

Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 "Postareal Balhornstraße"



Erstellt von

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Februar 2024

Verfahrensschritt:
Aufstellungsbeschluss und
Frühzeitige Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB

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

4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

6. **Planung**

6.1 Städtebauliche Konzeption / Erschließung / Grünflächen

6.2 ÖPNV-Anbindung

6.3 Versorgung

7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.4 Baugrenzen

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7 Gestalterische Festsetzungen

7.8 Verkehrsflächen / Fußweg

8. **Planungsauswirkungen**

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

8.2 Belange der Denkmalpflege

8.3 Belange des Bodenschutzes

8.4 Belange des Grundwasserschutzes und der Regenwassernutzung sowie von Überflutung und Starkregenereignissen

8.5 Belange des Immissionsschutzes

8.6 Belange des Klimaschutzes und Klimafolgenanpassung

8.7 Belange des infrastrukturellen Folgebedarfs

9. **Umweltbelange**

9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

9.3 Umweltbericht

10. **Flächenbilanzierung und Zahl der Wohneinheiten**

11. **Hinweise / Sonstiges**

12. **Bestandteile des Bebauungsplanes**

13. **Gesamtabwägung**

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Im Dezember 2020 wurde ein Antrag durch den Vorhabenträger zur baulichen Entwicklung des Postareals an der Balhornstraße gestellt. Die Antragsannahme erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn im Februar 2021. Im Nachgang dieser Antragsannahme fand ein Eigentümerwechsel der Liegenschaften des ehemaligen Postareals statt. Der Eigentümer hat anschließend mit einem Ingenieurbüro ein Bebauungskonzept entwickelt. Aufgrund des Konzeptes erfolgte ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.

Der Eigentümer und gleichzeitig der Antragsteller beantragte die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, um den Bereich des Postareals zwischen der Bernhard-Köthenbürger-Straße und Balhornstraße einer überwiegend wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und somit einen positiven Beitrag für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung leisten zu können.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat bislang in seiner Sitzung am 22.09.2022 den Beschluss über den erneuten Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 „Postareal Balhornstraße“ einstimmig beschlossen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 „Postareal Balhornstraße“ ist die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Paderborn (vgl. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Paderborn 2018). Aufgrund der positiven Entwicklung der Anzahl der Haushalte existiert ein zunehmender Wohnungsbedarf. Die zu überplanende Fläche liegt derzeit brach und wird perspektivisch nicht mehr genutzt. Die derzeitige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebseinrichtungen der Deutschen Bundespost“ entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Paderborn. Der Regionalplan 2023 sieht für den vorliegenden Bereich bereits eine Wohnbauentwicklung vor. Am ehemaligen Standort der Deutschen Bundespost ist ein sozial durchmischtes Quartier geplant. Die Wohnungen sollen zu 1/3 als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Vier Hauptbaukörper sollen umgesetzt werden, die sich harmonisch in das

städtebauliche Umfeld einfügen. Für einen Baukörper ist eine Mischung von gewerblichen Nutzungen sowie Wohnen geplant.

Somit soll eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs unterstützt und dringend benötigter Wohnraum in Paderborn geschaffen werden. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen. Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, sodass hier statt Gemeinbedarfsvorhaben künftig überwiegend Wohnbauvorhaben umgesetzt werden können.

Aus diesem Szenario leitet sich das Ziel der Aufstellung ab, nordwestlich des Hauptbahnhofes Paderborn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines sozial durchmischten Wohngebietes zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Paderborner Kernstadt, genauer im Riemekeviertel im Bereich zwischen der Balhornstraße und Bernhard-Köthenbürger-Straße.

Das Gebiet liegt in Flur 61, Flurstück 632, Gemarkung Paderborn.

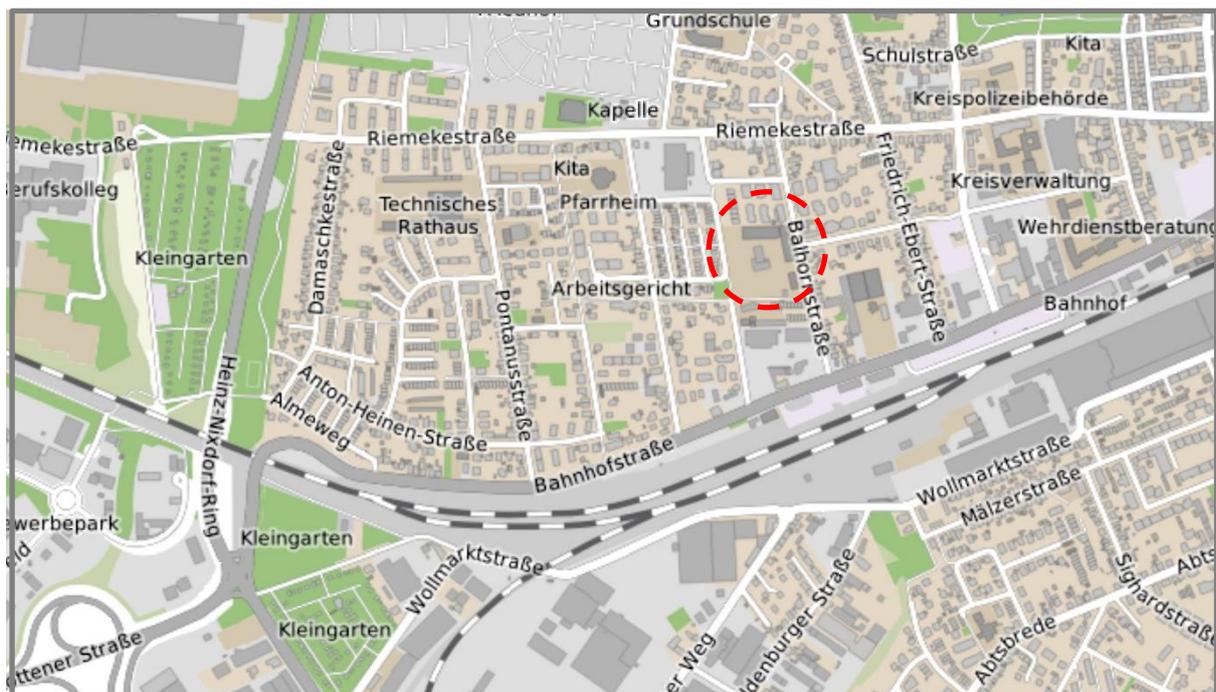


Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, "Teilabschnitt Paderborn-Höxter, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 363 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Am 31.01.2024 wurde der Regionalplan OWL durch den Regionalrat Detmold festgestellt und gemäß § 19 Abs. 6 LPlG NRW der Landesplanungsbehörde angezeigt. Nach dem Regionalplan OWL ist der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Eine Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung ist somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan OWL nicht.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold 2023 – Teilabschnitt Paderborn-Höxter
Quelle: Bezirksregierung Detmold, eigene Überarbeitung

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt außerhalb der Grenzen eines Landschaftsplanes.

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. In den Randbereichen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan zudem im Norden und Westen Grünflächen dargestellt, welche in der Form in der Realnutzung allerdings nicht vorhanden sind.

Die angestrebte Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan

geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist hier die Darstellung als „gemischte Baufläche“.

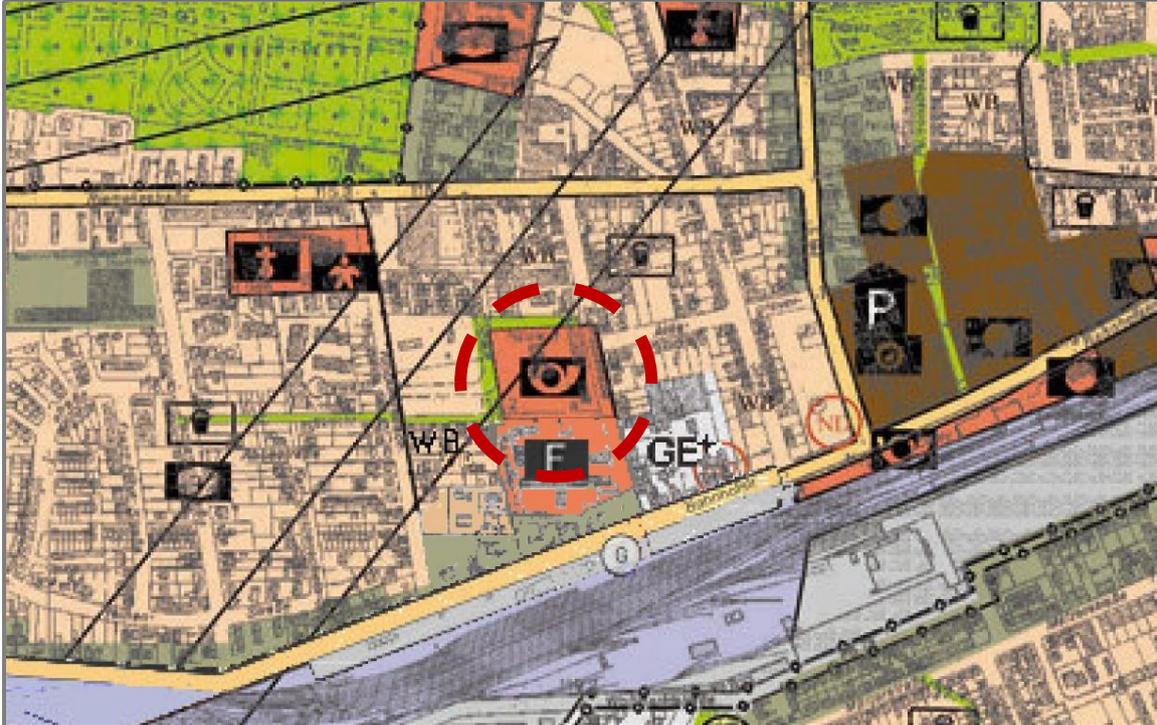


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit Dezember 1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86 A "Klöcknerstraße" für das Gebiet westlich der Balhornstraße, nördlich des Fußweges und östlich der Bernhard-Köthenbürger-Straße. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betriebseinrichtungen der Deutschen Bundespost“ fest. Bei einer geschlossenen Bauweise ist eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,6 zulässig. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Areal der ehemaligen Deutschen Post bietet entsprechend seiner Größe, seines Zuschnitts und seiner Lage am westlichen Rand der Paderborner Kernstadt in einem gewachsenen städtischen Kontext sowohl ideale Nachverdichtungsmöglichkeiten als Wohnbaustandort als auch sehr gute Voraussetzungen als Standort für gewerbliche Nutzungen. Der historische Stadtkern Paderborns liegt ca. 1,5 km entfernt und ist durch den unmittelbaren Anschluss über die Balhornstraße sowie der Bahnhofstraße direkt zu erreichen. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch die Balhornstraße, im Westen durch die Bernhard-Köthenbürger-Straße sowie im Norden und Süden durch bestehende Wohnbebauung. Des Weiteren verläuft im Süden ein Fuß- und Radweg.

Im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich des ehemaligen Postareals befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Die Wohnbebauung ist größtenteils durch eine offene Bauweise geprägt und besteht fast ausschließlich aus drei- bis viergeschossiger Mehrfamilienhausbebauung. Westlich der Vorhabenfläche ist vorwiegend eine Reihenhausbebauung vorzufinden.

Ebenso befinden sich im Umfeld verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Südlich des Geltungsbereiches liegen ein Discounter sowie ein Drogeriemarkt. Zusätzlich liegt nordwestlich des Plangebietes ein weiterer Lebensmittelvollversorger.

Das Plangebiet selbst ist derzeit fast vollständig versiegelt. Lediglich im Süden sowie im Nordwesten befinden sich unversiegelte Flächen. Ein Großteil der versiegelten Flächen dient dem ruhenden Verkehr bzw. als Rangier- und Abstellfläche für Fahrzeuge. Das Areal wird über die Balhornstraße erschlossen. Am nördlichen Rand sowie an der Balhornstraße befindet sich jeweils eine Lagerhalle. Inmitten der Fläche liegt eine von allen Seiten zugängliche dritte Lagerhalle mit Andockstationen für Nutzfahrzeuge. Im südöstlichen Bereich befindet sich des Weiteren ein zweigeschossiges Bürogebäude.

Die Öffnung der Fläche bzw. die Zugänglichkeit und die Einbeziehung der innenliegenden Freiraumbereiche bieten gute Ansätze, strukturelle und funktionale Verbesserungen zu erzielen.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption / Erschließung / Grünflächen

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung des Postareals zu einem qualitativollen Wohnstandort mit zusätzlichen Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungsangeboten zu schaffen. Das Bild einer lebendigen Nachbarschaft, grüne Freiraumstrukturen sowie die aktive Vernetzung mit dem Umfeld sind Themen, die bei der städtebaulichen Konzeption im Vordergrund stehen.

Wesentliches Merkmal des Konzeptes ist eine Bebauung von vier 3-geschossigen u-förmigen Baukörpern mit Staffelgeschoss mit insgesamt ca. 226 Wohneinheiten, die sich mit einem einseitig geöffneten Innenhof um eine gemeinsame Quartiersmitte gruppieren. Die 4-armige fußläufige Gassenstruktur bindet das neue Quartier in seine städtebauliche Umgebung ein. Von den geplanten 226 Wohneinheiten sollen 1/3 als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Als Voraussetzung für eine Wohnbauförderung muss gemäß Förderbestimmungen min. 1/3 der Grundstücksfläche begrünt sein, davon die Hälfte öffentlich zugänglich. Unter gewissen Voraussetzungen (große Balkone, Gründächer, etc.) kann die erforderliche Grünfläche nach Abstimmung mit den Ämtern um 20 % abgemildert werden. Die Summe der Grünflächen im aktuellen Planstand setzt sich zusammen aus den begrünter Innenhöfen, den Hochbeeten im Bereich der inneren Durchwegung sowie der zentral gelegenen „grünen Insel“ und beträgt ca. 28 % der Grundstücksfläche. Unter Anrechnung des Abminderungsfaktors kann somit die Voraussetzung für geförderten Wohnungsbau erreicht werden. Die weiteren Abstimmungen hierzu erfolgen in der kommenden Planungsphase.

Die Gebäudekörper selbst sind jeweils um 90° gedreht, sodass jedes Gebäude anders ausgerichtet ist. Durch die Drehung sind die Innenhöfe der Gebäude nicht zueinander gedreht und es entstehen je Gebäude eigene „halböffentliche“ Freiflächen. Erschlossen werden die Häuser von außen, somit bleiben die Innenhöfe privater und ruhiger. Es ist eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Lediglich im nordöstlichen Gebäude (Bauteil D) sollen gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie beispielsweise ein Fahrradladen, eine Postfiliale,

Arztpraxen, Dienstleister wie z.B. Steuerberater oder CO-Working-Bereiche auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.750 m² umgesetzt werden. Dabei sollen im Erdgeschoss ca. 400 m² und 1. Obergeschoss ca. 1.350 m² realisiert werden. Im 1. Obergeschoss sollen eher die publikumsorientierten Dienstleistungen wie z. B. Arztpraxen umgesetzt werden. Alle Gebäude sollen mit Dachbegrünung realisiert werden. Durch eine spezielle Anordnung und Form der Gebäude entsteht eine Aufweitung der Gassenquerschnitte inmitten des neu geplanten Areal. Der öffentliche Freiraum, als Quartiersmitte, steht in Verbindung mit den halböffentlichen Wohnhöfen und ist über diesen zugänglich. Somit werden sowohl private als auch gemeinschaftlich genutzte Wohnhöfe geschaffen.

Die Gestaltung der Freianlagen unterstützt das Konzept der vier in Beziehung zueinanderstehenden grünen Innenhöfe. Zusätzlich werden aufgrund der geplanten 226 Wohneinheiten in den Innenhöfen Spielgeräte für Kinder eingeplant. Dies ist notwendig, da der infrastrukturelle Folgebedarf hinsichtlich der Spielflächen in der Umgebung nicht ausreichend abgedeckt werden kann. Die Spielfläche in direkter Nähe (Kapellenstraße/Bernhard-Köthenbürger-Straße) ist nicht ausreichend, um den neuen Bedarf zu decken. Die vier Wohnhöfe befinden sich auf Erdgeschossniveau. Sie wenden sich den verbindenden Gassen und der gemeinsamen Quartiersmitte zu. Gleichzeitig schaffen sie eine gewisse Privatheit für die Nutzung der jeweiligen Bewohner*innen bzw. Büromitarbeitende. Im als gemeinsame Mitte ausgebildeten Zentrum des Quartiers befindet sich eine grüne Insel, die der natürlichen Regenwasserversickerung dient sowie die natürliche Belichtung und Belüftung des darunterliegenden Fahrradparkhauses gewährleistet. Auf den jeweils farblich dargestellten Dachflächen des Lageplans (vgl. Abb. 5) soll eine intensive Dachbegrünung mit erhöhtem wasserspeichernden Aufbau (mittels Wasserretentionsboxen) realisiert werden.

Das Zentrum der Wohnhöfe ist jeweils (barriere-) frei zugänglich und steht sämtlichen Bewohnern, vor allem auch den direkten Anliegern, als geschützter, "halböffentlicher Raum" zur Verfügung. Grundsätzlich bleiben alle Wege und Freiflächen des Areals frei von motorisiertem Verkehr. Somit entsteht ein sicheres, kinderfreundliches Quartier mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität. Speziell abgegrenzte Kinderspielplätze sind nicht geplant. Angebote für Kinder in Form von Spielgeräten sind integriert in den Freianlagen der Wohnhöfe sowie auf dem zentralen Quartiersplatz geplant.

„Im Zentrum des Quartiers befindet sich unterirdisch eine Fahrradgarage mit ausreichend Kapazitäten für die ca. 500 geplanten Fahrradstellplätze. Sie kann aus dem Inneren von den Treppenhäusern der vier Gebäudekomplexe und von außen aus der Quartiersmitte über zwei Schieberampen erschlossen werden. Die Pkw-Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage, welche sich flächendeckend unterhalb der vier Baukörper befindet. Diese werden ausschließlich von der Balhornstraße aus über eine 2-spurige Rampe aus erschlossen. So wird das Areal oberirdisch komplett autofrei gehalten.“

Quelle: behet bondzio lin architekten GmbH & Co. KG, 48155 Münster (Überarbeitung und Ergänzung HT)



Abb. 4: Isometrische Darstellung, Postquartier Paderborn, 17.11.2023, behet bondzio lin Architekten



Abb. 5: Konzeptzeichnung / Lageplan, Postquartier Paderborn, 22.03.2022, behet bondzio lin Architekten (Überarbeitung HT)

Wohnungsgröße:	1-Zi Whg	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4-Zi Whg	5-Zi Whg
Bauteil A	0	26	20	12	5
Bauteil B	2	31	21	10	2
Bauteil C	0	24	32	6	3
Bauteil D	1	7	12	10	2
Gesamt nach Wohnungsgröße	3	88	85	38	12
Gesamt					226

Abb. 6: Zusammenstellung Wohnungen, Postquartier Paderborn, 10.11.2023, behet bondzio lin Architekten

6.2 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Haltestellen. Zum einen befindet sich nordwestlich des Plangebietes an der Klöcknerstraße der Haltepunkt Westfriedhof und zum anderen die Haltestelle Klöcknerstraße an der Bahnhofstraße südlich des Plangebietes. Die Haltestelle Westfriedhof wird von der Buslinie 58 angefahren. Dieser verkehrt zwischen der Heinz Nixdorf-Wendeschleife und Sande. Die Haltestelle Klöcknerstraße wird von den Linien 2, 28 und der Nachtbuslinie N6 angefahren. Die Linie 2 verkehrt zwischen Wewer über den Hauptbahnhof bis nach Marienloh. Die Linie 28 fährt ebenfalls von Wewer aus über den Hauptbahnhof bis zum Kaukenberg.

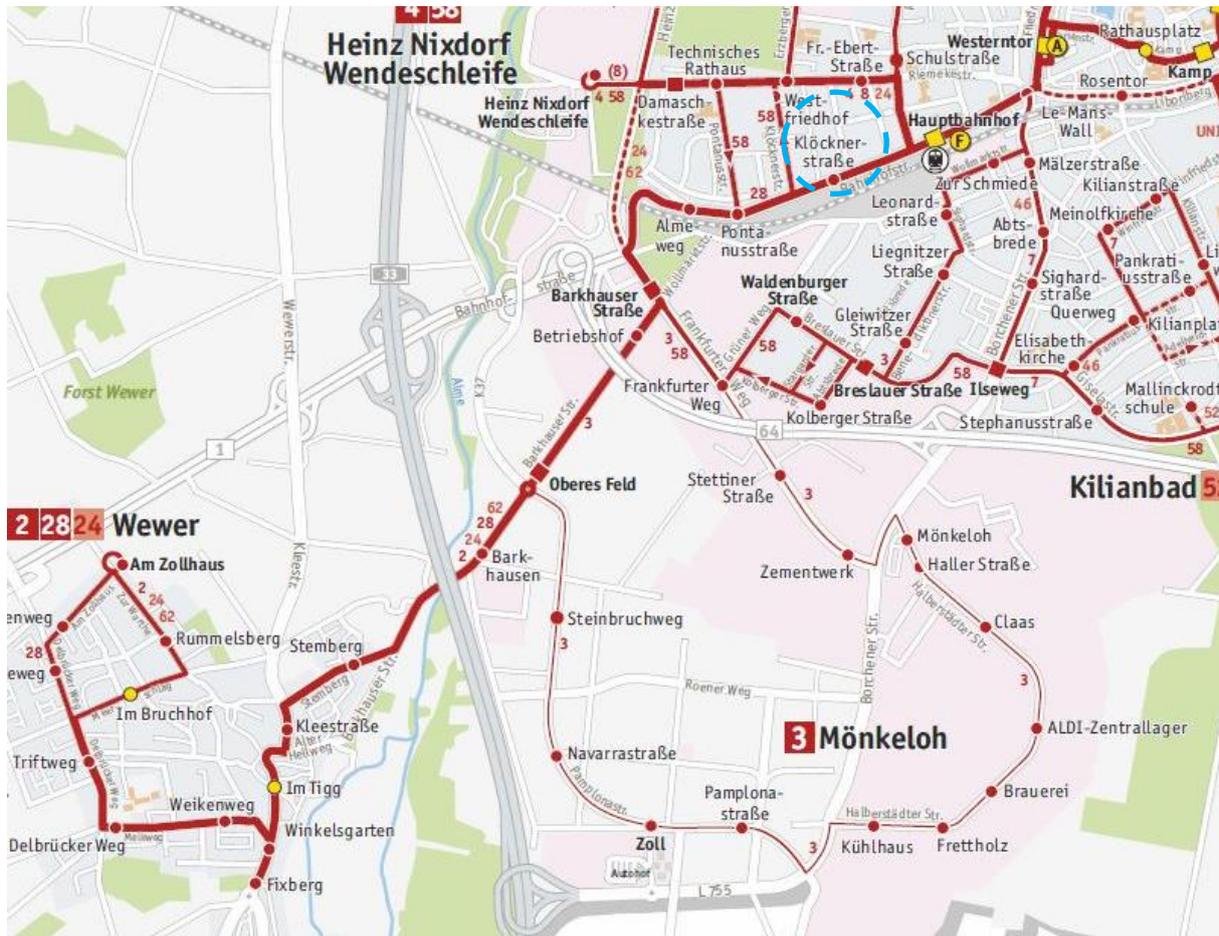


Abb. 7: Auszug aus dem ÖPNV-Netz der Stadt Paderborn
Quelle: <https://www.padersprinter.de/fahrplaene/> Stand: 08.01.2023

6.3 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. In der Balhornstraße, der Bernhard-Köthenbürger-Straße sowie auch in dem Fuß- und Radweg südlich des Plangebietes befindet sich ein Mischwasserkanal.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen des Geltungsbereiches zwischen der Balhornstraße und Bernhard-Köthenbürger-Straße als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht den Planungszielen, ein durchmischtes Quartier umzusetzen, welches überwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei ist ein Drittel der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau zu errichten. Die Sicherstellung dieser Anforderlichkeit erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Neben der Wohnnutzung soll im nordöstlichen Bauteil D zu einem Anteil das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe angesiedelt werden. Vorstellbare Nutzungen sind im Kapitel 6.1 aufgeführt. Gemäß § 6a BauGB sind im Urbanen Gebiet auch Einzelhandelsnutzungen

zulässig. Im weiteren Verfahren ist daher die gewerbliche Nutzung im Plangebiet weiter zu konkretisieren. Gegebenenfalls werden dann auch Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung getroffen.

Im Urbanen Gebiet sind aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

Da für den Vorhabenbereich ein Baugebietstyp nach Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt und darüber klargestellt, dass innerhalb des Urbanen Gebiets nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches soll eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen der bislang festgesetzten GRZ und GFZ im Bebauungsplan Nr. 86 A "Klößnerstraße". Zudem liegen diese Werte unterhalb der im § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete. Somit werden im Urbanen Gebiet im Vergleich zu den Orientierungswerten die GRZ und GFZ auf ein angemessenes Maß reduziert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt. Eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstücks wird dennoch entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude ermöglicht.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation darf für die Errichtung der notwendigen Stellplätze / Tiefgarage sowie dessen Zufahrt die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 0,3 auf insgesamt 0,9 überschritten werden, um einen Verdrängungseffekt in umliegende Straßen zu verhindern.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung und soll über die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse reguliert werden.

Insgesamt orientiert sich die Oberkante des 2. Obergeschosses mit ihrer Höhe am First der umliegenden Gebäude. Die Gebäudehöhe ist jedoch minimal höher als die umgebende Bebauung (an der Balhornstraße beispielsweise etwa 90 cm). Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da das oberste Geschoss zurückspringt und mit der Planung eine Nachverdichtung vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs erreicht werden soll. Oberhalb des 2. Obergeschosses ist die geplante Brüstung der Dachterrassen ebenfalls tlw. etwas höher als der First der umliegenden Gebäude. Dies liegt darin begründet, dass mit der bisher geplanten gemauerten Brüstung ein ruhigeres Erscheinungsbild erzielt werden kann.

Im Urbanen Gebiet werden aufgrund der umgebenden Bebauung drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 129,00 m ü. NHN festgesetzt. Die entspricht einer relativen Gebäudehöhe von rund 14,5 m.

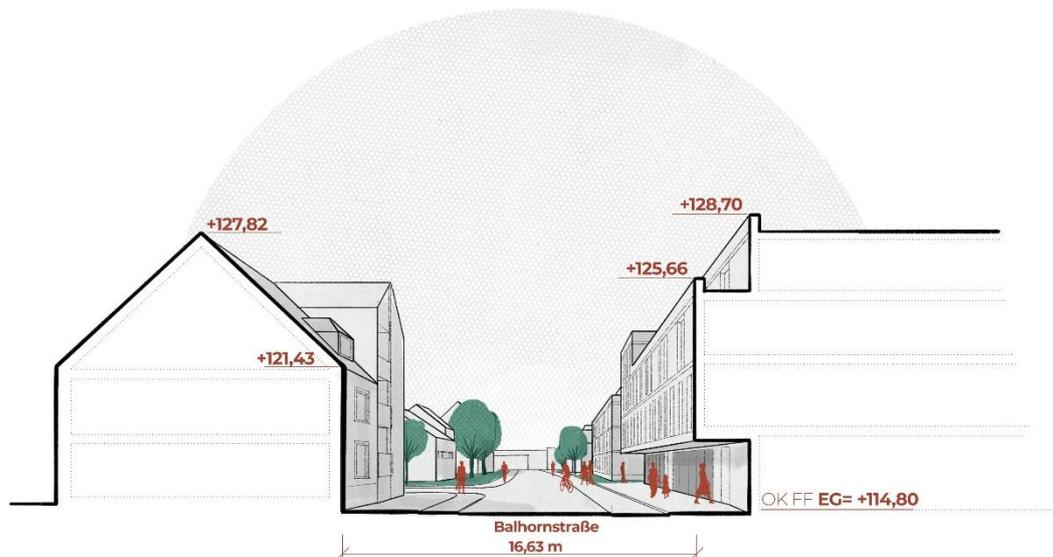


Abb. 8: Straßenschnitt Balhornstraße, Postquartier Paderborn, 17.11.2023, behet bondzio lin Architekten

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Urbanen Gebiet wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 Meter gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass das geplante städtebauliche Konzept mit Gebäudelängen über 50 m umgesetzt werden kann. Dadurch wird ebenso eine effektive Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet.

7.4 Baugrenzen

Unter Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Flächeninanspruchnahme für die geplanten baulichen Anlagen konkret räumlich begrenzt wird und zudem entsprechend der Vorhabenplanung eine bauliche Umsetzung der Planung erfolgt.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Um eine geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, wie Standorte für Mülltonnen, Müllcontainer und Abfallsammelanlagen als Unterflursystem.

Aus städtebaulichen Gründen sind Tiefgaragen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig und offene Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das lokale Kleinklima zu verbessern, zu schützen und die Artenvielfalt zu unterstützen, werden verschiedene Festsetzungen getroffen.

Es ist verboten, Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten anzulegen oder Beete mit Schotterschüttungen zu belegen sowie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien einzubauen. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich angelegte dauerhaft mit Wasser gefüllte Gartenteiche.

Zusätzlich sind alle nicht bebauten und für die Erschließung der Hauptgebäude und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder zu gestalten, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Weiterhin sind mindestens 60 % der Dachflächen der obersten Geschosse mit einer Dachneigung von 0 - 5° von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, hat die Niederschlagswasserableitung im Plangebiet über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken mittels Retentionssystemen mit Anschluss des Drosselabflusses von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.

Eine gedrosselte Einleitung in die Sammelkanalisation kann zugelassen werden, wenn der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Sammelkanalisation für die Einleitung erbracht wird.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage werden gestalterische Festsetzungen für das Urbane Gebiet besonders im Hinblick auf Dachform und Werbeanlagen getroffen.

Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig, da die Flachdächer begrünt werden und als Retentionsspeicher dienen können.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen, werden Beschränkungen und Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbeanlagen zulässig. Dazu gehören: Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Werbeanlagen, die maximal 5 - 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten sowie Werbeanlagen, die die Geschossebene der jeweiligen Nutzung nicht überschreiten. Unzulässig sind: Bewegliche, laufend wechselnde, selbstleuchtende oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder, Werbeanlagen oberhalb der Attika sowie Fremdwerbung.

Zusätzlich wird für das gesamte Urbane Gebiet (MU) die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbefylon an der Balhornstraße begrenzt. Der Pylon darf eine maximal zulässige Größe von 2,10 m Breite, 6,00 m Höhe und 0,40 m Tiefe nicht überschreiten (Unterer Bezugspunkt: Referenzpunkt Werbeanlage). Der Abstand der äußeren Begrenzung des Pylones muss mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie betragen. Hinweisschilder, die der Leitung des Verkehrs bzw. des Kunden- und Anlieferungsverkehrs dienen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

7.8 Verkehrsflächen / Fußweg

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen oder Fußwege, dementsprechend sind keine Festsetzungen dieser Art geplant. Die vorgesehenen Wege im Konzept sind privat, dürfen aber im Sinne des städtebaulichen Konzepts und den geplanten Wegeverbindungen im Quartier durch die Öffentlichkeit genutzt werden.

Verkehrsgutachten:

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Straßen zu untersuchen, wurde ein Verkehrsgutachten „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu der geplanten Änderung des Postareal in Paderborn“¹ erarbeitet.

Für die verkehrliche Analyse wurden an zwei Knotenpunkten an der Balhornstraße sowie an der Bernhard-Köthenbürger-Straße Verkehrszählungen durchgeführt (siehe Grafik). Auf dem ehemaligen Postgelände sollen Mehrfamilienwohnhäuser sowie ein teilweise gewerblich genutztes Objekt entstehen. Die aktuelle Planung sieht die Schaffung von ca. 226 Wohneinheiten (WE), etwa 1.750 m² für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe und ca. 230 Stellplätze vor. Die Stellplätze befinden sich unterhalb der Wohnhäuser in einer Tiefgarage, die über die Balhornstraße angeschlossen wird.

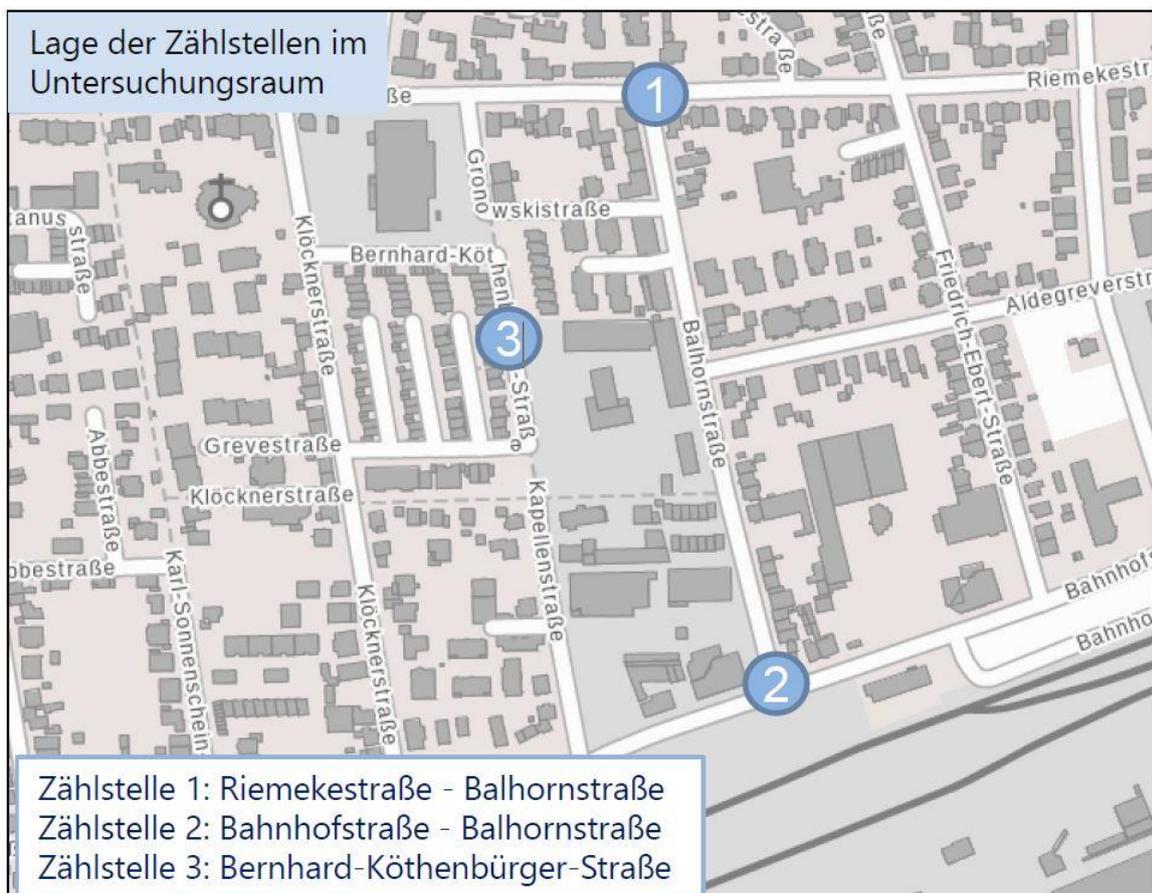


Abb. 9: Verortung der Zählstellen, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen 03/2022, „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu der geplanten Änderung des Postareal in Paderborn“

¹ Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, 28. März 2022

Insgesamt zeigt das Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar ist. Das Ergebnis des Gutachtens befasst sich, bezogen auf die geplanten gewerblichen Flächen, mit einer Worst-Case-Betrachtung. Da das ursprüngliche Konzept eine Gewerbefläche von 3.100 m² vorgesehen hat, wurde das Verkehrskonzept seinerzeit auf dieser Grundlage erstellt.

Demnach zeigt die Betrachtung, dass sogar bei einer Umsetzung von ca. 3.100 m² gewerblich genutzten Flächen die Verkehrszunahmen durch die Umnutzung (Mehrverkehr von 1.850 Kraftfahrzeugen pro Tag) auf den angrenzenden Straßen im Umfeld der Nutzung als verkehrlich machbar und umfeldverträglich zu bewerten sind. Durch die Mehrbelastung wird auf der Balhornstraße der Begegnungsverkehr zunehmen. Zur Gewährleistung eines sicheren Verkehrsflusses wird auf der Balhornstraße seitens des Gutachters geregelt Parken empfohlen, z.B. durch die Markierung von alternierenden Parkflächen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist übersichtlich und gut einsehbar zu gestalten, um kritische Verkehrssituationen zu vermeiden. Eine Trennung der Parkflächen für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung wird empfohlen, inkl. Bewirtschaftung des Parkraumes für Kunden des Gewerbes.

Die Anbindung des Urbanen Gebietes kann grundsätzlich über die Balhornstraße mit den angrenzenden Knotenpunkten Riemkestraße/Balhornstraße und Bahnhofstraße/Balhornstraße erfolgen. Auch mit den zusätzlichen Kfz-Fahrten weisen die Knotenpunkte mit Qualitäten von QSV C eine befriedigende Leistungsfähigkeit auf.

Die Verkehre durch die aktuelle Nutzung des Postareals (Postbankfiliale) sind in der Analyse enthalten. Für die Prognose wurden die Verkehre aus der Entwicklung als zusätzliche Verkehre angesetzt. Daher ist im Zuge der Umnutzung des Postareals insgesamt eine geringere Verkehrsbelastung zu erwarten, da die aktuellen Nutzungen und Verkehre entfallen.

8. Planungsauswirkungen

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze angebunden werden. Sowohl in der Bernhard-Köthenbürger-Straße wie auch in der Balhornstraße befindet sich ein Mischwasserkanal.

Erläuterung zum Entwässerungskonzept:

„Innerhalb des Baufelds liegen die Außenanlagen zum großen Teil auf einer Tiefgaragendecke. Auf dem gesamten Tiefgaragendach soll ein Drän- und Wasserspeicherelement (Wasserretentionsboxen) verlegt werden. Über diese Retentionsboxen wird ein erhöhtes Speichervolumen erzielt, sodass das auftretende Niederschlagswasser vor allem bei Starkregenereignissen aus dem „Einzugsgebiet“ (Flachdächer, Dachterrassen, Innenhöfe) in den Boxen gesammelt und nach Vorgabe der Stadt Paderborn in das öffentliche Netz eingeleitet werden kann. Um die Aufbauhöhe der geplanten Wasserretentionsboxen in Berücksichtigung des erforderlichen Speichervolumens auf dem Tiefgaragendach möglichst gering zu halten, erhalten auch die Flachdächer, Dachterrassen und Innenhöfe geeignete und für die Flächen ausreichend dimensionierte Drainage- und Speicherelemente, sodass bereits in diesen das Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in die unteren Ebenen abgeleitet werden kann. Entsprechend der städtischen Parameter werden für die einzelnen Flächen Berechnungen bzgl. der Einleitmenge bei einem geeigneten Bemessungsregen und die Volumina der Überflutungsnachweise gemäß DIN 1986 (Formel 20, 21 und/oder 22) aufgestellt, um die Systeme "Retentionsboxen" und Drainage- und Speicherelemente ausreichend zu dimensionieren.“ Quelle: Erläuterungen Entwässerungskonzept; behet bondzio lin architekten GmbH & Co. KG, 48155 Münster

Hinweis: Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept inkl. Wasserhaushaltsbilanzierung erstellt und zur Offenlage dargelegt.

Die Entsorgung des Abfalls wird über Unterflursysteme erfolgen. Dafür werden innerhalb des Geltungsbereiches vier Unterflurbehälter (für jeden Gebäudeteil) umgesetzt (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

8.2 Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Allgemeiner Hinweis:

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-archaeologiebielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.

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. 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-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

8.3 Belange des Bodenschutzes

Kampfmittelfunde

Eine Luftbildauswertung im Rahmen eines gestellten Antrages erfolgte bereits. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen, im Bereich der Bombardierung / Blindgängerverdachtspunkte 14401, 14402, 14404 und 14405.

Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden ist unter „Hinweise“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt.

Allgemeiner Hinweis:

Im Plangebiet kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

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

Altlasten

Bereits im Jahr 2021 wurde eine „Orientierende abfalltechnische Untersuchung“ seitens der Firma Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH in Köln² erarbeitet. In dem Zeitraum zwischen dem 03.03.2021 und dem 05.03.2021 wurden auf dem Areal des ehemaligen Postgeländes verschiedene Bodenproben genommen. Im Ergebnis zeigen die verschiedenen Bodenproben die Einbauklassen Z 0 bis Z 2 auf.

Einbauklasse Z 0: Uneingeschränkter Einbau; Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen

Einbauklasse Z 1.1: Eingeschränkter offener Einbau in technischen Bauwerken bei ungünstigen hydrogeologischen Standortbedingungen

Einbauklasse Z 1.2: Eingeschränkter offener Einbau in technischen Bauwerken bei günstigen hydrogeologischen Standortbedingungen

Einbauklasse Z 2: Eingeschränkter Einbau in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen

Der Zuordnungswert Z 2 stellt die Obergrenze der Verwertbarkeit von Aushubmaterialien dar, oberhalb derer eine Entsorgungsverpflichtung/Deponierung besteht. Weitere Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen.

Es handelt sich bei dem Gutachten um eine erste abfalltechnische Einstufung anhand von punktuellen Aufschlüssen. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzung, unter anderem auch die Nutzung des zentralen Bereichs des Grundstücks als Werkstatt, nicht ausgeschlossen werden kann, dass lokal weitere Schadstoffbeaufschlagungen in noch nicht untersuchten Teilbereichen vorhanden sind. Zudem erfolgte die orientierende abfalltechnische Voreinstufung der Auffüllungsmaterialien auf Grundlage von punktuellen Aufschlüssen. Bei einer Verdichtung des Aufschlussrasters sind ggf. abweichende abfalltechnische Einstufungen möglich. Im Zuge der Bauausführung sind die im vorliegenden Bericht vorgenommenen Voreinstufungen der Aushubmaterialien ggf. durch weitere Deklarationsanalysen zu überprüfen. Die dann

² BV Balhornstraße 15, 17 / B.Köthenbürger Str., Paderborn - Orientierende abfalltechnische Untersuchung - Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln; 03/2021

anfallenden Aushubmassen sind gemäß einer begleitenden Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Allgemeiner Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

8.4 Belange des Grundwasserschutzes und der Regenwassernutzung sowie von Überflutung und Starkregenereignissen

Nach derzeitigem Stand sind keine Konflikte in Bezug auf Hochwasserrisiken (ausgehend von Gewässern) zu erwarten. Bei Starkregenereignissen staut das Plangebiet teilweise ein. Detaillierte Aussagen erfolgen zum Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

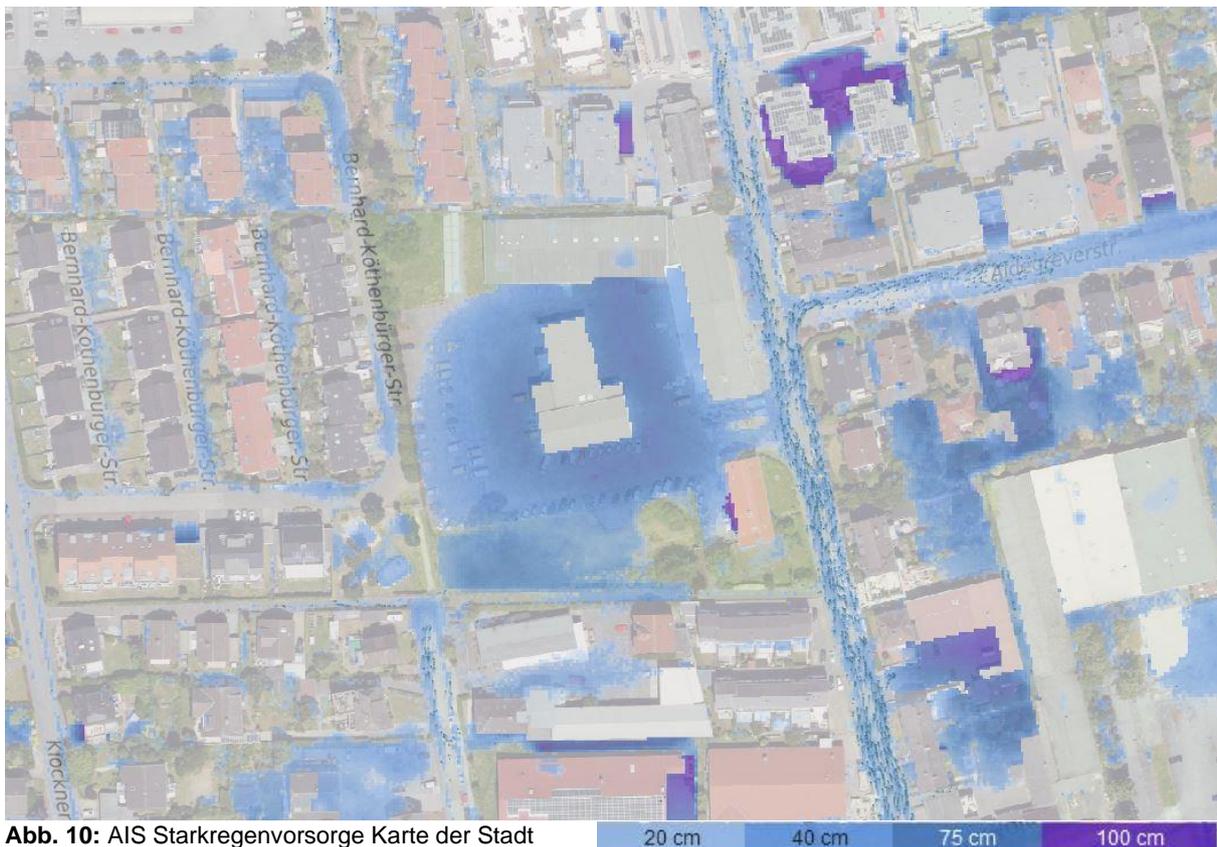


Abb. 10: AIS Starkregenvorsorge Karte der Stadt Paderborn

Quelle: <https://starkregengefahrenkarte-paderborn.cismet.de/>; Stand: 24.01.2024

Allgemeine Hinweise:

Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen; auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die

Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Schutz vor Rückstau

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

Regenwassernutzung

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind 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.

8.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Prognose erarbeitet, um die Immissionseinwirkungen auf das Vorhaben zu untersuchen. Detaillierte Berechnungen sowie der evtl. erforderliche Umfang an Schallschutzmaßnahmen sollen bis zum Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

8.6. Belange des Klimaschutzes und Klimafolgenanpassung

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 „Postareal Balhornstraße“ Rechnung getragen. Aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Des Weiteren sind weitere Maßnahmen wie eine Regenwasserrückhaltung, eine begrünte Mitte und Hochbeete geplant. Zusätzlich sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

Zudem werden aus stadtgestalterischen sowie klimatischen Gründen Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Es sind mindestens 60 % der Dachflächen der Staffelgeschosse mit einer Dachneigung von 0 - 5° von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

8.7 Belange des infrastrukturellen Folgebedarfs

Die vorliegende Planung führt zu einem Folgebedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zusätzlichen Bedarfs an Kita- und Spielplätzen, der derzeit nicht durch die vorhandenen und geplanten Einrichtungen im Sozialraum vorgehalten und gedeckt werden kann. Der Mehrbedarf an Grundschulplätzen könnte bei der baulichen Erweiterung des Grundschulverbunds Riemeke-Theodor, Standort Erzbergerstraße mit einbezogen werden.

Das Jugendamt hat im Rahmen der Vorabeteiligung zum Postquartier im Juli 2022 mitgeteilt, dass für die seinerzeit geplanten 230 Wohneinheiten ein Rechtsanspruch für ca. 65 Kinder Kita-Plätze besteht. Die vorhandenen und geplanten Kindertagesstätten im Sozialraum können diesen Bedarf nicht decken.

Daher wurde seitens des Vorhabenträgers nach einer Lösungsmöglichkeit gesucht, den Bedarf an Kita-Plätzen aus dem Projekt Postquartier Balhornstraße decken zu können. In rund 200 m Entfernung zum Postquartier zwischen Riemekestraße und Gronowskistraße ist der Vorhabenträger in Besitz mehrerer Grundstücke, auf denen eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines neu zu bauenden Wohngebäudes errichtet werden könnte.

Es wird angestrebt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte parallel zum Bebauungsplan Nr. 363 "Postareal Balhornstraße" zu schaffen.

Fest steht, dass der Folgebedarf Kindertagesstätte vor Satzungsbeschluss zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend zu klären ist.

9. Umweltbelange

9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Eine Artenschutzprüfung wird im weiteren Verfahren erstellt und vorgelegt.

Allgemeiner Hinweis:

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Sofern Fäll- und Rodungsarbeiten erforderlich werden, sind diese im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes der Stadt Paderborn bzw. der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Paderborn.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von teilweise bereits baulich genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Die Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. In dieser Verfahrensart gelten

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.3 Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

10. Flächenbilanzierung und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt: ca. 1,47 ha

Urbanes Gebiet: ca. 1,47 ha

geplante Wohneinheiten: ca. 226

11. Hinweise / Sonstiges

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

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 „Postareal Balhornstraße“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt. Zudem sind folgende Gutachten vorhanden:

- Verkehrsgutachten
- Altlastengutachten

bzw. beauftragt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Umweltbericht

13. Gesamtabwägung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 „Postareal Balhornstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer urbaner Flächen zur Umsetzung eines durchmischten Quartiers mit einer überwiegenden Wohnbebauung. Um dem Bedarf an Wohnflächen gerecht zu werden und der perspektivischen Brachfläche entgegenzuwirken, wird die Ausweisung eines urbanen Gebiets vorgenommen. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Umfeld vorhandene Wohnbebauung an. Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke in einem vorhandenen Siedlungsbereich dar und ist damit sehr gut zur Siedlungsauffüllung geeignet. Durch die geplanten gestalterischen Festsetzungen bettet sich das Quartier in den vorhandenen Siedlungsbereich ein. Verkehrliche Belange werden bereits im Rahmen des Vorentwurfs zum

Bebauungsplans berücksichtigt. Weitere Belange wie Immissionsschutz und Umwelt werden durch Gutachten im weiteren Verfahren untersucht. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bei einem Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) kann der Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Paderborn nicht Rechnung getragen werden, sodass an anderer Stelle (zusätzliche) Wohngebiete ausgewiesen werden müssten.

Aufgestellt:

Paderborn / Ort, im Februar 2024

i. A.

Büro

Stadtplanungsamt