

# **STADT PADERBORN**

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. SN 45 III. Änderung  
„Deipenweg/Wiesenpfad“**

**Entwurf, Dezember 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr.: 21 09 89, KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH, Lippstadt, Dezember 2021
- A.2 Prognose von Schallimmissionen, Projektnr.: 551438251, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, Dezember 2021
- A.3 Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung "Deipenweg/ Wiesenpfad" der Stadt Paderborn, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projektnummer: 22-823, HÖKE Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, 08.04.2022
- A.4 Regenentwässerung eines Erschließungsgebiets nach DWA-Regelwerken, Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung, „Deipenweg/Wiesenpfad“, PK Regenwassermanagement GmbH, Ahlen-Dolberg, 28.09.2022

## 1. Einführung

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Bereich zwischen Deipenweg und Wiesenpfad in der Flur 3 der Gemarkung Schloß Neuhaus beantragt. Der Geltungsbereich ist bereits heute durch den im Jahr 1992 aufgestellten Bebauungsplan Nr. SN 45 „Wohnpark Lippe Aue“, I. Änderung überplant. Dieser Plan setzt für das Plangebiet i. W. ein *Reines Wohngebiet* sowie eine Stickerschließung fest.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SN 45, I. Änderung abweichende Wohnbebauung, insbesondere im Hinblick auf die Baufenster sowie die Erschließung geschaffen werden. Der zu überplanende etwa 0,75 ha große Vorhabenbereich befindet sich auf einer herausgemessenen Teilfläche des Grundstücks Deipenweg 26 (Flurstück 2361). Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45, III. Änderung umschließt zudem den Abschnitt des parallel verlaufenden Wiesenpfades, welcher im Rahmen der Ausführungsplanung des Vorhabens ebenfalls ausgebaut werden soll sowie eine geringfügige Fläche auf dem Flurstück 3038, die bisher als öffentliche Straße festgesetzt war, nun aber als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden soll. Der Geltungsbereich umfasst daher rund 0,89 ha.

Ziel der Planaufstellung ist es, auf der bereits heute als *Reines Wohngebiet* festgesetzten Fläche, die jedoch bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Arrondierung die Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt 20 Reihen- und Doppelhäusern zu schaffen. Die Bebauung soll dabei durch den Vorhabenträger als Quartier entwickelt und zukunftsorientiert über eine gemeinsame Heizungszentrale mit Strom und Wärme versorgt werden. Entsprechend der 2018 beschlossenen städtischen Leitlinien sollen mindestens 30% der entstehenden Wohnungen im Segment des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden.

Die bauliche Entwicklung von innerörtlichen Frei- und Reserveflächen stellt ein besonderes Planungsziel der Stadt Paderborn dar. Dieses Ziel soll auch in dem vorliegenden und bereits überplanten Planbereich ermöglicht werden. Auch die Ziele des Bodenschutzes gemäß BauGB können durch das Vorhaben sehr gut umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme zusätzlichen Freiraums wird reduziert. Die Entwicklung des Plangebiets nach den kommunalen Zielsetzungen erfordert ein Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 1(3) BauGB.

Die vorliegende Planung verfolgt die **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) oder Landesrecht unterliegen, wird nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die Änderung des für das Grundstück gültigen Bebauungsplans Nr. SN 45 I. Änderung „Wohnpark Lippe Aue“ soll daher im **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit **§ 12 BauGB als vorhabenbezogenes Verfahren** durchgeführt werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45, III. Änderung „Deipenweg/ Wiesenpfad“ umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha (Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 0,75 ha) und liegt im Osten des Ortsteils Schloß Neuhaus. Das Plangebiet wird im Norden durch den Deipenweg sowie die Bebauung des Deipenwegs, im Westen durch den Wiesenpfad sowie die westlich angrenzende Bebauung und im Süden und Osten durch eine Wiesenfläche sowie einzelne Gehölze begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt im Osten des Ortsteils Schloß Neuhaus. Die derzeit überwiegend unbebaute Fläche wird i. W. als Wiese genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Nordwesten (Deipenweg 26) derzeit noch ein Einfamilienhaus mit Gartenland, eine Scheune sowie einige Gehölze. Im Vorgartenbereich befindet sich zudem ein markanter Mammutbaum. Im Westen verläuft der derzeit noch nicht ausgebaute Wiesenpfad. Im Kreuzungsbereich Deipenweg/Wiesenpfad befinden sich westlich einige markante Straßenbäume sowie östlich ein Stromverteilerkasten.

Das **städttebauliche Umfeld** ist im Norden und Westen i. W. durch eine straßenbegleitende 1- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Sattel- oder Walmdächern und rückwärtigen Garten- und Grünflächen geprägt. Lediglich im Nordosten grenzt ein Einfamilienhaus mit einem Tonnendach an. Nördlich, unmittelbar anschließend verläuft der Deipenweg, welcher als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen ist. Südlich sowie östlich grenzen weitere Wiesenflächen an.

Das Plangebiet ist über den Deipenweg sowie den Wiesenpfad erschlossen. Diese münden im Osten in die Mastbruchstraße, im Westen in die Dubelohstraße und im Norden an den Schatenweg, wodurch das Plangebiet eine direkte Anbindung an den zentralen Bereich von Schloß Neuhaus sowie die Kernstadt besitzt.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. SN 45 „Wohnpark Lippe Aue“, I. Änderung aus dem Jahr 1992 sowie seiner Änderungen überplant. Dieser Plan setzt für den südlichen Teil des Plangebiets ein *Reines Wohngebiet* mit einem Vollgeschoss, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Zudem sind ausschließlich Einzelhäuser mit Sattel- und Pultdächern und einer Dachneigung von 35–40° zulässig. Darüber hinaus ist jeweils eine Hauptfirstrichtung je Baufenster festgesetzt. Die einzelnen Baufelder im Süden sind durch eine als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße erschlossen. Die Grundstücksgrößen sind mit mindestens 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Norden entlang des Deipenwegs ist ebenfalls ein *Reines Wohngebiet* mit einem Vollgeschoss und einer offenen Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist hier eine Wandhöhe von maximal 3,5 m festgesetzt sowie eine Grundstücksgröße von mindestens 700 m<sup>2</sup>. Westlich des Deipenwegs werden diese Festsetzungen entsprechend fortgeführt. Der Deipenweg sowie der Wiesenpfad sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Kreuzungsbereich sowie entlang des Wiesenpfads sind zudem vereinzelt Bäume zum Erhalt festgesetzt, die z.T. nicht mehr vorhanden sind. Die südlich sowie südöstlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Südwestlich davon ist wiederum eine Fläche für Wald festgesetzt.

Die II. Änderung betrifft die eine Teilfläche im Kreuzungsbereich Dubelohstraße/Deipenweg und somit nicht den vorliegenden Geltungsbereich.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

#### a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Paderborn ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als *Oberzentrum* eingestuft worden.

Nach dem aktuell gültigen **Regionalplan „Paderborn-Höxter“ der Bezirksregierung Detmold** sind das Plangebiet sowie die westlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung ist somit auf Regionalplanebene möglich. Südlich grenzt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an. Zudem ist der Bereich südlich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die südlich verlaufende Bundesstraße 1 (B1) ist als Bestandsstraße für den vorwiegend großräumigen Verkehr festgelegt.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 06.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Südlich grenzt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an. Zudem ist der Bereich südlich mit der Freiraumfunktion Regionale Grünzüge dargestellt. Die südlich verlaufende B1 ist als Bestandsstraße für den vorwiegend großräumigen Verkehr festgelegt.

#### b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Paderborn stellt das vorliegende Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden. Unmittelbar südlich anschließend befindet sich ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen sind im Randbereich im Westen, Norden und Nordosten bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Im Süden und Südosten grenzen Wiesenflächen sowie einige Gehölze an das Plangebiet an. Südlich der Gehölzfläche befindet sich wiederum ein Wohngrundstück.

Im Nordwestteil des Vorhabenbereichs befinden sich derzeit noch ein Einfamilienhaus sowie eine Scheune. Im Norden des Einfamilienhausgrundstücks befindet sich ein Mammutbaum, südlich im Bereich der Scheune befinden sich vereinzelte Bäume und Gehölze. Die übrige Fläche des Geltungsbereichs stellt sich als Wiesenfläche dar.

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des Landschaftsplans „Paderborn-Bad Lippspringe“. Für die an das Plangebiet südlich angrenzenden Flächen wird das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt und ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet wird sowohl nördlich als auch südlich vom **Landschaftsschutzgebiet** „Offene Kulturlandschaft“ (LSG-4219-0001) eingefasst. Es beginnt nördlich auf der gegenüberliegenden Seite des Deipenwegs und grenzt südlich an das Plangebiet. In ca. 200 m Entfernung Richtung Süden an das LSG 4219-0001 südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fließgewässer und Auen“ (LSG-4218-0002).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**. Ca. 500 m östlich des Plangebiets, südlich der Bundesstraße B1 beginnt das **FFH-Schutzgebiet** „Tallewiesen“ (DE-4218-301). Das Entwicklungsziel umfasst die Sicherung eines Refugiums für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten inmitten eines industriell und landwirtschaftlich intensiv genutzten Umfeldes. Gleichzeitig stellt das Gebiet einen Trittstein im Netzwerk nordrheinwestfälischer Feuchtwiesenschutzgebiete dar und vermittelt im Osten zu den Sennegewässern. Die Fläche des FFH-Gebiets wird außerdem durch das **Naturschutzgebiet** „Lippeniederung zwischen Bad Lippspringe und Mastbruch“ (PB-046) erfasst.

Im Plangebiet liegen **keine geschützten oder schutzwürdigen Biotop**e gemäß Biotopkataster des Landes NRW<sup>1</sup> vor. Innerhalb der FFH- und Naturschutzgebietsflächen östlich des Plangebiets sind hingegen geschützte Biotop e vorhanden.

Die Flächen südlich an das Plangebiet angrenzend sind Teil des Biotopverbunds „Lippe und Lippesee nördlich von Elsen“ (VB-DT-PB-4218-0025). Nördlich schließt die Verbundfläche „Talle- und Waldsee, Kiefernwälder im Osten von Mastbruch“ (VB-DT-PB-4218-0007) an. Beeinträchtigungen werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

### 3.4 Gewässer

Im Plangebiet sind keine **ober- oder unterirdischen Gewässer** vorhanden. Ca. 350 m südlich verläuft die Lippe. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Entlang der Lippe befinden sich im Umfeld des Plangebiets ausschließlich schmale Bereiche vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Gemäß der Hochwasser-Gefahrenkarte der HWRM-RL liegt das Plangebiet auch bei einem Ereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 500) nicht im gefährdeten Bereich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes. Rund 1 km nordöstlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Paderborn-Diebesweg“.

---

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW.

### 3.5 Boden

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> i. W. sandige Gley-Podsol-Böden (gP8) an, entstanden aus Flugsand, stellenweise über Geschiebelehm oder sandig-tonigen Flussablagerungen. Diese Böden sind stellenweise tiefreichend humos mit einem tiefen Grundwasserstand von 8 bis 13 dm. Den Gley-Podsol kennzeichnet eine mittlere nutzbare Feldkapazität sowie eine geringe bis sehr geringe nutzbare Wasserkapazität bei hoher Wasserdurchlässigkeit. Der Boden ist grundnass und somit ist keine Versickerung im 2-Meter-Raum möglich. Gemäß der internen Stellungnahme des Stadtentwässerungsbetriebs (STEB) weist eine rund 650 m weiter nördlich gelegene Grundwassermessstelle für die Jahre 1990 bis 2020 Grundwasserflurabstände zwischen rund 0,50 m und rund 2,00 m (im Mittel 1,26 m) auf. Aufgrund der hohen Grundwasserstände wurde ein geotechnischer Bericht<sup>3</sup> erstellt. Gemäß den Ergebnissen des geotechnischen Berichts ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den dortigen Baugrundstücken ggf. nur in flachen Mulden möglich. Auf das Bodengutachten in der Anlage wird verwiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Dienst NRW stehen im Untergrund der Planfläche zudem Kies/Sand der Niederterrasse (Quartär) an. Im tieferen Untergrund sind potenziell verkarstungsfähige Gesteine der Erwitte-Formation verzeichnet. Erdfälle aus der Umgebung sind nicht bekannt.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden**<sup>4</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Durch den LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn wurde im August 2022 eine Sondierung der Fläche durchgeführt, die keine relevanten Befunde oder Funde ergab.

Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG).

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn, Krefeld 1979.

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr.: 21 09 89, KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH, Lippstadt, Dezember 2021.

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2018.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Paderborn verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45, III. Änderung das grundlegende Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet städtebaulich zu entwickeln. Dabei ist das vorliegende Plangebiet bereits seit vielen Jahren durch den Bebauungsplan Nr. SN 45 „Wohnpark Lippe Aue“, I. Änderung überplant. Das Plangebiet liegt in günstiger Lage im Ortsteil Schloß Neuhaus und schließt unmittelbar an die Wohngebiete entlang des Deipenwegs sowie westlich des Wiesenpfads an. Auch im weiteren Verlauf des Wiesenpfads Richtung Süden befindet sich bereits vereinzelt Wohnbebauung. Der Norden des Vorhabengebiets ist im Kreuzungsbereich Wiesenpfad/Deipenweg bereits heute durch ein freistehendes Einfamilienhaus bebaut.

Ziel der Planaufstellung ist es, die Errichtung von insgesamt vier Doppelhaushälften sowie 16 Reiheneinheiten zu ermöglichen. Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaften ein kleines Quartier, dessen Bebauung sich in den Maßen der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhe) in die Umgebung einpasst. Die Grundstücke sind mit einer Südausrichtung vorgesehen und sollen durch zwei private Stichstraßen erschlossen werden. Lediglich die nördlichen Reihenhäuser werden direkt über den Deipenweg erschlossen. Insgesamt 30 % der entstehenden Gebäude sollen dabei nach den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Die Bebauung soll weiterhin über eine gemeinsame Heizungszentrale mit Strom und Wärme versorgt werden.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45, III. Änderung „Deipenweg/Wiesenpfad“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind zusammenfassend:

- Entwicklung eines Wohnquartiers für verschiedene Nutzergruppen zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Baugrundstücken für Doppel- und Reihenhäuser im Ortsteil Schloß Neuhaus.
- Einfügen der Neubauten in Kubatur und Formensprache etc. in den umgebenden Bestand.
- Energetisch optimierbare Ausrichtung der künftigen Baukörper durch Lage und Ausrichtung der Grundstücke.
- Integrierung eines Heizkraftwerks zur Energieversorgung des Quartiers.
- Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung im Plangebiet.
- Erhalt des prägenden Baumbestands.

Die Ausdehnung des Vorhabens, die geplanten baulichen Anlagen sowie die grundlegende Erschließung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45 „Wiesenpfad/Deipenweg“, III. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet wird gemäß den o.g. Planungszielen auf den zunächst für eine Bebauung verfügbaren Flächen i. W. als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/ Kundenverkehr etc.).

Ein kleiner Teil westlich der Straße Wiesenpfad wird bestandsorientiert als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt. Der Bereich ist im rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. SN 45, I. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bestand wird diese Fläche jedoch bereits seit vielen Jahren durch das Flurstücks 3036 (Wiesenpfad Nr. 2) als private Stellplatzfläche genutzt. Da dieser Bereich nicht für den geplanten Ausbau des Wiesenpfads benötigt wird, sollte dieser in der vorliegenden Änderung entsprechend der Ausweisung des übrigen Flurstücks 3036 im Ursprungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft sowie unter Berücksichtigung der Ortsrandlage abgeleitet.

Die Gliederung des Wohngebiets greift die o. g. Grundsatzüberlegungen zu Bautypologien und -dichte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf. Die zulässigen Nutzungsmaße etc. ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bietet gleichzeitig ein angemessenes Maß an Flexibilität.

Für das Reine Wohngebiet wird die Festsetzung der GRZ von 0,4 aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan übernommen.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für das Allgemeine Wohngebiet gemäß den Planungszielen sowie in Anlehnung an die umliegende bestehende Bebauung einheitlich mit zwei Vollgeschossen vorgegeben, die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.
- Regelungen zu **Trauf- und Firsthöhen** werden für das Allgemeine Wohngebiet gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der Erschließungs- sowie Entwässerungsplanung in Höhen über NHN getroffen. Mit den angestrebten Trauf- und Firsthöhen von umgerechnet ca. 4,50 m bzw. ca. 10,50 m wird eine optische 1 ½ -Geschossigkeit erreicht. Zusätzlich werden die Vorgaben des Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn (STEB) hinsichtlich des Überflutungsschutz in den Höhenfestsetzungen mit berücksichtigt. Hinsichtlich Maßstäblichkeit und Verträglichkeit wird der umgebenden Bestandsbebauung entsprochen.

Zur Realisierung der geplanten Architektur sowie der Sicherung des zweiten Rettungswegs kann die festgesetzte maximale Traufhöhe für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 60 % der darunterliegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m überschritten werden.

- Im Sinne einer energetisch optimalen Ausrichtung sowie einer einheitlichen Gestaltung des Quartiers wird für das Allgemeine Wohngebiet eine **Hauptfirstrichtung** und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
- Für das Allgemeine Wohngebiet ist die **offene Bauweise** zulässig. Darüber hinaus wird die offene Bauweise auf die Zulässigkeit von **Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)** beschränkt. Dies erlaubt eine Mischung unterschiedlicher Bauformen für verschiedene Nutzergruppen ohne eine zu starke Verdichtung.
- Die **überbaubaren Flächen etc.** für das Allgemeine Wohngebiet werden bedarfsorientiert aus den planerischen Zielsetzungen für die geplante Wohnnutzung (Vorhaben- und Erschließungsplan) abgeleitet.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß BauO NRW werden für das Allgemeine Wohngebiet örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet. Zu berücksichtigen sind auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohnnutzungen.

#### Dachlandschaft

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen häufig gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden gemäß der o. g. Zielsetzung der Stadt sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Berücksichtigung der Nachbarschaft für das Allgemeine Wohngebiet als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht in Kombination mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung des Dachgeschosses.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung von Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Die getroffenen rahmensetzenden Vorgaben für Dachaufbauten und -einschnitte hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangabstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer sollen einen unmaßstäblichen, zu massiven Ausbau der Dächer vermeiden. Die Beschränkungen sichern eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente, erlauben aber auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum.
- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und sollen durch die Regelungen zur Dacheindeckung nicht eingeschränkt werden. Eine mögliche (heute aber begrenzte) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektionen von Sonnenkollektoren ist vom Grundsatz her nicht auszuschließen, wird aber im Rahmen der Abwägung hinter den sich für die Bewohner ergebenden Vorteilen (u. a. durch energetische Einsparungen) zurückgestellt. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Aufgrund ihrer positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) werden darüber hinaus bei geeigneten Dachneigungen (Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer) Dachbegrünungen empfohlen. Da diese für geneigte Dächer ab 25° Dachneigung technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, ist eine Umsetzbarkeit innerhalb des Plangebiets mit Blick auf die zulässigen Dachneigungen allerdings eher untergeordnet zu erwarten.

#### Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist unter Berücksichtigung der zugelassenen Bauweise eine einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen

Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Stadt und sollen daher vermieden werden.

**Einfriedungen, Standplätze für Abfallbehälter etc.** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen daher nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen zulässig. Zur Garteninnenseite sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich. Sogenannte Sichtschutzstreifen (z. B. aus Kunststoff) in Kombination mit Stabgitterzäunen sind im Hinblick auf eine qualitätvolle Freiraumgestaltung unzulässig. Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zudem durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind im Hinblick auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind zudem im Sinne einer umweltfreundlichen Gestaltung im gesamten Plangebiet nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Für das Reine Wohngebiet werden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Auf den Durchführungsvertrag sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an den Deipenweg im Norden sowie den Wiesenpfad im Westen, welche jeweils im Westen in die Dubelohstraße, im Osten in die Mastbruchstraße und im Norden in den Schattenweg münden. Dabei wird der parallel zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verlaufende Abschnitt des Wiesenpfads mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Wiesenpfad ist im Bereich des Plangebiets derzeit nicht endausgebaut. Planerisches Ziel ist hier der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) analog zur bereits bestehenden Ausweisung des Deipenwegs zwischen Einmündung Schattenweg bis in die Höhe Wiesenpfad Nr. 8. Der Deipenweg ist nicht Teil des vorliegenden Geltungsbereichs und soll weiterhin als verkehrsberuhigter Bereich beibehalten werden. Der Deipenweg ist im Bestand ab dem Wiesenpfad Richtung Dubelohstraße nur für Fußgänger und Radfahrer durchgängig. Der Verkehr auf dem Deipenweg schlängelt sich ab dem Wiesenpfad, u. A. durch alternierendes Parken und Grünelemente Richtung Mastbruchstraße. Er ist dabei zwischen Dubelohstraße und Mastbruchstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, somit darf hier nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

Gemäß dem Verkehrsmodell Paderborn, Analysefall 2018 wurden für den Wiesenpfad im Bereich des Plangebiets und für den Deipenweg folgende Verkehrsmengen ermittelt:

Abschnitt	Kfz-Bewegungen pro 24 h
Wiesenpfad für den Bereich südlich der Fußwegeverbindung zur Straße Lippeaue	80
Wiesenpfad für den Bereich nördlich der Fußwegeverbindung zur Straße Lippeaue	100
Wiesenpfad nördlich Kreuzung Deipenweg	110
Deipenweg (abhängig vom Straßenabschnitt)	40 bzw. 60

Für den Prognosefall 2035 wurden gemäß Verkehrsmodell Paderborn folgende Verkehrsmengen für den Wiesenpfad im Bereich des Plangebiets und für den Deipenweg ermittelt:

Abschnitt	Kfz-Bewegungen pro 24h
Wiesenpfad für den Bereich südlich der Fußwegeverbindung zur Straße Lippeaue	90
Wiesenpfad für den Bereich nördlich der Fußwegeverbindung zur Straße Lippeaue	110
Wiesenpfad nördlich Kreuzung Deipenweg	120
Deipenweg (abhängig vom Straßenabschnitt)	40 bzw. 60

Das Verkehrsmodell Paderborn, Analysefall 2018 sowie Prognosefall 2035 ermittelt dabei die werk-täglichen Kfz-Fahrten. Gemäß dem Verkehrsmodell Paderborn wird demnach ein Anstieg von rund 10 Kfz-Bewegungen pro 24 h für den Wiesenpfad prognostiziert. Für den Deipenweg wird kein Anstieg der Kfz-Bewegungen prognostiziert.

Der Deipenweg sowie der Wiesenpfad werden im Bereich des Plangebiets bzw. direkt angrenzend gemäß ihrer Funktion als Wohnweg eingestuft. Ein Wohnweg lässt sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) durch eine Verkehrsstärke von unter 150 Kfz pro Stunde charakterisieren. Die bestehende Verkehrsbelastung für die oben genannten Wohnwege ist demnach insgesamt als gering zu bewerten.

Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die bauliche Entwicklung entsteht, wird seitens der Stadt als vertretbar und die Zunahme aus verkehrlicher Sicht als unbedenklich bewertet. Das Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn hat diesbezüglich eine verkehrliche Einschätzung<sup>5</sup> erarbeitet. Ausgehend von 20 Doppel- und Reihenhäuser ergibt sich demnach nach dem Programm Ver\_Bau von Bosserhoff zur Ermittlung von Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung eine zusätzliche Verkehrserzeugung von ca. 95 Kfz pro 24 Stunden.

Da sich ein Wohnweg nach der RAST 06 durch eine Verkehrsstärke von unter 150 Kfz pro Stunde charakterisieren lässt, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen, dass durch die bauliche Entwicklung entsteht, seitens der Stadt als vertretbar bewertet. Insgesamt ist die Zunahme aus verkehrlicher Sicht unbedenklich. Auf die verkehrliche Einschätzung des Stadtplanungsamtes, Abteilung Verkehrsplanung, der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets ist über zwei an den Wiesenpfad angeschlossene Privater-schließungen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m vorgesehen. Die

<sup>5</sup> Städtebauliche Stellungnahme Verkehr, 11.08.2022, Amt für Verkehr Stadt Paderborn

nördliche Bebauung ist direkt über den Deipenweg erschlossen. Für die detaillierte Ausbauplanung wurde das Büro PEKA aus Ahlen beauftragt. Die Ausbauhöhen der Privaterschließung, welche Grundlage für die getroffenen Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen sind, sind dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept<sup>6</sup> zu entnehmen.

**Private Stellplätze** sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Für die Gebäude, die nicht direkt an die Privaterschließungen grenzen, sind zudem Stellplatzflächen parallel zur Privaterschließung sowie der Aufstellfläche festgesetzt. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Die Erreichbarkeit von Schloß Neuhaus mit Mitteln des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) besteht an der Regionalbahnhaltestelle Schloß Neuhaus. Diese liegt in ca. 900 m Entfernung und ist aus dem Plangebiet heraus über das bestehende Wegenetz erreichbar. Hier verkehrt die Regionalbahn 74 in Richtung Paderborn Kernstadt und Bielefeld. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befindet sich an der Mastbruchstraße sowie am Schattenweg in rund 400 m Entfernung (PB-Mastbruch-Siedlung und PB-Mastbruch-Schule). Hier verkehren die Buslinien 11, 58 sowie N8 in Richtung Heinz-Nixdorf-Wendescheife, Mastbruch-Lerchenweg und Paderborn Hbf.

## 5.5 Immissionsschutz

In rund 320 m Entfernung südlich des vorliegenden Plangebiets verläuft die Bundesstraße 1. Aufgrund der Nähe zur B1 wurde bereits zum Vorentwurf eine schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> durchgeführt und die Geräuscheinwirkungen der B1 auf das Plangebiet ermittelt.

Dazu wurden zunächst Berechnungen zum Verkehr auf der B1 durchgeführt. Bei der Berechnung von Verkehrslärm ist hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ein Prognosehorizont von mindestens 10–15 Jahren zu berücksichtigen. Die dementsprechend zukünftig im Prognosejahr 2030/2035 zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße wurde auf Basis der vorliegenden Verkehrserhebung aus 2015 abgeschätzt. In den vorliegenden Verkehrsdaten aus 2015 ist dabei noch keine allgemeine Verkehrssteigerung bis zum Prognosezeitraum 2030/2035 enthalten, daher wurde durch das Fachbüro in den Berechnungen ein um 25% höheres Verkehrsaufkommen angenommen. Der zusätzliche durch die vorliegende Planung verursachte Verkehr der Wohnbebauung wird dabei als enthalten angenommen. Die genauen Verkehrszahlen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgte eine flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel. Hieraus sind die resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 sowie die Lärmpegelbereiche abzuleiten.

Die Berechnungen haben ergeben, dass durch Verkehrslärm im Plangebiet Beurteilungspegel von tags  $\leq 57$  dB(A) und nachts  $\leq 49$  dB(A) vorliegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit im Plangebiet überschritten. Legt man die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts zu Grunde, so ist festzuhalten, dass diese Werte tags unterschritten und nachts erreicht werden. Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinie-StV von 70/60 dB(A) tags/nachts für Wohngebiete werden im Plangebiet sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten.

---

<sup>6</sup> Regenentwässerung eines Erschließungsgebiets nach DWA-Regelwerken, Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung, „Deipenweg/Wiesenpfad“, PK Regenwassermanagement GmbH, Ahlen-Dolberg, 28.09.2022

<sup>7</sup> Prognose von Schallimmissionen, Projektnr.: 551438251, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, Dezember 2021.

Für schutzbedürftige Räume im Plangebiet ergeben sich somit gemäß dem Fachbüro die Anforderungen von Lärmpegelbereich III. Da im Plangebiet der Immissionsgrenzwert im Tageszeitraum unterschritten wird, sind zum Schutz von wohnlich genutzten Außenbereichen (Terrasse/Balkon) gemäß dem Fachbüro weder aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwall) noch Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich. Innerhalb der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume, Büroräume) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu gewährleisten.

Die Stadt folgt den Ergebnissen des Fachbüros. Die Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs III sowie entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden in die Planunterlagen übernommen. Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

Konflikte durch **gewerbliche Immissionen** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Die südlich sowie südöstlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Gemäß der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr liegt das Plangebiet in der Emissionsschutzzone des Truppenübungsplatz Senne (TrÜbPlatz SENNE-UK). Ersatzansprüche werden Seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Auch darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu **sonstigen relevanten Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich am südöstlichen Siedlungsrand von Schloß Neuhaus. Grundsätzlich soll die **Wasserversorgung sowie Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen. Das Plangebiet soll weiterhin an die vorhandene **Kanalisation** in den umliegenden Straßen angeschlossen werden. Die **Energieversorgung** ist über ein im Plangebiet zu errichtendes Heizkraftwerk vorgesehen. Die **Regenwasserbeseitigung** ist aufgrund des hohen Grundwassers über eine flache Muldenversickerung auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist ebenso wie die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke, sind im Rah-

men der Umsetzung zu beachten. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wurde eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche vorgesehen. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Versorger wurde bestätigt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz) nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Auftrag der Wasserwerke Paderborn zur Verfügung gestellt werden kann. Im Plangebiet beträgt die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Wasserwerke Paderborn unter normalen Betriebsbedingungen zur Verfügung stehende Löschwassermenge 48 m<sup>3</sup>/h, die über zwei Stunden dem Netz über Hydranten (siehe Planauszug) entnommen werden kann.

### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**.

Nach **Landeswassergesetz** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß den Ergebnissen des geotechnischen Berichts ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den dortigen Baugrundstücken nur in flachen Mulden möglich.<sup>8</sup> Daher wurde das Büro PEKA mit der Entwässerungsplanung<sup>9</sup> beauftragt. Insgesamt ist unter Berücksichtigung des natürlichen Gefälles eine flache Muldenversickerung für ein 30-jähriges Ereignis jeweils südlich der geplanten Gebäude vorgesehen. Zur Entlastung der Versickerungsmulden sollen die Beläge der Fahrbahnen der privaten Erschließungen zudem aus versickerungsfähigem Pflaster gebaut werden. Auf das Entwässerungskonzept des Fachbüros wird verwiesen.

## **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Schloß Neuhaus und ist angrenzend von zwei Seiten durch bestehende Bebauung geprägt. Die unbebaute Fläche des Plangebiets wird derzeit i. W. als Wiese genutzt. Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung dar. Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend mit einer mäßigen Verdichtung durch Doppel- und Reihenhäuser mit zugehörigen Gärten zu rechnen. Entsprechende **grünordnerische Festsetzungen** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB, die eine Eingrünung des Quartiers unterstützen, werden darüber hinaus im Bebauungsplan vorgegeben. Zudem werden die markanten bestehenden Bäume im Norden des Plangebiets im Bereich des Straßenraumes Wiesenpfad gesichert und gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Der Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück wurde durch den Vorhabenträger erfasst und durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen bewertet. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Paderborn sind daher 7 Fichten im Bestand betroffen. Auf die Inhalte der Baumschutzsatzung der Stadt Paderborn wird verwiesen. Regelungen zu Ausgleich bzw. Ersatz werden im Durchführungsvertrag geregelt.

---

<sup>8</sup> Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr.: 21 09 89, KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH, Lippstadt, Dezember 2021.

<sup>9</sup> Regenentwässerung eines Erschließungsgebiets nach DWA-Regelwerken, Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung, „Deipenweg/Wiesenpfad“, PK Regenwassermanagement GmbH, Ahlen-Dolberg, 28.09.2022

Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gut gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Prägung durch versiegelte Erschließungsflächen (Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Abstellplätze für Mülltonnen etc.) würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Steuerung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet daher eine Festsetzung zur **Begrünung auf den Baugrundstücken entlang der halböffentlich wirksamen Straßenrandbereiche (Vorgartenbereiche)** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die befestigten Flächen für z. B. notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen im Plangebiet maximal 65 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotter, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvollere Gärten realisieren zu können. Hierdurch wird u. a. ein positiver Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet, auch kleinklimatische Ausgleichswirkungen werden unterstützt. Die Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktionen kann auf den verbleibenden Flächen in hinreichendem Umfang (bis zu maximal 60 % je Grundstück) wahrgenommen werden.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Durch die vorliegende III. Planänderung wird **kein neues Baurecht** geschaffen, es werden lediglich die Baufenster sowie die Erschließung entsprechend des konkreten Vorhabens angepasst. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** wurde aufgrund des geplanten Abrisses der bestehenden, seit mehreren Jahren unbewohnten Gebäude (Fachwerkhaus und Scheune) sowie der Gehölze im rückwärtigen Gartenbereich ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>10</sup> durch das Büro HÖKE Landschaftsarchitektur und Umweltplanung erstellt.

---

<sup>10</sup> Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung "Deipenweg/ Wiesenpfad" der Stadt Paderborn, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projektnummer: 22-823, HÖKE Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, 08.04.2022

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Messtischblätter 4218 „Paderborn“ Quadrant 1 und 3. Für diese Quadranten wurde im Rahmen der Artenschutzuntersuchung (Stufe I) durch das Fachbüro im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar und mittelbar betroffenen Lebensraumtypen durchgeführt. Für die Lebensraumtypen der Messtischblattquadranten des Untersuchungsgebiets werden demnach insgesamt 57 Arten als planungsrelevant genannt. Darunter befinden sich 12 Säugetierarten (Biber, Fledermäuse), 44 Vogelarten und eine Amphibienart.

Der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) konnten keine Fundpunkte planungsrelevanter Arten entnommen werden. Auch den Daten zum südlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“ (LSG-4219-0001) konnten keine Informationen über dort vorkommende planungsrelevante Arten entnommen werden.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde am 26.01.2022 eine Ortsbegehung durch das Fachbüro durchgeführt. Es wurden die Biotoptypen aufgenommen und auf geeignete Strukturen für Fledermäuse bzw. potenzielle Quartiere (abstehende Rinde, ausgefaulte Astlöcher, Stammrisse, Spalten und Höhlungen an Gebäuden etc.) und Spuren einer Nutzung durch Vögel (Nester, Gewölle etc.) an den Gehölzen und Gebäuden geachtet.

Das Plangebiet bietet gemäß der Analyse des Fachbüros einen Lebensraum für gebäudebewohnende Fledermausarten. Das Wohnhaus weist Spalten zwischen Dachziegeln auf, die Fledermäusen ein Quartier oder Zugang zum Dachstuhl mit weiteren potenziellen Quartieren bietet. Da es sich nicht um frostfreie Quartiere handelt, ist eine Nutzung in den Wintermonaten unwahrscheinlich. Die Gehölze im Plangebiet weisen hingegen keine potenziellen Quartiere für Fledermäuse auf, bieten jedoch ein Brutplatzangebot für Vögel. Aufgrund der Störungen durch die angrenzende Garten- und Verkehrsnutzung sowie der Lage am Siedlungsrand, werden die Gehölze im Plangebiet vor allem von störungsresistenten Arten des Siedlungsraums potenziell genutzt. Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Nächste Stillgewässer sind rund 1,1 km entfernt, das nächstliegende Fließgewässer (Lippe) ist 450 m entfernt, sodass eine Nutzung des Plangebiets für die meisten Amphibienarten oder andere an Gewässer angepasste Tierarten gemäß dem Fachbüro ausgeschlossen ist.

Im Ergebnis der Vorprüfung (Stufe I), bei der alle im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden, wurden die folgenden Arten als potenzielle Konfliktarten ermittelt:

- Fledermausarten: Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus
- häufige und verbreitete Vogelarten

Für die ermittelten Arten können Betroffenheiten gem. §44 Abs.1 BNatSchG durch die Planung nicht ausgeschlossen werden.

Da Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden können, wurde eine Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) beauftragt, die die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt.

#### Artengruppe Fledermäuse

Bei der Ortsbegehung konnte der Dachboden leider nicht betreten jedoch von der Stiege aus eingesehen werden. Bei der Einsicht in den Dachboden waren keine Hinweise (Kotspuren, Fettanhafungen) feststellbar, die auf eine Nutzung des Gebäudedachs durch Fledermäuse hindeuten. Dennoch kann eine Nutzung der Spalten und somit auch das Eintreten der Verbotstatbestände im Falle des Abrisses des Gebäudes für die genannten Arten nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Fachbüro sollte zur Vermeidung der Betroffenheiten von Fledermäusen der Abbruch außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte März, stattfinden.

Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, sondern findet zwischen Mitte März und Mitte November statt, muss vor dem Abbruch sichergestellt werden, dass vorhandene Strukturen zum Abbruchtermin nicht genutzt werden, indem das Gebäude wenige Tage vor dem geplanten Abbruchtermin auf Besatz durch Fledermäuse untersucht wird.

Wird ein Besatz des Gebäudes festgestellt, sind weitere Maßnahmen vor Abbruch erforderlich, um eine Nutzung der Quartiere am Gebäude zum Abbruchtermin zu verhindern (z.B. durch Verschluss nach Ausflug der Tiere). Außerdem ist in diesem Fall vor dem Abbruchtermin ein Ersatz für die genutzten Quartiere durch künstliche Fledermausquartiere (Spaltkästen) im Verhältnis 1:2 an den Gebäuden der Umgebung anzubringen. Wird bei einem Abbruch zur Aktivitätszeit kein Besatz der Spalten in den Gebäuden festgestellt oder das Gebäude in den Wintermonaten abgerissen, ist der Verlust der vorhandenen potenziellen Quartierstrukturen, der evtl. eine Verringerung eines genutzten Quartierpools darstellt, durch insgesamt zwei Fledermausspaltkästen, die an den geplanten neuen Gebäuden anzubringen sind, auszugleichen. Ein Hinweis diesbezüglich ist auch auf der Planzeichnung vorhanden. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

#### Häufige und verbreitete Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände hat die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Sinne des Artenschutzes sind zudem grundsätzlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Hinweise diesbezüglich sind auch auf der Planzeichnung vorhanden. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten durch die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung löst die Aufstellung der III. Änderung „Deipenweg/ Wiesenpfad“ des Bebauungsplans SN 45 der Stadt Paderborn keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Die Stadt schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Daher werden die zu beachtenden Maßnahmen (Rodungszeiten, Bauzeitenregelung) als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und können letztlich auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene verbindlich geregelt bzw. nachgehalten werden. Zu den Details der Auswertung und der Vermeidungsmaßnahmen wird auf die Artenschutzrechtliche Untersuchung verwiesen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge der III. Planänderung erfolgte Anpassung bestehender Baurechte betreffen keine ökologisch wertvollen Flächen/Strukturen. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Die vorliegende III. Änderung hat soweit erkennbar keine Auswirkungen auf **Klimaschutzziele und -anforderungen**. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

## 7. Bodenordnung

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.625
Reines Wohngebiet (WR)	80
Fläche für Versorgungsanlagen	25
Öffentliche Verkehrsflächen	1.200
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.930</b>

\* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:1.000, die Werte sind gerundet.

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

Paderborn, im Dezember 2022