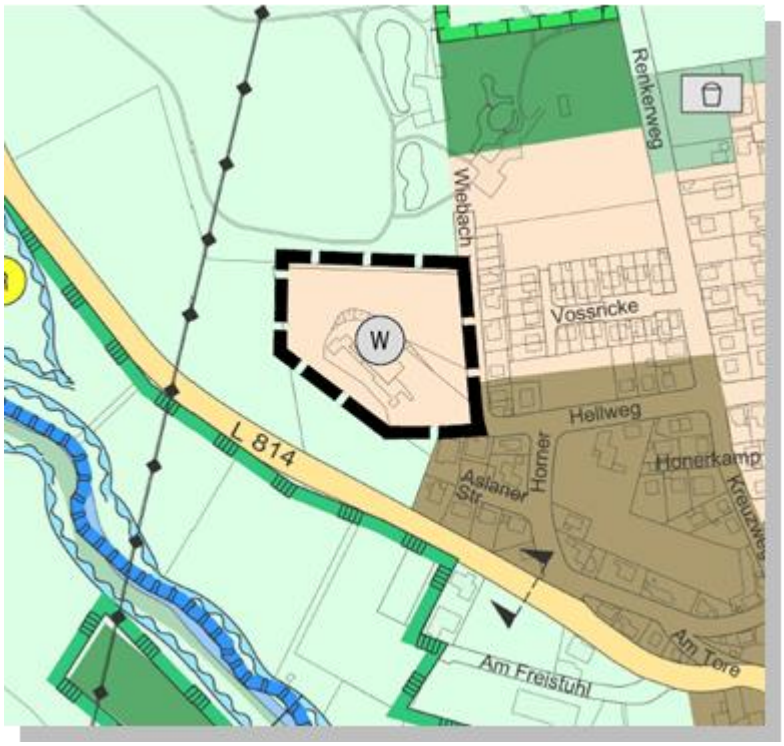
Zusammenfassende Erklärung zur 139. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiebach West“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Januar 2022

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 139. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiebach West“

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiebach West“ ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil Neuenbeken. Ziel der Planung ist es daher, diesem Bedarf nachzukommen und ein entsprechendes Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf und wird gemäß diversen Quellen auch künftig einen positiven Trend aufweisen. Derzeit leben mehr als 153.000 Menschen in der Stadt Paderborn (Stand Dezember 2020, städtisches Melderegister). In der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW wird im Zeitraum zwischen 2015 bis 2040 von einem Wachstum von etwa 8 % ausgegangen. Im „Handlungskonzept Wohnen“ wurde von emprica ein Anwachsen der Bevölkerung Paderborns von 2011 bis 2025 um 6,9 – 7,3 % (je nach Variante) prognostiziert (Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn, Stand Mai 2017). In der aktuellen Evaluation wird durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH bis 2040 ein Bevölkerungswachstum um 6,2 % auf 162.500 Einwohner*innen prognostiziert (Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn, Stand Januar 2020).

Der grundsätzlich von allen Prognosen ausgehende Trend des Bevölkerungswachstums basiert insbesondere auf den beiden Säulen eines (wenn auch geringen) Geburtenüberschusses und einer relativ hohen Zuwanderungsrate. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn dagegen insbesondere bei den jungen Familien, die kontinuierlich ins umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.

Neben der steigenden Bevölkerungszahl wird der auch weiterhin bestehende Bedarf nach Wohnraum durch die Entwicklung der Haushalte, insbesondere zu kleinen Haushalten, beeinflusst. Im „Handlungskonzept Wohnen Paderborn“ prognostizierte empirica einen Bedarf von rund 700 WE pro Jahr für den Zeitraum von 2011 bis 2025 und empfiehlt über den gesamten Prognosezeitraum ein etwa gleiches Verhältnis von Geschosswohnungen und Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau. In der aktuellen Wohnungsmarktprognose prognostiziert GEWOS bis 2040 einen Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen, der sich aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in einem Verhältnis von 40 % Ein- und Zweifamilienhäusern zu 60 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufteilt. Eine wichtige Zielgruppe sind dabei neben Single- und Senior*innenhaushalten auch Familienhaushalte, die als Wohnform oftmals Eigenheime bevorzugen.

Insbesondere in den Segmenten Eigenheime und Mietwohnungen (mittleres und unteres Preissegment sowie öffentlich geförderter Wohnungsbau) wird die Situation als angespannt bzw. sehr angespannt beurteilt. Als größtes Problem wird von den Wohnungsbauexperten eindeutig die zu wenige oder zu wenig geeignete Baulandbereitstellung angesehen. Um diesem Trend entgegen zu wirken und für die weitere positive Entwicklung des Oberzentrums Paderborn ist es unbedingt erforderlich, ausreichende, angemessene und bezahlbare Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Speziell in der Funktion als Wohnstandort besteht für Paderborn ungeachtet der guten Ausgangslage ein hoher Handlungsdruck. In den nächsten Jahren wird es wieder eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung sein, Angebote für den zu erwartenden zusätzlichen Wohnraumbedarf bereitzustellen.

Allein durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Kernstadtbereich, wie u.a. zuletzt durch das Baugebiet „Springbach Höfe“, kann der erhebliche Wohnraumbedarf jedoch nicht gedeckt werden. Daher sind auch in den kleineren Ortsteilen, wie Neuenbeken, zur Bedarfsdeckung Wohnbauflächen zu entwickeln. Zwar wies Neuenbeken in den letzten Jahren eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl auf, jedoch soll mit der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auch einem demographisch bedingten fortlaufenden Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll mit der Ausweisung von Wohnbauland die Eigenentwicklung des Ortsteils erhalten, die Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Schutz des Gemeinwesens erzielt werden. Darüber hinaus ist das in Neuenbeken zuletzt entwickelte Baugebiet „Horner Hellweg“ fast vollständig bebaut, sodass weitere Flächenpotenziale nur noch in geringfügigem Maße vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung stehen, da diese sich in Privatbesitz befinden. Um den vorgenannten Bedarf an Neubauflächen insbesondere für junge Familien und weitere Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und damit eine Abwanderung dieser Gruppen in Umlandgemeinden zu verhindern, ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, auch weiterhin Bauflächen in den Ortsteilen von Paderborn auszuweisen.

Bereits in seiner Sitzung im Juli 2016 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Beschluss gefasst, entsprechend der Zielsetzung des Konzeptpapiers „Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ auf einer Reihe von städtischen Grundstücken geförderten Wohnungsbau zu entwickeln (s. Sitzungsvorlage 0189/16). Unter anderem betrifft dies auch eine Fläche am westlichen Ortsrand von Neuenbeken. Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 24.04.2018 zur Umsetzung einer 30 %-Quote von gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (s. Sitzungsvorlage 0102/18), soll auch im vorliegen Plangebiet geförderter Wohnraum untergebracht werden. Das städtische Grundstück schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellt ein gut erschlossenes sowie attraktives Wohnbauflächenpotenzial in der Ortslage dar.
Um den vorgenannten Zielen nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Paderborn die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einem Teilbereich des städtischen Grundstücks.

Der Ortsteil Neuenbeken und somit das unmittelbare Umfeld des Plangebiets zeichnen sich i. W. durch eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die beabsichtigte Planung sieht eine Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen mit Einzel- und Doppelhäusern auf dem Grundstück am westlichen Ortsrand vor. Ziel des Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ist die Schaffung einer behutsamen und verträglichen Wohnbebauung, die sich in die vorhandenen Grünstrukturen bestmöglich integriert und einen neuen Ortsrand ausbildet. Gleichzeitig soll mit der vorliegenden Planung dem politischen Beschluss zur Schaffung von mehr gefördertem Wohnraum nachgekommen werden, sodass untergeordnet auch Reihenhäuser im Plangebiet vorgesehen werden. Somit soll bei der städtebaulichen Entwicklung neben der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auch die entsprechende Nachfrage durch ein breiter gefächertes Angebot an Wohnraum befriedigt werden.
Insgesamt bleibt festzuhalten, dass infolge der Rahmenbedingungen der Fläche, also der gut erschlossenen Lage in Neuenbeken, der bestehenden guten Infrastrukturanbindung im Ortsteil sowie der vorherrschenden Grünstrukturen sehr gute Voraussetzungen zum Ausbau der attraktiven Wohnlage bestehen.

Infolge der oben genannten Ziele und der für die Erfüllung ebendieser zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen, ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle von seiner

derzeitigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hin zu einer Wohnbaufläche zu ändern.

Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am 08.11.2018 die Aufstellung der 139. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 277 „Wiebach West“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

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

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden noch die für die Bauleitpläne erforderlichen Fachgutachten durch externe Büros erstellt. Diese bestehen für die FNP-Änderung aus dem erforderlichen Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag. Für den Bebauungsplan wurden noch ein Grünordnungsplan, ein Geotechnischer Bericht zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet und die Aktualisierung des Schallgutachtens erstellt. Des Weiteren wurden die notwendigen Fachplanungen zur Entwässerung sowie zur Erschließung des Baugebiets konkretisiert.
Im weiteren Verfahrensschritt wurden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zur Offenlage im Zeitraum vom 07.06.2021 bis einschließlich zum 09.07.2021 ausgelegt. Aufgrund der normalen Komplexität des Planverfahrens wurde der im Baugesetzbuch definierte Mindestzeitraum von 30 Tagen eingehalten und lediglich um 3 Tage zur Vervollständigung der angebrochenen Kalenderwoche ergänzt, sodass die Offenlage insgesamt in einem Zeitraum von 33 Tagen stattfand. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Paderborn (www.paderborn.de/bauleitplanung) veröffentlicht.
Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur FNP-Änderung eingegangen. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Änderungen haben sich hieraus für die FNP-Änderung nicht ergeben.

Am 02.09.2021 beriet der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage und fasste für die 139. FNP-Änderung „Wiebach West“ den Feststellungsbeschluss.

Mit der entsprechenden Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38, Jahrgang 2021 der Stadt Paderborn, ausgegeben am 21.12.2021, wurde die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiebach West“ rechtswirksam.

Abwägungsvorgang

Abwägung der privaten Belange
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise betreffen jedoch den nachgelagerten Bebauungsplan, sodass sich hieraus keine Änderung auf Flächennutzungsplanebene ergeben hat.

Während des Zeitraums der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der Behördenbelange
Von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange gingen zur frühzeitigen Beteiligung sieben Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein. Die Hinweise der **Telekom Deutschland GmbH**, der **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** zu Telekommunikationslinien und zu Richtfunkverbindungen wurden zur Kenntnis genommen.
Der von der **Westfalen Weser Netz GmbH** geforderte Standort für einen Kabelverteilerschrank wird im nachgelagerten Bebauungsplan berücksichtigt.
Die Hinweise des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** zur Lage im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen und der **Bundesnetzagentur** zur Beteiligung bei Bauhöhen über 20 m wurden zur Kenntnis genommen. Da im Rahmen der FNP-Änderung keine konkreten Bauhöhen festgesetzt werden, ergibt sich aus der Stellungnahme kein weiterer Handlungsbedarf.
Die Anregung des **Kreises Paderborn** zur Ergänzung der Planunterlagen hinsichtlich der Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Lippspringe (Zone B) wurde berücksichtigt. Die Anregung zur Berücksichtigung von gefördertem Mietwohnungsbau im Plangebiet wurde zur Kenntnis genommen. Im nachgelagerten Bebauungsplan werden für den geförderten Wohnungsbau bereits Grundstücke vorgesehen. Auf Ebene des FNP erfolgt keine konkrete Festlegung von Grundstücken.
Die Hinweise des **Geologischen Dienstes NRW** zum Schutzgut Boden, zum Umgang mit Mutterboden sowie zum Baugrund wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanes abschließen abgewogen.

Im Rahmen der Offenlage gingen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sieben Stellungnahmen. Seitens der **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** und der **Deutschen Telekom Technik GmbH** wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erneut eingereicht und erneut zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahmen der **Landwirtschaftskammer NRW** zur Sicherstellung der Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, des **Landesbetriebs Straßen.NRW**, der einen Anschluss an die Gogrevenstraße ausschließt sowie der **Bezirksregierung Arnsberg** zum erloschenen Bergwerksfeld wurden zur Kenntnis genommen. Hieraus ergab sich kein Änderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.
Auch die Hinweise des **Kreises Paderborn** zum Verbot von Erdwärmesonden und Gartenbrunnen sowie zur Begrenzung der gedrosselten Abflussmenge bei der Niederschlagswasser-

entwässerung wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung an die Fachdienststellen weitergeleitet.
Die Stellungnahme der **Avacon Netz GmbH** zur 110-kV-Hochspannungsleitung wurde zur Kenntnis genommen. Diese verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung.

Abwägung der Umweltbelange
Im Zusammenhang mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Büro Gasse | Schumacher | Schramm | Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Mit der vorbereitenden Planung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen.
Im Ergebnis führt die Aufstellung der FNP-Änderung aufgrund zusätzlicher Versiegelungen und der tlw. Entfernung von Gehölzen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Tiere, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild. Bei der Umsetzung der geplanten Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung, wie z. B. der Eingrünung der Wohnbebauung, und der Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung wurde eine bauliche Nutzung des Plangebietes insgesamt höher gewichtet als der Belang der betroffenen Schutzgüter. Somit räumt die Stadt Paderborn einer baulichen Entwicklung der Fläche Vorrang vor einem Schutz des Bodens und Fläche ein.

Eine detaillierte Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. N 277 „Wiebach West“) erstellt und der konkrete Umfang von notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Das Plangebiet weist geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Tierarten auf. Es wurden auch potentiell geeignete Strukturen für Fledermausquartiere oder Nistplätze für Vögel dokumentiert. Jedoch gab es keinen sicheren Nachweis für eine Nutzung dieser Strukturen. Um artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 und Abs. 5 BNatSchG zu erfüllen, sind bei den Bau- und Erschließungsarbeiten entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten. So sind u. a. die Abrissarbeiten innerhalb der Zwischenquartiersphasen von Fledermäusen durchzuführen (September/Oktober bis März/April). Baumfällarbeiten sind ebenfalls außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen (1. Oktober bis 28. Februar).
Zusammenfassend wird erwartet, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Risikominimierungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten zu erwarten sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen.

Fazit
Durch die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiebach West“ soll im Westen von Neuenbeken ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Alle bekannten Bevölkerungsprognosen für Paderborn prognostizieren in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte. Verbunden ist damit ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, der nach den politischen Beschlüssen des Rates der Stadt Paderborn teilweise auch in den Ortsteilen nachgewiesen und errichtet werden soll. Ziel dieser Beschlüsse ist auch die Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile zu erhalten, die Sicherung der technischen und sozialen Infrastruk-

tur sowie der Schutz des Gemeinwesens in den Ortsteilen. Um den vorgenannten Bedarf an Neubauflächen, insbesondere für junge Familien und Einwohner*innen in der Familienbildungsphase, bereitzustellen und damit eine Abwanderung gerade der vorgenannten Bevölkerungsgruppen in Umlandgemeinden zu verhindern, ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, auch weiterhin kleinere Baugebiete in den Ortsteilen von Paderborn auszuweisen.
Die Ausweisung von etwa 18 neuen Bauplätzen auf der Westseite der Straße „Wiebach“ entspricht genau diesen städtebaulichen Zielvorstellungen. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen von Neuenbeken wird auch eine sinnvolle Abrundung und Ausgestaltung des Ortsrandes ermöglicht. Darüber hinaus wird dem Ziel zur Schaffung von gefördertem Wohnraum in Neuenbeken Rechnung getragen werden. Weitere Flächenpotenziale stehen derzeit in Neuenbeken nicht zur Verfügung.

Zur Realisierung des Wohnbaugebiets wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Wohngebiets ermöglicht wurde. Die Darstellungen der 139. Änderung des Flächennutzungsplans waren Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West.
Die mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplans getroffenen Darstellungen sind aus Sicht der Stadt Paderborn sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

Aufgestellt:
Paderborn, Januar 2022
Stadtplanungsamt
i. A.

Laura Hillebrand