

Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
Februar 2024

Verfahrensschritt:
Beschluss zur Veröffent-
lichung im Internet

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass / Planverfahren**
3. **Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
6. **Planung**
7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten
 - 7.5 Immissionsschutz
8. **Umweltbelange**
9. **Flächenbilanzierung**
10. **Sonstige Festsetzungen / Hinweise**
11. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
12. **Gesamtabwägung**

II. Monitoring

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 die Aufstellung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich südlich und nördlich der Erschließungsstraße Rolfshof im Kreuzungsbereich mit der Bielefelder Straße sowie einen Bereich östlich der Bielefelder Straße.

Beschlossen wurde auch der Entwurf der II. Änderung für die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Planungsanlass / Planverfahren

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. SN 243 wurde am 04.08.2007 rechtsverbindlich. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Baugrenzen, Bauweise, GRZ und GFZ, Gebäudehöhen, Dachform etc.) wurde eine städtebaulich abgestufte, abgeschirmte und gegliederte Entwicklung der Bebauung innerhalb des Planbereiches vorbereitet. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern*innen größere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen und die Vermarktungschancen zu erhöhen, wurde im Jahre 2008 im Rahmen der I. Änderung ein Teilbereich des Bebauungsplanes geändert. Bei der Änderung handelte es sich um die Erhöhung der Geschosigkeit von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhe von 7,0 m.

In der Zwischenzeit wurde das Baugebiet vollständig erschlossen und bebaut. Auch wurden der eingeplante Spielplatz sowie die öffentlichen Grünanlagen angelegt und im südlichen Teil des Neubaugebietes, direkt an der Einmündung der Erschließungsstraße des Wohngebietes mit der Bielefelder Straße, wurde eine neue Feuer- und Rettungswache für den Stadtteil Schloß Neuhaus errichtet. Das Baugebiet „Wohnpark Thune“ stellt sich aufgrund der vorgenannten Aspekte nunmehr als harmonisches und einheitliches Wohnquartier dar und weist eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auf. Die im Rahmen der Planaufstellung angestrebten städtebaulichen Zielvorstellungen konnten verwirklicht und umgesetzt werden. Mit Stand vom 29.08.2023 wohnen derzeit in der Straße Küllhof 296 Personen und in der Straße Rolfshof 220 Personen, somit insgesamt 516 Personen.

Die Erschließung des Baugebietes „Wohnpark Thune“ ist lediglich über eine Zu- und Abfahrt von der Bielefelder Straße aus festgesetzt. Vorgesehen war, diesen Einmündungsbereich als Kreisverkehr auszubauen. Entsprechende Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan definiert und festgesetzt. Trotz jahrelanger und vielfältiger Gespräche mit der Eigentümergemeinschaft konnten die notwendigen Teilflächen des Grundstücks der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12, Flurstück 92 (ca. 25 m²) zum Anlegen des Kreisverkehrs nicht erworben werden. Um für die Bewohner*innen, insbesondere aber auch für Kinder und Jugendliche eine gesicherte Zu- und Abfahrt

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

sowie eine optimale fußläufige Zuwegung zum Baugebiet zu gewährleisten, wurde zwischenzeitlich, nach Abwägung aller Belange und Interessen, die Einmündung als Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage ausgebaut. Um nunmehr eine dauerhafte rechtliche Absicherung des veränderten Ausbaus der Straßeneinmündung zu gewährleisten, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 243 zwingend erforderlich.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ soll die erforderliche Änderung nunmehr erfolgen.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung des veränderten Ausbaus ermöglicht die Planänderung auch eine erschließungstechnische Abrechnung der Gesamterschließungsmaßnahme der Straßen Rolfshof und Küllhof einschließlich der Einmündung zur Bielefelder Straße auf einer gesicherten rechtlichen Grundlage.

Die Aufstellung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dies ist möglich, da die Planung der Nachverdichtung (Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche) sowie anderen Maßnahmen der Innentwicklung, hier insbesondere die Reduzierung von Verkehrsflächen zugunsten von Freiflächen, dient. Zudem liegt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes unterhalb von 20.000 m².

Es sind auch keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant. Darüber hinaus ist mit der Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden. Durch die Planänderung sind auch keine sonstigen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten; deshalb sind die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13 a BauGB gegeben. Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

Von der vorgenannten Möglichkeit, auf die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, soll im Planverfahren der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 Gebrauch gemacht werden. Die Öffentlichkeit wird aber vor der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich umfasst Grundstücke der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12 und 13, beiderseits der Bielefelder Straße und ist integraler Bestandteil des Baugebietes „Wohnpark Thune“, das durch die Straßen Rolfshof und Küllhof erschlossen wird. Bei dem Wohngebiet handelte es sich um ein ehemaliges Kasernengelände, das mit Hallen, Lagergebäuden und mit großen befestigten Flächen befestigt war. Nach der fachgerechten Beseitigung der Hochbauten und der befestigten Flächen fand die plangemäße Erschließung des Neubaugebietes „Wohnpark Thune“ sowie die Bebauung mit Wohngebäuden sowie die Errichtung der Schloß Neuhauser Feuer- und Rettungswache statt. Das Wohngebiet ist zwischenzeitlich vollumfänglich bebaut.



Bild 1: Übersichtsplan des Änderungsbereiches

Der rd. 1,3 ha große Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 befindet sich im Stadtteil Schloß Neuhaus südlich des Ortsteils Sennelager in der Stadt Paderborn.



Bild 2: Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

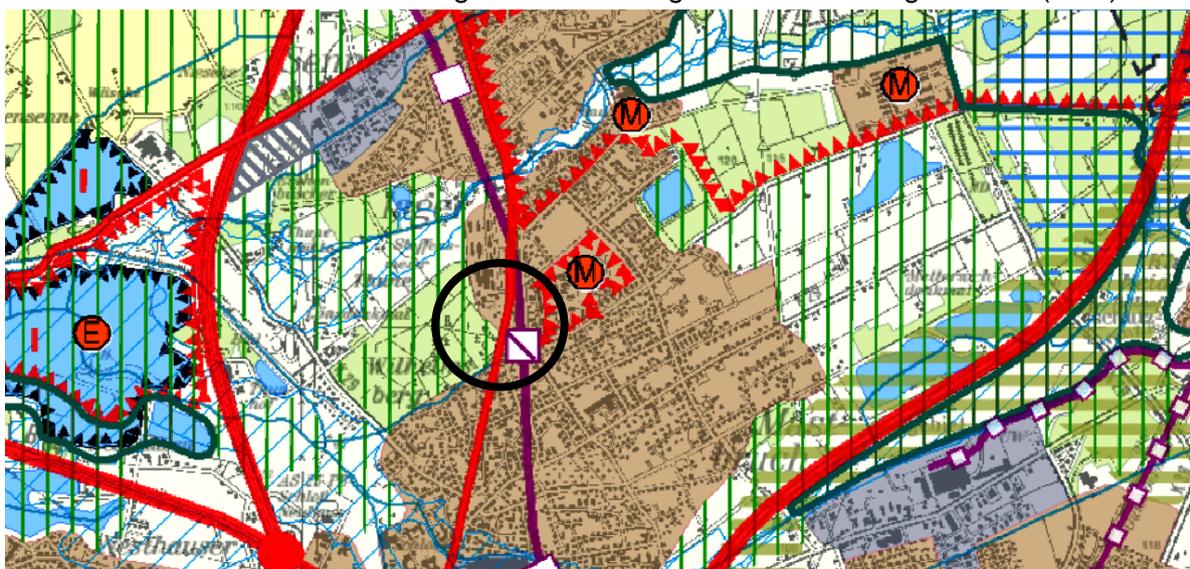


Bild 3 – Auszug aus dem Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (2008)

Auch der Regionalplanentwurf aus dem Jahre 2023 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar



Bild 4: Auszug aus dem Regionalplanentwurf 2023

Die geplanten Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 stimmen im vollen Umfang mit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes und damit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung überein.

4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Sennelandschaft“ des Kreises Paderborn werden kleinere Teile des Änderungsbereiches beiderseits der Bielefelder Straße sowie südlich und südwestlich gelegene Bereiche mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Darüber hinaus setzt der Landschaftsplan „Sennelandschaft“ zwei Flächen an der Bielefelder Straße als geschützte Landschaftsbestandteile Nr. 2.4.87, 2.4.88 und 2.4.89 fest.



Bild 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ des Kreises Paderborn

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen planungsrechtlichen Aufgabe des Kreisverkehrs wird der durch den vorgesehenen Kreisverkehr bisher geplante geringfügige Eingriff in die vorgenannten geschützten Landschaftsbestandteile vermieden. Die Flächen können somit weiterhin vollumfänglich den Zielen des Landschaftsplanes gerecht werden.

4.3 Flächennutzungsplan

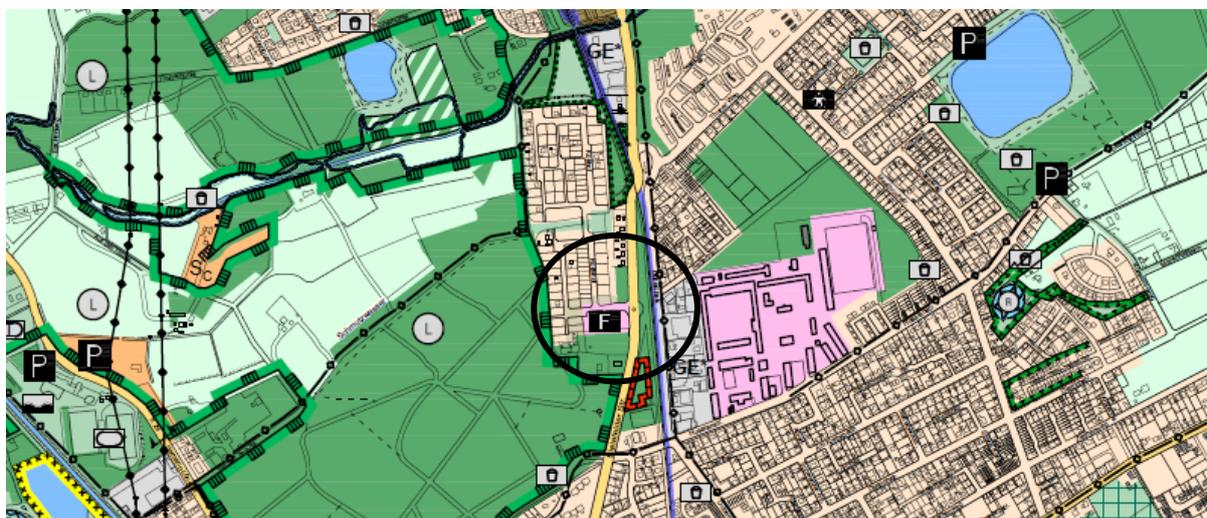


Bild 6: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Verkehrsflächen (Bielefelder Straße) sowie Flächen nördlich der Erschließungsstraße Rolfshof und östlich der Bielefelder Straße als Grünflächen dar.

Die geplanten Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Planbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 ist integraler Bestandteil des ca. 18,5 ha großen Neubaugebietes „Wohnpark Thune“, das auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 243 ab 2008 durch Baustraßen erschlossen wurde. Die bauliche Umsetzung der Gebäude fand in den Folgejahren statt. Mit dem Endausbau der Straßen und Wege wurde im Jahre 2015 begonnen. Neben einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern wurden im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung im Eingangsbereich des Wohngebietes auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen errichtet. Ebenfalls im Eingangsbereich des Baugebietes, direkt an der Bielefelder Straße gelegen, entstand für den Stadtteil Schloß Neuhaus im Rahmen der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf eine neue moderne Feuer- und Rettungswache. Auf dem Grundstück der vorgenannten Feuer- und Rettungswache wurde zwischenzeitlich auch eine provisorische Kindertagesstätte errichtet, um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Für diese Kindertagesstätte wird im Nahbereich eine dauerhafte Lösung gesucht. Neben der planerisch gewollten Struktur des Wohngebietes mit seinen Freibereichen, der architektonischen Gestaltung und Qualität der Gebäude, ermöglichen das westlich angrenzende Waldgebiet (Wilhelmsberg) und sonstige landwirtschaftlich geprägte Freibereiche eine hohe Wohnqualität des Wohngebietes.

Der Änderungsbereich selbst wird durch die Verkehrsflächen der Bielefelder Straße (L 756) sowie der Erschließungsstraße Rolfshof, die Feuer- und Rettungswache im Kreuzungspunkt der beiden vorgenannten Straßen sowie den Freiflächen mit Waldstrukturen nördlich der Zufahrt des Baugebietes und östlich der Bielefelder Straße geprägt.

6. Planung

Im Rahmen der II. Änderung werden anstelle der Verkehrsflächen eines Kreisverkehrs lediglich die Verkehrsflächen der endausgebauten Kreuzung festgesetzt. Mit der damit verbundenen Reduzierung der festgesetzten Verkehrsflächen wird auch der bisher vorgesehene Eingriff in die im Landschaftsplan des Kreises Paderborn festgesetzten und geschützten Landschaftsbestandteile (LB) westlich und östlich der Bielefelder Straße vermieden. Der geschützte Landschaftsbestandteil L 2.4.88 im nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Bereich sowie der östlich der Bielefelder Straße gelegene geschützte Landschaftsbestandteil L 2.4.89 bleiben -wie zuvor dargelegt- nach Aufgabe des Kreisverkehrs unangetastet bestehen und werden mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) nachrichtlich dargestellt. Die vorhandenen Grünstrukturen der vorgenannten Flächen bleiben somit in ihrer Funktion vollständig unangetastet und ungestört.

Die sonstigen nördlich der Erschließungsstraße liegenden ehemaligen Verkehrsflächen können der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeschlagen und entsprechend festgesetzt werden. Hier kann eine dem vorgenannten Entwicklungsziel entsprechende Anpflanzung vorgenommen werden.

Die nunmehr nicht mehr benötigten Verkehrsflächen, angrenzend an die vorhandene Feuer- und Rettungswache von Schloß Neuhaus, werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ neu bestimmt. Für die neuen Gemeinbedarfsflächen werden die Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die für den Planbereich zutreffenden textlichen Festsetzungen aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 243 unverändert übernommen. Die Erweiterung und Arrondierung der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht auch eine moderate und verbesserte bauliche Nutzung der Flächen. Aus dem vorgenannten Grund sollen die überbaubaren Bereiche der Gemeinbedarfsfläche sowohl nach Westen als auch nach Osten erweitert werden. Damit kann die auf der Westseite der Gemeinbedarfsfläche als Provisorium, teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen, errichtete Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert werden. Neben der planungsrechtlichen Absicherung der Kita sollen für ggf. erforderliche Erweiterungen bzw. sonstige Entwicklungsmöglichkeiten auch neue überbaubare Bereiche auf der Ostseite des Grundstücks ermöglicht werden. Um Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung zu nehmen, wird im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes geregelt, dass die westlichen Baubereiche der Gemeinbedarfsfläche lediglich in eingeschossiger Bauweise bebaut werden dürfen. Im Bereich der sonstigen überbaubaren Bereiche hat die bisherige max. dreigeschossige Bauweise weiterhin Bestand. Die geplante verbesserte bauliche Nutzung der Fläche gewährleistet einen wichtigen Beitrag zur Absicherung der Feuer- und Rettungswache und damit der Versorgungssicherheit der Bürger*innen von Schloß Neuhaus. Neben der Feuer- und Rettungswache ermöglicht die Erweiterung der Bauzonen, bei Bedarf hier sonstige sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu errichten.

Erschließung

Wie zuvor bereits ausführlich dargelegt, wird die Erschließung des Wohngebietes „Wohnpark Thune“ nunmehr durch eine Lichtsignalgesteuerte Kreuzung anstelle eines Kreisverkehrs erschlossen. Der Kreuzungsbereich wurde zwischenzeitlich verkehrstechnisch vollständig ausgebaut und hergestellt. Änderungen an dieser Ausbausituation sind nicht vorgesehen.

ÖPNV-Anbindung

An der Bielefelder Straße befinden sich Haltestellen der Hauptlinie 1 Hauptbahnhof - Sennelager des PaderSprinters, die während der Taktzeit einen 15-Minuten-Verkehr gewährleisten. Zudem befindet sich im Nahbereich die Sennestrecke der DB, auf der die RB 74 in den Hauptverkehrszeiten in einem Halbstundentakt Paderborn mit Bielefeld verbindet. Nächstgelegener Haltepunkt ist der Bahnhof Sennelager. Damit ist die Erschließung des Plangebietes insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

Versorgung

Sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind im nahen Umfeld bzw. in zumutbarer Entfernung vorhanden. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich -wie zuvor dargelegt- eine provisorische Kindertagesstätte, die aus dem Wohngebiet fußläufig zu erreichen ist.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Planbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 werden lediglich für die Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen erforderlich. Die städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. SN 243 haben im Rahmen der II. Änderung für den Planbereich unverändert Bestand.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf werden Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. So werden für die vorhandene Gemeinbedarfsfläche als auch für die Erweiterungsfläche als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 243 übernommen und weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Gebäude mit bis zu max. drei Vollgeschossen geregelt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe baulicher Anlagen, in einem Teilbereich der überbaubaren Fläche, ist aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich und bleibt deshalb unverändert bestehen.

Die vorgenannten Regelungen haben sich bei der Errichtung der Feuer- und Rettungswache städtebaulich bewährt und werden deshalb unverändert im Rahmen der II. Änderung übernommen.

7.2 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise, vormals besondere Bauweise, geregelt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, es sind aber Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Bis auf die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf sind Modifizierungen an den bisherigen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereichen mit der II. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstige technische Infrastruktur wurden zwischenzeitlich vollständig ausgebaut und sind somit gesichert. Im nordwestlichen Bereich der Feuer- und Rettungswache wird weiterhin eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die als Standort für Abfallbehältnisse, Glascontainer und Wertstofftonnen bzw. -säcke dient.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

7.4 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 243 befindet sich kein eingetragenes Natur-, Bau- oder Bodendenkmal. Auch sind Altlasten im Bereich des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Die Fachdienststellen sind im Rahmen der Beteiligung aufgefordert, ggf. anderweitige Erkenntnisse zu den vorgenannten Aspekten mitzuteilen.

7.5 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 243 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht und hierzu geeignete Maßnahmen wie die Anlegung eines Lärmschutzwalles geregelt sowie sonstige geeignete passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmpegelbereiche definiert. Im Rahmen der II. Änderung werden die getroffenen Regelungen für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf unverändert übernommen. Auch werden im nördlichen Teilbereich des Änderungsplanes Lärmpegelbereiche festgesetzt, die für die angrenzende aber nicht im Änderungsbereich liegende Wohnbebauung von Bedeutung sind. Die Aufnahme dieser Festsetzung in den Änderungsbereich erscheint sinnvoll, um auch bei unterschiedlichen Planunterlagen eindeutige und nachvollziehbare Regelungen zum Lärmschutz zu verdeutlichen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Feuer- und Rettungswache) wird -wie zuvor bereits beschrieben (Punkt 7.1)- entlang eines gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für bauliche Anlagen eine Mindesthöhe von 5,0 m geregelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. SN 243 enthält für die Gemeinbedarfsfläche zudem folgenden Hinweis:

Um die Schallabschirmungskapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz sinnvoll zu nutzen, ist in Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrten der Fahrzeug- und Gerätehallen auf der Ostseite der neuen Feuer- und Rettungswache mit direkter Zufahrt zur Bielefelder Straße angeordnet werden. Erforderliche Stellplätze für den Nachtbetrieb sind nach Möglichkeit auf der Ostseite des Grundstücks für Gemeinbedarf zwischen dem geplanten Gebäude und der Bielefelder Straße anzulegen. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Feuerwehrgrundstück auf die Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um im Regelfall Einsatzfahrten ohne Einsatz des Signalhornes zu beginnen.

Die vorgenannten Maßnahmen wurden im Rahmen der Erstellung der Feuer- und Rettungswache vollumfänglich berücksichtigt. Im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Belange erneut berücksichtigt und in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes der vorgenannte Hinweis erneut mit aufgenommen. Bei der Ansiedlung weiterer immissionsschutzrelevanter Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ggf. gutachterlich nachzuweisen, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

8. Umweltbelange

Zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 243 wurde ein Umweltbericht erstellt, der Grundlage für detaillierte umweltrelevante Regelungen und Festsetzungen

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen war. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wurden entsprechende Regelungen und Maßnahmen umgesetzt.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 wird lediglich eine geringere Versiegelung von Flächen durch die Reduzierung von Straßenverkehrsflächen (Aufgabe des Kreisverkehrs) planungsrechtlich abgesichert. Durch die Planänderung sind deshalb keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr ermöglicht die Planänderung den unveränderten Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile auf der West- und Ostseite der Bielefelder Straße und eine Vergrößerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Nordseite der Erschließungsstraße.

Die Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind aus Umweltgesichtspunkten als vertretbar anzusehen, da die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nur sehr kleine neue versiegelte Bereiche über das heute zulässige Maß hinaus ermöglicht. Zudem führt die Aufgabe des Kreisverkehrs zu einer nicht unerheblichen Reduzierung der befestigten Flächen.

Aus den vorgenannten Gründen sind auch Modifizierungen an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 243 geregelten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen mit der II. Änderung nicht verbunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 wurden umweltrelevante Belange zu Verkehrslärmaspekten ermittelt, begutachtet und entsprechende Maßnahmen geregelt. Weiterführende Ausführungen sind in der Begründung unter Punkt 7.5 Immissionsschutz dargelegt. Neue Maßnahmen oder Regelungen sind im Rahmen der Behandlung der Umweltbelange zur II. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aus Umweltgesichtspunkten bestehen aus den vorgenannten Gründen gegen die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 keine Bedenken.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit der geplanten II. Änderung des Bebauungsplanes werden bis auf die geringfügige Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf lediglich Veränderungen (Reduzierungen) an den bisher festgesetzten Verkehrsflächen (Kreisverkehr) vorgenommen. Artenschutzrechtliche Belange sind deshalb nicht tangiert.

Klimaaspekte

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Reduzierung der befestigten Flächen und hat somit keine negativen, sondern vielmehr positive klimatische Auswirkungen. Regelungen oder Festsetzungen zu Klimaaspekten sind aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

9. Flächenbilanzierung

Der Planbereich der II. Änderung weist eine Größe von rd. 1.3 ha auf. Durch die Aufgabe des Kreisverkehrs reduzieren sich die Verkehrsflächen im Änderungsbereich um 961 m² auf verbleibende 2.405 m². Im Rahmen der Planänderung erhöhen sich nunmehr die Flächen der

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“

geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich um 516 m². Dabei vergrößern sich die geschützten Landschaftsbestandteile auf der Ostseite der Bielefelder Straße um 491 m² auf 3.581 m² und auf der Westseite der Bielefelder Straße um 25 m² auf nunmehr 702 m². Um 236 m² erhöht sich der Flächenanteil der sonstigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Nordseite der Erschließungsstraße „Rolfshof“.

Die Fläche für Gemeinbedarf (Feuer- und Rettungswache) kann durch die Aufgabe des Kreisverkehrs um 209 m² auf 5.451 m² vergrößert werden. Die unveränderte Fläche für Versorgungsanlagen im nordwestlichen Bereich der Feuer- und Rettungswache weist eine Größe von 46 m² auf.

10. Sonstige Festsetzungen / Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle bebauten und befestigten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Im Rahmen der Planänderung werden Hinweise zu möglichen Kampfmittelfunden, archäologischen Bodenfunden, Hinweise zum Lärmschutz, zum Schutz vor Starkregen und zur Rückstauebene, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Geothermie, zu DIN-Normen und Richtlinien sowie zum Vogelschutz aufgenommen.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen, eine Begründung ist beigefügt.

12. Gesamtabwägung

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ wird der bisher vorgesehene Ausbau der Erschließung des Baugebietes „Wohnpark Thune“ über einen Kreisverkehr aufgegeben und ein Ausbau über eine lichtsignalgesteuerte Kreuzungsanlage planungsrechtlich abgesichert. Dies ermöglicht für die ca. 520 Einwohner*innen, insbesondere aber für Kinder und Jugendliche eine gesicherte Zu- und Abfahrt sowie eine optimale fußläufige Zuwegung zum Baugebiet. Auch die erschließungstechnische Abrechnung kann auf Basis einer gesicherten rechtlichen Grundlage durchgeführt werden.

II. Monitoring

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

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 243 „Wohnpark Thune“ sind nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, den 07.02.2024

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Hubert Daniel

Thomas Jürgenschellert