an.

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. Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 in wenigen Fällen von 0,5 festgesetzt. Entsprechend ihrer beabsichtigten Typologie und baulichen Dichte und der sich daraus ergebenden GRZ werden WA in unterschiedliche Bereiche (WA 1, WA 2 und WA 3) eingeteilt. Den zentralen Bereich des Wohnbereiches bildet der Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, quartiersfunktionaler gewerblicher Ergänzung und sozialen Einrichtungen sowie einer fünfgruppigen Kindertagesstätte am Ostrand, für die eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. An seiner Westseite geht der Quartiersplatz gestalterisch in den Quartierspark über. Des Weiteren verfügt er mit der Hauptfußgängertrasse über eine kurze Anbindung zum zentralen Mobilitätszentrum (Mobility Hub) des Quartiers. Dieses wird über ein Sondergebiet (SO) „Mobility Hub“ planungsrechtlich gesichert.

## **6. Verkehrserschließung / ÖPNV-Anbindung**

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-Eisen 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 Landesgartenschaugelände Schloß Neuhaus und weiter ins Zentrum Paderborn sowie Richtung Habichtssee und Senne vorhanden.

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 eine ringförmig verlaufende Planstraße. Sie soll eine Gesamtbreite von 16,50 m aufweisen und alleeartig gestaltet werden. 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.

Der Gewerbe- und der Wohnteil sind bewusst nicht direkt durch Verkehrsstraßen verbunden, um den spezifischen Quell- und Zielverkehr jeweils in den einzelnen Nutzungsteilen zu verorten. Weiter südlich wird durch einen als Rampe ausgebildeten Rad- und Fußweg die Verbindung zwischen Mobility Hub und Quartiersplatz 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.

## **7. Umweltbericht / Umweltmonitoring**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes 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 noch in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Stand der Offenlage in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen.

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

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.

## **8. Artenschutz**

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.

## 9. 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.

## 10. 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 Geräuschimmissionen 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.

## 11. 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 Ostteil 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.

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

## 12. Weitere Fachaspekte

### 12.1 Ver- und Entsorgung

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 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.

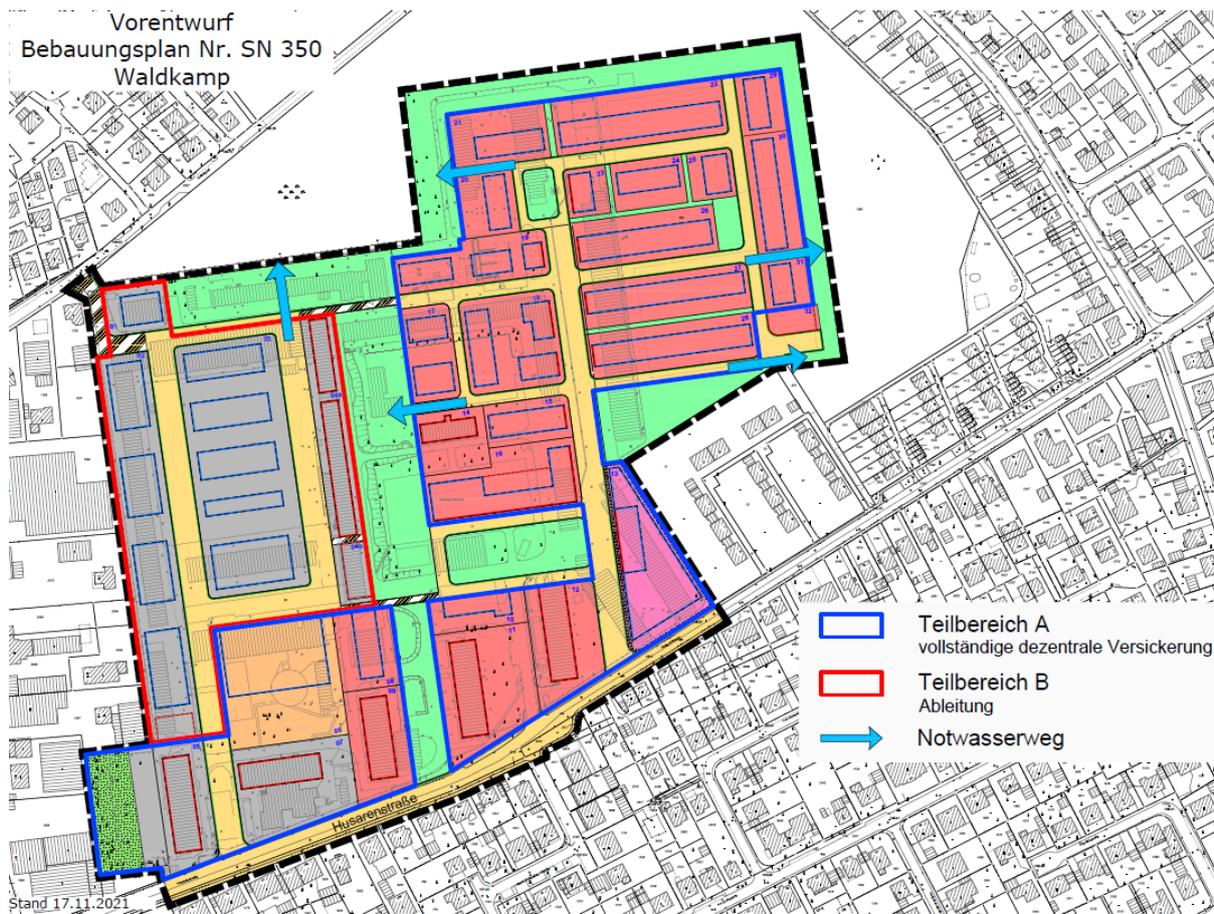


Abb. 10 – Vorentwurf Bebauungsplan mit Entwässerungsbereichen A und B

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.

## 12.2 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 Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 350 „Waldkamp“ sind Verhaltensanweisungen im Falle von archäologischen Bodenfunden dargelegt.

### **12.3 Altlasten und 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 Luftbildauswertung durchgeführt. Als weitergehende Maßnahmen sollen vorgefundene Stellungsgebiete sondiert werden, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Unter Textliche Festsetzungen/Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 3450 „Waldkamp“ wird auf das Thema Umgang mit Kampfmittelfunden eingegangen.

## **II. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung**

Der in der Erarbeitung befindliche Umweltbericht inklusive des bereits vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Teil 1 und 2) stellt einen separaten Teil der Begründung dar und wird zum Planungsstand der Offenlage ergänzt.

## **III. MONITORING**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eng verknüpft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 350 „Waldkamp“. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 4 c BauGB werden die durchzuführenden Maßnahmen zum Monitoring im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Im anschließenden Bebauungsplanverfahren ist im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung analog zu verfahren. Dort sind für die Planungen geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Überwachung vorzusehen. Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Minderungsmaßnahmen) erfolgen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens. Hierzu gehören insbesondere auch die Umsetzung bzw. Einhaltung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange sowie die Einhaltung der Lärmvorschriften.

Aufgestellt:

Paderborn, im November 2021

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Thomas

Jürgenschellert