

Begründung zur 152. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gut Ringelsbruch“



Erstellt von

Drees & Huesmann Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im März 2022

Verfahrensschritt:

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs.1 BauGB sowie
der Behörden und der
sonstigen Träger öffentli-
cher Belange gemäß
§ 4 Abs.1 BauGB

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2. Verfahren	2
3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	3
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
5. Planungsvorgaben	10
5.1 Regionalplan	10
5.2 Landschaftsplan	13
5.3 Wald	15
6. Nutzungskonzept und Erschließung	15
7. Änderungsdarstellung	19
8. Planungsauswirkungen	20
8.1 Belange der Ver- und Entsorgung	20
8.2 Altlastenbelange	21
8.3 Belange der Denkmalpflege	21
8.4 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht	23
8.5 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23
8.6 Belange des Artenschutzes	23
8.7 Belange des Immissionsschutzes	24
8.8 Belange des Bodenschutzes	24
8.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse	24
9. Gesamtabwägung	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Änderungsgebietes.....	3
Abbildung 2: Historischer Blick aus den 1930er Jahren von Westen auf das Gut Ringelsbruch mit dem Herrenhaus im Hintergrund	4
Abbildung 3: Lageplan mit bestehender Bebauung des Gutes Ringelsbruch	5
Abbildung 4: Blick von Westen auf die Straße „Ringelsbruch“ mit der Baumallee.....	6
Abbildung 5: Blick auf das nördliche Wirtschaftsgebäude	6
Abbildung 6: Blick auf das südliche Wirtschaftsgebäude.....	7
Abbildung 7: Blick auf die Torhäuser Nord und West	7
Abbildung 8: Blick auf das Torhaus Süd	8
Abbildung 9: Blick auf das Herrenhaus	8
Abbildung 10: Blick vom Herrenhaus nach Westen	9
Abbildung 11: Blick von Süden auf das südliche Wirtschaftsgebäude, den Reitplatz und das Wohngebäude	9
Abbildung 12: Blick von Osten auf die Einmündung „Ringelsbruch“ in die K 28 („Alte Schanze“)	10
Abbildung 13: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Änderungsgebietes,	11
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) - mit der Lage des Änderungsgebietes,.....	12
Abbildung 15: Entwicklungsziele – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Änderungsgebietes,	13
Abbildung 16: Festsetzungen – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Änderungsgebietes,	14
Abbildung 17: Optionen der zukünftigen Nutzungen und ihrer Verteilung in den Bestandsgebäuden.....	17
Abbildung 18: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich (o. M.)	19
Abbildung 19: Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes (o. M.)	19
Abbildung 20: Naturdenkmal – 2 Mammutbäume auf der Ostseite des Herrenhauses	22
Abbildung 21: Naturdenkmal – Findling	22

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für 152. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ ist, durch eine ausschließlich bestandsorientierte Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage

- dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegenzuwirken und
- sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Ziel der Bauleitplanung ist, die Möglichkeiten zur zweckmäßigen Verwendung / Nutzung der Gebäude unter der Erhaltung ihres Gestaltwertes innerhalb der Kulturlandschaft zu definieren. Vorhandene Gebäudekubaturen bleiben erhalten, eine zusätzliche Bebauung ist nicht beabsichtigt.

Zwar begünstigt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient. Im vorliegenden Fall soll aber von dieser jeweils im Einzelfall auf der Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens heranzuziehenden Möglichkeit nicht (weiter) Gebrauch gemacht werden.

Mit der Bauleitplanung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen für das Gut Ringelsbruch der Nutzungskatalog i. S. der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie die Erschließung und das zulässige Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt werden.

Mit der Bauleitplanung soll einem möglichen Verfall der kulturlandschaftlich bedeutsamen Bauwerke mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorgebeugt werden. Dem liegt die Erfahrung zu Grunde, dass selbst an sich erhaltenswerte Gebäude dem Verfall anheimfallen und dann die Landschaft verunstalten, wenn sie nicht für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung in Betracht kommen.

Ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist (hier: der von allen vier Seiten von Gebäuden umschlossene landwirtschaftliche Wirtschaftshof).

Damit scheidet auch Umgestaltungen aus, die zwar die Identität der Anlage unangetastet lassen, dem Gebäude aber ein im Vergleich zum früheren Zustand anderes Erscheinungsbild geben. Bei der zweckmäßigen Verwendung / Nachnutzung geht es darum, dass die neue Verwendung den erhaltenswerten Gebäuden angemessen ist, die prägende Wirkung auf die Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt wird und die Erhaltung der Gebäude nach Möglichkeit auf Dauer gewährleistet ist. Damit scheidet Nutzungen aus, die die erhaltenswerten Gebäude über Gebühr in Mitleidenschaft ziehen oder in Widerspruch zur Kulturlandschaft stehen.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur zweckmäßigen Verwendung / Nutzung der Gebäude zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB erforderlich. Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Der Antrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ wurde am 20.01.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn angenommen.

Somit macht die Stadt Paderborn mit der Entsprechung des Antrages zu dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, umzusetzen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels eines Antrages von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dies ist hier der Fall, indem mit der Bauleitplanung dem o.g. Anlass im Sinne eines öffentlichen Interesses entsprochen wird. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Gebäudeensemble mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung dauerhaft am Standort zu sichern.

2. Verfahren

Die Planaufstellung des Bebauungsplanes / Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sog. 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 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensschritte:

Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	20.01.2022
Aufstellungsbeschluss	Bezirksausschuss Elsen	30.03.2022
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	06.04.2022

Die Begründung ist der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie stellt die Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung dar.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil; Höke Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld, **folgt im weiteren Verfahren**) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vorgenommen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Höke Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Januar 2022) und im Bebauungsplan Nr. E 355 „Gut Ringelsbruch“ berücksichtigt worden.

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Das Änderungsgebiet „Gut Ringelsbruch“ befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Elsen. Es liegt östlich der Kreisstraße 28 „Alte Schanze“ bzw. nördlich der Bundesstraße 1 „Salzkottener Straße“, westlich der Autobahn BAB 33.

Das Gut Ringelsbruch ist durch die Straße „Ringelsbruch“ an die Straße „Alte Schanze“ angeschlossen. Zwischen dem Gut Ringelsbruch im Osten und der Straße „Alte Schanze“ im Westen verläuft parallel zur „Alten Schanze“ der Wander- / Wirtschaftsweg „Südhang“.

Das Umfeld ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Westlich der Straße „Alte Schanze“ befinden sich das Entsorgungszentrum „Alte Schanze“ und der Standort des Kreisbauhofes.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Änderungsgebietes o. M. (Luftbild: Land NRW (2021))

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bei dem Gut Ringelsbruch handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, deren Gebäudeensemble von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Paderborn als kulturlandschaftsprägend eingestuft wird.

Nachfolgend die Historie des Gutes Ringelsbruch (Quelle: Fam. Huttrop-Hage, Ringelsbruch, 33106 Paderborn):

„Die Entstehung von Gut Ringelsbruch und dessen Bezug zur Kultur und Musik ist nur mündlich überliefert. Bekannt ist jedoch, dass Bauherr Heinrich von Köppen diese herrliche Gutsanlage zwischen 1850 und 1860 errichten ließ. Er nutzte sie als Dependance seines Bauunternehmens, für Material, Pferde und Fuhrwerke. Nach dem Tode des Bauherren im Jahre 1894 erbt die jüngste Tochter von Köppen, Anna Gräfin von Hagenburg den Gutshof. Durch den von ihr vollzogenen Umbau des Herrenhauses ging jedoch der typische Charakter dieses Landhauses Schinkelscher Prägung völlig verloren.“

Einige Umbauten folgten bis zur Veräußerung der Anlage im Jahr 1935 an die Großmutter des heutigen Gutsbesitzers. Fortan war es ihr Schwiegersohn, der das Gut bewirtschaftete.

Von 1974 an war Gut Ringelsbruch in der sorgsamsten Hand ihres Sohnes Gerhard Huttrop-Hage und seiner Familie. Er war es auch, der im Jahr 1990 das Herrenhaus in den Urzustand zurückversetzte. Seiner Vision von einem Ort des Erlebens folgend baute er im Jahr 2005 die ehemaligen Stallungen sowie die Garagen zu den heutigen Gastronomie- und Veranstaltungsräumen um.“



Abbildung 2: Historischer Blick aus den 1930er Jahren von Westen auf das Gut Ringelsbruch mit dem Herrenhaus im Hintergrund (Quelle: Gutsverwaltung, Häuserhof 1, 79802 Dettighofen-Albführen)

Um auch nach der Mechanisierung der Landwirtschaft die Hofstelle sinnvoll zu nutzen, steht heute dem Bürger diese denkmalgeschützte Gutsanlage für vielerlei Veranstaltungen zur Verfügung; von Hochzeiten über Firmenjubiläen bis hin zu öffentlichen und kulturellen Festen, klassischen Konzerten und Jazz-Brunches. Dazu gehört auch ein a la carte Restaurant.

Die baulichen Anlagen bestehen aus den in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Torhäusern mit zwei Stockwerken im Norden, Westen und Süden, den beiden Wirtschaftsgebäuden im Norden und Süden und dem Herrenhaus im Osten, bei dem es sich um ein klassizistisches Landhaus mit Mezzaningeschoss (Halb- oder Zwischengeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes, 4 Stockwerke) und einer Freitreppe an der Parkseite handelt. Auf den Gartenflügel im Osten wurde in den 1980er Jahren ein Dreiecksgiebel aufgesetzt. Zu dem Gesamtkomplex gehört auch das ausparzellierte Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus aus den 1970er Jahren.

An der Südwest- und Südseite ist die das Gut begrenzende Natursteinmauer mit Bewuchs eingefriedet.

Städtebaulich prägend ist die von dem Herrenhaus ausgehende bzw. dort endende, durch eine Baumallee geprägte Sichtachse im Westen.

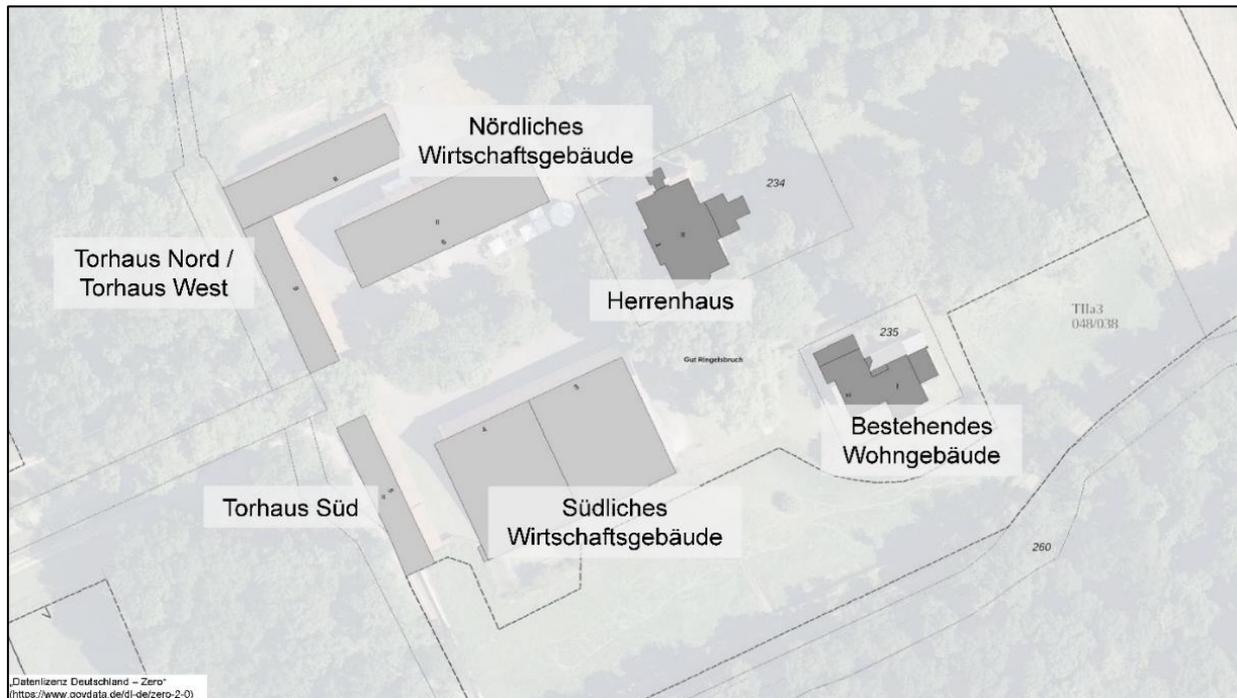


Abbildung 3: Lageplan mit bestehender Bebauung des Gutes Ringelsbruch o. M.

Unterhalb des südlichen Wirtschaftsgebäudes befinden sich ein Reitplatz, eine Weide bzw. Koppel als Auslauf für Pferde sowie ein direkt an das Gebäude angrenzender Löschteich.

Im Norden und Osten der Gutsanlage besteht ein weitläufiger Landschaftspark, der durch ein differenziertes Wegesystem gegliedert war.

Die Anlage mit mehreren Teichen wurde im Süden und Osten von einer Mauer umgrenzt. Östlich des Herrenhauses sind noch zahlreiche alte Laub- und Nadelgehölze erkennbar. Auffällig ist eine breite Sichtachse, die vom Gartenflügel aus den Blick nach Osten in die freie Landschaft leitet.

Der nördliche Bereich des historischen Landschaftsparks ist heute Bestandteil eines Mischwaldes.



Abbildung 4: Blick von Westen auf die Straße „Ringelsbruch“ mit der Baumallee



Abbildung 5: Blick auf das nördliche Wirtschaftsgebäude



Abbildung 6: Blick auf das südliche Wirtschaftsgebäude



Abbildung 7: Blick auf die Torhäuser Nord und West



Abbildung 8: *Blick auf das Torhaus Süd*



Abbildung 9: *Blick auf das Herrenhaus*



Abbildung 10: Blick vom Herrenhaus nach Westen



Abbildung 11: Blick von Süden auf das südliche Wirtschaftsgebäude, den Reitplatz und das Wohngebäude

Die Erschließung der baulichen Anlage erfolgt ausschließlich über die Anbindung an die Straße „Ringelsbruch“ im Westen, die alleeartig in die Hofanlage übergeht. Die Anlage ist im Westen und Süden durch einen Wirtschaftsweg begleitet.



Abbildung 12: Blick von Osten auf die Einmündung „Ringelsbruch“ in die K 28 („Alte Schanze“)

5. Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter im Bereich des baulichen Bestandes als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Im Norden, Süden und Westen ist der bauliche Bestand durch die Darstellung „Waldbereiche“ eingefasst. Die Darstellung ist überlagert mit der Kennzeichnung „Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ (BSLE).

In Richtung Westen zur Straße „Alte Schanze“ findet sich die Darstellung „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ mit der Ergänzung „Landwirtschaftliche Kernzone“.

Im Osten ist bis zur A 33, die als „Straße für den überwiegenden großräumigen Verkehr“ dargestellt ist, die Ausweisung eines „Vorsorgebereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ auffällig.

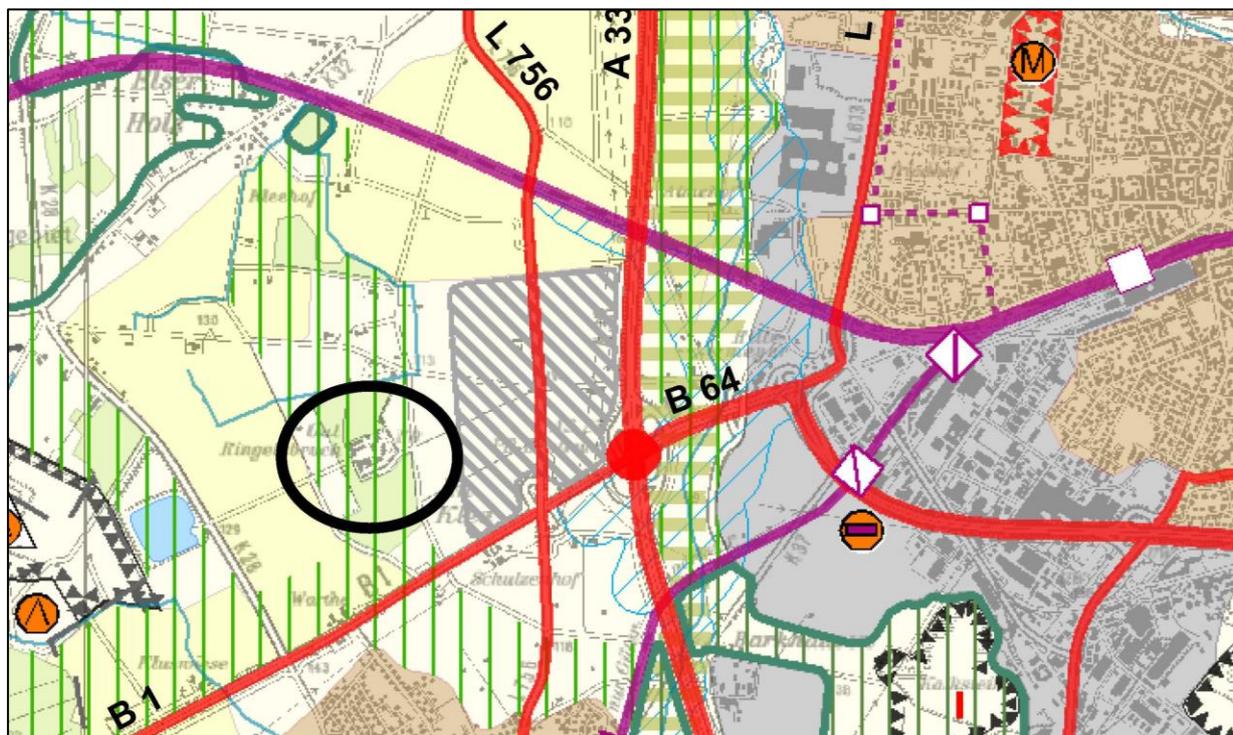


Abbildung 13: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Änderungsgebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.2 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet unterliegt gemäß dem seit 1999 rechtskräftigen Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe folgenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen:

Entwicklungsziele:	
Für den Bereich des baulichen Bestandes und sein näheres Umfeld	Entwicklungsziel 1 - Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
Für den Bereich zwischen dem baulichen Bestand und der Straße „Alte Schanze“ im Westen	Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen

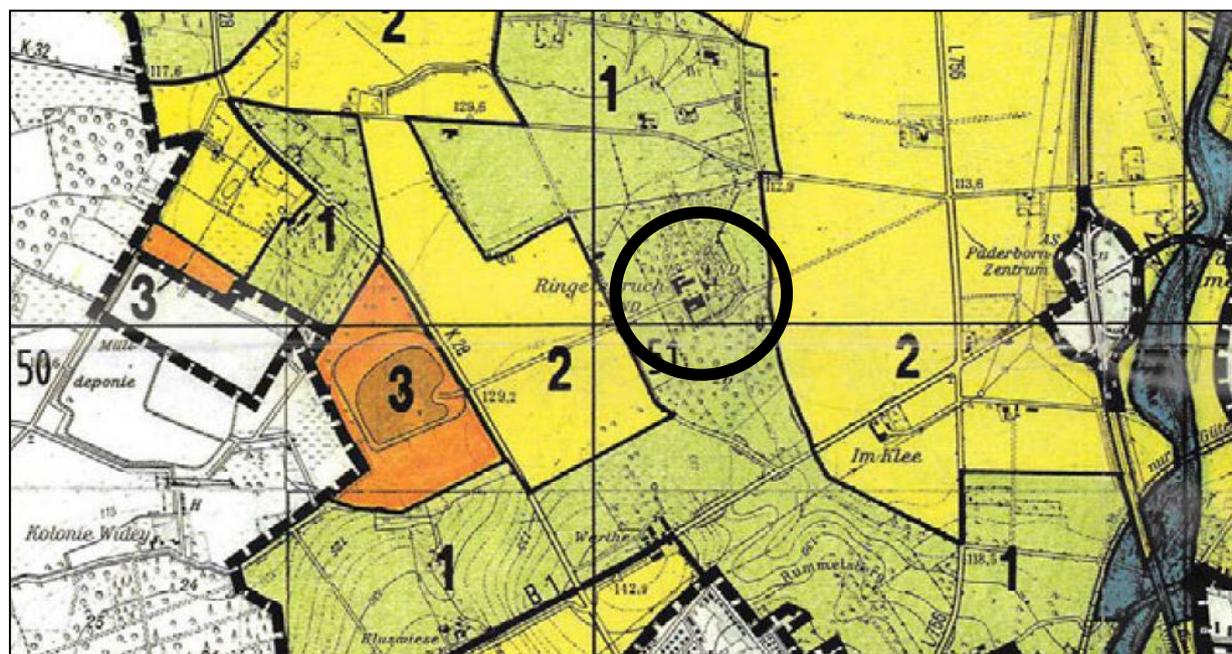


Abbildung 15: Entwicklungsziele – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Änderungsgebietes, o. M. (Quelle: Kreis Paderborn)

Festsetzungen:	
Für den Bereich des baulichen Bestandes und sein näheres Umfeld	2.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“ Dieses Schutzgebiet umfasst die strukturreiche, durch vielfältige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Kulturlandschaft. Es handelt sich hier im Wesentlichen um die von Grünland, Obstwiesen, Ackerflächen, Hecken und Feldgehölzen gekennzeichneten und gegliederten Gebiete. Darin: 2.3.30 Naturdenkmal „2 Mammutbäume am Gut Ringelsbruch“ Die Mammutbäume stehen unmittelbar östlich des Gutes Ringelsbruch.
Für den Bereich zwischen dem baulichen Bestand und der Straße „Alte Schanze“ im Westen	5.2.102 Obstbaumallee in ca. 650 m Länge zu beiden Seiten der Straße „Ringelsbruch“ zwischen der Kreisstraße 28 („Alte Schanze“) und Gut Ringelsbruch aus hochstämmigen Obstbäumen möglichst lokaler Herkunft. Darin: 2.3.31 Naturdenkmal "Findling am Gut Ringelsbruch" Der Findling befindet sich unmittelbar westlich der Kreuzung der Straßen "Ringelsbruch" und "Südhang" ca. 250 m südwestlich von Gut Ringelsbruch.

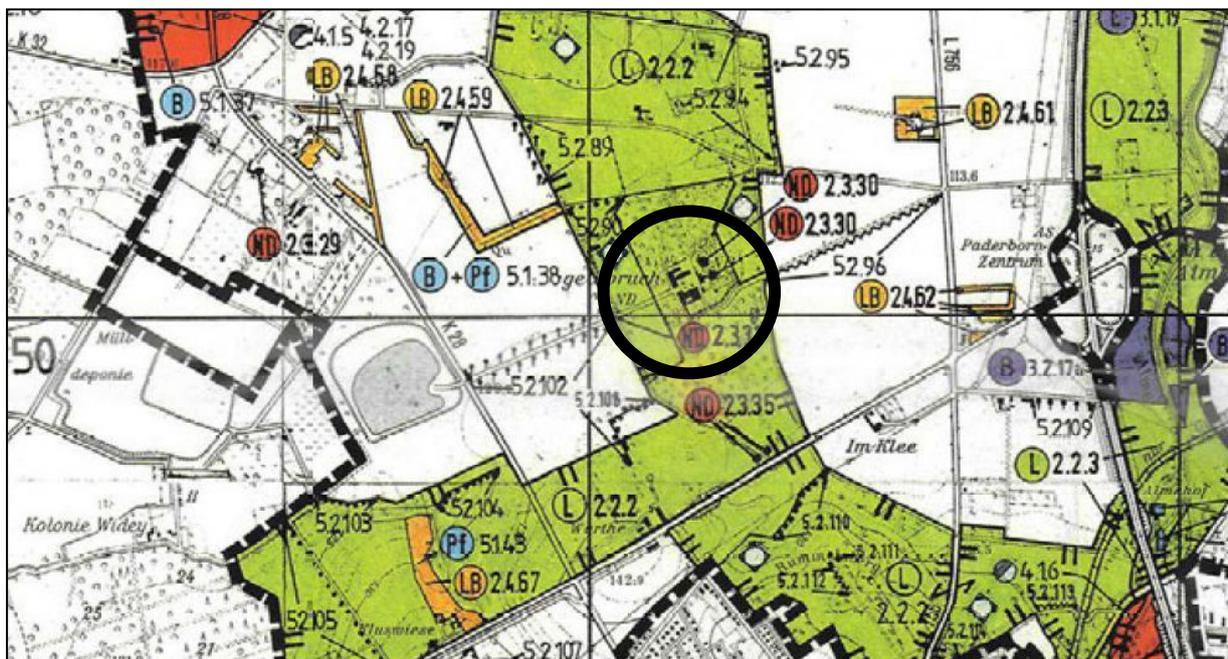


Abbildung 16: Festsetzungen – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn mit der Lage des Änderungsgebietes, o. M. (Quelle: Kreis Paderborn)

Vor dem Hintergrund des Zieles der Festsetzung / Darstellung eines Sondergebietes / einer Sonderbaufläche im Bereich des Gutes Ringelsbruch sind an dem Standort folgende der o. g. und der Planung entgegenstehende Kriterien / Merkmale zu überwinden:

Merkmal	Bewertung
Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen	Die Entwicklungsziele werden in der Fläche nicht tangiert. Innerhalb des Änderungsgebietes ist keine weitere Bebauung vorgesehen / zugelassen und die vorhandene Erschließung bleibt unverändert erhalten.
Mammutbäume am Gut Ringelsbruch Obstbaumallee Findling am Gut Ringelsbruch	Die strukturreiche, durch vielfältige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Kulturlandschaft bleibt unverändert. Die Naturdenkmale werden bauplanungsrechtlich gesichert.

Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans treten mit dem Inkrafttreten des überplanenden Bebauungsplanes außer Kraft,

- soweit sie den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes widersprechen und
- soweit der Träger der Landschaftsplanung (Kreis Paderborn, Untere Naturschutzbehörde) im Beteiligungsverfahren einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat.

Die Aufhebung des Landschaftsplans erfolgt automatisch, es muss kein Verwaltungsverfahren durchgeführt werden.

Der Kreistag des Kreises Paderborn muss hierzu – nach vorheriger Beratung des Kreisausschusses für Natur, Umwelt und Klimaschutz – beschließen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans von ihm als Träger der Landschaftsplanung zur Kenntnis genommen wird und ihr in dieser Funktion gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz nicht widersprochen wird.

5.3 Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so gefasst, dass weitgehend auf die Überplanung von Waldfläche verzichtet wird. Im östlichen Teil um das Herrenhaus bestehen – aufgrund der Parzellenunschärfe der dargestellten Waldfläche und dem ausparzellierten Flurstück 234 des Herrenhauses mit seiner Gartenfläche – Überschneidungen in der Darstellung. Faktisch wird hier nicht in „Wald“ eingriffen.

Gleiches gilt für den östlichen Teil des Flurstückes 231. Hier befinden sich innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestelltem „Wald“ die Straße „Ringelsbruch“ sowie die dort bauordnungsrechtlich bereits genehmigten 45 Stellplätze auf der Nord- und Südseite der Straße (BA-0123-0/03) – siehe hierzu auch Kapitel 7. *Änderungsdarstellung*.

6. Nutzungskonzept und Erschließung

Für die Bauleitplanung sind u. a. die Inhalte des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zur Regionalplanung im Regierungsbezirk Detmold, Bd. 1 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster, 12/2017 relevant.

Darin ist genannt:

Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche – Fachsicht Landschaftskultur: *K 7.12 Gut Ringelsbruch–Kleehof*

Als fachliche Ziele hierzu werden u. a. genannt:

- a) die Erhaltung und Berücksichtigung der solitär gelegenen Guts- und Einzelhofstandorte,
- b) die Erhaltung, Pflege und Nutzung insbesondere der wertgebenden Merkmale,
- c) die Freihaltung der Sichtbeziehung von Gut Ringelsbruch über die Stadt Paderborn (mit Sichtpunkt des Domturmes) bis zum Teutoburger Wald,
- d) die Erhaltung der historischen Feld-Waldgrenze.

Die Ziele a) und b) werden im Rahmen des Bauleitplans berücksichtigt. Den Zielen c) und d) ist außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entsprechen.

Mit der Bauleitplanung soll die Möglichkeit zur zweckmäßigen Verwendung / Nutzung der Gebäude unter Erhaltung ihres Gestaltwertes innerhalb der Kulturlandschaft geschaffen werden.

Bzgl. der Nutzungen sind Optionen geprüft worden, die

- die Nach- bzw. innere Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes erlauben,
- Synergien und eine mögliche Flexibilität in der Unterbringung innerhalb der Gebäude ermöglichen und
- nicht in Konkurrenz zu anderen Standorten und Gebieten im Stadtteil Elsen und der Stadt Paderborn stehen.

Dabei sind drei Nutzungen aufgrund des vorhandenen, bereits genehmigten Bestandes „gesetzt“:

Nördliches Wirtschaftsgebäude	Gastronomie als Schank- und Speisewirtschaft
Südliches Wirtschaftsgebäude sowie Außenanlage	Pferdehaltung, -präsentation, -training, -bewegung
Bestehendes Wohnhaus auf Flurstück 235	Wohnen

Als weitere Nutzungen sind vorgesehen: Gebäude / Räume für

Nutzung	Beispiele
freie Berufe	Anwaltskanzlei, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer
nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe	Möbeltischlerei, Bildhauerei, Kunstschmiede, Fotostudio
Ausstellung / Präsentation	Atelier / Showroom / Seminarräume
Beherbergung	Boardinghouse
Handel	Ausschließlich als „Annex-Handel“ (Handwerkerprivileg)

Für Gebäude / Räume für freie Berufe und nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe gilt: ohne hohe Patienten-/Kundenfrequenz.

Das Ziel ist hier die Vermeidung von wesentlich erhöhten Zu- und Abgangsverkehren.

Für die Wohnnutzung gilt: insgesamt max.5 Wohneinheiten zuzüglich des bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 235.

Weitere Wohnungen z.B. als betriebszugehörige Wohnungen sollen nicht zulässig sein.

Der o. g. Nutzungsmix erlaubt auch die Entwicklung eines sog. „Coworking-Space“, für die sich in jüngerer Zeit eine Nachfrage, gerade im ländlichen Raum bzw. bzgl. der Nutzung darin befindlicher Gebäude zeigt.

Coworking-Spaces stellen zeitlich flexibel nutzbare Arbeitsplätze und Infrastruktur (schnelles Internet, Drucker + Scanner, Besprechungsräume, Werkstätten, Mittagessen, etc.) bereit. Innerhalb eines Coworking-Spaces bildet sich aus den vielfältigen Hintergründen der Nutzer häufig eine innovative und kreative Gemeinschaft heraus, welche mittels Veranstaltungen, Workshops und gemeinsamen Projekten gestärkt werden kann. In Coworking-Spaces soll die gezielte Vernetzung von Akteuren angestoßen werden. Typische Nutzer eines Coworking-Spaces sind Freiberufler, Kreative, Entwickler, Selbstständige und Gründer.

Aber auch Unternehmer und Unternehmen nutzen Coworking-Spaces zunehmend, um Spitzen im Flächenbedarf abzufangen oder um einzelne Mitarbeiter oder Projektteams gezielt „draußen“ arbeiten zu lassen.

Um auch Gästen mit weiter Anreise den Aufenthalt und die Nutzung der Einrichtungen zu ermöglichen, sollen auch Möglichkeiten vorgehalten werden, in denen Gäste zeitlich befristet wohnen können.

Hinsichtlich der Nutzungsverteilung innerhalb des Gebietes ergibt sich folgendes Bild:

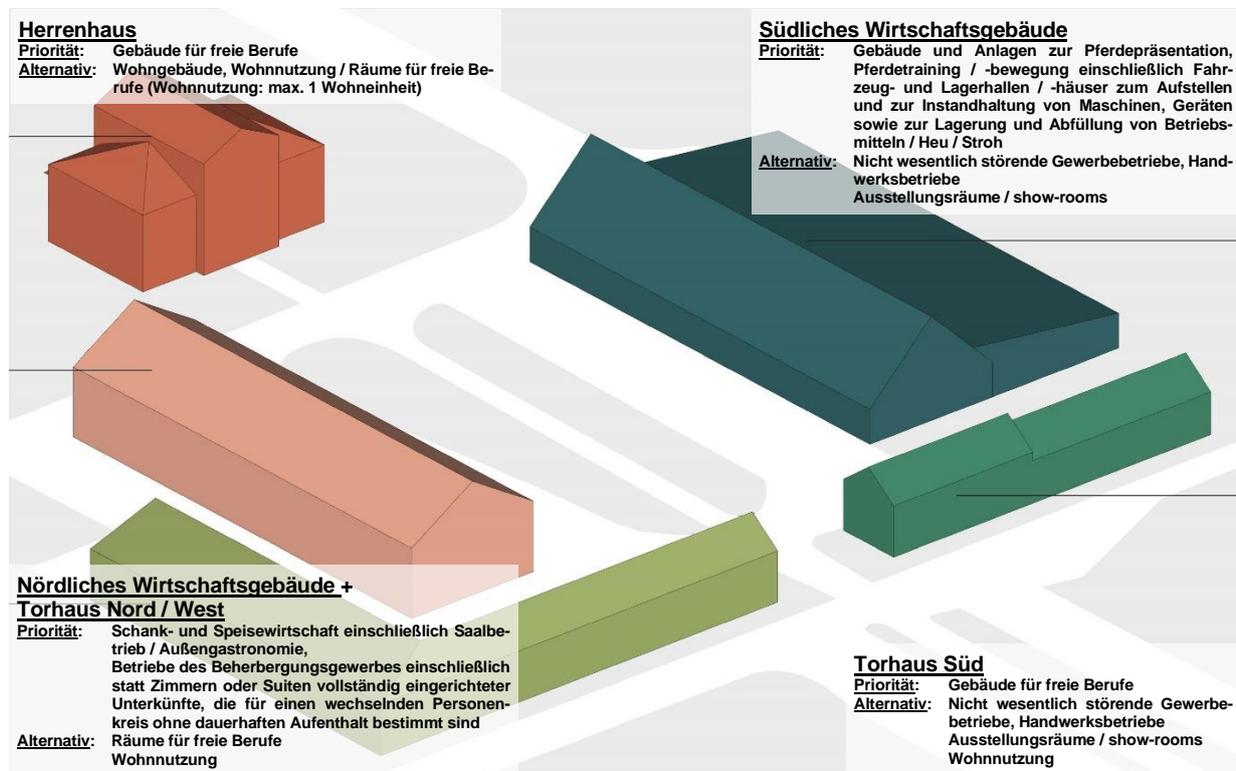


Abbildung 17: Optionen der zukünftigen Nutzungen und ihrer Verteilung in den Bestandsgebäuden (Quelle: HA Homann Architekten, Frankfurt/M. 2021)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße „Ringelsbruch“.

Nach der letzten Abstimmung des Nutzungsentwurfes mit der Baugenehmigungsbehörde wird von 202 notwendigen Stellplätzen ausgegangen, von denen bereits 62 genehmigt und verortet sind. (Siehe Kapitel 4. *Städtebauliche Bestandsaufnahme*). Von den verbleibenden 140 Stellplätzen können 60 doppelgenutzt werden, sodass noch 80 Stellplätze neu errichtet werden müssen.

Hinweis:

Bezgl. der Aufstellung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der nicht mehr gültigen Verwaltungsvorschriften VV BauO NRW zugrunde gelegt worden. Sollte der Entwurf der „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) Anlage 3.2 in Kraft treten, ist dieser jedoch zugrunde zu legen. Nach Durchsicht wird sich jedoch keine entscheidende Veränderung des Bedarfs ergeben.

Bzgl. der Lage / Verortung der Stellplätze sind unterschiedliche Varianten mit folgenden Randbedingungen betrachtet worden:

- die Berücksichtigung der städtebaulichen Gestalt des Gut Ringelsbruch,
- die darin nur beschränkt zur Verfügung stehenden möglichen Flächen,
- der damit verbundene potentielle Konflikt mit den einzelnen Nutzungen und Freiflächen und der baulichen Figur des Gut Ringelsbruch.

Im Ergebnis zeigt sich als sinnvolle Lösung die weitere Entwicklung der rechnerisch erforderlichen Stellplätze im Anschluss an die heute bereits genehmigten Stellplätze der Baumallee zu beiden Seiten der Straße „Ringelsbruch“.

Darüber hinaus sind bereits genehmigt:

5 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges vor dem Torhaus Nord/West sowie 12 Stellplätze innerhalb des Wirtschaftsweges westlich des Reitplatzes.

In Verlängerung der vorhandenen Allee-Stellplätze wird Raum für weitere rd. 70 Stellplätze geschaffen / festgesetzt. Weitere 10 Stellplätze sollen auf einen räumlich kleinen Bereich des nördlichen Wirtschaftsgebäudes beschränkt zulässig sein.

Die Stellplatzanlage entlang der Allee soll unter Schutz der bestehenden Alleebäume errichtet / erweitert werden. In den Baumbestand entlang der Allee wird nicht eingegriffen. Die Allee ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Ringelsbruch“ westlich der Kreuzung „Ringelsbruch“ und „Südhang“ bis zum Anschluss an die Straße „Alte Schanze“ (K 28) eine Anpflanzungsmaßnahme (Nr. 5.2.102) des Landschaftsplans, die 2008 realisiert wurde (siehe Kapitel 5.2 *Landschaftsplan*). Außerdem sind Alleien geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 41 LNatSchG NRW. Es ist damit verboten, Alleien zu zerstören oder zu beschädigen. Zu einer Beschädigung würde natürlich auch die Entnahme einzelner Gehölze zählen oder auch der Eingriff in den Wurzelraum durch Versiegelung etc.

Für die Errichtung der Stellplätze im Bereich der Allee ist eine Befreiung von den Verbotstatbeständen (§ 67 BNatSchG i. V. m. § 75 LNatSchG NRW) erforderlich. Eine solche Befreiung ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Paderborn in Aussicht gestellt worden.

Der Befreiungstatbestand wäre hier gegeben, da die Anordnung der Stellplätze entlang der Haupteinfahrt zum Gut Ringelsbruch ohne Alternative ist. Andere Anordnungen der Stellplätze, die keine Verlängerung / Fortführung der heute bereits genehmigten Stellplatzanlage im Bereich der Allee vorsehen, ergeben sich nicht als eine realistische Alternative. Für Alternativen außerhalb der baulichen Anlage des Gutes Ringelsbruch wäre eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich / Freiraum erforderlich. Dieses ist konzeptionell (wenn es sich nicht nur um reine, durch veranstaltungsintendierte Bedarfsstellplätze handelt) nicht sinnvoll. Eine Verortung der Stellplätze im Innenbereich des Gut Ringelsbruch steht der Bebauungsstruktur prinzipiell entgegen. Daher wird das Stellplatzangebot dort auch nur auf einen räumlich kleinen Bereich des nördlichen Wirtschaftsgebäudes beschränkt (s.o.).

Die Baumallee wird bei der Anlage der Stellplätze vollständig erhalten und dem Anspruch an den Schutz der Allee wird Rechnung getragen.

Aufgrund der mit der o. g. Nutzungskonzeption verbundenen möglichen Intensivierung des Zu- und Abgangsverkehrs ist **im weiteren Verfahren** abzustimmen, ob mit einem Verkehrsgutachten die Verträglichkeit des Einmündungsbereiches der Straße „Ringelsbruch“ in die Kreisstraße („Alte Schanze“) noch zu prüfen ist. Aus heutiger Sicht der Verkehrsplanung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es gibt Überlegungen seitens des PaderSprinters eine neue Bus-Querspange Wewer – Elsen – Schloß Neuhaus über die K 28 „Alte Schanze“ einzurichten. In diesem Zusammenhang wird auch eine Haltestelle im Bereich der Einmündung zur Straße „Ringelsbruch“ mitgedacht.

Sollte diese Querspange, und somit erstmals eine wenn auch periphere Anbindung des Gutes an den ÖPNV, tatsächlich realisiert werden, so ist nicht auszuschließen, dass infolge der ange-dachten Nutzungen für das Gut die Bedeutung der Straße „Ringelsbruch“ für den Fußverkehr (insbesondere im Freizeitverkehr) zunehmen könnte. Dies gilt insbesondere, sollte zu den geplanten Nutzungen auch Reitunterricht hinzuzurechnen sein, von dem i. d. R. meist jüngeren Reitschüler betroffen sind.

7. Änderungsdarstellung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist im Bereich des baulichen Bestandes „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Norden, Nordosten, Süden und Westen ist der bauliche Bestand durch die Darstellung „Wald“ eingefasst. Des Weiteren sind das Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“ und die Naturdenkmale (2 Mammutbäume östlich sowie der Findling südwestlich des Gutes Ringelsbruch) gekennzeichnet. Im weiteren Umfeld ist „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 152. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Arbeiten und Freizeit“).

Die Änderung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) / Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)*	3,49 ha	-----
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Arbeiten und Freizeit“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	-----	3,49 ha

* Die Darstellung von Wald im Bereich der Straße „Ringelsbruch“ östlich des Gutes (hier bauordnungsrechtlich bereits genehmigte 45 Stellplätze auf der Nord- und Südseite der Straße (BA-0123-0/03)) wird aus Gründen der generalisierenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht weiter dargestellt. Faktisch wird hier nicht in „Wald“ eingriffen.



Abbildung 18: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich (o. M.)

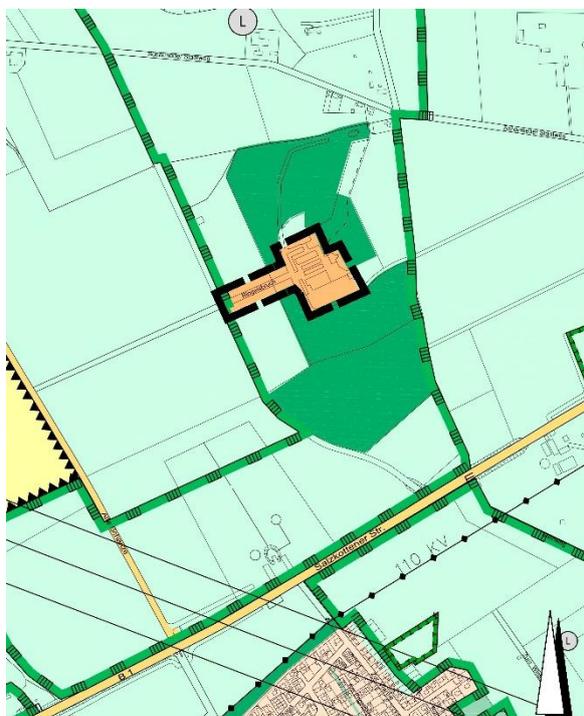


Abbildung 19: Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes (o. M.)

8. Planungsauswirkungen

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die Planung sich ggf. ergebende veränderte Ansprüche sind *im weiteren Verfahren* zu klären.

Trinkwasserversorgung

Derzeit besteht kein Anschluss an öffentliche die Trinkwasserversorgung, d.h. es besteht eine Wassereigenversorgung. Die nächstgelegene Wasserleitung liegt in etwa in 500m Entfernung. Die erforderliche Erweiterung bzw. der Anschluss an die städtische Wasserversorgung ist durch den Vorhabenträger bereits auf eigene Kosten veranlasst worden.

Löschwasserversorgung

Der ehem. Pool südlich des südlichen Wirtschaftsgebäudes dient als Löschwasservorrat. Hydranten sind aufgrund der noch nicht vorhandenen Trinkwasserleitung nicht vorhanden.

Stromversorgung

Derzeit besteht für das Gut Ringelsbruch ein Anschluss über die Trafostation am Scharmeder Stadtweg mit einer Niederspannungsleitung, welche für die aktuelle Nutzung ausreichend ist. Bei einer Nutzungsintensivierung ist die Stromversorgung aufzurüsten bzw. ein Mittelspannungsnetz erforderlich mit ggf. neuer Trafostation erforderlich.

Gasversorgung

Derzeit besteht für das Gut Ringelsbruch keine Gasversorgung. Die Gasleitung liegt wenige Kilometer entfernt. Ein Anschluss / eine Erweiterung wäre durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten zu veranlassen.

Breitbandversorgung

Es läuft derzeit ein Förderantrag, das Wohngebäude Ringelsbruch 2 mit Glasfaser zu versorgen und mithilfe von öffentlichen Mitteln auszubauen. Wenn der Antrag durchgelaufen ist, erfolgt eine Abfrage bei dem Eigentümer, ob er den Ausbau in Anspruch nehmen möchte und sich auch vertraglich dazu verpflichtet, diesen zu nutzen.

Dabei wird erst einmal nur der Ausbau für das Wohngebäude aufgrund der vorhandenen Meldeadresse dort gefördert.

Im Zuge der Vertragsabwicklungen zwischen dem Eigentümer und dem Telekommunikationsanbieter ist zu regeln, dass weitere Fasern verlegt werden, um die Versorgung des gesamten Ensembles sicherstellen zu können.

Entwässerung

Die Entwässerung von Gut Ringelsbruch erfolgt dezentral über den sog. „Rollenden Kanal“ (Abfuhrfahrzeug). Derzeit wird der Gastronomiebetrieb über eine abflusslose Grube mit einem Volumen von 55 m³ entwässert.

Die Schlammabfuhr gewährleistet der Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn – STEB. Für das Wohngebäude (Hausnr. 2) erfolgt die Abwasserbeseitigung hingegen über eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeptes ist ein Kanalanschluss weder geplant noch wirtschaftlich darstellbar.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Abwasserkanäle.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Hierfür ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist aufgrund der geplanten Intensivierung der Nutzung die Herstellung einer privaten Druckrohrleitung erforderlich. Anschlusspunkt ist der vorhandene städtische Schmutzwasserkanal in der Straße Südhang in Eisen-Bahnhof.

Abfallentsorgung

Die Bedingungen der Abfallentsorgung vor Ort ändern sich nicht durch die Planinhalte. Für die Entsorgung ist anzumerken, dass das Befahren von Privatflächen nur mit einer entsprechenden Freistellung erfolgt.

Die Wendemöglichkeit oder eine Umfahrt muss für ein 3-achsiges-Entsorgungsfahrzeug möglich sein, was mit der Umfahrung in der Mitte der Gutsanlage möglich ist.

8.2 Altlastenbelange

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen zum vorgesehenen Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein potentiell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

8.3 Belange der Denkmalpflege

Die Liste der Baudenkmäler in Paderborn-Elsen enthält die denkmalgeschützten Bauwerke auf dem Gebiet von Paderborn-Elsen in Nordrhein-Westfalen (Stand: 2020).

Darin ist die bauliche Anlage mit der Denkmalnummer 330 inventarisiert.

Die Eintragung erfolgte als denkmalgeschütztes ehemaliges Hofgut aus der Mitte des 19. Jahrhunderts am 04.04.1990:

- Großzügige Gutsanlage mit Herrenhaus, hohem Wasserturm und weitläufiger Parkanlage vermutlich aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.
- Neoklassizistisches, zweigeschossiges Herrenhaus mit Mezzaningeschoss und repräsentativer Freitreppe an der Parkseite. Auf den Gartenflügel im Osten wurde in den 1980er Jahren ein Dreiecksgiebel aufgesetzt.
- Historischer Gutspark.

Zudem sind zwei Naturdenkmale vorhanden:

- 2 Mammutbäume auf der Ostseite des Herrenhauses (Inventarisierungsnummer 03 2.3.30 nach Landschaftsplan)
- Findling unmittelbar westlich der Kreuzung „Ringelsbruch“ und „Südhang“ ca. 250 m südwestlich von Gut Ringelsbruch (Inventarisierungsnummer 03 2.3.31 nach Landschaftsplan)



Quelle: Geoportal Kreis Paderborn

Abbildung 20: Naturdenkmal – 2 Mammutbäume auf der Ostseite des Herrenhauses



Quelle: Geoportal Kreis Paderborn

Abbildung 21: Naturdenkmal – Findling

Da es sich bei einigen der zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des aufzustellenden B-Planes (wie die Errichtung weiterer Stellplätze entlang der Zufahrtsallee oder die Erneuerung einer Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung) um Eingriffe in den ungestörten Boden handeln wird, sind Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet Gut Ringelsbruch mit der westlichen Zufahrtsstraße ist aus folgenden Gründen von bodendenkmalpflegerischem Belang:

Etwa 100 m westlich vom Gut Ringelsbruch deuten jungsteinzeitliche Oberflächenfunde (ein Steinbeil, zwei Mahlsteine und ein Schaber aus Feuerstein) eine Siedlung an, die sich wahrscheinlich bis zum Gut erstreckt.

Ferner schneidet die westliche Zufahrt gut 400 m westlich vom Gut die mittelalterliche Landwehr. Damit im Bereich der Landwehr und bei Bodeneingriffen im Areal Ringelsbruch mit dem vermuteten Bodendenkmal „steinzeitliche Siedlung“ keine archäologischen Befunde unbeobachtet beseitigt werden, sind sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn frühzeitig abzustimmen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld weist auf die die konkrete Möglichkeit hin, dass sich im Änderungsgebiet bzw. in dessen Umfeld ein Bodendenkmal befindet. Ob sich dies bewahrheitet, muss näher aufgeklärt werden.

§ 11 DSchG NRW verpflichtet die Kommunen, die Sicherung der Bodendenkmäler insbesondere bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Mit dem avisierten Inkrafttreten der Novelle zum DSchG NRW zum 01.01.2022 würde ein Eingriff auch in ein nicht eingetragenes Bodendenkmal erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wäre sehr wahrscheinlich nicht zu erteilen bzw. zu versagen.

Mit den in Rede stehenden Planungsinhalten sind innerhalb der Gutsanlage keine Eingriffe in den Boden beabsichtigt. Ein Eingriff in ein mögliches Bodendenkmal ist daher ausgeschlossen. Ebenso sind keine Baumaßnahmen außerhalb der Gutsanlage derzeit abzusehen (Neuverlegung von Ver- und Entsorgungstrassen).

8.4 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des **Umweltberichtes** als gesonderter Teil der Begründung **im weiteren Verfahren**.

8.5 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit der Planung sowie das Aufzeigen des Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erfolgt im Umweltbericht **im weiteren Verfahren**.

8.6 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. I

m Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW werden in einem Artenschutzfachbeitrag aufgeführt.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Höke Umweltschutzplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Januar 2022) erarbeitet.

Der Fachbeitrag umfasst die sog. Stufe I (Vorprüfung).

Durch eine überschlägige Prognose wird das Auftreten potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte geklärt. Zur Beurteilung sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Gegebenheiten einzuholen.

Nur bei nicht auszuschließenden Konflikten ist Stufe II durchzuführen.

Die während des Ortstermins gemachten Zufallsbeobachtungen von Fledermäusen und deren Fraßspuren im Herrenhaus belegen die Nutzung des Gebäudes durch diese Artengruppe. Der Zeitpunkt des Nachweises deutet auf ein Winterquartier hin. Die vorgefundenen Gewölle, Federn und Kots Spuren belegen die Nutzung der Gebäude durch die Schleiereule.

Durch die Bautätigkeiten können überschlägig betrachtet Betroffenheiten für die folgenden planungsrelevanten Tierarten nicht ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse: Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
- Vögel: Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Habicht, Kleinspecht, Kuckuck, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Pirol, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Schleiereule, Schwarzspecht, Sperber, Star, Turteltaube, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule
- Amphibien: Kammmolch

Daher wird **im weiteren Verfahren** die Durchführung von entsprechenden faunistischen Kartierungen, unter Berücksichtigung der Methodenstandards, für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel empfohlen, um die potenziellen Betroffenheiten ausschließen oder belegen zu können. Dabei gilt es zu klären, welche Arten die Gebäude mit welcher Individuenanzahl zu welchem Zweck (Brut-, Nahrungshabitat, Zwischen-, Sommer-, Winterquartier, Wochenstube) nutzen.

8.7 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Änderungsgebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände zu berücksichtigen wären.

Insgesamt sind keine Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich, da lediglich der vorhandene Baubestand für geplantes Wohnen umgenutzt werden kann.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnnutzung keinen Abwehranspruch z. B. gegenüber der Gastronomie oder Veranstaltungen artikulieren soll und auf der Grundlage der Festsetzung des Sondergebietes auch keine bauplanungsrechtlichen Vorkehrungen auf der Grundlage der DIN 188005 bzw. der TA Lärm zu berücksichtigen sind. Von daher ist jedes betriebsungebundene Wohnen in Kombination mit lärmverursachenden Nutzungen im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die verkehrliche Belastung, die durch das Änderungsgebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den sogenannten Anliegerverkehr.

Entlang der Straße „Ringelsbruch“ sowie im Einmündungsbereich der Kreisstraße („Alte Schanze“) sind keine Immissionsorte vorhanden, die bzgl. eines Verkehrslärms auf öffentlicher Straße zu betrachten wären.

8.8 Belange des Bodenschutzes

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da eine über den heutigen Bestand hinausgehende Inanspruchnahme von nicht versiegelter Fläche mit Ausnahme einer Teilfläche für Stellplätze nicht zulässig ist.

Für das Änderungsgebiet liegen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein potentiell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

8.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse

Durch Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen der Umsetzung der Planung die Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-PV, Sonnenkollektoren, etc.) und der energetischen Sanierung zu prüfen und wo es möglich ist zu erlauben sein. So verfügt z.B. das südliche Wirtschaftsgebäude auf der Rückseite über Potential für PV-Anlagen. Der Belang soll aber der hochbaulichen Umsetzung vorbehalten bleiben und nicht Gegenstand der Bauleitplanung durch Festsetzungen werden. Dieses geschieht auch vor dem Hintergrund, dass es keine Veranlassung gibt, in den heutigen genehmigten historischen Gebäudebestand aus Gründen des Klimaschutzes an dem Standort zwingend eingreifen zu müssen.

Generell kommt auch - soweit wie möglich - die Nutzung von Erneuerbaren Energien in Frage (z. B. Nutzung von Erdwärme).

Aus Sicht der Klimafolgenanpassung zum Themenbereich Hitze und Starkregenereignisse werden sich durch die Planungsinhalte keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

9. Gesamtabwägung

Mit der Bauleitplanung soll einem möglichen Verfall der kulturlandschaftlich bedeutsamen Bauwerke mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorgebeugt werden. Dem liegt die Erfahrung zu Grunde, dass selbst an sich erhaltenswerte Gebäude dem Verfall anheimfallen und dann die Landschaft verunstalten, wenn sie nicht für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung in Betracht kommen.

Ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist (hier: der von allen vier Seiten von Gebäuden umschlossene landwirtschaftliche Wirtschaftshof). Veränderungen, die einer Neuerrichtung (Ersatzbau) oder wesentlichen Erweiterung sind nicht beabsichtigt, da damit die landschaftsprägende Wirkung des Gebäudeensembles des Gutes Ringelsbruch ggf. beeinträchtigt würde. Der historische Baubestand soll weiterhin erkennbar bleiben.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange, verkehrliche Belange und Immissionsschutzbelange sowie die Betroffenheit von privaten Belangen einschließlich Nachbarrechten sind zum derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Paderborn / Bielefeld, im März 2022

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH