

# Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn

---

im März 2023

Verfahrensschritt:  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbetei-  
ligung

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. **Begründung**

#### 1. **Verfahrensstand**

#### 2. **Planungsanlass**

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

#### 4. **Übergeordnete Vorgaben**

4.1 Darstellung in der Regionalplanung

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

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

#### 6. **Planung**

6.1 Städtebauliche Konzeption

6.2 Erschließung

6.3 ÖPNV-Anbindung

6.4 Versorgung

6.5 Grünflächen

#### 7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten

7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.6 Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen

7.7 Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.8 Gestalterische Festsetzungen

7.9 Ver- und Entsorgung

7.10 Denkmalpflege

7.11 Kampfmittelfunde / Altlasten

7.12 Immissionsschutz

7.13 Hochwasserrisiken /Starkregen

#### 8. **Umweltbelange**

8.1 Umweltbericht

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

8.3 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungen

#### 9. **Klimaschutz**

#### 10. **Flächenbilanzierung**

11. **Hinweise / Sonstiges**
12. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
13. **Gesamtabwägung**

## II. **Monitoring**

### **Anlagen:**

Geotechnischer Untersuchungsbericht 120822-PAD-WIN, Erschließung Winkelland/Detmolder Straße in Paderborn, Baugrund- und Versickerungsgutachten, conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, Greven, 25. Januar 2023.

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Am 23.03.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ beschlossen.

Beschlossen wurde auch, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. M 314 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB und in den Randgebieten als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) demnach nicht. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich geändert mit dem Ziel, die Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 und die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zur Verfahrensbeschleunigung im sogenanntem Parallelverfahren gem. § 8 (3) mit Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde ein externes Fachbüro beauftragt. Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht der Bauleitplanung hinzugefügt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung und die exakte Bilanzierung sowie die detaillierte Zuordnung und Ausweisung der notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen ebenfalls im weiteren Verfahren.

### **2. Planungsanlass**

Die Stadt Paderborn wächst kontinuierlich und kann nach aktuellen Prognosen auch in Zukunft mit einem deutlichen Bevölkerungszuwachs rechnen. Daraus und aus den Ersatzbedarfen ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung neuer Wohnungen.

In den „Wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern“ der Stadt Paderborn werden die Wohnungsmarktlage und deren wohnungspolitische Konsequenzen regelmäßig ausführlich ausgearbeitet, diskutiert und politisch beschlossen. Zuletzt wurden die „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder“ im Februar 2020 evaluiert. Die Grundlage stellt eine Prognose des Instituts GEWOS zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zum Wohnungsbedarf dar. Deren Basisszenario wurde als Orientierungsrahmen zugrunde gelegt. Bei einer Überprüfung, die im Februar 2022 vor dem Hintergrund geänderter Wandlungsmuster durch die Corona-Pandemie im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion vorgestellt wurde, konnte aufgezeigt werden, dass die prognostizierten Werte weiterhin Bestand haben.

Die Prognoseergebnisse wurden in den „Wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern“ den Wohnbaupotenzialen gegenübergestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung (Dezember 2019) überstieg die Anzahl der gem. Prognose erforderlichen neuen Wohnungen die Potenziale auf

städtischen Flächen und im Rahmen der Konversionsprojekte deutlich. Die hohe Baukonjunktur der vergangenen Jahre konnte dazu beitragen, Teile der hier aufgezeigten Differenz durch Bauvorhaben im Bestand und Nachverdichtungsmaßnahmen auszugleichen. Es bleibt deutlich erkennbar, dass auch künftig ein erheblicher Wohnungsbedarf besteht, der Vorhaben wie das Baugebiet im Winkelland erforderlich macht.

Neben der Anzahl an Wohnungen sind auch Wohnungsgrößen und -typologien sowie soziale Aspekte von Bedeutung:

In der Prognose wurde von GEWOS auf Grundlage einer Analyse der künftigen Haushaltsstruktur empfohlen, beim Wohnungsneubau ein Verhältnis von 60 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 40 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern anzustreben. Da im Quartier Alanbrooke und bei privaten Bauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung weit überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, sind Baugebiete, die auch Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen, dringend erforderlich – insbesondere, wenn die Stadt hier im Rahmen der kommunalen Baulandpolitik preisdämpfend auf die Bodenpreise einwirken und damit größeren Bevölkerungsgruppen die Eigentumsbildung ermöglichen kann.

Ein weiterer sozialer Aspekt ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Der Bestand an geförderten Wohnungen in Paderborn ist derzeit bereits gering und wird in den kommenden Jahren weiter massiv zurückgehen. Bei anhaltend hohem oder steigendem Mietniveau ist eine große Versorgungslücke für ärmere Bevölkerungsschichten absehbar. Die Stadt Paderborn hat – um dem entgegenzuwirken – eine Quotenregelung von mindestens 30 % geförderten Wohnungen in Neubauquartieren eingeführt, die u.a. bei einer Bebauung des Winkellands umgesetzt würde und das Angebot an geförderten Wohnungen mit Belegungsbindung ergänzen könnte.

Mit dem Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ beabsichtigt die Stadt Paderborn, diesen Zielen zu entsprechen und somit ein Wohngebiet am nördlichen Ortsrand der Stadt Paderborn zu entwickeln. Zur Umsetzung dieser Ziele wird es als notwendig angesehen, in angemessenem Maße auch den baulichen Außenbereich als Freiraum für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen. Im Plangebiet handelt es sich um eine angemessene Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohngebietsstrukturen.

Die derzeit noch landwirtschaftlich bzw. teilweise als Grünfläche genutzte Fläche eignet sich zur städtebaulich sinnvollen Erweiterung des bestehenden Baugebietes und zur sinnvollen Ausbildung eines neuen Siedlungs- und Ortsrandes. Vor dem Hintergrund des beschriebenen Bedarfs an Wohnbaupotentialen konnte mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche im Planbereich eine Einigung zum Ankauf von Teilen seiner Grundstücksfläche im Rahmen eines Beteiligungsmodells erzielt werden.

Für den vorgenannten Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Um an diesem Siedlungsrand für die beabsichtigte bauliche Entwicklung die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll neben dem Ziel der generellen Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet auch geförderter Wohnraum entwickelt werden. Entsprechend dem im April 2018 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt gefassten Beschluss zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum bei der

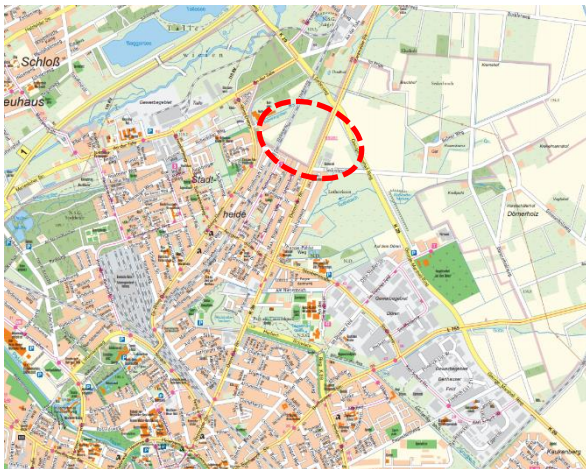
Aufstellung von Bebauungsplänen (s. Sitzungsvorlage 0102/18) soll mit der vorliegenden Planung diesem Ziel nachgekommen werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist ca. 6,6 ha groß und grenzt direkt an den nördlichen Stadtrand der Kernstadt Paderborn. Das zu überplanende Grundstück mit der Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstück 1215 tlw. ist ca. 6,2 ha groß und befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteils von Marienloh. Innerhalb der Plangebietsfläche befindet sich ein Teilbereich der Detmolder Straße mit der Gemarkung Paderborn, Flur 21, tlw. Flurstück 1368 und Flur 23, Flurstück 231.

Die Detmolder Straße und somit auch der Planbereich grenzen im Osten an einen Gartenbaubetrieb. Im Süden liegt die Grenze des Geltungsbereichs an der Grabenparzelle des Stadttheaterbaches. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet eine vorhandene Gleisanlage. Nördlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene landwirtschaftliche Fläche. Der genaue Abgrenzungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Durch die direkte Lage an der Detmolder Straße ist das Baugebiet gut erschlossen und grenzt direkt an den nördlichen Stadtrand der Kernstadt Paderborn.



Auszug aus der Stadtkarte der Stadt Paderborn



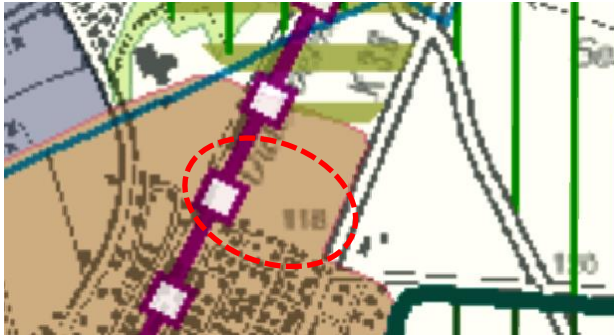
Auszug aus dem Luftbild- Geoservice Stadt Paderborn

## 4. Übergeordnete Vorgaben

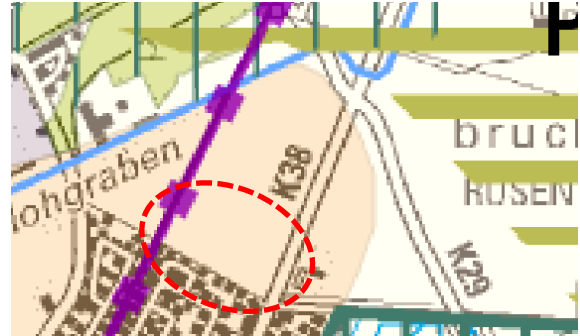
### 4.1 Darstellung in der Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter (2008) - stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördlichen und südlichen Bereiche, die an das Plangebiet grenzen, sind ebenfalls als Allgemeine Siedlungsgebiete (ASB) festgesetzt.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest und erweitert diese Festsetzung in nördliche und östliche Richtung über die Detmolder Straße hinaus.



Auszug aus dem Regionalplan  
„Teilabschnitt Paderborn-Höxter“



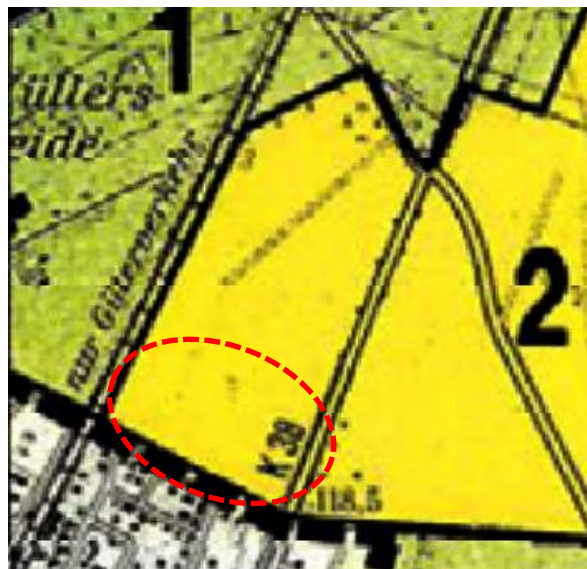
Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan  
„Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

#### 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe (Stand 09/1999). Für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden keine konkreten Festsetzungen in der Festsetzungskarte getroffen. In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist das Plangebiet mit dem Ziel Nr. 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und lebenden Elementen“ angegeben. Dieses Ziel wird für alle an Pflanzen und Tieren verarmte, vorwiegend agrarisch genutzte Teilräume dargestellt. Ziel ist es, den Naturhaushalt durch Verbesserung des Lebensraumes freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu stabilisieren sowie den Erholungswert der Landschaft durch Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes und durch Gestaltung der Siedlungsränder unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten zu erhöhen.



Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Festsetzungen)



Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Entwicklungen)

#### 4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich nahezu gänzlich als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Lediglich an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches wird ein Grünstreifen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ als Flächen für die Landwirtschaft und in den Randgebieten als Grünfläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB demnach nicht. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich geändert mit dem Ziel, die Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaulandfläche umzuwandeln.

Im Rahmen der 155. Änderung sollen im Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB die Kita als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die Spielanlage als „Spielplatz“ dargestellt werden. Die Gemeinbedarfsfläche soll zur Unterbringung notwendiger Kindertageseinrichtungen genutzt werden.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

155. Änderung des Flächennutzungsplanes



Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist am 23.08.2022 eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden.

Mit Schreiben vom **20.10.2022**, Aktenzeichen **32.708.22.02** teilt die Bezirksregierung in Detmold mit, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

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

Das Plangebiet weist durch die Lage direkt am nördlichen Stadtrand der Paderborner Kernstadt eine sehr hohe Lagegunst auf. Der historische Stadtkern Paderborns liegt ca. 3,5 km entfernt und ist durch den unmittelbaren Anschluss an die Detmolder Straße direkt zu erreichen.

Das zu überplanende Grundstück (Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstück 1215 tlw.) befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteils von Marienloh. Dieses wird in großen Teilen als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Ein kleinerer Bereich (ca. 2.950 m<sup>2</sup>) wird derzeit noch als Erholungsfläche (private Gärten) für die Bebauung, die über den Rotheweg erschlossen ist, benutzt. Für diese Nutzung wurden Pachtverträge geschlossen. Diese Verträge wurden zum Jahresende 2023 gekündigt, um die Entwicklung zugunsten der geplanten Wohnbebauung nicht einzuschränken.

Die städtebauliche Struktur entlang der Detmolder Straße lässt sich durch die unterschiedlichen Nutzungen als sehr heterogen beschreiben. Die dahinterliegenden Bereiche weisen unterschiedliche Typologien auf. Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Bungalows aber auch Geschosswohnungsbau bieten Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen. Im Süden liegt der Stadtteil „Stadttheide“. Dieser Stadtteil wird durch Wohnnutzung dominiert, wobei sich eine sehr heterogene Struktur von Einzelhaus- und Villenbebauung über Doppel-, Reihen- und Stadthäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau ausgebildet hat. Die Stadttheide gilt trotz der Belastungen durch Emissionen (z.B. Straßen- und Schienenverkehr) als bevorzugter und attraktiver Wohnstandort mit einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur.

So ist zum Beispiel der Reit- und Fahrverein Paderborn nur unweit des geplanten Baugebietes entfernt und über den Dr.-Rörig-Damm zu erreichen. Das „Jugendhaus Heide“ liegt ca. 1 km Luftlinie entfernt und bietet Platz für sportliche Aktivitäten. In südlicher Richtung ist nach ca. 1,3 km Luftlinie der Park am Tausendquell zu erreichen. Hier liegt direkt der Sportplatz am Niesenteich; auf der gegenüberliegenden Seite der Detmolder Straße, angrenzend an das Baugebiet „Brukterweg“ liegt der Rother Sportplatz mit ca. 1,6 km Luftlinie Entfernung zum Plangebiet.

### Angrenzende Bauungspläne

Das Plangebiet grenzt an unterschiedliche rechtskräftige Bauungspläne in der Umgebung. Im Süden schließt der Geltungsbereich an den bestehenden Ortsrand an. Für diesen Bereich sind die Bauungspläne Nr. 35 A I. Änderung - Dr.-Rörig-Damm (Rechtskraft 03.02.1984) und Nr. 35 I. Änderung - Lemgoer Straße (Rechtskraft 06.09.1995) rechtsverbindlich. Angrenzend an diese Bauungspläne liegen der Bauungsplan Nr. 119, die I. Änderung – Heidturmweg (Rechtskraft 21.06.1997) und Nr. 199 Heidturmweg II. Änderung (erg. Verfahren, Rechtskraft 17.03.2007).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 A I. Änderung – Dr. Rörig-Damm setzt ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 beziffert. Die Gestaltung der Dachflächen ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° festgesetzt. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 I. Änderung – Lemgoer Straße setzt ebenso ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Es wird eine offene Bauweise gefordert; die Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert. Auch der Bebauungsplan Nr. 119 und die I. Änderung „Heidturmweg“ definieren einen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer offenen Bauweise, geneigte Dachflächen und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Der Teilbereich, der an die Detmolder Straße grenzt, wird als Mischgebiet und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In diesem Bereich ist eine besondere Bauweise festgesetzt, die die Vorschriften der offenen Bauweise fordert, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Drei Vollgeschosse bzw. vier im südlichen Planbereich sind zulässig und in einzelnen Bereichen als zwingend festgesetzt. Inhalt der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Heidturmweg“ (erg. Verfahren) ist die Zuordnung von Ausgleichsflächen.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ zugrundeliegenden Bereich handelt es sich um ein Quartier, das durch die direkte Lage an der Detmolder Straße gut erschlossen ist und sich dem angrenzenden Stadtrand der Kernstadt Paderborn, an den Stadtteil „Stadtheide“, anfügt.

Vor dem Hintergrund des zuvor beschriebenen Bedarfs an Wohnbaupotentialen konnte mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche eine Einigung zum Ankauf von Teilen seiner Grundstücksfläche im Rahmen eines Beteiligungsmodells erzielt werden. Die derzeit noch landwirtschaftlich bzw. teilweise als Grünfläche genutzte Fläche eignet sich zur städtebaulich sinnvollen Erweiterung des bestehenden Baugebietes und zur sinnvollen Ausbildung eines neuen Siedlungs- und Ortsrandes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein breit gefächertes Angebot an unterschiedlichen Bauformen bereitzustellen, dieses in einem nachvollziehbaren städtebaulichen Ordnungsmuster zu positionieren und über eine geeignete Verkehrswegeführung zu ordnen.

Auf Grundlage des aktuellen Gestaltungsplanes sind innerhalb des Plangebietes die Entwicklungen von ca. 6 Mehrfamilienhäusern und ca. 58 Wohnbaugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung möglich; voraussichtlich können ca. 150 Wohneinheiten entstehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Davon würden ca. 45 WE in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern (ED), 22 WE als Reihenhäuser (RH) und etwa 83 WE in den geplanten Mehrfamilienhäusern entstehen.

Insgesamt sollen die hinsichtlich der Wohnbebauung getroffenen Festsetzungen das Einfügen der Neubebauung in die umgebende Struktur gewährleisten.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf gliedert sich durch unterschiedliche bauliche Dichten in verschiedene Teilbereiche. Entlang der Detmolder Straße wird eine hohe Dichte angestrebt, um eine notwendige abschirmende Wirkung bzgl. des Verkehrslärms sicherzustellen. Diese

erhöhte Dichte erlaubt gleichzeitig eine hohe Anzahl an Wohneinheiten in Form einer Geschossbebauung bei einem relativ geringen Flächenanspruch.

Angrenzend an den Geschosswohnungsbau wird eine geplante Kita positioniert. Die als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche mit einer Grundstücksgröße von ca. 4.077 m<sup>2</sup> ist für eine 4- bis 5-gruppige Kita mit 80 bis 100 Betreuungsplätzen ausreichend groß. Damit kann der Bedarf aus dem Plangebiet und aus den angrenzenden Bereichen gedeckt werden. Dieser Bereich soll als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Die konkretisierende Zweckbestimmung ermöglicht es, an diesem Standort die geplante Kita-Einrichtung zu errichten.

Auf der Kitafläche können sich die Freianlagen zu dem nördlichen öffentlichen Grünstreifen öffnen. Zudem kann der erforderliche Stellplatzbedarf für die Mitarbeitenden auf dem Kita-Grundstück gesichert werden. Durch Parkmöglichkeiten an der 10,00 m breiten Straße und mit einer Wendemöglichkeit in direkter Fahrtrichtung können die Hol- und Bring-Verkehre direkt im Kitabereich bzw. am Anfang des Gebietes abgewickelt werden.

Auf Höhe der Wendemöglichkeit entsteht ein Baufeld, welches für die Errichtung von Reihenhäusern vorgehalten wird. Die Reihenhäuser sollen mit ihrer städtebaulichen Dichte und ihrem visuellen Erscheinungsbild einen Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau im Osten und der kleinteiligen Bebauung im Westen bilden.

An die Reihenhäuser anschließend gliedert sich der Entwurf in Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser auf. Die sich daraus ergebenden privaten Grünbereiche schaffen einen fließenden Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

Für die Bebauung direkt an der Detmolder Straße werden drei Vollgeschosse mit Flachdach und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Durch den gewollten kompakten und dichten **Geschosswohnungsbau** im WA 1-Bereich wird eine Raumkante an der Detmolder Straße als wichtige Einfahrtsstraße ausgebildet. Diese Raumkante unterstreicht die Eingangssituation in das „Oberzentrum Paderborn“ und stellt eine angemessene Fortsetzung der südlich vorhandenen Bebauung dar.

Die zweigeschossigen **Reihenhäuser** (WA 2) mit Flachdächern sollen einen Übergang zwischen der dichten Bebauung an der Detmolder Straße und der kleinteiligen Bebauung im Westen bilden. Mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss fügen sie sich in die geplante Umgebung ein. Für die zweigeschossigen **Einfamilienhäuser** (WA 3) im nördlichen Bereich werden Satteldächer mit (maximalen/zwingenden) Höhenangaben sowie die Firstrichtung festgesetzt, um einen ruhigen, sich einfügenden Siedlungsrand ausbilden zu können. Der innenliegende Bereich mit zweigeschossigen **Einzel- und Doppelhäusern** (WA 4) soll mehr Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Dachform bieten. Der Planentwurf lässt daher in diesem Teil der Bebauung Flach- und geneigte Dächer zu, die wiederum durch die Regelung von Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen eine harmonisierende städtebauliche Gestaltung und eine gewisse Ordnung bewirken sollen. Im Süden des Baugebietes soll die zweigeschossige **Doppelhausbebauung** (WA 5) mit Flachdach einen Übergang zu dem innenliegenden Bereich schaffen und zudem das Siedlungsbild am Rande des Baugebietes einheitlich definieren.

Für die Gemeinbedarfsfläche sieht der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Flachdachbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m vor.

Die genauen Festsetzungen sowie das Verhältnis von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sind im weiteren Verfahren im Rahmen einer Entwässerungskonzeption bzw. der „Wasserhaushaltsbilanzierung“ zu erarbeiten. Des Weiteren soll eine Potentialstudie für die Entwicklung eines Energieversorgungskonzeptes (EVK) erarbeitet werden, die ebenfalls das Thema Photovoltaik/Solaranlagen mitberücksichtigen wird und ggf. Basis für entsprechende Festsetzungen sein kann.

Durch die beschriebene Regelung zu Gebäudehöhen und Dachformen kann die städtebauliche Ordnung gesichert und ein gestalterisch harmonisierendes Siedlungsbild geschaffen werden.

Insgesamt soll mit den Regelungen des Bebauungsplanes ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild erreicht werden. Über das gesamtstädtebauliche Konzept werden einzelne Wohnbereiche geschaffen, die zusammengenommen eine hohe Aufenthaltsqualität und einen erheblichen Wohnwert aufweisen. Die städtebauliche Konzeption ergibt sich dabei aus dem Zusammenspiel von Erschließungs- und Grünordnungskonzept sowie der gewollten Schaffung der angesprochenen Wohnbereiche.

Eine weitere Zielsetzung ist es, eine sozialverträgliche und breit gefächerte Angebotsmischung der Wohnraumangebote zu erreichen. Dabei sollen mindestens 30 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ggfls. in Reihenhäusern als geförderte Wohnungen errichtet werden.

#### Grün- und Freiraumkonzept

Das Grünkonzept des Baugebietes wird durch einen nahezu komplett umlaufenden Grünstreifen bestimmt. Lediglich an der östlichen Seite, direkt an der Detmolder Straße, ist dieses Konzept nicht umsetzbar. Westlich und Südlich entlang der Grenzen des Geltungsbereiches sind die öffentlichen Grünflächen u.a. als Retentionsraum für Oberflächenwasser vorgesehen. Diese Flächen werden zum Großteil freigehalten, bieten gleichzeitig den geplanten Fußwegeverbindungen und einem Kinderspielbereich Platz. Die Fußwegeverbindungen schließen an den bestehenden Ortsrand an und verknüpfen das neue Quartier mit der bestehenden Bebauung. Im Norden erstreckt sich die öffentliche Grünfläche entlang des Geltungsbereiches mit einer Breite von sieben Metern und bildet so einen eingegrüntem Siedlungsrand aus.

Die nördlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsflächen sind in privatem Besitz und stehen aktuell nicht für weitere Entwicklungen zur Verfügung. Dieser Sachverhalt erfordert in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung ein hohes Maß an Flexibilität. Bei der Erschließungsplanung soll eine sinnvolle und ggf. langfristig mögliche Erweiterung des Baugebiets in westliche Richtung über einzelne Flächenabschnitte gewährleistet bleiben.

#### Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung von der Detmolder Straße aus. Auf Grundlage des aktuellen Gestaltungsplanes entstehen voraussichtlich ca. 150 Wohneinheiten. Ausgehend von dieser Anzahl ergibt sich nach Ver\_Bau von Bosserhoff eine zusätzliche Verkehrserzeugung von ca. 71 Kfz pro Stunde (ohne Kita).

Auf der Detmolder Straße sind in diesem Bereich zwischen 10.720 und 10.840 Kfz pro Tag unterwegs. Eine Hauptverkehrsstraße lässt sich nach RAS 06 durch eine Verkehrsstärke zwischen 800 und 2.600 Kfz pro Stunde typisieren. Folglich ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 71 Kfz pro Stunde auf der Detmolder Straße, welches durch die bauliche Entwicklung entstehen wird, aus fachlicher Sicht verträglich.

Die Detmolder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße; daher soll durch das festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot im Bebauungsplan die direkte Erschließung der Baugrundstücke über die Detmolder Straße ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind die erforderlichen Zufahrten (Hauptzufahrt und Notzufahrt). Im südlichen Bereich des Geschosswohnungsbaus besteht die Möglichkeit, eine Notzufahrt zum Baugebiet insbesondere für die Feuerwehrfahrzeuge herzustellen. Um die Zuwegung für PKW's einzuschränken, kann die Feuerwehrzufahrt entsprechend mit Pollern gesichert werden.

Um die Erreichbarkeit der innenliegenden Einfamilienhäuser zu sichern, ist eine Stichstraße geplant. Am südlichen Ende dieses Erschließungsstiches ist eine PKW-Wendemöglichkeit vorgesehen. An diese Aufweitung des Straßenraumes schließt eine Fußwegeverbindung in südwestliche Richtung an. Über diese Nahtstelle sind die öffentliche Grünfläche und der geplante Kinderspielplatz zu erreichen. Durch die geplante Breite wird die Befahrbarkeit durch ein Feuerwehrfahrzeug sichergestellt, so dass am Stichstraßenende keine größere Wendeanlage erforderlich wird.

Die in der Planzeichnung angenommenen Straßenbreiten von 7,00 bis 10,00 m sind so ausgewählt, dass Möglichkeiten für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen, Baumpflanzungen oder Versickerungsanlagen bestehen. Die genaue Straßenaufteilung wird im weiteren Verfahren im Rahmen einer Entwässerungskonzeption erarbeitet und durch eine Wasserhaushaltsbilanzierung begleitet.

#### Ruhender Verkehr

Für die Mehrfamilienhäuser an der Detmolder Straße werden Tiefgaragen geplant. Bei den Einfamilienhäusern und den Doppelhäusern können die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück realisiert werden.

Die Vorgärten sind Grundstücksflächen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht -definiert durch die Baugrenze- liegen. Regelungen zu Vorgärten sind erforderlich, da dieser Aspekt die Baugebiete mitprägt und in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Die Regelungen zu Vorgärten sollen im Baugebiet Qualität schaffen. Daher lässt der Bebauungsplan Nr. M 314 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht zu.

Die Errichtung notwendiger Stellplätze für die Reihenhäuser (WA 2 - WA 2\*) hat nur auf der vorgesehenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu erfolgen. Zusätzlich können für die Reihenendhäuser auch auf dem eigenen Grundstück innerhalb der Abstandsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Auf Grundstücksbereichen angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dies nicht möglich. Hierdurch werden die Unterbringung von Stellplätzen im Vorgartenbereich auch bei Reihenhäusern vermieden und insbesondere gestalterische Belange sowie Aspekte der Wohnqualität im Plangebiet ausreichend berücksichtigt.

Bei einer Kindertagesstätte ist gemäß § 51 Abs. 1 (BauO NRW) pro Gruppe (je 20 Betreuungsplätze) ein Stellplatz als Richtzahl vorgegeben. Damit wären bauordnungsrechtlich für eine fünfgruppige Kindertagesstätte fünf Stellplätze ausreichend. Die östliche für die Stellplätze vorgesehene Fläche hingegen bietet weitaus mehr Stellplätze.

Der Stellplatzbedarf für den Hol- und Bringverkehr wurde auf Basis der Abschätzung eines Gutachters für eine vergleichbare Kita-Planung ermittelt. Unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte sowie des maximalen Verkehrsaufkommens in der morgendlichen Belastungsspitze empfiehlt der Gutachter, für die Hol- und Bringverkehre einer gleichartigen Kita aufgerundet vier bis fünf Stellplätze einzuplanen.

Der Bedarf für den Hol- und Bringverkehr kann somit auf der zur Verfügung stehenden Fläche ausreichend gedeckt werden; die Anfahrt ist über die 10,00 m breite Erschließungsstraße problemlos möglich.

## **6.2 Erschließung**

Die Erschließung des neuen Baugebiets wird von der Detmolder Straße erfolgen. Mit einer 10,0 m breiten Erschließungsstraße wird die Erreichbarkeit der geplanten Mehrfamilienhäuser und der Kindertagesstätte gesichert. Diese Planstraße wird in reduzierter Breite (7 m) weitergeführt und stellt bogenförmig die Erschließung der westlichen Bauflächen sicher. Von ihr verläuft in südliche Richtung die zweite Planstraße mit ebenfalls 7m Breite, um die Baufläche, die für die Reihenhäuser vorgehalten wird, zu erschließen.

Um die Erreichbarkeit der innenliegenden Einfamilienhäuser zu sichern, ist eine Stichstraße geplant. Am südlichen Ende dieses Erschließungsstiches ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die gleichermaßen die benötigte Feuerwehraufstellfläche darstellt. An diese Aufweitung des Straßenraumes schließt eine Fußwegeverbindung in südwestliche Richtung an. Über diese Nahtstelle sind die öffentliche Grünfläche und der geplante Kinderspielplatz zu erreichen. Durch die geplante Breite wird die Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt; auf eine Wendemöglichkeit kann in diesem Fall verzichtet werden.

Abhängig von der jeweiligen Straßenbreite sollen diese durch Baum- und Pflanzstreifen, die gleichzeitig als Versickerungsflächen dienen, sowie einzelne Stellplätze gegliedert werden. Vorgesehen ist eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßenräume, sodass diese ungefährdet durch zu Fußgehende und Radfahrende genutzt werden können.

Wenn sich durch neue Flächenverfügbarkeiten eine Weiterentwicklung des Baugebietes in nördliche Richtung realisieren lässt, stellt das geplante Erschließungssystem des Baugebietes zwei Anschlussmöglichkeiten am nördlichen Planbereich sicher.

Das neu zu entwickelnde Quartier wird fußläufig an die bestehende Bebauung (Stadtrand der Kernstadt Paderborn) angeschlossen. Durch den direkten Anschluss an die Detmolder Straße, aber auch durch die südlichen Anschlüsse an die Fußwegeverbindungen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 35 A I. Änderung - Dr.-Rörig-Damm ergeben, wird das neue Quartier an die bestehende Bebauung angebunden. Durch diese Vernetzung sind die öffentliche Grünfläche und der neu geplante Kinderspielplatz gut zu erreichen.

### Ortsdurchfahrt (OD)

Der innerhalb der Plangebiets befindliche Abschnitt der Detmolder Straße (K 38) liegt außerhalb des Stadtgebietes Paderborn und ist eine Kreisstraße. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich südlich des Plangebietes. Die Ortsdurchfahrt (OD) soll Richtung Norden verlegt werden. Anschließend kann im Planabschnitt auf der Detmolder Straße die Geschwindigkeit von 70 auf 50 km/h reduziert werden und so einen wichtigen Beitrag zur Lärmreduktion liefern

sowie die Verkehrssicherheit erhöhen. Zur Verlegung der OD wurde vom Kreis Paderborn die Zustimmung eingeholt.

### 6.3 ÖPNV-Anbindung

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird über die Detmolder Straße (K 38) erschlossen und ist über die K 29 sowie über B 1 sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sowohl Richtung Innenstadt als auch stadtauswärts sehr gut. Zwei Regionallinien (R50 und R51) verkehren tagsüber durch Überlagerung in einem 15-Minuten-Takt über die Detmolder Straße zur Innenstadt (Hauptbahnhof) und in Gegenrichtung über Marienloh und Bad Lippspringe nach Schlangen. Zusätzlich verkehrt die Stadtbuslinie 3 von Mönkeloh zur Lemgoer Straße im 30-Minuten-Takt.

Eine neue Haltestelle an der Detmolder Straße sollte nach Möglichkeit eingerichtet werden. Die Haltestelle Seskerbruch an der Detmolder Straße ist über 500 m vom Zentrum des Plangebietes entfernt.



Auszug aus dem Stadtplan mit Haltestellen

#### **6.4 Versorgung**

Das Plangebiet stellt derzeit eine weitgehend unbebaute Fläche dar, schließt sich jedoch westlich an den bestehenden Ortsrand von Paderborn an. Daher sind sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Kirche, Grundversorgungseinrichtungen sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen im nahen Umfeld bzw. in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Darüber hinaus wird im südwestlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der geplanten Grünfläche eine ausreichend dimensionierte Spielplatzfläche vorgesehen.

Ob die Versorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation in den umliegenden Straßen vorhanden sind und ob sie in das Vorhabengebiet hinein verlängert werden können, wird im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Ein Konzept zur Energieversorgung (EVK) wird im Rahmen des Bebauungsplanes durch ein externes Fachbüro erstellt und die Ergebnisse im Laufe des Verfahrens in die Begründung eingepflegt.

#### **6.5 Grünflächen**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu einem der Naherholung dienenden Waldgebiet An der Talle und schließt an einen überörtlich bedeutsamen Radweg an. Bei der Konzeptaufstellung wurde eine Integration in die bestehenden Wegenetze der Umgebung berücksichtigt. Die fast umlaufenden Grünflächen des Planbereiches schließen in südlicher Richtung an bestehende Verbindungen an und schaffen so eine klar erkennbare Verbindung in die bestehenden Strukturen. Durch diesen Anschluss sind auch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete zu erreichen. Eine Reitsportanlage ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

In nördlicher Richtung verläuft der Dubelohgraben. Auf einer Länge von 4,5 km verläuft der Dubelohgraben vollständig in Richtung Paderborn. Zwischen Marienloh und Paderborn entspringt er in einer von Grünland dominierten Landschaft. Seine Erreichbarkeit trägt ebenfalls zur Qualität der umliegenden Freiräume bei.

Die geplanten umlaufenden Grünflächen bilden ein stabiles Grundgerüst, das zum einen Raum für öffentliche Fußwegeverbindungen und einen Kinderspielplatz schafft, zum anderen aber auch Funktionen der Entwässerung und die Eingrünung des Siedlungsrandes übernimmt. Insgesamt werden mit den festgesetzten Grünflächen im Plangebiet ein gut durchgrüntes Baugebiet mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen und durch einen natürlichen Raum ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft ermöglicht.



## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes für den Planbereich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 „Winkelland“ eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen der neu festgesetzten Bauflächen getroffen. Auf Basis des § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden u.a. gestalterische Festsetzungen zu Dächern, Vorgartenbereichen und Einfriedigungen an Verkehrsflächen getroffen.

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

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird in fünf unterschiedliche Teilbereiche gegliedert, um unterschiedliche Typologien und städtebauliche Dichten realisieren zu können. Durch diese Differenzierung wird die Planung unterschiedlichen Nutzern bzw. unterschiedlichen sozialen Gruppen und ihren Ansprüchen gerecht. Damit die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß beeinträchtigt wird, werden bestimmte ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen im neuen WA-Gebiet eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen würden in der beabsichtigten Bebauungsstruktur wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche als Störfaktoren in Erscheinung treten. Die Ansiedlung einer Tankstelle wäre schon aus Gründen der Vermeidung zusätzlicher Verkehre in einem eher ruhigen Wohngebiet nur schwer einzuordnen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche soll zur Unterbringung notwendiger Kindertageseinrichtungen genutzt werden. Um Rücksicht auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden neben der sozialen Nutzung (Kindertageseinrichtung) auch kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Beratungseinrichtungen und Seniorenbetreuung ermöglicht und zugelassen. Ohne Probleme fügen sich die neuen Nutzungen nahtlos in die Eigenart der näheren Umgebung, das Stadtgefüge und die Umgebungsbebauung ein. Das vorgenannte Nutzungsspektrum stellt eine nachvollziehbare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der sonstigen baulichen Nutzungsart dar und erlaubt der Stadt Paderborn, in den nächsten Jahrzehnten flexibel auf notwendige Veränderungen zu reagieren.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf kann der Engpass an fehlenden Kindertageseinrichtungen berücksichtigt und gemindert werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und auf Grundlage der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie

der maximal zulässigen Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe bestimmt. Ziel ist es, mit der Erweiterungsfläche eine aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich abzusichern, die den neuen nördlichen Ortsrand von Paderborn bilden soll.

Um diesem städtebaulichen Ziel der Vermeidung zu starker baulicher Verdichtung zu entsprechen, soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse dem städtebaulichen Charakter sowohl der vorhandenen angrenzenden Bebauung als auch dem neuen Ortsrand entsprochen werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemein dient die Festsetzung der Grundfläche der Verhinderung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen und damit einhergehend der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freiflächen auf dem Gelände.

Im gesamten Plangebiet wird als Grundflächenzahl (GRZ), entsprechend der zulässigen Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), 0,4 festgelegt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ sind vielfältige Variationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen Terrassen, Freisitze und Pergolen, bei Einhaltung der GRZ, auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Flexibilität wird für diese Teilbereiche geschaffen, da z.T. durch die festgesetzten Baufenster die privaten Freiflächen Richtung Norden ausgerichtet sind. Die Grundstücke weisen eine relativ hohe Grundstücksgröße auf, so dass die Möglichkeit besteht, dass die o.g. Anlagen an günstige Standorte gelegt werden können.

Nach § 19 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50 % (auf insgesamt 0,6) für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten etc. überschritten werden.

Bei Mehrfamilienhäusern (WA 1) ist die Errichtung notwendiger Stellplätze nur in Tiefgaragen (GTGa) zulässig. Da gem. § 19 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, ist unter Berücksichtigung der gewollten städtebaulichen Struktur sowie der zwingend vorgeschriebenen Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die vorgenannten Nutzungen erforderlich.

Hierzu wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass im WA 1 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO bis zu 0,8 zulässig ist. Des Weiteren soll die Tiefgaragenoberfläche vollständig mit einer Substratschicht oder mit einem entsprechenden Bodenaufbau überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden. Dabei sind die Mindestmaße der Tiefgaragenüberdeckung einzuhalten.

Die Stellplätze für die Reihenhäuser sind auf der Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Carports (St/Cp) oder den markierten Stellen nachzuweisen.

Auf der Stellplatzanlage wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der zulässigen Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Um die Nutzung der Stellplatzanlage zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ durch die genannten Nutzungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO bis zu 0,8 zu.

### Höhe baulicher Anlagen

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohngebiete (WA 1 - 5) werden Gebäudehöhen im Zusammenspiel mit Vollgeschosszahlen gruppenweise geregelt. Die tatsächliche Höhenentwicklung der Neubauten wird allerdings durch die festgesetzte maximale Wand- (WH) bzw. Gebäudehöhe (GH) geregelt. Demgemäß werden die Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie unter Berücksichtigung der Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NW) folgendermaßen geregelt:

Die Gebäudehöhen für die vorgesehenen Geschosswohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind bis zu 12 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung lässt bis zu drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu. In den WA 2-Gebieten sind maximale Gebäudehöhen von 10 m zulässig. Mit dieser Festsetzung können die Reihenhäuser zweigeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss hergestellt werden. Die Planung setzt im WA3 eine Bebauung mit Satteldach und eine maximale Wandhöhe von 4,5 m sowie eine Gebäudehöhe von 10,5 m fest.

In dem innenliegenden Planbereich WA 4 sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Um hier eine durchgehend zweigeschossige Bebauung zu erreichen, werden Gebäudehöhen von 10,00 m und minimale sowie maximale Wandhöhen von 6,00 bis 6,50 m festgesetzt. Bei einer Flachdachbebauung ist ein Staffelgeschoss möglich.

Im Bereich WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes wird mit einer Höhe von maximal 7,50 m die Gebäudehöhe festgesetzt. Im Vergleich zu den angrenzenden Bereichen im Plangebiet wird durch diese Regelung eine geringe Höhe sichergestellt, so dass die Gebäude sich an dieser Stelle an die bestehende Bebauung anpassen und sich in der Höhenabwicklung unterordnen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Diese Höhenregelung lässt eine II-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss zu, welche sich der umliegenden Höhenentwicklung des Plangebiets anpasst und den Bedarf einer Kindertagesstätte deckt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann um 1,5 m für technische Aufbauten wie zum Beispiel notwendige Treppenhäuser oder Aufzugsüberfahrten überschritten werden, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude soll die Angleichung der Höhe der Gebäude an die umgebende Bebauung bzw. untereinander gewährleistet werden. Die Festsetzungen zur Höhe dienen primär der Maßbestimmung der baulichen Nutzung und damit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### Bezugspunkte

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich über die zulässige Gebäudehöhe. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird im senkrechten von dem für das jeweilige Gebäude zu ermittelnden unteren und bis zum oberen Bezugspunkt gemessen.

Der **untere Bezugspunkt** bestimmt sich im Plangebiet aus der im Mittel gemessenen Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN. Verläuft die Straßenmitte nicht eben, sind die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenmitte über NHN) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Der **obere Bezugspunkt** bestimmt sich im Plangebiet wie folgend;

#### Wandhöhe (WH)

Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD) wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 2.3.1) gemessen.

#### Gebäudehöhen (GH)

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberstes Bauteil aus Bauprodukten) und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 2.3.1) gemessen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD) wird die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 2.3.1) gemessen.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Antennen, Wetterfahnen, Masten, Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten u. ä.) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,50 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

#### Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Bebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mindestens 0,30 m über der angrenzenden Straßengradiente liegt. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der tiefliegenden Bereiche umzusetzen.

Das Entwässerungskonzept sowie daran gebunden die Straßenausbauhöhen sind in Planung. Daher werden die Ergebnisse der Straßenausbauhöhen zur Straßengradiente zum Verfahrensstand der Offenlage in der Planzeichnung ergänzt.

### **7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien**

Im Plangebiet wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien vorgesehen, um unterschiedlichen Nutzergruppen und ihren Ansprüchen gerecht werden zu können.

#### Bauweise

Für den Bereich direkt an der Detmolder Straße (WA 1) wird aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Mit dieser Maßgabe wird eine für diesen Bereich notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gebäudegrößen bei Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange durch Einhaltung von Grenzabständen gewährleistet. Ferner ist aus städtebaulichen und Immissionsgründen die abschirmende Wirkung der Gebäudeausrichtung zur Detmolder Straße zu erzielen. Mit dieser Bauweise werden Bauformen ermöglicht, die unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlauben. Mit der abweichenden Bauweise werden auch die erforderlich durchgehenden Raumkanten entlang der Detmolder Straße erreicht, die den städtebaulichen Erfordernissen im Stadtbild, aber auch den Anforderungen aus dem Immissionsschutz entsprechen.

Im Teilbereich des WA 2 – WA 2\* werden Hausgruppen als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Diese Regelung ist aufgrund der hier beabsichtigten Reihenhausbebauung erforderlich, um auch für Bewerber dieser Bauform ausreichend Flächen vorzuhalten bzw. städtebaulich notwendige Raumkanten, Baufluchten und Dichte zu ermöglichen. In der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen.

In den Bereichen des WA 3, 4 und 5 werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, die in einer offenen Bauweise zu errichten sind. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Regelung wird abgeleitet aus der umliegenden Bebauung, die ebenfalls in der offenen Bauweise errichtet wurde. Sie gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, hier ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu verwirklichen, welches einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ermöglicht.

#### Baugrenze / Baulinie

Durch Baugrenzen bzw. Baulinien 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.

Im Gegensatz zu einer Baugrenze, die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen, ein Zurückspringen aber grundsätzlich zulässig ist, soll mit Baulinien entlang der Detmolder Straße geregelt werden, dass an dieser Linie gebaut werden muss. Der mit Baulinien definierte Straßenraum soll in Verbindung mit der besonderen Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) zu einer gewollten kompakten und dichten Bebauung beitragen, die Raumkante der Detmolder Straße als wichtige Einfahrtsstraße der Universitäts- und Bischofsstadt zu fassen und damit die Eingangssituation in das „Oberzentrum Paderborn“ verdeutlichen.

Bei Einhaltung der Grundflächenzahl dürfen in den Bereichen WA 3 und WA 4 Terrassen, Freisitze und Pergolen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Flexibilität wird für diese Teilbereiche geschaffen, da z.T. durch die festgesetzten Baufenster

die privaten Freiflächen Richtung Norden ausgerichtet sind. Die Grundstücke weisen eine relativ hohe Grundstücksgröße auf, so dass die Möglichkeit besteht, dass die o.g. Anlagen an günstige Standorte gelegt werden können.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um die Belastungen durch eine hohe Einwohnerdichte und damit einhergehend einen hohen Anteil an Individualverkehr mit zu erwartenden Parkplatzproblemen zu vermeiden und um den gewünschten Gebietscharakter zu erzielen, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass in Teilen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 -5) pro Einzelhaus maximal zwei bzw. je Doppelhaushälfte/Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig sind. Durch die Festsetzung von zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus verbleibt eine gewisse Flexibilität, die z.B. den Bau einer Einliegerwohnung oder einer zusätzlichen Mietwohnung zulässt.

Auf Grundlage des aktuellen Gestaltungsplanes (Stand 07.03.2023) können folgende Wohneinheiten (WE) voraussichtlich entstehen:

Einfamilienhäuser	27 WE
Doppelhäuser	18 WE
Reihenhäuser	22 WE
Mehrfamilienhäuser	83 WE
Gesamt	150 WE

#### **7.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Zu und -Ausfahrten**

Der Bebauungsplan trifft nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB für die folgenden Nutzungen Festsetzungen.

Für den Geschosswohnungsbau (WA 1) wird festgesetzt, dass die Errichtung notwendiger Stellplätze nur in Tiefgaragen (GTGa) zu erfolgen hat. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür dargestellten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA 3 – WA 5 ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze sind gem. § 23 BauNVO auf eigenen Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind die Vorgärten.

Vorgartenbereiche sind Grundstücksbereiche, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze) liegen. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan als nicht überbaubare Flächen dargestellt. Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten.

Zudem darf die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unter 5 m betragen. Des Weiteren haben an den Längs- und Rückseiten Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten, der zu begrünen ist.

Für die Hausgruppen (Reihenhäuser) im Teilgebiet WA 2 und WA 2\* ist ebenfalls pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Gemeinschaftsstellplatzanlage zu errichten. Ferner sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich durch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Daher ist für Tiefgaragen oder Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Carports (St/Cp) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

## **7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die geplante Haupteerschließung führt von Osten Richtung Westen und stellt die wesentliche Erschließung sicher. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Kita wird die Straße eine Breite von 10 m aufweisen. So können die Verkehre schon am Quartierseingang abgewickelt und damit verbundene Beeinträchtigungen der Wohnqualität minimiert werden. Für die von der Hauptachse abgehenden Erschließungsstraßen wird mit 7 m eine geringere Breite gewählt. Da diese nur zur Erschließung der Einzel- bzw. Doppelhäuser genutzt wird, ist dieser Querschnitt ausreichend. Im westlichen Teilbereich werden durch eine untergeordnete Stichstraße eine Gruppe von fünf Grundstücken vorrangig für Einfamilienhäuser erschlossen.

Von dieser Stichstraße inkl. PKW-Wendemöglichkeit und Durchfahrmöglichkeit für die Feuerwehr führt ein Fuß- und Radweg in Richtung öffentlicher Grünfläche weiter. Durch diese Verbindung wird das Quartier den Anforderungen einer Durchlässigkeit für zu Fußgehende und Radfahrende gerecht. Weitere Anschlüsse an die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes bestehen an den geplanten Reihenhäusern. Diese Verbindungen übernehmen gleichzeitig Funktionen für die Beseitigung von Oberflächenwasser, da sie als Notwasserwege genutzt werden sollen.

Im Planbereich werden zwei Bereiche mit Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes, direkt an der Detmolder Straße ist eine Notzufahrt für das Baugebiet über das Fahrrecht (GF1) zugunsten der Feuerwehr abgesichert. Im Fall von Noteinsätzen oder bauarbeitsbedingten Sperrungen kann diese geöffnet werden. Diese Flächen dienen insb. der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Flächen für die Feuerwehr oder Anlieger. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

Die 3,50 m breite mit GF 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger im Bereich WA 2\* zu belasten. Die Anlieger der Reihenhäuser können ihre rückwärtigen Gärten über diesen Weg begehen oder bei Bedarf befahren.

## **7.6 Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen**

Sträucher, Hecken und Bäume bestimmen neben der Bebauung am meisten den Charakter eines Wohngebietes und der privaten Gärten. Im Optimalfall wirken sie als Wind- und Sichtschutz, spenden Schatten und lockern das Gesamtbild auf, gliedern die Gärten sowie Wohngebiete und beleben sie mit Blüten und Blattfarben, schützen vor Lärm, Abgasen und Staub, tragen mit ihrer Blattmasse zur Sauerstoffproduktion bei und bieten vielen Tieren einen Lebensraum. Gehölze sind somit ein belebendes und ökologisch wichtiges Element unserer Gärten.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 erlaubt den Gemeinden zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas in Bebauungsplänen auf unbebauten Flächen naturschützende Maßnahmen festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden mit dem Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ Regelungen zur Gestaltung und Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. So sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet Flächen verhindert werden, die überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen, sogenannte Schottergärten. Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor – wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Diese Bereiche haben Eigenschaften, die in der Summe vieler Schottergärten aber nicht mehr gemeinwohlverträglich sind. Durch den fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs bieten sie kaum oder keinen Lebensraum für Insekten und /oder eine vielfältige natürliche Vegetation und sind somit nachteilig für das ökologische Gleichgewicht.

Wie zuvor beschrieben, ist es Ziel der Regelung, unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen, die eine flächendeckende Vegetation ausweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere bieten und das Regenwasser gut versickern lassen. Auch kann mit der ungehinderten Versickerung die Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkniederschlagsereignisse gemindert sowie vorgebeugt und die erforderliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung kann somit dem Klimawandel entgegengewirkt werden bzw. die Anpassung an den Klimawandel ausreichend Berücksichtigung finden.

Des Weiteren regt der Bebauungsplan an, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

## **7.7 Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es ist geplant, im Rahmen des Entwässerungskonzeptes sowie bei der Erarbeitung der Wasserhaushaltsbilanzierung Maßnahmen innerhalb der Grünflächen vorzusehen. Zudem soll das Konzept das Ableiten des anfallenden Regenwassers in Flächen, die als Straßenbegleitgrün mit Pflanzbeeten und Bäumen zu bepflanzen sind, vorsehen. Anschließend werden die Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung dargestellt. Des Weiteren werden Maßnahmen aus dem Konzept wie beispielsweise die Ertüchtigung des Grabens oder Schaffung zusätzlichen Rückhaltevolumens, Ausweisung von Versickerungsflächen und Dachbegrünung durch entsprechende Regelungen im weiteren Planverfahren ergäntzt.



Grundsätzlich sind Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile, nutzbare Dachflächen und Anlagen für Solarenergienutzung mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

Mit der Festsetzung der Überdeckung und der Gestaltung oberhalb der Tiefgaragendecken werden die Grundlagen für gute kleinklimatische Verhältnisse und für eine hochwertige Gestaltungsqualität der Wohnhöfe gelegt. Daher ist die Tiefgaragenoberfläche vollständig mit einer Substratschicht sowie mit einem entsprechenden Bodenaufbau zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

## **7.8 Gestalterische Festsetzungen**

Damit sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden in den textlichen Festsetzungen Gestaltungsvorgaben (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) zur Dachform, zur Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen und zu Stellplätzen getroffen. Hierbei wird sich auf wenige für sinnvoll erachtete Festsetzungen beschränkt, um insbesondere die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen.

Um das optische Einfügen in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### Konformitätsgebot bei Doppel- und Reihenhäusern

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

### Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden.

### Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgauben und Dacheinschnitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,0 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf  $\frac{1}{2}$  der Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

### Dachüberstände

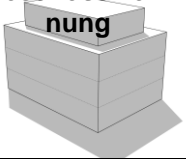
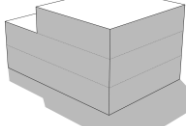
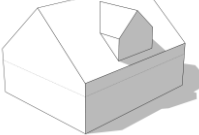
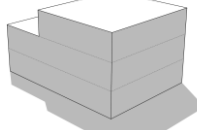
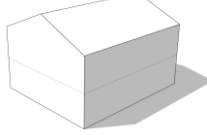
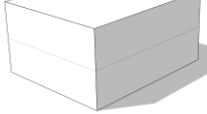
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist ein Dachüberstand unzulässig. Steigende Traufen sind ebenfalls unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

### Staffelgeschosse

Ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn es entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen um mindestens 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspriingt.

Dachformen / Dachneigungen

Die zulässige Dachform und -neigungen sowie nachfolgende Wand- und Gebäudehöhen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Gruppe (WA)	Dachform	Dachneigung	Wandhöhe (WH)	Gebäudehöhe(GH)
<b>WA 1</b> <b>Geschosswohnung</b> 	FD III Geschosse Staffelgeschoss	-	-	max. 12,00 m
<b>WA 2</b> <b>Reihenhaus</b> 	FD II Geschosse Staffelgeschoss	-	-	max. 10,00 m
<b>WA 3</b> <b>Einzelhaus</b> 	SD II Geschosse	38°- 42°	max. 4,50 m	max. 10,50 m
<b>WA 4</b> <b>Einzel- u. Doppelhaus</b>  	FD II Geschosse Staffelgeschoss	-	-	max. 10,00 m
	SD II Geschosse	23°- 25°	mind.6,0 m / max. 6,50	max.10,00 m
<b>WA 5</b> <b>Doppelhaus</b> 	FD II Geschosse	-	-	max. 7,50 m

### Vorgartengestaltung

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Befestigte Zufahrten und Zugänge dürfen im Plangebiet maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. versickerungsfähige Steine zu verwenden.

### Stellflächen für Abfallbehälter

Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecke, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

### Einfriedungen an Verkehrsflächen

Die privaten Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Hohen Stellenwert besitzt daher insbesondere der öffentliche Bereich der Erschließungsstraßen und Wohnwege. Um eine der städtebaulichen und planerischen Zielvorstellung entsprechende Regelung der Einfriedung zu treffen, sind bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, um so auch die Einsehbarkeit in den Straßenraum weiterhin zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen Einfriedungen als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig sein. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Im Bereich von Sichtdreiecken sind genannte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

## **7.9 Ver- und Entsorgung**

### Schmutzwasser

Schmutzwasserseitig wird das Plangebiet voraussichtlich an den Bestand im Rotheweg angeschlossen.

### Regenwasser / Entwässerungskonzept

Im Plangebiet wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung **ohne kanalgebundene Ableitung** angestrebt. Mögliche Maßnahmen sind beispielsweise – je nach Beschaffenheit der anstehenden Böden – dezentrale private Versickerungsanlagen, Gebäudebegrünung, Regenwassernutzung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und oberirdische Retentionsräume mit gedrosselter Ableitung in den südlich angrenzenden Stadtheidebach.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen, wurde durch den Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) ein Bodengutachten beauftragt. Für das Plangebiet liegt das Bodengutachten vor (conTerra GmbH, 01/2023). Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurden Versicke-

rungsversuche durchgeführt, die eine ausreichende Durchlässigkeit der anstehenden Lockergesteinsböden belegen (mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 6,9 \times 10^{-6}$  m/s). Für die erforderlichen Geländeaufhöhungen innerhalb des Baugebietes Winkelland ist Material zu nutzen, dessen Durchlässigkeit mindestens den natürlich anstehenden Sanden und Kiesen entspricht (Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen  $1 \times 10^{-6}$  und  $1 \times 10^{-3}$  m/s).

Das Gutachten stellt die Grundlage für die Wasserhaushaltsbilanzierung dar. Insgesamt ist jedoch eine wassersensible Stadtentwicklung mit Niederschlagswasserbeseitigungskonzepten (NBK) zu entwickeln. Dabei ist das sogenannte Schwammstadtprinzip anzuwenden, in dem das anfallende Regenwasser in Grün- und Wasserflächen und durch Gebäudebegrünung zurückgehalten, versickert oder gedrosselt eingeleitet werden kann.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes und der Wasserhaushaltsbilanzierung werden im weiteren Verfahren Maßnahmen wie beispielsweise durch Ertüchtigung des Grabens oder Schaffung zusätzlichen Rückhaltevolumens innerhalb der Grünfläche vorbereitet. Ziel der Wasserhaushaltsbilanzierung ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Angleichung des durch bauliche Maßnahmen veränderten lokalen Wasserhaushaltes an den natürlichen Wasserhaushalt.

Das Entwässerungskonzept soll im Laufe des Verfahrens in fachlicher Zusammenarbeit entwickelt werden. Die Ergebnisse sowie die Maßnahmen sind in die Festsetzungen und die Begründung aufzunehmen.

### **7.10 Denkmalpflege**

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht der verdächtigen Bodenfunde.

### **7.11 Kampfmittelfunde / Altlasten**

Da in der Luftbildauswertung keine erkennbare Belastung vorliegt, sind nach Aussage des Amtes für öffentliche Ordnung keine Maßnahmen erforderlich. Damit 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 Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen 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 den Untergrund getroffen werden.

## 7.12 Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse werden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung in die Begründung ergänzt.

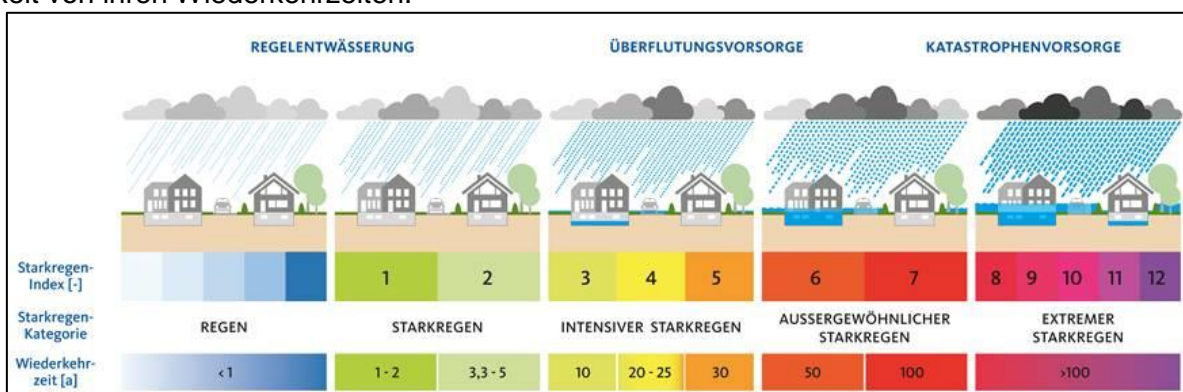
## 7.13 Hochwasserrisiken / Starkregen

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Kreis Paderborn sind aus der Karte der Bezirksregierung Detmold (Überschwemmungsgebiete in OWL [www.bezreg-detmold.nrw.de](http://www.bezreg-detmold.nrw.de) - [www.uesg.nrw.de](http://www.uesg.nrw.de)) zu entnehmen. Demnach liegt der Planbereich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Im Plangebiet sind hinsichtlich Hochwasser keine Regelungen erforderlich.

### Starkregen

Unabhängig von den Überschwemmungsgebieten sind Belange des Starkregens zu betrachten. Im Gegensatz zu einem Hochwasserereignis, bei dem die betroffenen Gebiete nah an den über die Ufer tretenden Gewässern liegen und sich verhältnismäßig gut eingrenzen lassen, können Starkregenereignisse praktisch überall, örtlich sehr begrenzt und unabhängig von der Nähe zu Gewässern auftreten. Kündigen sich „klassische“ Hochwasserereignisse meist über Tage im Voraus an, so zeichnen sich Starkregenereignisse in der Regel durch eher kurze Vorwarnzeiten (wenige Stunden) aus. Starkregenereignisse treten typischerweise in den Sommermonaten (klassische Gewittersaison) mit besonders intensiven Niederschlägen auf.

Aufgrund der unterschiedlichen Dauer und Intensität von Starkregen werden die Ereignisse in insgesamt zwölf Stufen, ähnlich der Einstufung von Windstärken oder Erdbeben, eingeteilt. Nachfolgende Grafik veranschaulicht die Einstufung von Starkregenereignissen in Abhängigkeit von ihren Wiederkehrzeiten:



Quelle: <https://www.hamburgwasser.de/privatkunden/themen/starkregen/> (nach Schmitt 2015)

Die Regelentwässerung wird für Regenereignisse bis zum Starkregenindex 2 (Starkregenkategorien „Regen“ und „Starkregen“) ausgelegt. Um Ereignissen mit einem Starkregenindex > 2 zu begegnen, wird bereits in der Bauleitplanung der Schutz vor Starkregen und dessen Folgen berücksichtigt. So werden beispielsweise Notwasserwege ausgewiesen, über die im Starkregenfall Niederschlagswasser oberflächlich zielgerichtet und schadlos abfließen kann.

Für den Schutz von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen (Starkregenindex > 5) sind in der Regel nur entsprechende Objektschutzmaßnahmen geeignet.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 5) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Hochwasser schließt in diesem Fall auch wild abfließendes Oberflächenwasser mit ein. Abgesehen von der rechtlichen Verpflichtung sind Maßnahmen der Eigenvorsorge im eigenen Interesse sinnvoll.

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: <https://www.paderborn.de/starkregen>.

#### Starkregen im Plangebiet

Das über den o.g. Link zugängliche Auskunft- und Informationssystem Starkregen (AIS) für Paderborn zeigt, dass im Bestand bei einem Starkregenereignis des SRI 7 (Wiederkehrzeit 100 Jahre) innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen geringe Überflutungen bis ca. 20 cm zu erwarten sind. Vor dem unmittelbar nordwestlich des Plangebietes gelegenen Durchlass unter der Bahntrasse entsteht eine größere Überschwemmungsfläche mit maximalen Wassertiefen bis ca. 70 cm.

Diese Überschwemmungsfläche dehnt sich im Falle eines extremen Starkregens des SRI 10 (Wiederkehrzeit > 100 Jahre) entlang der Bahntrasse bis zum Durchlass des Stadtheidebachs aus und erreicht im Bereich des nördlichen Durchlasses Wassertiefen > 100 cm. Im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes erreichen die Wassertiefen in Teilbereichen maximal ca. 40 cm.

Ob Maßnahmen erforderlich sind, um im Bereich des nördlichen Durchlasses die Überschwemmung bei Starkregen einzudämmen, wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geprüft. Konzeptionell wird die Situation durch die Freihaltung einer geeigneten Fläche von Bebauung und Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche im Überflutungsbereich des SRI 10 entlang der Bahntrasse sowie im südlichen Bereich berücksichtigt.

Unabhängig davon werden zum Schutz der Gebäude im Plangebiet allgemeine Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Umweltbericht**

Nach den Bestimmungen des BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren die Erstellung eines Umweltberichts unerlässlich. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. In ihm werden die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht wurde beauftragt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung befindet sich dieser noch in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Stand der Offenlage in die Begründung des Bebauungsplanes eingepflegt. Nach ersten Erkenntnissen sind keine umweltrelevanten Belange erkennbar, die die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 ausschließen.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) wird in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) behandelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der einen Bestandteil des Umweltberichtes darstellt, wurde bereits beauftragt. Aufgrund der dort nachgewiesenen Kiebitze ist unter anderem eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe II erforderlich. Daher werden im Frühjahr 2023 die Kartierungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

### **8.3 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungen**

Der Flächenbestand der Biotoptypen auf dem Areal einschließlich des Baumbestandes wird im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und den Biotoptypen der geplanten Flächenplanung der beabsichtigten Bauungsplanung gegenübergestellt. Daraus folgend ist eine rechnerische Bewertung der zukünftigen Biotopsituation und die Quantität ggf. notwendiger Ausgleichsmaßnahmen möglich. Entsprechende Aussagen werden nach Vorlage des Umweltberichtes zum Zeitpunkt der Offenlage vorgelegt.

## **9. Klimaschutz**

Mit dem Ratsbeschluss „Ein Update für mehr Klimaschutz“ vom 26.09.2019 wurden für das Unternehmen Stadt als auch für die gesamte Stadt Paderborn neue, ambitionierte Zielvorgaben zum Klimaschutz definiert. Ebenfalls hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes bis 2030 beschlossen.

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB ist aber inzwischen klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer

Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehören und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind entsprechend der sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll und erforderlich.

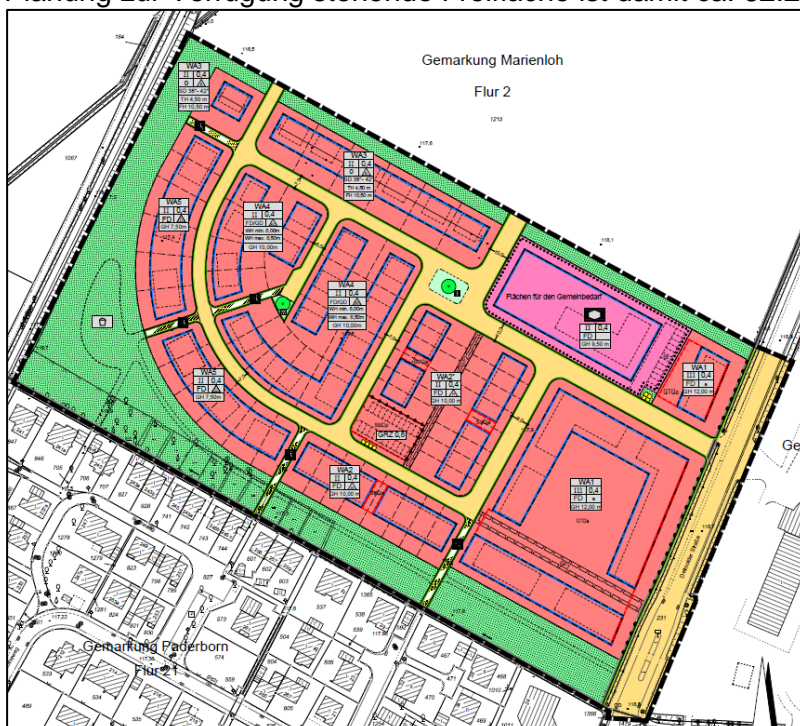
Das klimatische Gutachten wurde beauftragt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung befindet sich dieses noch in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Stand der Offenlage in die Begründung des Bebauungsplanes eingepflegt.

## 10. Flächenbilanzierung

Teilflächen	Fläche in m <sup>2</sup> *
Bauflächen (WA)	36.174
Gemeinbedarfsflächen (Kita)	4.077
Öffentliche Verkehrsflächen	7.066
Verkehrsfläche (Bestand - Detmolder Straße)	3.908
Fuß- und Radweg	851
Öffentliche Grünflächen	14.085
<b>Gesamtfläche</b>	<b>66.161</b>

\*Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von ca. 66.161 m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche des Teilbereiches Detmolder Straße ca.3.908 m<sup>2</sup>. Die zur Planung zur Verfügung stehende Freifläche ist damit ca. 62.253 m<sup>2</sup> groß.



Vorentwurf: Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“



## **11. Hinweise / Sonstiges**

### Grundwasser / Rückstauebene / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Im Bebauungsplan wird auf die bauliche Ausführung im Sinne des Grundwassers hingewiesen. Demnach sind bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

Zudem wird im Bebauungsplan auf die bauliche Ausführung auf der Rückstauebene hingewiesen. Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Hinsichtlich der Belange zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird der folgende Hinweis aufgenommen:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

### Bodenschutz

Der Bebauungsplan gibt den Hinweis, dass nach § 202 BauGB bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

### Entdeckung von Bodendenkmälern

Da es sich um ein Plangebiet handelt, in dem Eingriffe in den ungestörten Boden geplant sind, sind die bodendenkmalpflegerischen Belange zu prüfen. Daher wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ mit aufgenommen.

### Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen an Glasflächen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es, weil Vögel transparente Flächen oder Spiegel nicht als Hindernis wahrnehmen können. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Gebäude entsprechende Maßnahmen ergriffen werden sollten. Hierzu können neben der entsprechenden Konstruktion der Gebäude (keine Übereckverglasungen) auch die Wahl der Materialien (nicht durchsichtiges oder farbiges Glas), Fassadenbegrünungen oder strukturiertes Glas zählen. Spiegelungen können durch die Wahl der Scheiben mit einem geringen Außenreflexionsgrad, außenseitigen Punkt- und Streifenrastern, Insektenschutzgittern oder ähnlichem vermieden werden.

### Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel mit einem möglichst niedrigen UV-Anteil (z.B. LED, Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm) fledermausverträglich installiert werden.

## **12. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und einer städtebaulichen Begründung. Der Umweltbericht inklusive des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages stellen einen separaten Teil der Begründung dar. Diese Teile werden zum Verfahrensstand der Offenlage ergänzt. Des Weiteren liegt ein Bericht zur Baugrund- und Versickerungsfähigkeit des Bodens der Büro ConTerra (Geotechnische Gesellschaft mbH, Greven, Januar 2023) vor.

## **13. Gesamtabwägung**

Der Wohnraumbedarf der Stadt Paderborn wurde im Oktober 2019 vom Büro GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg im Auftrag der Stadtverwaltung ermittelt. Darauf aufbauend wurden von der Stadtverwaltung in Rahmen der „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder“ die Bedarfe aus dem Gutachten mit den absehbaren Potenzialen, u.a. auf den Konversionsflächen, gegenübergestellt. Danach wird deutlich, dass weiterhin auch ein hoher Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Durch die Prognose von GEWOS steht eine aktuelle und umfassende Grundlage zur Abschätzung der künftigen Bedarfe am Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Basisvariante der Prognose stellt den quantitativen Orientierungsrahmen künftiger wohnungspolitischer Entscheidungen dar.

Bis 2025 beträgt der Neubaubedarf Paderborns in der Basisvariante der Prognose 4.100 Wohnungen und ersetzt als mittelfristiger Orientierungswert das in den wohnungspolitischen Zielen von 2016 beschlossene Mengengerüst von 750 bis 900 Wohnungen pro Jahr (das entspricht zum Vergleich: 4.500 bis 5.400 Wohnungen in sechs Jahren). In Verbindung mit dem Wohnungsbau auf privaten Flächen sollte dieser Bedarf durch städtische Baugebiete, die Konversionsflächen sowie die Wohnungen der britischen Militärangehörigen realisiert werden. Wenn deutliche positive oder negative Abweichungen des Orientierungswertes absehbar sind, ist zu prüfen, wie der Markt darauf reagiert, um gegebenenfalls das Tempo der Vermarktung oder Ausweisung von Bauland mit dem entsprechenden Vorlauf anzupassen zu können.

Zuletzt wurden die „Wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder“ im Februar 2020 evaluiert. Die Grundlage stellt eine Prognose des Instituts GEWOS zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zum Wohnungsbedarf dar. Deren Basisszenario wurde als Orientierungsrahmen zugrunde gelegt. Bei einer Überprüfung, die im Februar 2022 vor dem Hintergrund geänderter Wanderungsmuster durch die Corona-Pandemie im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion vorgestellt wurde, konnte aufgezeigt werden, dass die prognostizierten Werte weiterhin Bestand haben. Die Prognoseergebnisse wurden in den „Wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern“ den Wohnbaupotenzialen gegenübergestellt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung (Dezember 2019) überstieg die Anzahl der gem. Prognose erforderlichen neuen Wohnungen die Potenziale auf städtischen Flächen und im Rahmen der Konversionsprojekte deutlich. Die hohe Baukonjunktur der vergangenen Jahre konnte dazu beitragen, Teile der hier aufgezeigten Differenz durch Bauvorhaben im Bestand und Nachverdichtungsmaßnahmen auszugleichen. Es bleibt aber deutlich erkennbar, dass auch künftig ein erheblicher Wohnungsbedarf besteht, der Vorhaben wie das Baugebiet im Winkelland erforderlich macht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 und der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes können die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Paderborn umfänglich berücksichtigt werden. Dazu gehört, dass sowohl Mietwohnungen, aber auch die Möglichkeit für gefördertes Wohnen als auch Angebote für die Wohneigentumsbildung (je nach Standort z.B. in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern) entwickelt werden können.

Von besonderer Bedeutung ist auch, dass sich die Neuausweisung an einen bestehenden Siedlungsrand anlehnt und keine inselartige Entwicklung ausbildet. Die vorhandenen Infrastrukturen können genutzt bzw. ausgebaut werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hält es die Stadt Paderborn für städtebaulich sinnvoll und folgerichtig, die Planung am beabsichtigten Standort umzusetzen.

## II. Monitoring

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ein Monitoring zur Überwachung des Vorhabens durchzuführen. Für die vorliegende Planung sind dazu geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Soweit erforderlich, werden entsprechende Regelungen im weiteren Planverfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 314 getroffen.

Aufgestellt:

Paderborn, im März 2023  
Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen

N. Özmen

Thomas Jürgenschellert