

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 IV. Änderung „Penzlinger Straße / Gertrud-Gröninger-Straße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn im August 2022

Verfahrensschritt:  
Offenlage  
gem. §§ 3 Abs.2, 4 Abs.2  
BauGB

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>I. <u>Begründung</u></b>	
<b>1. Verfahrensstand / Planverfahren</b>	03
<b>2. Planungsanlass</b>	04
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet</b>	04
<b>4. Übergeordnete Vorgaben</b>	05
4.1 Regionalplan	05
4.2 Landschaftsplan	06
4.3 Flächennutzungsplan	06
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b>	07
<b>6. Planung</b>	09
6.1 Städtebauliche Konzeption	09
6.2 Erschließung / ÖPNV-Anbindung	10
6.3 Ver- und Entsorgung	10
<b>7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
7.5 Gestalterische Festsetzungen	13
7.6 Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten	14
7.7 Immissionsschutz	14
7.8 Altlasten / Kampfmittel	15
7.6 (Boden-)Denkmalpflege	17
<b>8. Umweltbelange</b>	17
8.1 Allgemeine Prüfung	17
8.2 Ausgleichbelange	18
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
8.4 Klimaschutz & Klimawandelanpassung	19
<b>9. Sonstige Festsetzungen</b>	19
<b>10. Flächenbilanzierung</b>	20
<b>11. Hinweise / Sonstiges</b>	20
<b>12. Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	21
<b>II. Monitoring</b>	21

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand / Planverfahren**

Entsprechend des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.02.2021 (SV-Nr. 0057/21) wurde die Verwaltung beauftragt, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Detmolder Straße/ Penzlinger Straße anzunehmen.

Die Stadt Paderborn beabsichtigt, die planungsrechtliche Voraussetzungen zur baulichen Fortentwicklung des Plangebietes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 IV. Änderung „Penzlinger Straße/ Gertrud-Gröninger-Straße“ zu schaffen. Der Bebauungsplan soll gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) kann gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben (Erläuterung unter 8. Umweltbelange / Allgemeine Prüfung)

Im beschleunigten Verfahren kann auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen werden.

Um insbesondere der Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit zur Information und der Abgabe von Stellungnahmen einzuräumen, wurde von der vorgenannten Möglichkeit in diesem Fall aber kein Gebrauch gemacht und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 31.05.2021 bis einschließlich 25.06. 2021 durchgeführt.

Im Rahmen der o.g. frühzeitigen Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit 4 Stellungnahmen ein, die zum einen die Flächenbebaubarkeit zum anderen die Forderung zur Berücksichtigung des Schutzes der Bestandsbebauung an der Penzlinger Straße betrafen. Diese Stellungnahmen wurden bei der weiteren Abstimmung geplanter Bauvorhaben zugrunde gelegt. Zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan entsprechend modifiziert.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u.a. in Bezug auf technische Aspekte (Richtfunk- und Leitungstrassen, technische Versorgungstrassen- und Infrastruktur) ein. Die Stadt Paderborn wurde durch die Bezirksregierung Detmold darauf hingewiesen, dass noch keine Landesplanerische Anfrage gem. §34 LPIG gestellt worden ist. Durch den LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen wurde die Stadt gebeten, die Eintragung des Gebäudes Penzlinger Straße 35 in die Denkmalliste der Stadt zu veranlassen.

Die technischen Aspekte wurden fachgerecht abgewogen. Hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurden die Bezirksregierung Detmold und der Landkreis Paderborn beteiligt, die keine raumordnungsrechtlichen Bedenken vorgebracht haben. Durch die Untere Denkmalbehörde wird der Denkmaleintrag zeitnah vorbereitet.

## 2. Planungsanlass

Der Eigentümer des Grundstückes Penzlinger Straße 35 hat sich an die Stadt Paderborn mit der Bitte gewandt, die mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 II. Änderung gesicherten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen durch Änderung des Bebauungsplanes an aktuelle Entwicklungen anzupassen. Als Eigentümer des Grundstückes Penzlinger Straße 35 möchte er den Erhalt einer städtebaulich angemessenen Umgebung für sein denkmalwertes Gebäude sicherstellen.

Die Stadt Paderborn nimmt das Begehren des Bürgers zum Anlass, um aktuelle Entwicklungsvorstellungen und –bedürfnisse über einen Änderungsbebauungsplan planungsrechtlich neu zu bestimmen. Erfolgte Eigentümerwechsel und Bauabsichten könnten Bezug nehmend auf die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes eine städtebauliche Fehlentwicklung auslösen, die mit einer Bebauungsplanänderung entsprechend der zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung vermieden werden sollen.

Des Weiteren sollen durch die Planaufstellung Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden, in denen bisher nur kerngebietstypische Nutzungen zulässig sind. Die positive Gesamtentwicklung der Stadt Paderborn erfordert in den nächsten Jahren erheblichen zusätzlichen Wohnraum. Neben der Bereitstellung von städtischen Bauflächen reagiert die Stadt Paderborn auch durch städtebaulich sinnvolle Änderungen von Bebauungsplänen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen maßvolle und städtebaulich verträgliche Flächen für eine zusätzliche Wohnbebauung im Bereich Penzlinger- und Gertrud-Gröninger-Straße ermöglicht werden.

Da auf der Grundlage des derzeit bestehenden Planungsrechts eine Realisierung der geplanten städtebaulichen Ziele nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das 0,86 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 IV. Änderung „Penzlinger Straße/ Gertrud-Gröninger-Straße“ befindet sich unmittelbar nordöstlich des historischen Stadtzentrums von Paderborn.



Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn

Es wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- die Detmolder Straße im Nordwesten
- die Penzlinger Straße im Nordosten und die
- Gertrud-Gröninger-Straße und den Parkplatz eines Nahversorgungszentrums im Süden

Das Plangebiet umfasst in der Flur 11 der Gemarkung Paderborn die Flurstücke 124, 125, 8,99, 900, 901, 902, 905, 957, 979 (tw.),1022, 1030, 1052, 1053, 1061, 1153, 1154 und 1217 (tw.)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

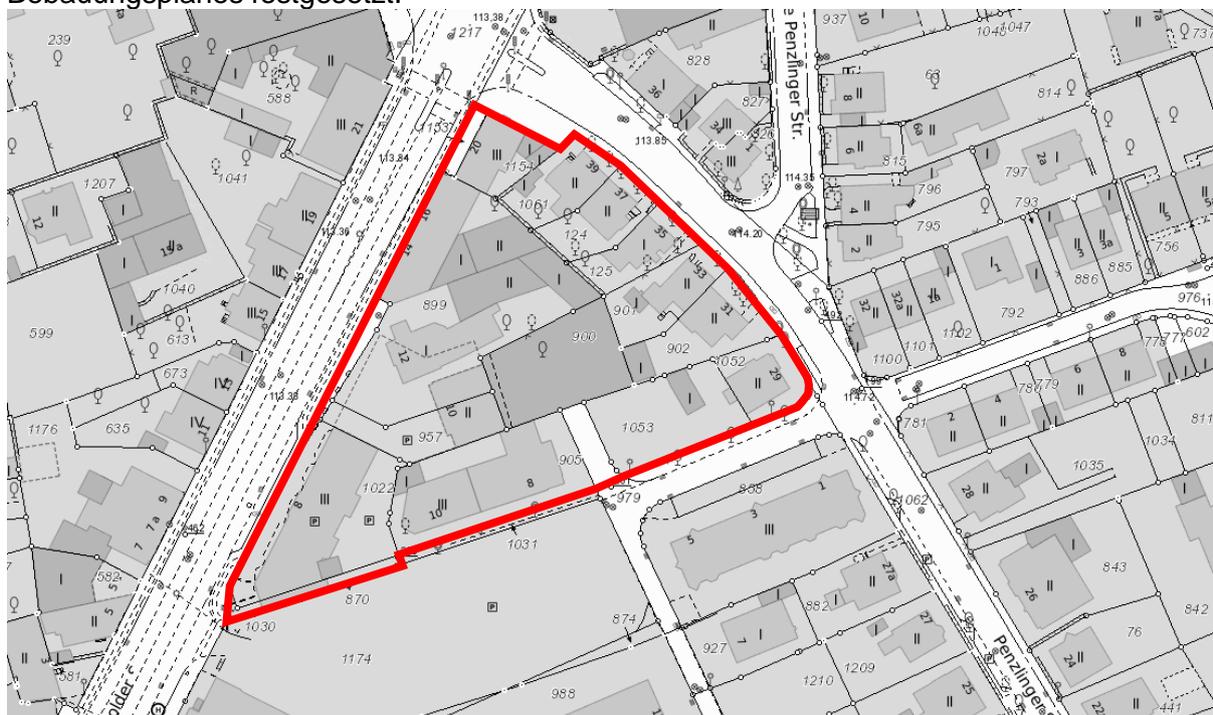


Abb. 2: Auszug aus dem Katasterplan der Stadt Paderborn mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Er ist somit Teil eines großflächigen Wohnsiedlungsbereiches.

Aus dem Entwurf des Regionalplan OWL 2020 ergeben sich keine anderslautenden Aussagen. Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit im Einklang zu den Darstellungen des Regionalplanes.

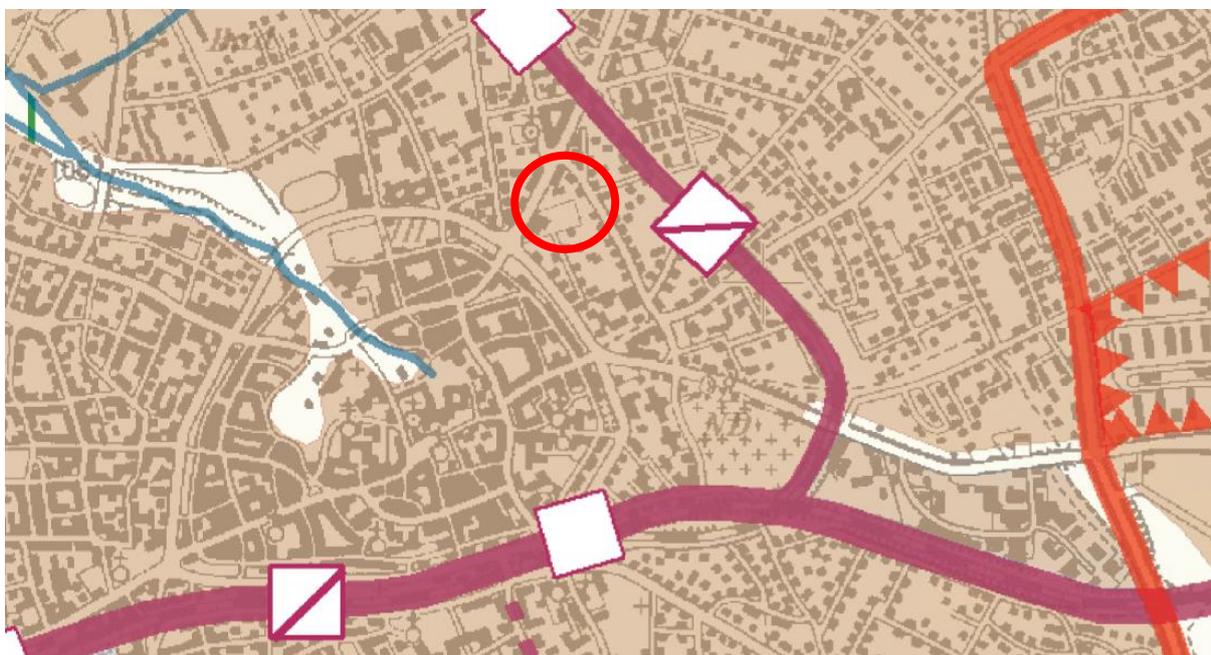


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Paderborn-Höxter

#### 4.2 Landschaftsplan

Da sich der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 IV. Änderung im besiedelten und bebauten Bereich befindet, trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn keine Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar.

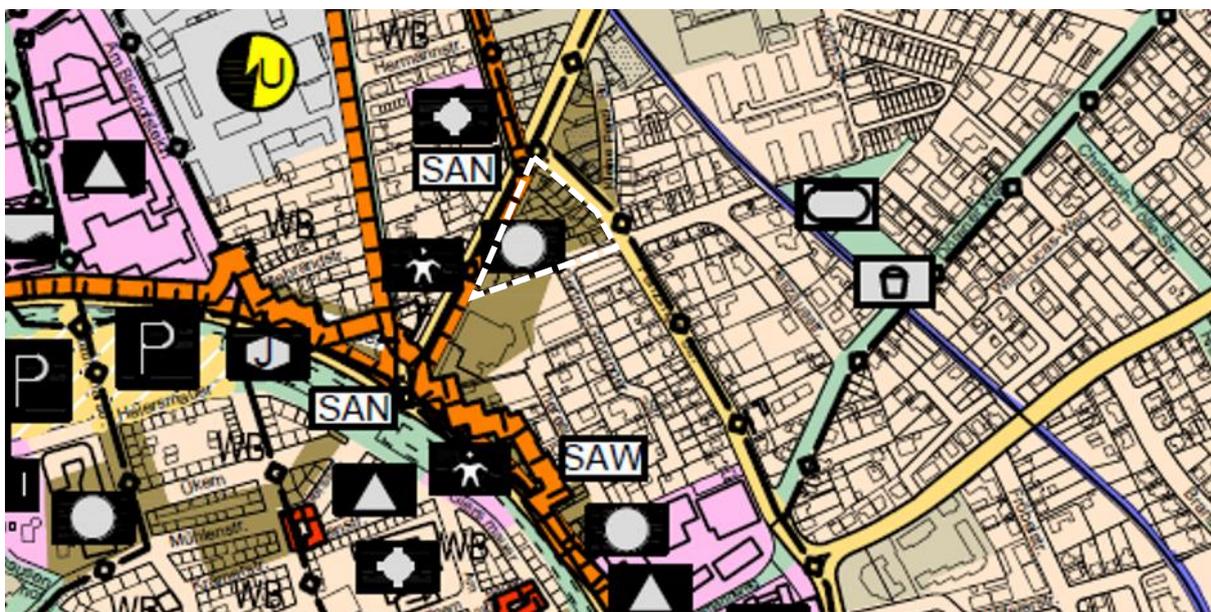


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 IV. Änderung wird die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) für einen Teil des Geltungsbereiches an der Penzlinger Straße und Gertrud-Gröninger-Straße angestrebt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht somit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung.

Gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) hat die Stadt Paderborn am 27.07.2021 die landesplanerische Anfrage gestellt, inwieweit die Inhalte der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes mit der Änderung der Darstellung von Kerngebietsflächen in Gemischte Bauflächen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen. Am 31.08.2021 erging durch die Bezirksregierung Detmold der Bescheid an die Stadt Paderborn, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Paderborn, ca. 400 m entfernt vom historischen Zentrum und in Nähe zum Bahnhof Paderborn Nord. Die Detmolder Straße, eine wichtige Verbindung von der Innenstadt nach Bad Lippspringe, bildet die nordwestliche Flanke. Die Grundstücke auf dem Quartier sind jeweils durch die Detmolder Straße und die Penzlinger Straße erschlossen. Der Südteil des Quartiers wird durch die Gertrud-Gröninger-Straße sowie einen von ihr abgehenden Stichweg erschließungstechnisch angebunden.

Hinsichtlich seiner Bebauung zeigt sich das Plangebiet heterogen. Entlang der Detmolder Straße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Erdgeschossnutzung) prägend. Dies entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 IV. Änderung planungsrechtlich auch weiterhin in dieser Form geregelt werden. Im Bereich der Detmolder Straße 10/12 liegt eine Baugenehmigung für ein 4-5 geschossiges Wohn- und Geschäftshaus vor.

Entlang der Penzlinger Straße befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Steildächern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Für das Gebäude Penzlinger Straße 35 wird kurzfristig die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Paderborn erfolgen.

An der Quartierssüdkante der Gertrud-Gröninger-Straße (Gertrud-Gröninger Straß 8 + 10) ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss errichtet. Die innenliegenden Quartiersflächen sind teilweise mit gewerblich genutzten Gebäuden, die dem Einzelhandel in der Detmolder Straße zugeordnet sind, sowie einem Wohnhaus bebaut. Die weiteren Teilflächen stellen sich unbebaut und teilweise mit Baumbewuchs dar.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage an der Südwestspitze des Quartiers bzw. auf den Grundstücken selbst eingeordnet.



Abb. 5: Auszug aus dem Luftbild Stadt Paderborn mit Darstellung des Plangebietes



Abb. 6: Ansicht Detmolder Straße



Abb. 7: Ansicht Penzlinger Straße 29 -35



Abb. 8: Ansicht Penzlinger Straße 37, 39 und Detmolder Straße 20



Abb. 9: Ansicht Gertrud Gröninger Straße mit vorhandener Stichstraße

Die Umgebung wird geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung westlich der Detmolder Straße und eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung nördlich der Penzlinger Straße im Wesentlichen mit Satteldächern. In nördlicher Richtung schließt sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Schuhcenter) an, der sich in die angestrebte städtebauliche Gesamtsituation nicht mehr einfügt und perspektivisch planerisch neu überdacht werden muss. Die Südseite des Plangebietes wird durch das Nahversorgungszentrum Detmolder Straße mit Marktkauf und weiteren Nahversorgungs- und gewerblichen Anbietern sowie Wohnnutzung einschließlich der zugehörigen Parkierungsanlage geprägt.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Der seit dem 08.04.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 II. Änderung „Penzlinger Straße“ sieht derzeit für den Vorhabenbereich ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und entlang der Detmolder Straße und Penzlinger Straße eine maximal 4-geschossige Bebauung innerhalb durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen vor. Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse auf fünf erhöht werden, wenn städtebauliche Gründe, insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalwerten Altstadtsilhouette, nicht entgegenstehen. Auf der übrigen Fläche ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach zulässig. Festgesetzt sind weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 sowie eine geschlossene Bauweise.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht für die Bebauung entlang der Detmolder Straße einschließlich der mit ihr in funktionaler Verbindung stehenden Gebäude im rückwärtigen Quartiersinnenbereich eine Beibehaltung der Festsetzungen entsprechend Bebauungsplan Nr. 63 II. Änderung vor. Die hier entstandene Bebauung entspricht den angestrebten Entwicklungszielen entlang dieser wichtigen Radialstraße Paderborns. Lediglich die festgesetzte Fläche für Geh- und Leitungsrechte soll als überbaubare Fläche festgesetzt werden, da sie in situ bereits überbaut worden ist.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 II. Änderung entlang der Penzlinger und der Gertrud-Gröninger-Straße werden aus heutiger Sicht nicht mehr als zeitgemäß betrachtet. Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 2 – Planungsanlass – soll für diese Bereiche des Plangebietes ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden, um die Errichtung auch von Wohngebäuden planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren soll eine Verdichtung der möglichen Bebauung in der Gertrud-Gröninger-Straße durch Erhöhung der Geschosszahl bestimmt werden.

Entlang der Penzlinger Straße soll die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse reduziert werden, wobei die Anpassung an die bestehende Bebauung durch Festsetzung eines Satteldaches sowie einer maximalen Traufhöhe und Firsthöhe gesichert wird.

Für die potentielle Bebauung an der Gertrud-Gröninger-Straße sind solitäre Gebäude mit Flachdächern bzw. Satteldächern und einer max. Gebäudehöhe von 10,00 m bzw. 12,00 m vorgesehen.

## **6.2 Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die öffentliche Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend gewährleistet. Die Erreichbarkeit der Grundstücke für Rettungsfahrzeuge ist vorhanden bzw. im 50 m Radius erreichbar.

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst einzuordnen.

Über die Detmolder Straße ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden. Mit den im Nahbereich befindlichen Buslinien ist eine Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinlänglich gesichert.

## **6.3. Ver- und Entsorgung**

Sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Nahversorgung, Kindergarten, Schulen und soziale Einrichtungen sind im unmittelbaren Umfeld bzw. in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Eine vorhandene Trennentwässerung gewährleistet die abwassertechnische Entsorgung grundsätzlich. Aufgrund der begrenzten Abflusskapazität der Regenwasserkanalisation in der Detmolder Straße und Penzlinger Straße wird auf den Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Über eine Verlängerung der technischen Infrastruktur ist auch eine entsprechende Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbauflächen gewährleistet.

Der Abfall wird über gebäudegebundene Müllbehälter entsorgt.

## **7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung als planungsrechtliche Grundlage für die überbaubaren Flächen entlang der Detmolder Straße und von Teilflächen im rückwärtigen Bereich die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) beibehalten.

Für die Bereiche entlang der Penzlinger Straße und der Gertrud-Gröninger-Straße wird in Anwendung der Regelungen des § 12 (3a) BauGB ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Nutzungsverhältnis muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Im Unterschied zum Kerngebiet ist im Urbanen Gebiet die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 Absatz 3 Satz 4 nicht zulässig.

Weiterhin muss die Wohnnutzung, stärker als im klassischen Mischgebiet, Störungen durch gewerbliche Nutzung z.B. Abendbetrieb und Nutzung des Außenbereichs sowie Verkehrsgereusche dulden. Im MU sind Immissionsrichtwerte von tags 63 dB (A) (statt 60 dB (A) im Mischgebiet und nachts von 45 dB (A) festgelegt.

Im Bebauungsplan ist das Urbane Gebiet in 3 Teilbereiche unterteilt, die sich hinsichtlich Ihrer Kubatur und Dachausbildung entsprechend der beabsichtigten Bauvorhaben unterscheiden.

In dem festgesetzten MU sind die gem. § 6a (3) Nr. 1-2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Betriebe und Anlagen, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig, da diese Nutzungen im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Plangebietes keine geeigneten Nutzungen darstellen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der nordöstlichen Eingangssituation in die Stadt und nimmt so eine repräsentative Funktion ein. Wichtig ist daher eine hohe städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehen häufig eine Verdrängung von traditionellen, hochwertigen Nutzungen und ein Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt einher. Aufgrund der meist nicht einsehbaren Erdgeschosszonen suggerieren derartige Nutzungen zusätzlich vermeintliche Leerstände. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird ausgeschlossen, um die Gefahr von Trading-Down-Effekten einzudämmen und einem damit einhergehenden Imageverfall entgegenzuwirken.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Sowohl in Flächen, die als Kerngebiete (MK) als auch die als Urbane Gebiete ausgewiesen sind, wird die Grundflächenzahl (GRZ) wie im bisher geltenden Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Damit entspricht die Grundflächenzahl der derzeit geltenden Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete im Sinne einer städtebaulich gewünschten intensiven Ausnutzung der Bauflächen in dieser zentralen Lage.

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen definieren sich nach § 18 (1) BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe und sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Oberkante der Dachhaut, der Attika oder der Brüstung bzw. der obere Abschluss der Wand. Bei Gebäuden mit Satteldach gilt die zulässige max. Firsthöhe (FH) als oberer Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessenen Oberkante Verkehrsfläche (Höhe der im Bebauungsplan dargestellten Straßenhöhen über NHN) gemessen.

Entlang der Detmolder Straße ist im Bebauungsplan eine zwingend viergeschossige, in Einzelfällen bis fünfgeschossige Bebauung mit Geschäfts- und Wohnhäusern prägend. Dies entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 IV. Änderung als Kerngebiet (MK) planungsrechtlich auch weiterhin in dieser Form geregelt werden. Auch das baugenehmigte Vorhaben im Bereich der Detmolder Straße 10/12 entspricht somit diesem Ziel. Zusätzlich eingefügte max. Firsthöhen für die Blockrandbebauung an der Detmolder Straße und Gebäudehöhen für die rückwärtigen Bereiche im MK dienen der Sicherung dieses Planungszieles.

Im Bereich MU 1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren gemessen.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt. Bei

Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Entlang der Penzlinger Straße sollen Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen und Satteldach errichtet werden. Bezogen auf die Höhenlage der Penzlinger Straße entspricht dies einer Firsthöhe von 13,50 m. Dabei soll eine Traufhöhe von 6,50 nicht überschritten werden. Somit orientiert sich eine gewünschte Bebauung in ihrer Höhe an der derzeitigen Bestandsbebauung, insbesondere am beabsichtigten Baudenkmal Penzlinger Straße 35.

Im Kreuzungsbereich zwischen Penzlinger Straße und Gertrud-Gröninger-Straße ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss vorgesehen. Als Gebäudehöhen sind hier 10,00 m für die Vollgeschosse und 13,00 m bis OK Traufe des Staffelgeschosses vorgesehen. Dieses Gebäude orientiert sich an der gegenüberliegenden dreigeschossigen Bebauung und bildet mit ihr eine Torsituation für die Einfahrt in die Gertrud-Gröninger-Straße.

Auf dem derzeitig unbebauten Grundstück am Ende der Stichstraße von der Gertrud-Gröninger-Straße kommend, soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 10,00 m ermöglicht werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) bei Gebäuden mit Flachdach kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet. Auf Flachdächern mit Solaranlagen ein Abstand von 1,50 m zu den Gebäudekanten einzuhalten.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bereiche in denen ein Kerngebiet festgesetzt ist, wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung weiterhin eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Für die bewusst solitär überbaubaren Flächen im Südteil des Planbereiches ist entsprechend eine offene Bauweise geplant. Entlang der Penzlinger Straße sind nur Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Regelung wird abgeleitet aus der vorhandenen umgebenden Bebauung, die überwiegend in offener Bauweise errichtet wurde. Sie gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, hier eine aufgelockerte und durchgrünte Straßenrandbebauung zu verwirklichen, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung und das Orts- und Siedlungsbild einfügt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Durch Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Diese Regelung ist notwendig, um die Straßenräume eindeutig zu definieren und zu fassen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen bzw. zur vorhandenen Nachbarbebauung und die Hofbereiche werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der Baugrenzen ein abgestimmtes, qualitätsvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßen- und Siedlungsbild.

In geringfügigem Ausmaß gem. § 23 (2) BauNVO kann die Überschreitung der Baugrenze zu den Innenbereichen der Baufelder durch Gesimse, Dachvorsprünge, Dacheinschnitte, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen zugelassen werden soweit sie bei der Bemessung der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche unberücksichtigt bleiben. Die Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen im rückwärtigen Bereich bis zu einer Tiefe von 1,00 m ist ebenfalls geringfügig, wenn deren Gesamtbreite nicht größer als 1/3 der Fassadenbreite ist.

#### **7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Tiefgaragen (TGa) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um diese auf das tatsächlich notwendige Maß zu begrenzen und städtebaulich verträglich anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen, Spielplätze und Standorte für Abfallbehälter.

Außerhalb der Gebäude liegende Nebenanlagen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum sind in gesamten Planungsgebiet einzuhausen und/oder einzugrünen.

#### **7.5. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW)**

##### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An oder auf Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.

Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften und wechselndem Licht, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.

##### **Einfriedungen an Verkehrsflächen**

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchseh-baren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten. Im Bereich von Sichtdreiecken sind genannte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

##### **Vorgartenbereiche**

Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht. Stellplätze sind in Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die befestigten Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge dürfen im Plangebiet maximal 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die Vorgartenbereiche wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, bodendeckend zu bepflanzen/zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## 7.6 Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten

### Dachbegrünung

Um negative mikroklimatische Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu mindern besteht für das Plangebiet die Notwendigkeit, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu definieren. Deshalb wird für die Neubauten mit Flachdächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

### Schottergärten

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erlaubt den Gemeinden zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas, in Bebauungsplänen auf unbebauten Flächen naturschützende Maßnahmen festzusetzen. Im Bebauungsplan soll eine Gestaltung der Vorgartenbereiche in Form von Schottergärten ausgeschlossen werden. Mit ihren Eigenschaften wie fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs, überproportionale Wärmespeicherung und schlechte bis nicht mögliche Regenwasserversickerung sind sie in der Summe nicht mehr gemeinwohlverträglich. Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet sowie eine Flächenkühlung. Darüber hinaus wird die ungehinderte Grundwasserneubildung unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

Wie zuvor beschrieben, ist es Ziel der Regelung unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere bieten und das Regenwasser versickern lassen. Festsetzung kann somit dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die Anpassung an den Klimawandel ausreichend berücksichtigt werden.

## 7.7. Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 IV. Änderung ist durch die Verkehrsmengen auf der Detmolder Straße und Penzlinger Straße sowie durch die Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums/ des Marktkaufs erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Als Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit dem Ziel erstellt, die auf die zukünftige Bebauung einwirkenden, möglichen Immissionen durch gewerblichen Lärm sowie Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen und der nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke zu berechnen und zu beurteilen. Die Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 /2/ und die dort genannten Orientierungswerte.

### Gewerbeimmissionen

Der Parkplatz am Marktkauf ist in seiner Nutzung eingeschränkt, die gemäß Ausweisung nur während den Öffnungszeiten des Marktkauf (07:30 bis 21:00 Uhr) oder bei Besuch der Geschäftsräume Detmolder Str. 2-4 sowie Gertrud-Gröninger-Str. 12 erlaubt ist. Die Parkdauer ist auf max. 2 h begrenzt. Eine relevante Nutzung im Nachtzeitraum und außerhalb der Öffnungszeiten ist nicht gegeben. Des Weiteren werden alle anderen gewerblichen Nutzungen im Umfeld als schalltechnisch nicht relevant eingestuft.

Als Beurteilungspegel wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu 62 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Die Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tags werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten. Es besteht kein relevanter Gewebelärm im Nachtzeitraum.

### **Verkehrsimmissionen**

Als potenziell immissionsrelevant werden die umliegende Verkehrswege Detmolder Straße, Penzlinger Straße, Gertrud-Gröninger-Straße, die Bahnstrecke 2960 und der Parkplatz am Marktkauf mit den anliegenden Nutzungen eingestuft.

Alle weiteren Straßen werden aufgrund des wesentlich geringeren Fahraufkommens als schalltechnisch nicht relevant eingestuft.

Die Haustechnik und der Ladebereich des Supermarktes (Marktkauf) liegen ~ 80 m entfernt zum zu untersuchenden Plangebiet. Die Emissionen des Ladebereiches und der Haustechnik des Supermarktes sind auf Grund der bereits bestehenden Wohnbebauung im direkten Umfeld (~ 30 bis 40 m Abstand) immissionsschutzrechtlich beschränkt und müssen dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechen. Die Quellen können demnach für das Plangebiet als nicht relevant eingestuft werden.

Die Verkehrsgeräuschimmissionen rufen Beurteilungspegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von bis zu 72 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 64 dB(A) im Nachtzeitraum hervor. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Tages- und im Nachtzeitraum überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A)) wird tags im südlichen Bereich des Plangebiets eingehalten. Im Norden, Osten und Westen des Plangebiets werden die IGW überschritten. Nachts besteht, mit Ausnahme einer ~ 250 m<sup>2</sup> breiten Fläche entlang der Gertrud-Gröninger-Straße, eine Grenzwertüberschreitung.

Im Bebauungsplan sind sogenannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ getroffen worden. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden wurden daher die maßgeblichen Außenlärmpegel der Geräuschbelastung nach der DIN 4109-1,-2 berechnet und entsprechend den Lärmpegelbereichen zugeordnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes LPB VI und im südöstlichen Bereich LPB IV ergeben.

Die vom Gutachter empfohlenen Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen und der Gebäudegeometrie sichergestellt. Aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude ist es außerdem möglich, auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auch für Außenwohnbereiche geeignete Freiräume zu schaffen.

### **7.8 Altlasten / Kampfmittel**

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets befand sich auf dem Flurstück 1022 zwischen 1931 und 1980 ein Tankstellenbetrieb. Nach der Standortaufgabe wurden in den 80er Jahren die Lagertanks fachgerecht gereinigt und entsorgt. Ab Beginn der 90er Jahre wurden umfangreiche Beprobungen und Sanierungsmaßnahmen des Geländes durchgeführt. Besonders hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen wurden an den zentralen Beprobungsstellen 4 und 6 (siehe Abb 10) gefunden. Bis 1996 existierte ein Kontrollbrunnen im Grundwasserabstrombereich vor dem Haus Detmolder Straße 11. Nachdem keine bemerkenswerten Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen mehr nachgewiesen werden konnten, wurde die Beprobung eingestellt.

Trotz umfangreicher Sanierung des Tankstellenbetriebes und überwiegend neuer Bebauung können Restkontaminationen auch in den Randbereichen des Betriebes heute nicht völlig ausgeschlossen werden.

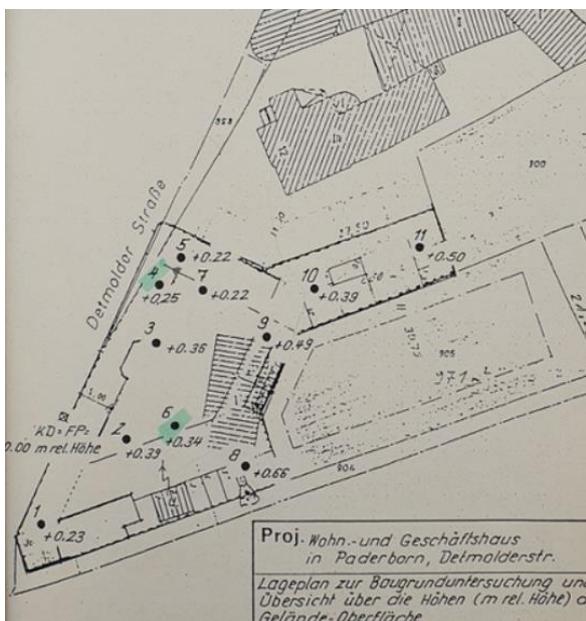


Abb. 10: Lageplan Tankstellenbetrieb Detmolder Straße 8

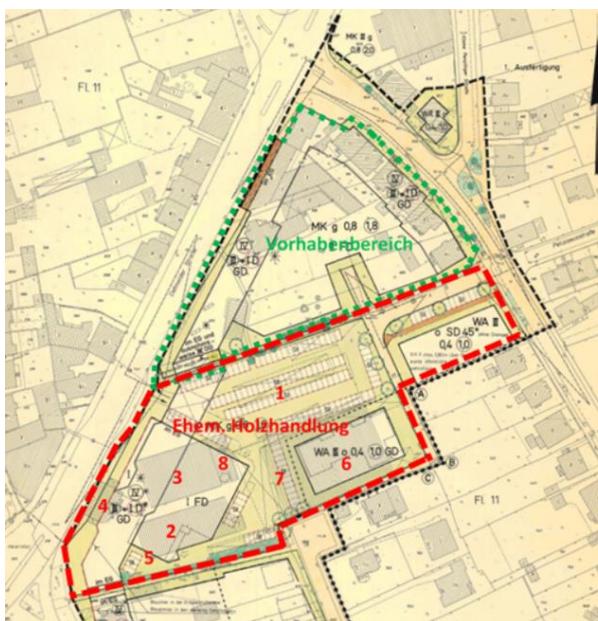


Abb. 11: Lageplan Ehemalige Holzhandlung Todt

Südwestlich des Vorhabenbereichs des Bebauungsplans befand sich vor dem II. Weltkrieg bis Anfang der achtziger Jahre die Holzhandlung Todt. Durch Kriegseinwirkung wurde sie stark zerstört und brannte nieder.

Nach dem II. Weltkrieg wurden die Gebäude auf den Grundmauern wiederaufgebaut und durch weitere Gebäude ergänzt. Das nördliche Drittel der Betriebsfläche, d. h. der unmittelbar südlich an den jetzigen Vorhabenbereich angrenzende Teil des Betriebsgeländes war nicht überbaut. Hinweise auf den Einbau erdlagernder Mineralöltanks liegen nicht vor.

Nach Aufgabe des Betriebes wurden die Gebäude abgerissen und der gesamte Bereich städtebaulich neugestaltet (Tiefgarage, Discounter, Wohn- und Geschäftshäuser, Parkplatz).

Weil nach Grundwasserkarte und Hydrogeologischer Karte der Grundwasser Abstrom in westliche Richtung erfolgt, kann zudem davon ausgegangen werden, dass der jetzige nördlich angrenzende Vorhabenbereich nicht von evt. Sickerwässern der Holzhandlung negativ beeinflusst wurde.

Das derzeitige einzige unbebaute Grundstück (Gemarkung Paderborn, Flur 11, Flurstück 900) im Vorhabenbereich, war bisher nie bebaut und wurde bis heute nur als privates Gartengrundstück genutzt. Nach Einschätzung der Unteren Abfallbehörde ist entsprechend der Darlegungen eine Bodengefährdung des Vorhabenbereichs durch die ehemalige Holzhandlung nicht gegeben. Da darüber hinaus auch das einzige im Vorhabenbereich bislang nicht bebauten Grundstück nur privat gärtnerisch und nicht gewerblich genutzt wurde, wird eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung unter diesen Gegebenheiten für nicht notwendig erachtet.

Für den Antrag wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Trotz bereits bestehender Bebauung sollten die von Bombardierung betroffenen und zu bebauenden Flächen und Baugruben auf den Grundstücken Penzlinger Straße 31 und 33 sondiert werden. Die Arbeiten sind mit gebotener Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

In den übrigen Bereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

## **7.9 (Boden-)Denkmalpflege**

Im Änderungsbereich des Planbereiches befindet sich kein eingetragenes Natur-, Boden- und Baudenkmal.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das Gebäude Penzlinger Straße 35. Der Denkmalwert des Objektes wurde auf einem Ortstermin von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Paderborn und dem LWL-DLBW, Referat Inventarisierung abgestimmt. Der LWL befürwortet die Eintragung des Gebäudes auf die Denkmalliste der Stadt Paderborn. Durch die Stadt Paderborn wird die Eintragung in die Denkmalliste in Kürze erfolgen.

Im näheren Umfeld befinden sich folgende Baudenkmale:

Obj. A-78 Wohnhaus, Detmolder Str. 5

Obj. A-312 Wohn- u. Geschäftshaus (kleiner Hermann), Detmolder Str.31

Obj. A-365 Stellwerk, Detmolder Str. 35

Obj. A-375 Pfarrkirche St. Heinrich, Nordstr. 5

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist die LWL- Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105 , Fax:05251 69317-99; E-Mail: [lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org), schriftlich zu benachrichtigen, um mit ihr die geplanten Eingriffe zu koordinieren. Die Erdarbeiten erfolgen ausschließlich nach Rücksprache und ggf. in Anwesenheit eines/r Archäologen/in sowie in enger Abstimmung mit den Fachbehörden vor Ort. Es obliegt der Stadtarchäologie Paderborn die Befundlage im Planungsgebiet zu beurteilen und etwaige weiterführende Maßnahmen gemäß DSchG NRW mit den Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörden zu koordinieren.

Um Bauzeitverzögerung zu vermeiden, wird empfohlen, vom Tiefbau betroffene Flächen in Zusammenarbeit mit der Stadtarchäologie Paderborn frühzeitig zu öffnen, damit die Sachlage vor Ort adäquat beurteilt werden kann. Hierzu bedarf es der Freigabe durch den Kampfmitelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Allgemeine Prüfung**

Aus den folgenden Gründen sind die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB als erfüllt anzusehen:

- Die Grundfläche des Bebauungsplangebietes ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Planaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.

- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Im Zuge des Verfahrens sind alle notwendigen und möglichen Festsetzungen im insbesondere im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung anzuwenden, um mögliche Beeinträchtigungen der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild sowie Klima zu vermeiden

## 8.2 Ausgleichsbelange

Im beschleunigten Verfahren sind die durch Aufstellung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber vorgesehenen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind aber in Erwägung zu ziehen.

## 8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Die mit der Bebauungsplanaufstellung überplanten Privatgrundstücke weisen sowohl einen umfangreichen Baumbestand, als auch rückliegende Grün-/Gartenflächen auf. Da es sich jedoch um bereits nach aktuellem Planungsrecht bebaubare Flächen handelt, sollte ihre Überbaubarkeit Vorrang haben. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Einzelbäume erhalten werden können.

Um eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten auszuschließen wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt.

Die mit der Bebauungsplanaufstellung überplanten Privatgrundstücke weisen sowohl einen Baumbestand als auch rückliegende Grün-/Gartenflächen auf. Da es sich jedoch größtenteils um schon im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, überbaubare Flächen handelt, sollte ihre Überbaubarkeit Vorrang haben. Dennoch sollte zwingend geprüft werden, inwiefern Einzelbäume erhalten und im weiteren Planungsprozess festgesetzt werden können. Die vorhandenen Baumstrukturen wurden erfasst und stellen keinen ökologisch wertvollen Bestand dar (maßgeblich Fichten und Thuja sowie einige Obstbäume). Strukturen mit Potential für Fledermausquartiere sowie Vogelnester konnten weder in den Freibereichen noch in den Bestandsgebäuden vorgefunden werden. Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind im Artenschutzfachgutachten folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die durch eine artenschutzfachlich kompetente Person umgesetzt und koordiniert werden können:

- Begutachtung von Dachboden und Keller des Gebäudekomplexes Penzlinger Straße 31 / 33 vor den Abbrucharbeiten
- Öffnung und Kontrolle der Rollladenkästen auf eine Nutzung durch Fledermäuse im unmittelbaren Vorfeld der Abbrucharbeiten im Beisein einer fachkundigen Person (Ökologische Baubegleitung)
- das optimale Zeitfenster für die Gebäudeabbrucharbeiten richtet sich nach der Fortpflanzungsphase der Vögel (März - September) und der Fledermäuse (April bis August). Demnach sind die Arbeiten möglichst im Zeitraum von Oktober bis Februar

durchzuführen. Im Vorfeld sollte jedoch die marode Holzterrasse rückgebaut werden, da hier potentielle Überwinterungsmöglichkeiten für verschiedene Tiere bestehen.

- Rodungsarbeiten in den dicht bewachsenen Bereichen sind nach §39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Fällungsarbeiten außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, ist unmittelbar vor diesen Arbeiten im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle entsprechender dicht bewachsener Strukturen durchzuführen

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten.

#### **8.4 Klimaschutz & Klimawandelanpassung**

Dem FIS (Fachinformationssystem) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bereits aktuell nachts eine ungünstige thermische Situation aufweist und zum Klimawandelvorsorgebereich gehört.

Ein Klimawandelvorsorgebereich soll für die die Planung einen Hinweis darauf geben, wie sich vor dem Hintergrund des Klimawandels ein Anstieg der Temperaturen auf die räumliche Verteilung thermisch besonders belasteter Bereiche auswirken wird. Als Klimawandelvorsorgebereich wurden in der Nachtsituation die Gebiete ausgewiesen, die bei einer Temperaturzunahme um 1 °C von der mäßig überwärmten Klasse in die höchste Belastungsklasse mit einer starken nächtlichen Überwärmung aufsteigen würden.

Der überwiegende Teil der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan ist bereits heute bebaut. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hält es die Stadt Paderborn in der Abwägung der unterschiedlichen Belange für nachvollziehbar und geboten, der moderaten und behutsamen Nachverdichtung den Vorrang vor einem unveränderten Erhalt der Frei- und Gartenbereiche zu geben.

Um den Klimawandel sowie die Klimaanpassung auch bei einer Nachverdichtung zu berücksichtigen, setzt der Bebauungsplan -wie von der Fachdienststelle empfohlen- geeignete Kompensationsmaßnahmen fest. So wird im Bebauungsplan geregelt, dass Flachdächer zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 8 cm auszuführen sind. Zudem wird geregelt, dass Schottergärten ausgeschlossen werden und nicht überbaubare Grundstücksbereiche wasseraufnahmefähig anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Gebäudeenergieeffizienz und optimale Nutzung regenerativer Energien tragen ebenfalls zu einer positiven Klimabilanz bei und sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

#### **9. Sonstige Festsetzungen**

##### **Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz**

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

### **Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser**

In Folge eines Starkregenereignisses kommt es zu einem Abfluss von Niederschlagswasser an der Geländeoberfläche, so dass das Wasser aufgrund der hohen Intensität und der kurzen Dauer durch die vorhandenen Kanalisationsanlagen nicht aufgenommen werden kann. Es besteht die Gefahr, dass durch große Niederschlagsmengen innerhalb kurzer Dauer Gebäude und Infrastruktureinrichtungen in Mitleidenschaft gezogen werden können. Die Niederschlagswasserableitung im Planbereich muss über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken mit Anschluss des Drosselabflusses an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

### **10. Flächenbilanzierung**

	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gesamtfläche BP	8.567	100
davon		
überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen (MK und MU)	8273	96,6
Verkehrsflächen	294	3,4

### **11. Hinweise / Sonstiges**

#### **Schutz vor Starkregen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.

Weitere Informationen zum Thema Starkregen und Hochwasser sowie Hinweise und Empfehlungen zu baulichen Schutzmaßnahmen finden sich auf der Homepage der Stadt Paderborn unter Wohnen/Soziales → Bauen & Wohnen → Starkregen und Hochwasser oder unter folgendem Link: <http://www.paderborn.de/starkregen>.

#### **Rückstauenebene**

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

#### **Archäologische Bodenfunde**

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

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden,

ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Richtfunktrassen**

Über das Plangebiet laufen drei Richtfunktrassen. Westlich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z.B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

### **Kampfmittelfunde**

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

### **Artenschutz**

Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Zum Schutz Gebäudegebundener Fledermausarten ist ganzjährig im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Betroffenheit fachgutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

### **DIN-Normen/Richtlinien**

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

## **12. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 63 IV. Änderung „Penzlinger Straße/ Gertrud-Gröninger-Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigelegt.

## **II. Monitoring**

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Aufgestellt:

Paderborn, August 2022

Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Frank Thomas

Thomas Jürgenschellert