Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im September 2011

Verfahrensschritt:
Erneute Offenlage

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Regionalplan
4.2 Landschaftsplan
4.3 Biotopkataster
4.4 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Erschließung
6.3 ÖPNV-Anbindung
6.4 Versorgung
6.5 Grünordnung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2 Bauweise
7.3 Baugrenzen
7.4 Dachform
7.5 Straßenverkehrsflächen
7.6 Ver- und Entsorgung
7.7 Altlasten / Denkmäler
7.8 Immissionsschutz
7.9 Einzelhandel
7.10 Werbeanlagen

8. Umweltbelange

9. Flächenbilanzierung

10. Hinweise / Sonstiges

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

12. Gesamtabwägung

II. Umweltbericht

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 11.12.2007 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch die Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ in dem Bereich Neuhäuser Straße und Padersteinweg, Gemarkung Paderborn, Flur 67 und Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1 beschlossen. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 27.01.2011 wurde der Beschluss gefasst, das Plangebiet zu erweitern sowie für den Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 18.02.2011 bis 18.03.2011 statt.
In der Sitzung am 19.05.2011 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und einen geringfügig modifizierten Entwurf der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ für die Offenlage beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 18.07.2011 bis zum 18.08.2011 statt. In der Sitzung am 22.09.2011 hat der Ausschuss über eingegangene Anregungen beraten und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 179 „Padertal“ ist seit dem 21.06.1995 rechtsverbindlich; er regelt die Bebauung und Nutzung der Flächen zwischen Neuhäuser Straße, Heinz-Nixdorf-Ring, Fürstenallee und der Hans-Humpert-Straße.

Seit dem 22.01.2000 ist die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ rechtsverbindlich. Mit der I. Änderung wurde eine zusätzliche maßvolle Verdichtung und eine Innenentwicklung nördlich der Neuhäuser Straße geregelt. Neu festgesetzt wurden entlang der Neuhäuser Straße sowohl Mischgebietsflächen als auch allgemeines Wohngebiet. Angestrebt wurde mit der I. Änderung auch, den Eingangsbereich der Neuhäuser Straße durch eine Neubebauung „mehr städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ zu verleihen und die Einfahrt in das Stadtgebiet in angemessener architektonischer Weise zu verbessern. Im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei wurde ein Bauteppich von ca. 100 m für eine Neubebauung festgesetzt. Hier sollen in vier- und zweigeschossiger Bauweise Mehrfamilienhäuser, teilweise auch Doppel- und Reihenhäuser verwirklicht werden. Durch die Festsetzung der kompakten Bebauung entlang der Neuhäuser Straße soll gleichzeitig eine Abschirmung (Lärm) des rückwärtigen Bereiches zum Padersee hin erfolgen. Teilweise wurden diese Planvorstellungen auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei auch bereits durchgeführt. Aufgrund hoher ökologischer Wertigkeiten sowie um den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich nachzuweisen, wurden entlang des Padersteinweges sowie im nördlichen Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurden außerhalb des Plangebietes 3.300 m² Ausgleichsfläche auf dem Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 598 nachgewiesen. Eine detaillierte Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgte aber zum damaligen Zeitpunkt nicht.

Im November 2003 ist die II. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden. Mit dieser Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung eines Bolzplat-

zes/Kinderspielplatzes erfolgt. Dieser Änderungsbereich grenzt im Norden an den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 an.

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ werden folgende geänderte städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Ausgleichsproblematik
Im Rahmen des angestrebten Erwerbs und der daraus erfolgenden Abrechnung und Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge für den notwendigen ökologischen Ausgleich bestanden seitens der Fachdienststellen Bedenken, die im Bebauungsplan Nr. 179 I. Änderung festgelegten aber nicht explizit den einzelnen Bauflächen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen abzurechnen.
Nach einer eingehenden rechtlichen Prüfung durch die Stadt Paderborn sowie für diesen Fall vergleichbare OVG-Urteile ist nunmehr abschließend geklärt, dass eine detaillierte Zuordnung der Ausgleichsfläche zwingend erforderlich ist, um eine rechtlich abgesicherte Kostenerstattung durch die betroffenen Bürger zu gewährleisten.
Mit der III. Änderung soll daher die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen neu festgesetzt sowie eindeutig geregelt und zugeordnet werden. Damit wird eine spätere Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen auf rechtlich sicherer Basis gewährleistet.

Einzelhandel
Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ setzt große zusammenhängende Mischgebietsflächen fest, die gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bebaut werden können. Mischgebiete dienen gem. BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im Mischgebiet auch Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Sinne des § 11 (3) BauNVO als großflächige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. des Lebensmitteleinzelhandels, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, anzusehen sind. Am 25.06.2009 hat der Rat der Stadt Paderborn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zustimmend zur Kenntnis genommen und einen Konzeptbeschluss zu den wesentlichen Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn gefasst. Mit der Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ soll auf dieser Basis eine eindeutige und nachvollziehbare Regelung von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden folgende drei Grundsätze zum Einzelhandel mit folgender Zielsetzung formuliert:

- Gewährleistung bzw. Herstellung einer attraktiven und möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Paderborner Stadtgebiet.
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt (sowie der Stadtteilzentren) durch Sicherung und Entwicklung der Funktionsvielfalt, Einzelhandelszentralität und Identifikationsmöglichkeiten.
- Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzte Sondergebiete zur Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

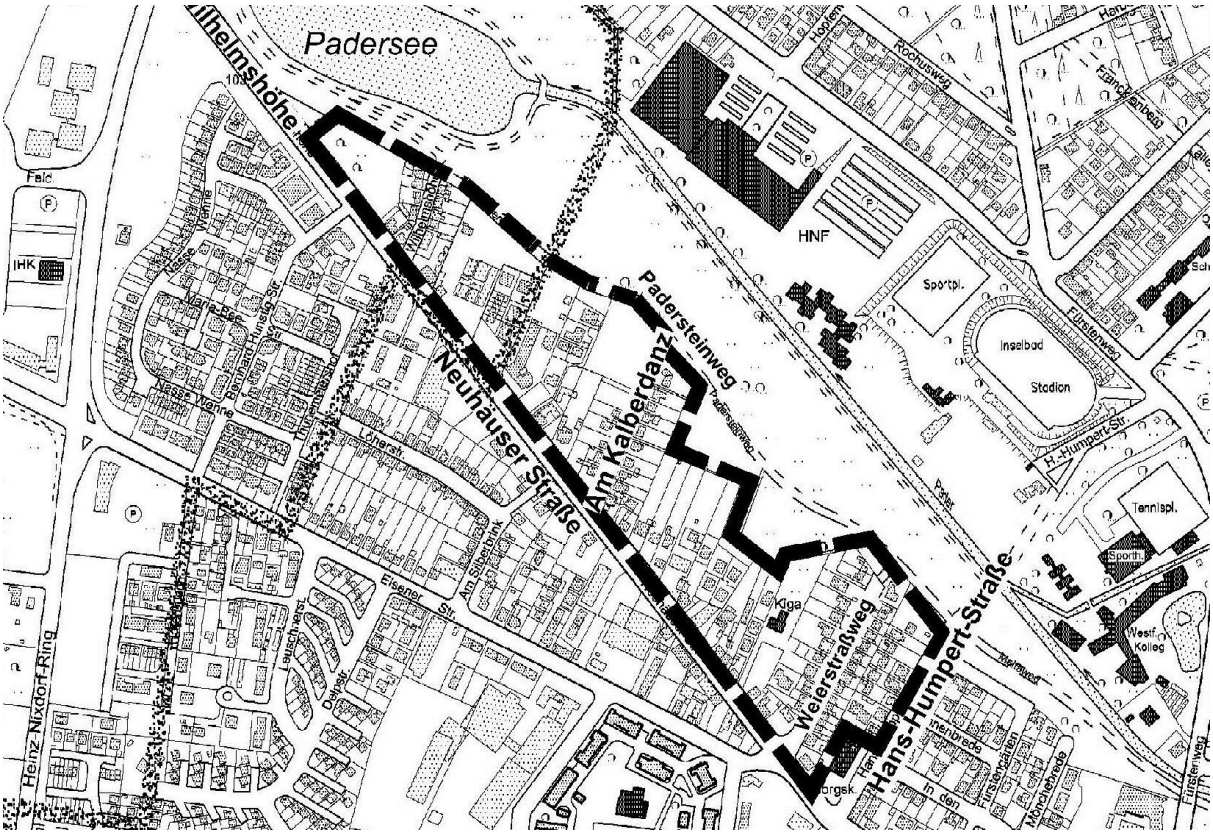
Auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden in der III. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bebauung Ortseingang
Es bleibt auch weiterhin städtebauliches Ziel, die Fortentwicklung des Eingangsbereiches der Neuhäuser Straße in einer angemessenen architektonischen Weise durch eine entsprechende Neubebauung „mehr städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ zu erlangen und die Einfahrt in das Stadtgebiet zu verbessern. Eine Abschirmung (Lärm) des rückwärtigen Bereiches zum Padersee hin soll weiterhin durch die Festsetzung einer kompakten Bebauung entlang der Neuhäuser Straße erfolgen.

Werbeanlagen
Um ein abgestimmtes Siedlungsbild zu erhalten und der Situation im Stadtgefüge gerecht zu werden, sind auch Regelungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten notwendig. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen zur Größe und Lage der Werbeanlagen am Gebäude sowie für sonstige Werbeanlagen auf den Grundstücken getroffen.

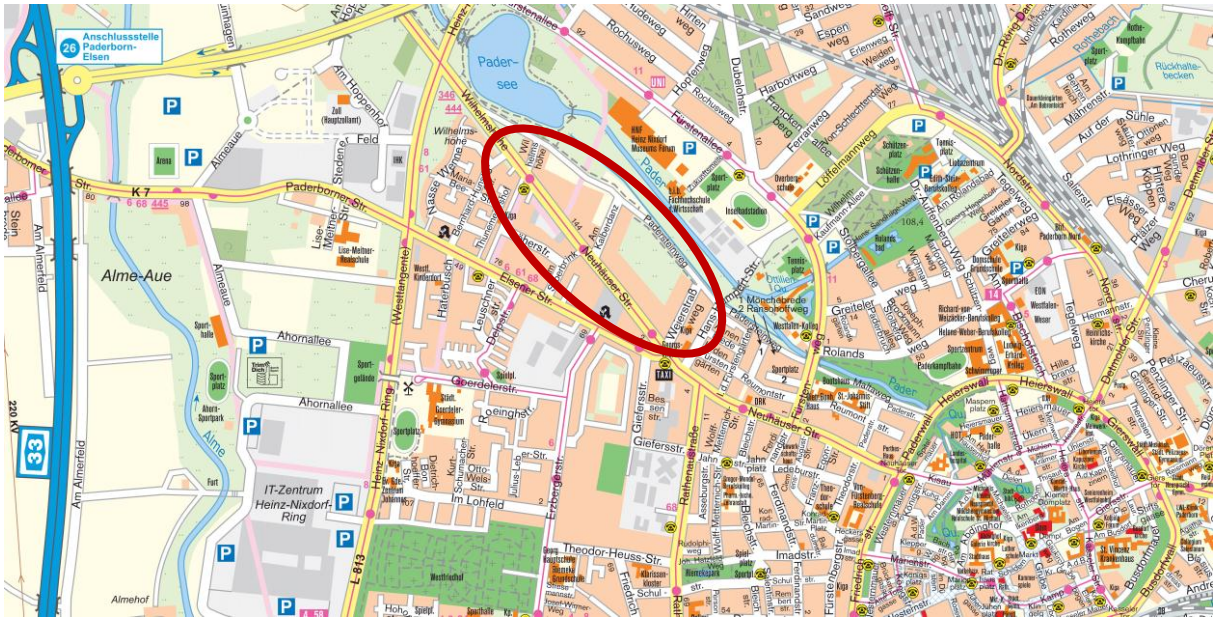
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 14,7 ha große Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 umfasst den Bereich zwischen der Neuhäuser Straße, Wilhelmshöhe, Padersteinweg und Hans-Humpert-Straße.



Der Siedlungsbereich der III. Änderung stellt mit den sonstigen umliegenden Baubereichen den nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Paderborn dar. Nordöstlich grenzt die Pader-Aue mit der Pader sowie dem Padersee an. Östlich hiervon befinden sich das Heinz-

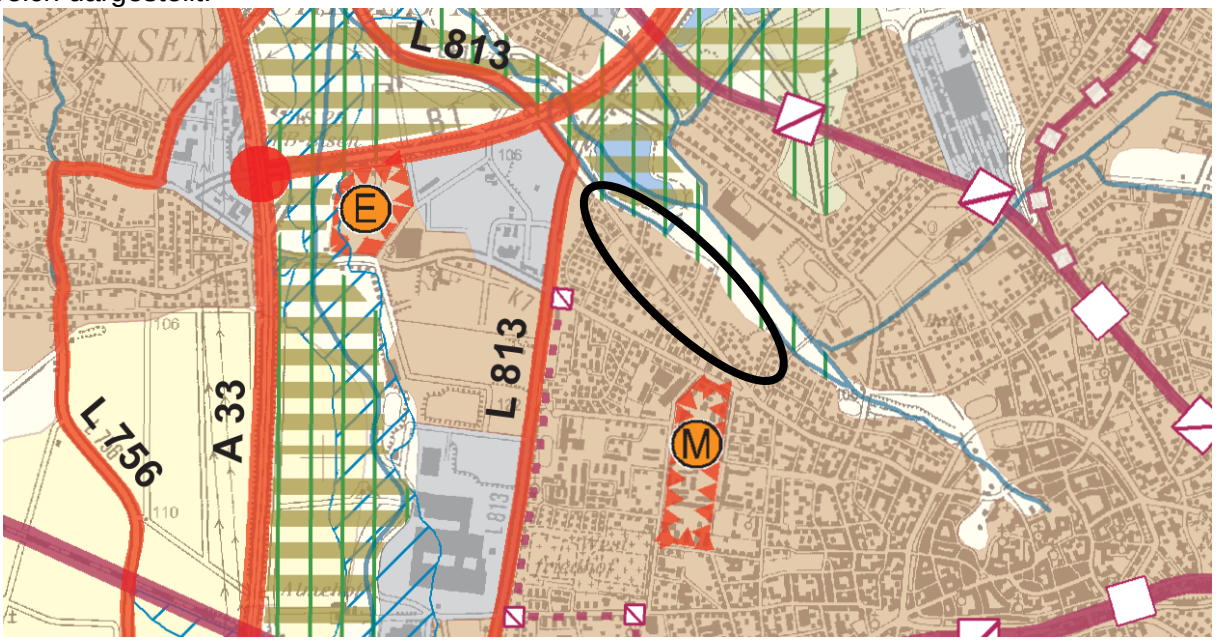
Nixdorf-MuseumsForum, eine Fachhochschule der Wirtschaft und das Inselbadstadion. Im vorgenannten Bereich entwickelt sich derzeit die „Zukunftsmeile Fürstenallee“.
Westlich und südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich das Wohngebiet Wilhelmshöhe sowie die Wohn- und Mischgebietsflächen zwischen der Neuhäuser Straße und Elsener Straße. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes liegt die St. Georgs-Kirche.



4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



Der Bereich nördlich des Bebauungsplangebietes (oliv quergestreift) ist mit dem Padersee, der Paderaue im Nordwesten und den Fischteichen im Norden Teil eines regionalen Grünzuges. Die Paderaue ist darüber hinaus ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung. Südlich der Neuhäuser Straße schließen sich weitere Allgemeine Siedlungsbereiche an.

4.2 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe befindet sich nur der nordwestlichste Bereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179.
Dieser Teilbereich ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ festgesetzt und auch Bestandteil des Entwicklungsraumes 7. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst im wesentlichen die Auen von Lippe, Beke, Pader, Alme und Ellerbach.
Der Bereich der Pader ist von einer reich strukturierten Auenlandschaft mit Auwald und ausgeprägten Röhrichtbeständen im Nahbereich von Wohnsiedlungen und dem Altenheim „Herz-Jesu-Haus am Padersee“ geprägt. Diese Auenbereiche weisen Immissions-, Lärmschutz- sowie Erholungsfunktion auf und dienen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere wegen der Bedeutung der Auenlandschaft als Refugialraum für Pflanzen und Tiere. Das Entwicklungsziel ist die weitere Entwicklung und Erhaltung der Pader und ihrer Aue sowie der auentypischen Nutzungsformen, die aufgrund der Siedlungsnähe Bedeutung für die Naherholung haben.
Die Brachfläche nordöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend ist Teil des großen Brachflächenkomplexes der ehemaligen Pader-Flößwiesen zwischen Padersee und Fürstenweg. Die Flächen sind so zu entwickeln und zu pflegen, dass ihre Strukturvielfalt erhalten bleibt.

Entwicklungsziele

Festsetzungen

4.3 Biotopkataster

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope des Biotopkatasters des LANUV NRW festgestellt. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt das schutzwürdige Biotop des Padertales, das unter der Nummer BK-4218-0035 im Landeskataster aufgeführt ist. Der Biotopkomplex besteht aus der Pader mit begleitendem Ufergehölz, ausgedehnter nitrophiler Ruderalfluren, Grünlandbrachen, Röhrichtflächen sowie Baumreihen, Weidengruppen und Einzelbäumen. Die Pader weist eine gut ausgeprägte Unterwasservegetation auf. Zwischen Fürstenweg und Padersee wurden 2009 umfangreiche naturnahe Umgestaltungen entlang der Pader vorgenommen. Dabei wurden durch typgerechte Aufweitungen und das Anlegen von Nebengerinnen deutliche Aufwertungen des fluss- und auenspezifischen Lebensraumes der Paderaue erreicht.

4.4 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche (Mischgebiet) sowie mit Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind infolgedessen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Änderungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Paderborn. Östlich an den Änderungsbereich grenzt die Paderaue an, die sich als zusammenhängender Grünzug von der Innenstadt von Paderborn bis nach Schloß Neuhaus erstreckt. Teilweise grenzen große nicht bebaubare Grundstücksbereiche an die Paderaue an, die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder als private nicht überbaubare Grundstücksbereiche festgesetzt sind. Auf einigen seit vielen Jahren ausgewiesenen Bauflächen am Ende der Straße Am Kalberdanz befinden sich derzeit einige private Kleingartengrundstücke.
Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich auch ein Altenheim (Herz-Jesu-Haus am Padersee). Mit einer heterogenen Bauweise stellt sich die vorhandene Bebauung (Mischgebiet) entlang der Neuhäuser Straße sowie deren Verlängerung der Straße Wilhelmshöhe bezüglich der Nutzung, Größe, Höhe und Stellung der Gebäude dar.
Das allgemeine Wohngebiet wird durch ein- und zweigeschossige überwiegend freistehende Gebäude geprägt. Bis auf ein Grundstück im Eckbereich Neuhäuser Straße/Weierstraßweg handelt es sich bei dem allgemeinen Wohngebiet des Planbereiches um von der Neuhäuser Straße zurückliegende Grundstücksbereiche, auf der sich fast ausschließlich Wohnnutzung befindet. Erschlossen werden die allgemeinen Wohnbauflächen über Stichwege (Sackgassen), die allesamt für Kraftfahrzeuge vor der Paderaue enden. Bei einer Ortsbesichtigung im Jahre 2011 wurde noch einmal festgestellt, dass sich innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen des Plangebietes bis auf einen Dienstleister (Versicherung) keinerlei sonstige störenden Einrichtungen befinden. Aufgrund der Lage sowie der teilweise großen Grundstücke weisen die vorgenannten villenartigen Wohnbereiche eine hohe Wohnqualität sowie einen hohen Wohnwert auf.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 179 aus dem Jahre 1995 sowie der I. Änderung aus dem Jahre 2000 bleibt unverändert bestehen.
Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ wird unter anderem die rechtssichere Regelung zum Nachweis erforderlicher Ausgleichsflächen, bedingt durch die im Jahre 2000 getroffene Neuausweisung von Bauflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie im Ortseingang der Straße Wilhelmshöhe angestrebt. Neue Regelungen hierzu sind erforderlich, da die bisher getroffenen Festsetzungen nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen und Bestimmungen entsprechen. Nunmehr werden die ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage eines Umweltberichtes detailliert beschrieben und bilanziert. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen der III. Änderung nunmehr im Bereich des Naturschutzgebietes Gunnewiesen II in der Gemarkung Anreppen nachgewiesen.

Ziel der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 ist auch die Steuerung und Regelung von Einzelhandelsnutzungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Bei den Maßnahmen zur Lenkung von Einzelhandelsnutzungen handelt es sich keinesfalls um eine reine Verhinderungs- bzw. Negativplanung. Mit den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wird vielmehr eine positive planerische Aussage über die künftige Funktion des Gebietes im städtischen Gesamtkonzept der Stadt getroffen werden und beschränkt sich keineswegs auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung des Gebietes. So sollen auch weiterhin genau definierte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Mischgebietsflächen zulässig sein. Durch die jetzt neu getroffenen Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen wird der Charakter des überwiegend mit Wohngebäuden genutzten Gebietes geschützt und die hohe Wohnqualität erhalten sowie gesichert.

Um den Eingangsbereich der Neuhäuser Straße in einer angemessenen architektonischen und stadtgestalterischen Weise zu verbessern sowie eine Lärmabschirmung des rückwärtigen Bereiches zum Padersee hin zu erreichen, wird im Bereich des Ortseinganges sowie der ehemaligen und noch unbebauten Bauflächen der Gärtnerei eine kompakte drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Mindestwandhöhe von 9,0 m festgesetzt. Hierbei wird für den Bereich der Flurstücke 1315 und 1230 eine geschlossene Bauweise festgelegt, um eine entsprechende kompakte Bauweise zu erreichen, die neben der städtebaulichen Aufwertung des Ortseinganges auch einen Lärmschutz für die rückwärtigen Grundstücke zum Padersee hin ermöglicht. Die Baugrenzen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und im weiteren Verlauf der Neuhäuser Straße bis zur Straße Am Kalberdanz werden zur Neuhäuser Straße hin vergrößert. Dies ermöglicht neben der verbesserten baulichen Ausnutzung der Grundstücke neu definierte Raumkanten, eine verbesserte Baustruktur und damit eine Aufwertung des Straßenraumes.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Baugrenzen im Bereich des Ortseinganges (Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 394) noch einmal erweitert.
Während der Offenlage gingen zwei weitere Anregungen ein, die Baugrenzen für Grundstücke an der Stichstraße Wilhelmshöhe (Flurstücke 47 und 48) zu erweitern. Diese Anregungen konnten berücksichtigt werden. Im Plan zur erneuten Offenlage werden die erweiterten Baugrenzen festgesetzt.

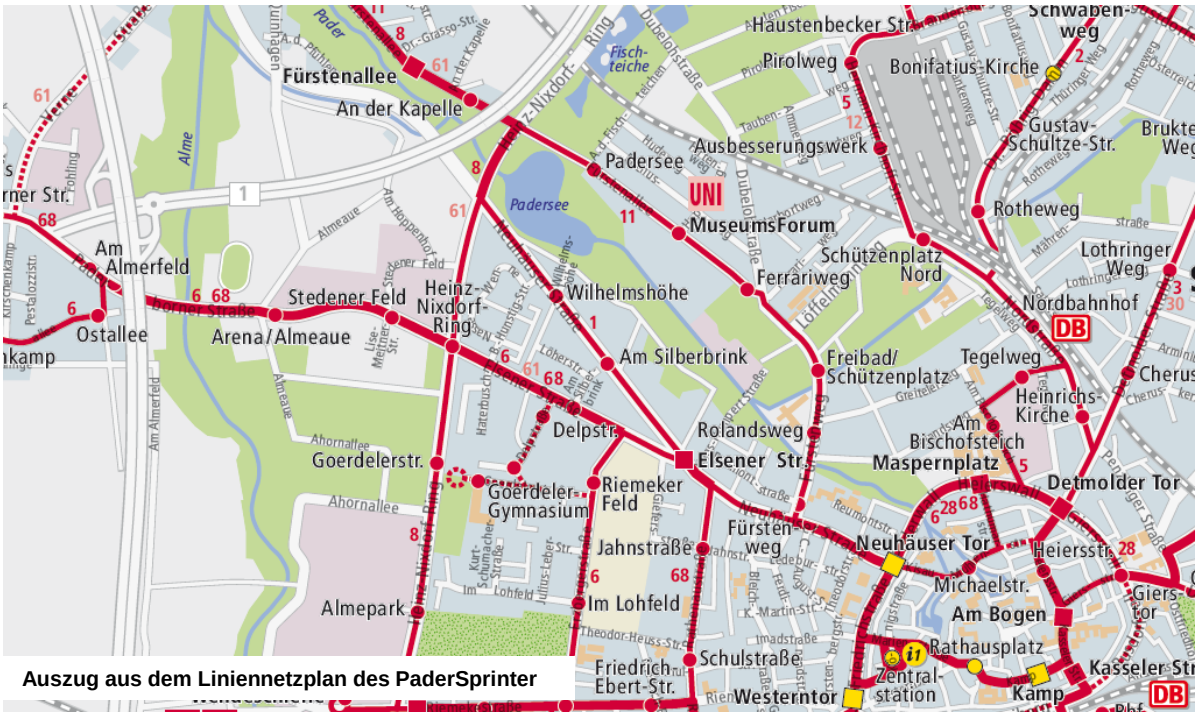
Um eindeutige und nachvollziehbare Maßnahmen zur Lärmkontingentierung im Plangebiet zu treffen, werden mit der IIII. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Regelungen getroffen. Die Regelungen zur schalltechnischen Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen ermöglichen die dauerhafte Sicherung des Bestandes und der benötigten Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der III. Änderung werden auch Regelungen zur Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen neu aufgenommen. Regelungen hierzu sind nötig, um das Siedlungsbild einerseits in seinen wesentlichen Grundzügen nicht zu stören, zu beeinträchtigen oder zu verunstalten, andererseits in lebendiger individueller Vielfalt in zeitgemäßen oder historischen Formen zur positiven Entwicklung der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe beizutragen.

6.2 Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Neuhäuser Straße und deren Verlängerung der Straße Wilhelmshöhe. Von der Neuhäuser Straße sowie der Wilhelmshöhe zweigen die Stichwege Wilhelmshöhe, Am Kalberdanz, Weierstraßweg und die Hans-Humpert-Straße ab. Eine ausreichende Erschließung der angrenzenden Bauflächen wird über die vollständig ausgebauten und vorgenannten Straßen gesichert. Die Stichwege sind soweit erforderlich mit ausreichenden Wendeanlagen versehen. Eine Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der III. Änderung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.
Über private Erschließungswege wird eine ausreichende und optimierte Erschließung der tiefen Bauflächen im Bereich des Ortseinganges, der ehemaligen Gärtnereiflächen sowie der sonstigen Baubereiche ermöglicht.

6.3 ÖPNV-Anbindung



Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinter

Auf der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe verlaufen die Buslinien 420 und 440 der bbh sowie die Hauptlinie 1 des PaderSprinters.

Die Hauptlinie 1 (Hauptbahnhof - Sennelager) des Busunternehmens PaderSprinter verkehrt während der Taktzeiten in einem 30-Minuten-Verkehr. Haltestellen sind hier: Elsener Straße/Georgskirche, Am Silberbrink und Wilhelmshöhe. In einem Stundentakt fährt die Linie 420 (Paderborn - Hövelhof) sowie in einem Halbstundentakt die Linie 440 (Paderborn - Delbrück) entlang des Plangebietes. Die bbh fährt die Haltestellen Georgskirche sowie Wilhelmshöhe an. Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.

6.4 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikationsanlagen ist sichergestellt. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befinden sich Einrichtungen für die Nahversorgung. Sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, weiterführende Schulen und Kirchen sind in erreichbarer Nähe bzw. im Plangebiet vorhanden.

6.5 Grünordnung

Die bisher im nördlichen Planbereich entlang des Padersteinweges sowie im nordwestlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grün- bzw. Ausgleichsflächen bleiben im vollen Umfang erhalten, werden aber mit der III. Änderung des Bebauungsplanes als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierbei werden als Zweckbestimmung für den Bereich am Ortseingang (Teilfläche Flurstück 394) der Schutz sowie die Entwicklung einer Streuobstbaumwiese sowie für den Bereich entlang des Padersteinweges die Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen geregelt. Vorgenannte Regelungen entsprechen weit überwiegend dem derzeit vorhandenen ökologischen Zustand.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzungen, Mischgebiet (MI) für den Bereich entlang der Neuhäuser Straße sowie der Wilhelmshöhe, allgemeines Wohngebiet (WA) für die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie entlang der Stichstraßen Am Kalberdanz, Weierstraßweg und Hans-Humpert-Straße sowie Fläche für den Gemeinbedarf für das Altenheim „Herz-Jesu-Haus Am Padersee“ werden mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 nicht verändert.
Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ebenfalls unverändert aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Das Plangebiet weist eine recht aufgelockerte Bauweise auf. Auch die vorhandene Bebauung in den festgesetzten Mischgebietsflächen weist einen Bebauungsgrad weit unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,6 auf. Um den Anteil versiegelter Grundstücksflächen weiterhin zu begrenzen und damit den Charakter einer aufgelockerten Bauweise sowie das Siedlungsbild zu erhalten ist es auch weiterhin vertretbar, für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festzusetzen.
Bis auf drei Teilbereiche bleibt auch die Anzahl der Vollgeschosse unverändert festgesetzt. In zwei Teilbereichen (Ortseingang und ehemalige Gärtnerei) wird entlang der Straße anstelle einer maximal viergeschossigen Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 12,0 Metern nunmehr eine mindestens drei- bis max. viergeschossige Bauweise mit einer Mindestwandhöhe von 9,0 m festgesetzt. Eine weitere Änderung ergibt sich für die neuen Bauflächen der Flurstücke 47 und 48 an der Stichstraße Wilhelmshöhe. Hier wird in Abweichung der umliegenden max. zweigeschossigen Bauweise nur ein Vollgeschoss festgesetzt, um die

Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sowie den Landschaftsraum der Paderaue auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Bereits zur Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 im Jahre 2000 wurde das städtebauliche Ziel definiert, die Fortentwicklung des Eingangsbereiches der Neuhäuser Straße in einer angemessenen architektonischen Weise durch eine entsprechende Neubebauung „mehr städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ zu erlangen und die Einfahrt in das Stadtgebiet zu verbessern. Eine Abschirmung (Lärm) des rückwärtigen Bereiches zum Padersee hin soll weiterhin durch die Festsetzung einer kompakten Bebauung auf den unbebauten Grundstücken entlang der Neuhäuser Straße und Wilhelmshöhe erfolgen.
Dieses städtebauliche Ziel wird mit der III. Änderung des Bebauungsplanes weiter verfolgt. Die III. Änderung des Bebauungsplanes sieht für den straßenbegleitenden Baubereich zwischen dem Ortseingang und dem vorhandenen Altenheim eine Mischgebietsbebauung in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit einer Mindestwandhöhe von 9,0 m vor. Mit der Mindesthöhe der Gebäude von 9,0 m für den vorgenannten Bereich werden neben einer ansprechenden gestalterischen und architektonischen Qualität der Gebäude auch eindeutig ablesbare Raumkanten ausgebildet. Hierzu gehören entsprechend gestaltete höhere Gebäude, die neben dem Erscheinungsbild der Verkehrsflächen (Fahrspuren, Rad- und Gehwege sowie Baumpflanzungen) das Erscheinungsbild des Straßenraumes prägen.

7.2 Bauweise

Für den weit überwiegenden Bereich des Änderungsplanes bleibt die bisher festgesetzte offene Bauweise unverändert bestehen. Geändert wird die Bauweise im Bereich zwischen der Stichstraße Wilhelmshöhe und dem Altenheim (Fläche für Gemeinbedarf). Hier wird anstelle der offenen für den straßenbegleitenden Bereich der Flurstücke 1315 und 1230 eine geschlossene Bauweise geregelt. Diese Regelung ist erforderlich, um eine kompakte und zusammenhängende Bebauung zu erhalten, die zum einen - wie zuvor bereits beschrieben - eine Lärm abschirmende Wirkung für die rückwärtige Bebauung übernimmt und zum anderen auch städtebaulich notwendige Raumkanten ermöglicht und bewirkt.

7.3 Baugrenzen

Um das städtebauliche Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Wilhelmshöhe sowie der Neuhäuser Straße zu erreichen, werden die Baugrenzen auf den Flurstücken 1315 und 1230 bis auf einen Abstand von ca. 3,0 m an die verlängerte Neuhäuser Straße (Wilhelmshöhe) erweitert und hinter der ersten Baureihe ein nicht überbaubarer Bereich neu definiert. Die Baugrenzen zwischen dem ehemaligen Gärtnereigrundstück (Flurstück 1230) sowie der Straße Am Kalberdanz werden bis auf einen Abstand von ca. 7,0 m zur Neuhäuser Straße hin erweitert. Dieses Maß entspricht dem Abstand, der auch im weiteren Straßenverlauf der Neuhäuser Straße, Richtung Innenstadt bereits festgesetzt wurde. Mit den vorgenannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass neue Raumkanten gebildet werden können, die den Straßenraum wie zuvor bereits beschrieben fassen und damit das Straßenbild einer der wichtigsten Radialstraßen der Universitäts- und Bischofsstadt die erforderliche architektonische, gestalterische und stadträumliche Ausformung ermöglicht. Wie zuvor bereits beschrieben, wurde zur 1. Offenlage die Baugrenze im Bereich des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 394 nach Norden erweitert, um hier eine Auftaktbebauung zu ermöglichen, die einen städtebaulichen Akzent setzt und die Eingangssituation zur Bischofs- und Universitätsstadt betont und verbessert. Im Rahmen der Offenlage wurde angeregt, auch für zwei Grundstücke an der Stichstraße Wilhelmshöhe (Flurstücke 47 und 48) die Baugrenzen zu erweitern. Da weder aus ökologischen noch aus städtebaulichen Gesichtspunkten Bedenken gegen eine Erweiterung bestehen, wurden zur erneuten Offenlage die Baugrenzen in dem vorgenannten Bereich erweitert.

Sonstige Änderungen von Baugrenzen sind mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 nicht geplant.

7.4 Dachform

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 179 sowie die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 aus dem Jahre 2000 setzen für Teilbereiche des Plangebietes als Dachform das Satteldach fest. Für große Teilbereiche wurde in den vorgenannten Plänen keine zwingende Dachform geregelt. Auf dieser Basis erfolgte auch die Festlegung der Dachform zur frühzeitigen Beteiligung sowie zur Offenlage der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179. Im Rahmen der Offenlage zur III. Änderung wurde verschiedentlich die bisherige Festlegung der Dachform angesprochen. Es wurde mündlich der Wunsch geäußert, auf die zwingende Festlegung des Satteldaches zu verzichten, um auch Flachdachgebäude errichten zu können. Diese Anfragen verdeutlichen den allgemeinen Trend und Wunsch vieler Bauinteressenten, eine von der heute in der Architektur und Bauart vorherrschenden Bauform abweichende Bauweise, hierbei insbesondere die Dachform (Flachdach), zu verwirklichen. Auch aus vielen Gesprächen mit der Bau- und Planungsberatung im Stadtplanungsamt ist der Wunsch vieler Bauwilliger, ein Gebäude mit Flachdach zu errichten, zu erkennen.
Da seit vielen Jahren bereits unterschiedlichste Bau- und Dachformen das Siedlungsbild entlang der Neuhäuser Straße prägen, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, auf die zwingende Regelung des Satteldaches zu verzichten und damit auch andere Dachformen zuzulassen. Dies ermöglicht den Bauinteressenten einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachform, bei dem dann neben den geneigten Dächern auch das Flachdach zulässig ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Flachdach eine Minderbeeinträchtigung der Nachbarschaft (gegenüber einem zulässigen Satteldach mit ev. Dachgauben) erwarten lässt.

7.5 Straßenverkehrsflächen

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 sind keine Änderungen von Verkehrsflächen geplant.

7.6 Ver- und Entsorgung

Alle für die bauliche Nutzung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen und Wegen des Plangebietes vorhanden. Dabei erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung des Plangebietes im Trennsystem. Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte hierzu erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn. Für die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstücks, Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 394, ist zur Bebauung ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept zu erarbeiten, dass mit dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) abzustimmen ist.
Der Bereich der ehemaligen Gärtnereiflächen wird über private Wege erschlossen. Da an diesen Wegen keine ausreichenden Wendemöglichkeiten bestehen, müssen Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke im Bereich der Neuhäuser Straße bereitgestellt werden.

7.7 Altlasten / Denkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlasten.
Nach Auskunft der Fachdienststelle befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Baudenkmal, das auf Basis der Planzeichenverordnung nachrichtlich dargestellt wird. Im Rahmen der Festsetzungen zum Lärmschutz wird für das Baudenkmal eine Regelung aufgenommen,

dass aus denkmalpflegerischer Sicht abweichende bauliche Lärmschutzausführungen erforderlich werden können. Im Nahbereich des Plangebietes der III. Änderung (ca. 160 m Entfernung) befindet sich der Randbereich eines Bodendenkmales mit der Objektnummer 9 (Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 1287), welches in der Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen ist. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen frühgeschichtlichen und mittelalterlichen Siedlungsplatz (dem sog. Siedlungsplatz Wilhelmhöhe DKZ 4218.31). Auswirkungen aus dem Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 auf das Bodendenkmal sind aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Nutzungen und Regelungen sowie der Entfernung nicht zu erwarten.

7.8 Immissionsschutz

Auf die vorhandene Bebauung sowie die bestehenden Nutzungen entlang der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe wirken nach einer vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellten Schalltechnischen Untersuchung nicht unerhebliche Geräuschimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf den vorgenannten Straßen ausgelöst. Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich somit um verkehrlich vorbelastete Bereiche.
Die für das Prognosejahr 2020 durchgeführte Berechnung der Verkehrslärmsituation hat ergeben, dass an den bestehenden, straßennahen Gebäuden Beurteilungspegel von tagsüber > 65 dB(A) und nachts > 55 dB(A) zu erwarten sind. Die für ein Mischgebiet zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden - je nach Dichte und Höhe der vorhandenen Gebäude - tagsüber erst ab einer Entfernung von ca. 40 bis 50 m bzw. nachts ca. 45 bis 55 m (ab Straßenmitte gerechnet) unterschritten.
Auch an den weiter zurück liegenden Gebäuden im WA-Gebiet werden die zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den der Straße nächstgelegenen Gebäuden noch überschritten. In dem Gutachten wird empfohlen, den Bereich des Plangebietes, in dem der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) überschritten wird, im Bebauungsplan als „durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich“ zu kennzeichnen. Auch sollten die im Gutachten grafisch dargestellten Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese Empfehlungen werden durch entsprechende Darstellungen vollumfänglich berücksichtigt.

Bei der Gesamtbeurteilung zur Ausweisung bzw. Festsetzung von Mischgebieten bzw. allgemeinen Wohngebieten in den Bereichen an der Neuhäuser Straße und der Straße Wilhelmshöhe ist zu berücksichtigen, dass es sich - wie zuvor bereits beschrieben - um verkehrlich vorbelastete Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung handelt, die an bestehende Verkehrswege angrenzen. Aus diesem Grund werden bei der Beurteilung die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV werden für Wohngebiete zugrunde gelegt:
tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49 dB(A).
Für Mischgebiete werden folgende Werte zugrunde gelegt:
tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 64 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 54 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine Wohngebiete.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5) BauGB.
Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind aber keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der ”enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle” liegen. Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts. Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.
Die Tag- und Nachtwerte der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle” von 70/60 dB(A) für Wohngebiete werden im Plangebiet nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV sind aber Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die in der III. Änderung des Bebauungsplanes „Padertal“ getroffenen Gebietsausweisungen (WA und MI) entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Für die Baubereiche an der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe besteht keine Möglichkeit, sinnvoll und effektiv einen aktiven Lärmschutz durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen, da die vorhandene Bebauung durch direkte Zufahrten von den vorgenannten Straßen geprägt wird. Auch ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau einer der beiden vorgenannten Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel. Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DN 4109 erfolgen. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.
Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend dargestellt. Für den überwiegenden Teilbereich der ersten Bauzeile entlang der Neuhäuser Straße und der Straße Wilhelmshöhe wurde der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Nur für geringe Teilbereiche im nördlichen Plangebiet sowie im Kreuzungsbereich der Neuhäuser Straße mit dem Weierstraßweg wurden Werte des Lärmpegelbereiches V berechnet. Der Bereich der zweiten Bauzeile wurde als Lärmpegelbereich III und der übrige Teilbereich des Plangebietes als Lärmpegelbereich II und I ermittelt.

Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird nicht nur für die noch mögliche neue Wohnbebauung des Plangebietes, sondern auch für die vorh. Bebauung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt, dass bei Umbau, Erweiterung oder Neubau im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß) ist.
Im Lärmpegelbereich II bis V sollte die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.
Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch

können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.
Sind in den Lärmpegelbereichen III bis V keine Lüftungsmöglichkeiten zu lärmabgewandten Gebäudeseiten möglich, sind bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - in den vorgenannten Lärmpegelbereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.
Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R` w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.
An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II bis V gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R` w.res)			
II / 56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	50	45	40

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber auch einer Veränderung unterliegen. So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnbelag verändert werden (Flüsterasphalt) oder auch die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden. Aus den zuvor geschilderten Gründen wird im Bebauungsplan geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen sind auch für das im Plan gezeichnete denkmalgeschützte Gebäude zulässig. Hier sind aus denkmalpflegerischer Sicht einzelne Maßnahmen wie z. B. der Einbau von Lärmschutzfenstern nicht ohne Berücksichtigung denkmalpflegerischer Interessen umsetzbar. Entsprechend sind Lärmschutzmaßnahmen an dem denkmalgeschützten Gebäude vorab im Detail mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Paderborn abzustimmen.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß aber nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen z. B. bei den Gebäuden an der Neuhäuser Straße überwiegend auf der Lärm abgewandten Seite. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder Mauern

innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Deshalb wird im Bebauungsplan geregelt, dass die künftigen Nutzungen des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) in den Lärmpegelbereichen II bis V nach Möglichkeit Lärm abgewandt zu errichten sind und die Baulücken entlang der Neuhäuser Straße und der Straße Wilhelmshöhe zwischen den Wohngebäuden nach Möglichkeit durch Garagen, Nebenanlagen und/oder massive Mauern zu schließen sind.

Mit den geplanten Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes „Padertal“ werden zum einen die vorhandene Bebauung und zum anderen vorhandene Baulücken erneut planungsrechtlich abgesichert sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand aufgezeigt. Aufgrund der getroffenen Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz werden sich die Wohnqualität sowie der Wohnwert für die betroffenen Bereiche nachdrücklich verbessern.
Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Ausweisung eines Mischgebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf für den Bereich entlang der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe und eines allgemeinen Wohngebietes für den restlichen Planbereich auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung städtebaulich vertretbar erscheint. Zumal es sich bei den ausgewiesenen Bauflächen um Bereiche handelt, die vollständig erschlossen sind und eine sehr innenstadtnahe Lage aufweisen. Auch fordert und propagiert der Gesetzgeber als ein zentrales Ziel des Baugesetzbuches die Innenentwicklung von Bauflächen vor der Außenentwicklung. Eine behutsame Neuordnung und Fortentwicklung der im Plan befindlichen Bauflächen entspricht somit in vollem Umfang dieser wichtigen Zielsetzung. Zu beachten ist hierbei auch, dass bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 179 der Stadt Paderborn aus dem Jahre 1995 sowie der I. Änderung aus dem Jahre 2000 die vorgenannte Art der baulichen Nutzung geregelt wurde. Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ findet nur eine Detaillierung, Neuordnung und Neuregelung bereits bestehender Baurechte, Bedingungen und Festsetzungen statt.

7.9 Einzelhandel

Allgemeine Planungsziele
Die Stadt Paderborn bemüht sich seit langem, die Funktionen und Funktionalität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu fördern. Hierzu gehört neben einer Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion auch ein gewisser Aufenthaltswert, der neben der Baustruktur mit ihren Gebäuden und Plätzen einerseits stark durch den Einzelhandel geprägt wird und andererseits sich auch durch das Wahrnehmen der zentralen Versorgungsbereiche durch die Öffentlichkeit an sich kennzeichnet. So ist u.a. die Innenstadt von Paderborn Ausdruck und Abbild des Lebens in der Stadt und bildet das Zentrum der Gesamtstadt, ist ein Ort der Vielfalt und vereint viele unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen, Bedürfnissen und Herkünften. Die spezifischen Innenstadtmerkmale gilt es zur Stärkung der Identität der Stadt zu erkennen, zu pflegen und weiter zu entwickeln. Daneben sind auch die Belange des Einzelhandels mit weiteren Ansprüchen der Stadt, insbesondere denen der Stadtteilbewohner, in Einklang zu bringen.
Planerisches Ziel der Stadt Paderborn ist die Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen für die Stadt sowie der gesamten Region. Ein beachtenswertes Ziel muss es weiterhin sein, dass sich die Funktionen der verschiedenen Stadtbereiche nicht vermischen und dadurch gegenseitig schwächen. Durch eine Steuerung der zukünftig zulässigen Arten von Nutzungen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken und intakten Versorgung entsprochen werden, wobei es sich bei möglichen Einschränkungen nur um die Arten

von Anlagen und Nutzungen handelt, die auch tatsächlich als Einschränkung und Fehlentwicklung für Paderborn bzw. der jeweiligen Versorgungsbereiche zu werten sind.

Das Planungsziel, die Funktionen des Paderborner Innenstadtbereiches sowie der anderen Versorgungsbereiche in Paderborn zu erhalten sowie Einzelhandelsfunktionen dort zu stärken, ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine legitime städtebauliche Zielsetzung für die verbindliche Bauleitplanung. Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht deshalb den Gemeinden die Steuerung, Lenkung und Regelung des Einzelhandels. Im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird aufgeführt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Im Absatz 8 des vorgenannten Paragrafen werden die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung aufgeführt. Dabei dient der Schutz der mittelständischen Wirtschaft nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder sogar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Mit der „verbrauchernahen“ Versorgung sind Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie der räumlichen ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebotes angesprochen.
Die Zielsetzung einer Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und der sonstigen Versorgungszentren entspricht auch den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach neben der Erhaltung auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Mit den positiv zu fördernden städtebaulichen Kriterien „Attraktivität“, „Lebensqualität“ und „gesellschaftliches Leben“ sind darüber hinaus auch die in Abs. 6 Nr. 3 angeführten sozialen und im weitesten Sinne auch kulturellen Belange der Bevölkerung erfasst.
Zudem wird im § 1 Abs. 8 Nr. 11 BauGB klar definiert, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde gewollten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (wie z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder einer sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.
Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, kann auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan geregelt werden, dass nur bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Am 25.06.2009 hat der Rat der Stadt Paderborn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet der Stadt Paderborn (erarbeitet vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, April 2009) zustimmend zur Kenntnis genommen und einen Konzeptbeschluss zu den wesentlichen Zielen bzw. Inhalten der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn gefasst. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) trifft Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn und ist insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Bei allen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Paderborn sind somit die Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen und umzusetzen. Einfließen müssen die Ziele des Konzeptes auch in den Abwägungsvorgang. Hierbei sind gem. BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf Grundlage des Konzeptes ist die Stadt Paderborn bestrebt
- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Funktion der Innenstadt und im besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnimmt (bzw. einnehmen soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher Anteil mit typischerweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten befindet.
Angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen einerseits und der bestehenden räumlichen Verteilung des Verkaufsflächenangebotes andererseits ist zukünftig eine Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) in der Stadt zwingend geboten.
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind hierzu Grundsätze sowie die Paderborner Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente, der zentrenrelevanten Sortimente und der nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Auf den Konzeptbeschluss des Rates zu den wesentlichen Zielen und Regelungen (Vorlage-Nr. 0097/09) wird verwiesen.

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Paderborner Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Paderborn attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es wie zuvor bereits beschrieben sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen demnach zukünftig grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Paderborns zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Zusätzlich zu diesen positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräumen können einzelne (kleinere) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unter im Konzeptbeschluss definierten Rahmenbedingungen ergänzend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Die einzelnen Grundsätze hierzu sind im vorgenannten Konzeptbeschluss vom 25.06.2009 erläutert.

Das gesamte Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn. Um das definierte Planungsziel des Paderborner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umzusetzen und damit schädliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf vorhandene benachbarte Zentren zu verhindern, werden auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechende Regelungen getroffen.

Regelungen im Bebauungsplan
Bei den Maßnahmen zur Lenkung von Einzelhandelsnutzungen handelt es sich keinesfalls um eine Verhinderungs- bzw. Negativplanung. Mit den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wird vielmehr eine positive planerische Aussage über die künftige Funktion des Gebietes im städtischen Gesamtkonzept der Stadt getroffen. Die Planung beschränkt sich keineswegs auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung des Gebietes. So werden auch weiter-

hin genau definierte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Mischgebietsflächen zulässig sein.

Regelungen im allgemeinen Wohngebiet
Das allgemeine Wohngebiet wird durch ein- und zweigeschossige überwiegend freistehende Gebäude geprägt. Bis auf ein Grundstück im Eckbereich Neuhäuser Straße/Weierstraßweg handelt es sich bei dem allgemeinen Wohngebiet des Planbereiches um von der Neuhäuser Straße zurückliegende Grundstücksbereiche, auf der sich bis auf einer Ausnahme ausschließlich Wohnnutzung befindet. Erschlossen werden die allgemeinen Wohnbauflächen über Stichwege (Sackgassen), die allesamt für Kraftfahrzeuge vor der Paderaue enden. Bei einer Ortsbesichtigung 06.07.2011 wurde noch einmal festgestellt, dass sich innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen des Plangebietes bis auf einen Dienstleister (Versicherung) nur Wohnnutzungen befinden. Aufgrund der Lage sowie der teilweise großen Grundstücke weisen die vorgenannten villenartigen Wohnbereiche eine hohe Wohnqualität sowie einen hohen Wohnwert auf. Aus den vorgenannten Aspekten, der Lage im Stadtgebiet (direkte Lage am Grünbereich der Paderaue), der sonstigen Lage im Siedlungsbereich sowie des Stadtgefüges und auch unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB ist ein Verbot von Einzelhandelsnutzungen, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 BauNVO nur sinnvoll und folgerichtig. In § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist geregelt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln - auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz - sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Um mögliche weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden, den Gebietscharakter zu erhalten und positiv fortzuentwickeln, wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte für die allgemeinen Wohngebiete geregelt werden, dass Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig sind.

Eine Sondersituation stellt das Eckgrundstück Neuhäuser Straße/Weierstraßweg (Flurstück 404) dar. Bei dem vorgenannten Grundstück handelt es sich um das einzige Grundstück, das in der rechtsverbindlichen I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde und direkt an die Neuhäuser Straße angrenzt. Aus diesen Gründen sollten hier die gleichen Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen geregelt werden wie für die sonstigen straßenbegleitenden Mischgebietsflächen entlang der Neuhäuser Straße.

Regelungen im Mischgebiet
Die Mischgebietsflächen entlang der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe sind neben der Wohnbebauung auch durch gewerbliche Nutzungen wie Auto-, Reifen- und Getränkehandel, Handwerksbetriebe (Tischlerei, Zimmerei), Tankstelle, Altenheim, sonstige Dienstleister und einem Club mit Bar geprägt.
Auf Grundlage des Paderborner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der städtebaulichen Lage sowie der vorgenannten örtlichen Situation werden für das Mischgebiet folgende Regelungen getroffen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) auf Basis des § 6 der Baunutzungsverordnung ohne Größenbeschränkung sind zulässig.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sind nur als Nachbarschaftsladen (max. 200 m² Verkaufsfläche) zulässig.
- Ausnahmsweise zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Paderborner Laden) mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m².

Paderborner Laden
Der Betriebs- bzw. Anlagentyp des „Paderborner Ladens“ ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn definiert (vgl. S. 80 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Demnach beschreibt der ‚Paderborner Laden‘ einen in Paderborn bestehenden, spezifischen Anlagentyp, der innerhalb des Stadtgefüges das Ortsbild und die städtischen Strukturen in Paderborn maßgeblich prägt. Der Betriebstyp ist durch städtebaulich integrierte Lagen (z.B. in Wohn- und Mischgebieten) ein stark eingegrenztes, spezielles Sortiment (überwiegend Fachangebote bzw. Fachgeschäfte v.a. auch mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) und einer kleinteiligen Verkaufsfläche von maximal 400 m^2 gekennzeichnet. Es handelt sich überwiegend um inhabergeführte, mittelständische Betriebe, die als Erdgeschossnutzungen in Wohn- und Geschäftshäusern zur Belebung der Straßenräume an hoch frequentierten Straßen (z.B. Ringstraße um die Innenstadt, Hauptverkehrsstraßen) mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger beitragen oder in Nebenstraßen, traditionell in Eckgebäuden im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern, zu finden sind.
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zudem ausgeführt, dass basierend auf der Einzelhandelsbestandserhebung des GfK-Prisma Institutes rund 85 % aller Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren und Sonderstandorte im Paderborner Stadtgebiet Verkaufsflächengrößen von weniger als 400 m^2 aufweisen. Dazu zählen neben dem Nachbarschaftsladen (siehe nachfolgend) vor allem auch die hier aufgeführten ‚Paderborner Läden‘. Mehr als die Hälfte aller Betriebe außerhalb der Zentren und Sonderstandorte lässt sich durch die oben aufgeführten Kriterien charakterisieren.

Nachbarschaftsladen
Unter dem Betriebs- bzw. Anlagentyp des Nachbarschaftsladen werden dabei gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. S. 79f) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Hauptsortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe, oftmals Nahrungs- und Genussmittel, auch Lebensmittelhandwerk) und bis zu 200 m^2 Verkaufsfläche verstanden. Sie gelten an städtebaulich integrierten Standorten als unbedenklich.
Damit soll gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden, von denen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht eingeschränkt werden.

<u>Paderborner Sortimentsliste</u>

Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn
- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekerwaren, Reformwaren
- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) in der Stadt Paderborn

- Sortimentsbuchhandel, Antiquariat
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs
- Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
- Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Bettwäsche und Bettwaren, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Teppiche (Einzelwaren), Wohneinrichtungsbedarf
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware), Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Waren), Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik
- Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Baby- und Kleinkindartikel

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Campingartikel (Zelte, Tische, Stühle etc.), Fahrräder und technisches Zubehör, Möbel (inkl. Bad- und Küchenmöbel), Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Matratzen, Lattenroste, Bodenbeläge, Teppiche (Rollenware)
- Bad-/Sanitäreinrichtungen und Installationszubehör, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse, Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen
- Boote und Zubehör, KFZ- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße, Rollläden und Markisen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung in Hauptsortiment)
- Erotikartikel

7.10 Werbeanlagen

Generell ist Werbung notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Werbung kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Sie darf jedoch das Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken. Als Ergebnis von Ortsbesichtigungen und deren Analyse ist festzuhalten, dass durch den baulichen sowie allgemeinen Wandel der letzten Jahrzehnte das allgemeine Erscheinungsbild der

Straße Wilhelmshöhe sowie der Neuhäuser Straße erheblich gelitten hat und vormalige Gestaltqualitäten zum erheblichen Teil verloren gegangen sind.

Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes sollen das Stadtbild einerseits in seinen wesentlichen Grundzügen nicht stören, beeinträchtigen oder verunstalten, andererseits in lebendiger individueller Vielfalt in zeitgemäßen oder historischen Formen zur positiven Entwicklung der Stadtbildes beitragen. Werbeanlagen und Hinweistafeln der unterschiedlichsten Einrichtungen haben sich dabei aber der Architektur sowie der Begrünung bewusst unterzuordnen, um dem allgemeinen Erscheinungsbild (Stadtbild), der geschichtlichen Bedeutung der Neuhäuser Straße sowie dem unterschiedlichen Gebietscharakter gerecht zu werden. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen eine Verunstaltung des Straßenbildes abgewendet und der optische Eindruck des Straßenraumes und Straßenbildes verbessert werden. So wird durch die Regelung von Größe und Abmessung, Lage am und vor dem Gebäude, im öffentlichen Straßenraum bzw. im öffentlichen Interesse, den Regelungen zur Beleuchtung und Anbringungsorten eine differenzierte Regelung vorgenommen, die eine positive Gestaltungspflege zum Ziel hat und dabei Rücksicht auf die städtebauliche Situation nimmt.

Ein weiteres Ziel zur Regelung von Werbeanlagen ist es auch, das Thema Stadtgestaltung/Qualität der gebauten Umwelt und des öffentlichen Raumes stärker in das Bewusstsein der Bürger zu rücken. Dabei muss deutlich werden, dass alle handelnden Personen – Bauwillige, Entwurfsverfasser, Stadtplaner, Denkmalpfleger und Politiker – für die Qualität ihrer Stadt selbst die Verantwortung tragen. Häufig agieren jedoch in einer Stadt auch Bauwillige, Investoren und Planer, die keine persönliche Bindung an den Ort haben. Deshalb ist es nicht einfach, diese Verantwortung allen am Baugeschehen Beteiligten nahe zu bringen. Die Regelung von Werbeanlagen ist in diesem Prozess ein Instrument, das den Konsens über die angestrebte Qualität vor Ort verdeutlicht und für alle Beteiligten gleiches Recht für die gestalterischen Rahmenbedingungen setzt: für Ortsansässige und für von außen Kommende gleichermaßen.
Städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es, dass der Änderungsbereich durch eine ansprechende Bebauung und nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen geprägt wird. So soll der optische Eindruck des Straßenraumes neben der verkehrlich notwendigen Ausgestaltung durch eine qualitätsvolle Architektur und Formensprache sowie Grünflächen geprägt werden und nicht durch eine überbordende und überhand nehmende Vielzahl von Werbeanlagen in unterschiedlichster Form, Größe, Gestaltung und Ausprägung. Damit sich das Plangebiet in der vorgenannten Zielrichtung entwickelt und um weitere Fehlentwicklungen zu verhindern, werden die Werbeanlagen in der Dimensionierung (Größe, Abmessung), Gestaltung, Anzahl, Lage an und vor Gebäuden und im öffentlichen Straßenraum geregelt.

Folgende Regelungen werden getroffen:

Allgemeine Anforderungen

- Die Werbeträger müssen flach oder im rechten Winkel an die Wandflächen des Gebäudes angebracht werden, eine schräge Anordnung von Werbeträgern ist unzulässig.
- Schaufenster, Fenster und Glastüren dürfen zu Werbezwecken weder abgeklebt noch angestrichen oder abgedeckt werden. Werbung, die flächig auf Schaufenster, Fenster und Glastüren aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche statthaft. Das Verteilen von Buchstaben sowie Symbolen eines Wortes oder Begriffes über mehrere Fenster ist in allen Geschossen unzulässig.
- Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Erkern, Brüstungen und Geländern, an und auf Einfriedigungen, Stützmauern, Dächern, Schornsteinen und Türmen, an Toren,

Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Bäumen, Masten und oberhalb der Trauflinie bzw. der Attika.

Allgemeines Wohngebiet

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in Form von Flächentransparenten oder Einzelbuchstaben bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m² zulässig.

Mischgebiet

- Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Tiefe von 0,25 m, eine maximale Breite von 2/3 der Gebäudewandfläche sowie eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten. Einzelanlagen dürfen hierbei eine Länge von max. 9,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- Vertikale Werbeanlagen sind zwischen der Unterkante der Öffnungen des 1. Obergeschosses und der Unterkante der Öffnung des 2. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Breite von 0,60 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.
- Bei Eckgebäuden hat die Aufstellung bzw. das Anbringen der Werbeanlagen größenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen. Von den Gebäudeecken bzw. von Vorsprüngen in der Fassade (Erker usw.) ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zu wahren. Auf die Gliederung der Fassade ist Rücksicht zu nehmen. Vor- und Rücksprünge der Fassaden werden bei der Ermittlung der Gebäudewandfläche nicht berücksichtigt.
- Als Kragtransparente, Kragschilder und Ausleger sind vertikale Werbeanlagen an Fassaden zulässig. Sie dürfen eine Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten und müssen an öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,70 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- Die Unterkante von Auslegern muss mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Pro Gebäude und Grundstück sind jeweils nur max. zwei Ausleger zulässig, die aber über mehrere Werbeinhalte verfügen dürfen. Hierbei ist auf eine einheitliche optische Gestaltung, Aussehen und Ausformung zu achten.
- Namens- und Firmenschilder als Standtransparente oder Pylone vor dem jeweiligen Gebäude sind als freistehende Sammelanlagen entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 5 m und einer Breite von 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von 1,5 m und einer Breite von 3,0 m auch zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Anlage, bei Eckgrundstücken sind max. zwei Anlagen mit mehreren Schildern zulässig. Auf eine einheitliche Gestaltung ist zu achten. Einzelanlagen dürfen als vertikale Elemente die Höhe von 3,0 m und die Breite von 1,0 m sowie als horizontale Elemente die Höhe von 1,0 m und einer Breite von 2,0 m nicht überschreiten.
- Namens- und Firmenschilder an Gebäudewandflächen sind jeweils an den Eingängen, bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses sowie einer Breite von max. 0,60 m zulässig. Hierbei darf eine maximale Höhe von 3,50 m aber nicht überschritten werden. Pro Gebäude sind max. zwei Anlagen aber mit mehreren Schildern zulässig. Auf eine einheitliche Gestaltung ist zu achten.
- Im Bereich der Mischgebietsflächen ist zu den vorgenannten Werbeanlagen pro Gebäude eine Werbeanlage in der maximalen Abmessung von 3,00 m x 3,00 m bis zur Unterkante der Öffnung des 1. Obergeschosses am Gebäude zulässig. Bei Wänden ohne Öffnungen sind die Öffnungen des 1. Obergeschosses angrenzender Gebäudewandflächen maßgeblich. Ein Werbewechsel durch bewegliche Werbe- bzw. Wendeanlagen ist bei den vorgenannten Werbeanlagen nicht zulässig.
- Die maximale Größe aller Werbeanlagen an einer Gebäudewandfläche darf das Maß von 10 % nicht überschreiten.

Beleuchtung

- Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet oder in ihrer Lichtintensität verändert wird sowie Leitlichtanlagen (Sky Beamer etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur mit weißlichem oder gelblichem Licht angestrahlt werden.

Unzulässige Werbeanlagen

- Unzulässig sind freistehende Großwerbetafeln über 1 m² Größe.
- Unzulässig sind auch an sich nicht ortsfeste Objekte und Einrichtungen wie beispielsweise KFZ, Anhänger, Auflieger, an denen Werbemittel angebracht sind, Werbeanlagen an Gebäudefassaden in Form von Würfeln, Pyramiden, Prismen oder ähnlichen Körpern und Fahnen.

Ausnahmen von Festsetzungen

- Soweit eine Höhenbeschränkung für Schriftzüge angegeben ist, kann eine Überschreitung ausnahmsweise für einen untergeordneten Teil der Werbeanlage, beispielsweise für einen Buchstaben oder ein Symbol, zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit zugelassen werden.
- Das zeitlich befristete Aufstellen von Großwerbetafeln für örtliche und überörtliche Veranstaltungen, Feste und Aktionen (Libori, Schloßsommer, Schützenfest etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bestehende Werbeanlagen

Für bestehende Werbeanlagen besteht Bestandsschutz. Neuanlagen sind ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig.

8. Umweltbelange

Umweltbericht

Durch das Fachbüro NZO GmbH aus Bielefeld wurde ein detaillierter Umweltbericht zur geplanten III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 erstellt, der die direkte Lage am Grünbereich der Paderaue besonders berücksichtigt.
Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass sich durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 keine Auswirkungen hoher Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter ergeben. Da es sich um einen innerstädtischen Siedlungsraum handelt, bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Umweltauswirkungen durch die Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine mittlere Erheblichkeit gerechtfertigt ist. Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht das Erhaltungsgebot für Bäume (ca. 50jährige Eschen) am Nordrand der Eingriffsfläche 1, die Rodung von Bäumen sowie Eingriffsverursachende Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Hof- und Lagerflächen, eine extensive Begrünung von Flachdächern sowie Carports und Nebenanlagen, das Anpflanzen von Hochhecken im Bereich von Freiflächen des MI-Gebietes entlang der Neuhäuser Straße sowie der Schutz der an das MI-Gebiet angrenzenden Baumbestände

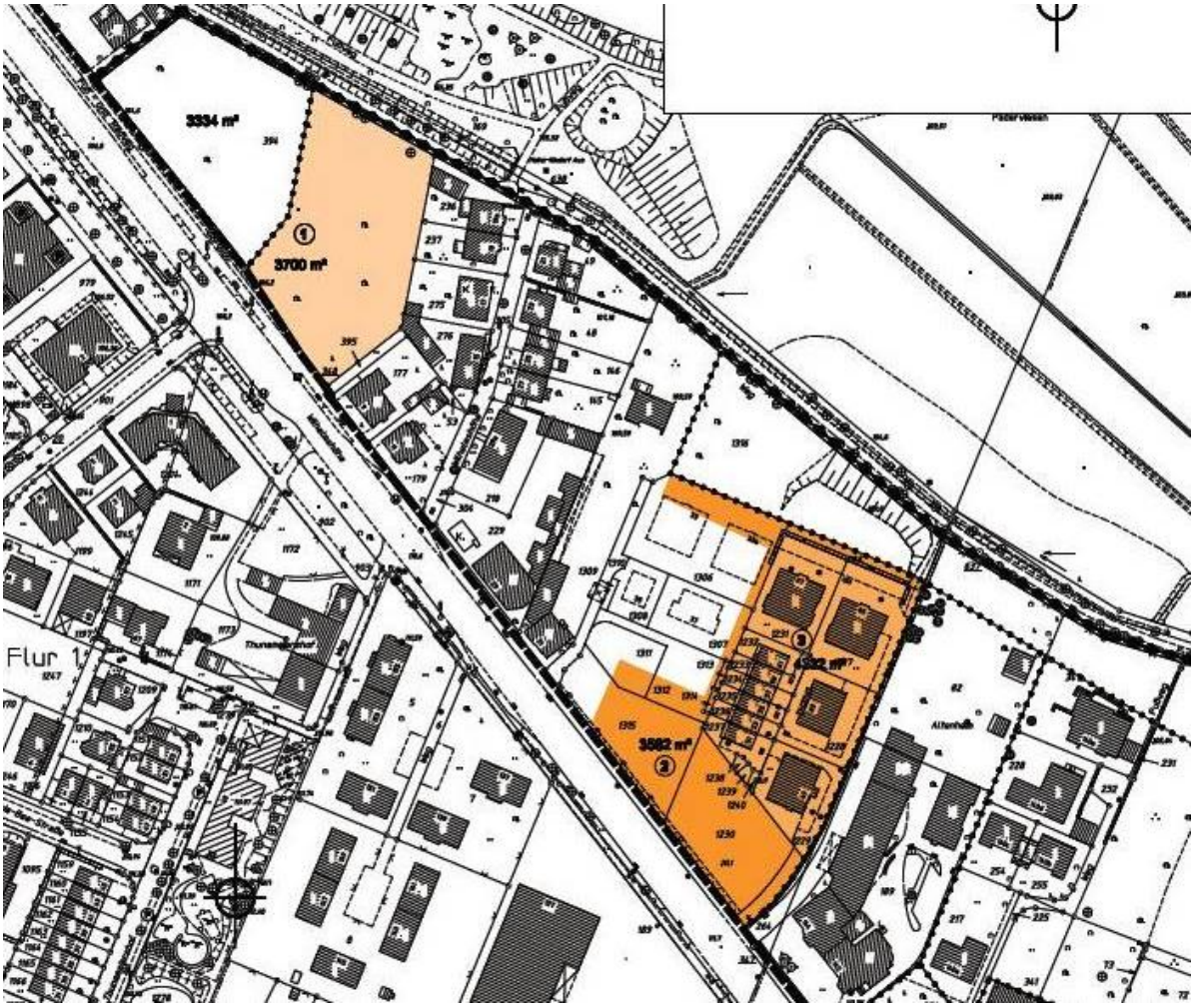
während der Bauzeiten benannt. Bis auf die Festsetzung von Hochhecken entlang der Neuhäuser Straße werden die zuvor benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Festsetzungen bzw. Empfehlungen in die textlichen Regelungen der III. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.
Die zwingende Festsetzung von Hecken entlang der Neuhäuser Straße kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine Berücksichtigung finden. Der Straßenverlauf der Neuhäuser Straße und deren Verlängerung die Straße Wilhelmshöhe sollen sich aus städtebaulichen Gründen und Aspekten durch eine architektonisch ansprechende Bebauung und nicht durch eine dörfliche Heckenstruktur darstellen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist es gewollt, dass der Straßenraum optisch gefasst und dem Nutzer ein städtischer Charakter vermittelt wird.

Die erweiterten Baumöglichkeiten auf Grundstücken an der Stichstraße Wilhelmshöhe (Flurstücke 47 und 48) sind als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten. Da außerdem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Bebauung einschließlich Nebengebäude nur bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 möglich ist, kann nach Aussage des Fachamtes von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in diesem Falle abgesehen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung
Auch der Artenschutzfachbeitrag zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ wurde durch die NZO GmbH erarbeitet.
Das Fachbüro kommt nach Prüfung zu dem Schluss, dass dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ausgleichsproblematik
Im Rahmen des vormals angestrebten Erwerbs und der daraus erfolgenden Abrechnung und Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge für den notwendigen ökologischen Ausgleich bestanden seitens der Fachdienststellen Bedenken, die im Bebauungsplan Nr. 179 I. Änderung aus dem Jahre 2000 festgelegten aber nicht explizit den einzelnen Bauflächen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen abzurechnen.
Nach einer eingehenden rechtlichen Prüfung durch die Fachdienststellen der Stadt Paderborn sowie für diesen Fall vergleichbare OVG-Urteile ist nunmehr abschließend geklärt, dass eine detaillierte Zuordnung der Ausgleichsfläche zwingend erforderlich ist, um eine rechtlich abgesicherte Kostenerstattung durch die betroffenen Bürger zu gewährleisten.
Mit der III. Änderung soll daher die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen neu festgesetzt sowie eindeutig geregelt und zugeordnet werden. Damit wird eine spätere Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen auf rechtlich sicherer Basis gewährleistet.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde durch das Fachbüro NZO GmbH in Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft erneut beurteilt und bilanziert. Bei den ausgleichspflichtigen Bereichen handelt es sich um die Grundstücke, die im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 im Jahre 2000 als neue Baugrundstücke ausgewiesen wurden (Eingriffsfläche 1 bis 3). Im Folgenden handelt es sich hierbei um die ehemaligen Gärtnereigrundstücke im Bereich der Neuhäuser Straße (Wilhelmshöhe 31) sowie der Bauzone nordwestlich des Gebäudes Wilhelmshöhe 9.



Zwar setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 fest doch lässt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine 50 %ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu, was einen Versiegelungsgrad von 60 % der Grundstücksfläche bedeutet. Aufgrund des bereits verwirklichten hohen privaten Erschließungsaufwandes im Bereich der Eingriffsflächen 2 und 3 durch Grundstückszufahrten, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze entspricht der im Umweltbericht zugrunde gelegte Versiegelungsgrad der tatsächlichen und örtlichen Situation. Da aus Gesprächen mit Investoren davon auszugehen ist, dass auch die noch unbebauten Flächen im Bereich der ausgleichspflichtigen Grundstücke in ähnlicher Dichte und Versiegelungsgrad bebaut werden, wurde auch für diese Bereiche in der Eingriffsbilanzierung eine Flächenversiegelung von 60 % zugrunde gelegt.

Aufgrund der vorhandenen hohen ökologischen Wertigkeit von Teilflächen sowie dem zuvor beschriebenen teilweise sehr hohen Versiegelungsgrad wurde für den 3.700 m² großen Baubereich am Ortseingang der Kernstadt ein Ausgleichsbedarf von 3.966 m² ermittelt. Für die ca. 7.914 m² großen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde vom Fachbüro ein Ausgleichsbedarf von 4.748 m² ermittelt. Abweichend von den bisherigen Überlegungen soll der ökologische Ausgleich nunmehr nicht mehr teilweise im Plangebiet, sondern nur noch zusammenhängend auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstücke 172 und 173 im Naturschutzgebiet NSG Gunnewiesen II in der Aue des Stemmeckebaches nachgewiesen und geregelt werden. Bei den vorgenannten Flächen

handelt es sich um eine frühere Ackerfläche bzw. einen ehemaligen Fichtenbestand. Die Flächen sind bereits in extensiv genutztes Grünland mit Mähwiesenbewirtschaftung umgewandelt worden.
Die bisher im nördlichen Bereich entlang des Padersteinweges sowie im westlichen Bereich des Planentwurfes der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 vorgesehenen öffentlichen Ausgleichsflächen werden im Planentwurf der III. Änderung als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf Basis des ökologischen Zustandes werden als Zweckbestimmung für Teilflächen des Flurstücks 394 der Schutz sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese sowie für den Bereich entlang des Padersteinweges die Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen geregelt. Die nunmehr vorgesehene Regelung gestattet eine zeitnahe und rechtssichere Abrechnung der entsprechenden Ausgleichsflächen in Anreppen und verhindert so auch einen womöglich Streit belasteten Ankauf der privaten Grundstücksflächen.

Zuordnung
Für die ausgleichspflichtigen Grundstücksflächen, im Zuordnungsplan mit 1 bis 3 gekennzeichnet, wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Dem baulichen Eingriff auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 394 in der Größenordnung von 2.220 m², im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche der Grundstücke der Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstücke 172 und 173 eine Teilfläche in der Größe von 3.966 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit 1 gekennzeichnet. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten der Bauflächen wird der Eingriff mit dem Faktor 1,8 ausgeglichen.

Dem baulichen Eingriff auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 1306, 1307, Teilflächen von 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316 sowie dem Flurstück 1230 in der Größenordnung von 2.149 m², im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche der Grundstücke der Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstücke 172 und 173 eine Teilfläche in der Größe von 2.149 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit 2 gekennzeichnet.

Dem baulichen Eingriff auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 1227, 1228, 1229, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240 in der Größenordnung von 2.599 m², im Zuordnungsplan mit 3 gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche der Grundstücke der Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstücke 172 und 173 eine Teilfläche in der Größe von 2.599 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit 3 gekennzeichnet.
Die auf den externen Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Zuordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt.

9. Flächenbilanzierung

Flächenbilanzierung					
Gesamtfläche des Änderungsbereiches					**147.049 m²**
Nutzung	Fläche	Versie-gelungsgrad	Eingriff	Faktor	Summe
nicht ausgleichspflichtige Erschließungsanlagen (vorhanden)	6724 m²	0	0	0	0
nicht ausgleichspflichtige Bauflächen	112.599 m²	0	0	0	0
nicht ausgleichspflichtige Gemeinbedarfsfläche	6886 m²	0	0	0	0
private Grünflächen (entlang Paderwiesen, westlich Wilhelmshöhe)	9226 m²	0	0	0	0
ausgleichspflichtige Baufläche Nr. 1 (Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 394)	3.700 m²	0,6	1.480 m²	1,8	3.966 m²
ausgleichspflichtige Bauflächen Nr. 2 (Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 1230 sowie Teilflächen der Flurstücke 1306, 1307, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315 1316	3.582 m²	0,6	2.149 m²	1,0	2.149 m²
ausgleichspflichtige Bauflächen Nr. 3 (Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke Flur 1, Flurstücke 1227, 1228, 1229, 1231, 1232, 12333, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239 und 1240	4.332 m²	0,6	2.599 m²	1,0	2.599 m²
Ausgleichsbedarf					**8.714 m²**
Ausgleichsflächen					
Ausgleichsfläche „NSG Gunnewiesen II“ Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstücke 173 und 172 teilweise	8.714 m²			1,0	**8.714 m²**

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

3. Wassergefährdende Stoffe

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.

4. Information über Normen

Die DIN-Normen wie z. B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Abfallbehältnisse/Wertstofftonnen

Da im Bereich privater Erschließungswege keine ausreichenden Wendemöglichkeiten bestehen, müssen Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke im Bereich der Neuhäuser Straße bereitgestellt werden

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie dem Zuordnungs- und Grünordnungsplan. Dem Verfahren beigefügt ist eine Begründung mit Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag der NZO GmbH. Der Umweltbericht datiert vom November 2010 und der Artenschutzfachbeitrag vom September 2010. Zusätzlich beigefügt ist eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & CO.KG vom 15.12.2009.

12. Gesamtabwägung

Ziel der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ ist eine eindeutige, nachvollziehbare und rechtssichere Zuordnung zwingend erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen. Mit den jetzt getroffenen Maßnahmen wird eine detaillierte Zuordnung getroffen, die eine spätere Erhebung der notwendigen Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen auf einer rechtlich sicheren Basis gewährleistet.
Mit der Änderung werden auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn sowie der örtlichen Lage, Situation und Gegebenheit eindeutige und nachvollziehbare Regelungen von Einzelhandelsnutzungen getroffen. Die unter Abwägung aller Belange getroffenen Regelungen erlauben ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen. Ein weiteres städtebauliches Ziel der III. Änderung ist die Fortentwicklung des Eingangsbereiches der Neuhäuser Straße in einer angemessenen architektonischen Weise. Hier soll durch eine entsprechende Neubebauung „mehr städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ erlangt und die Einfahrt in das Stadtgebiet verbessert werden. Eine Abschirmung (Lärm) des rückwärtigen Bereiches zum Padersee hin soll weiterhin durch die Festsetzung einer kompakten Bebauung entlang der Neuhäuser Straße erfolgen.
Um der Situation im Stadtgefüge gerecht zu werden und ein abgestimmtes und harmonisches Siedlungsbild zu erhalten bzw. zu ermöglichen, ist ein Übermaß an Werbeanlagen im Plangebiet zu verhindern. Ziel der Stadt Paderborn ist es, dass sich der Änderungsbereich aus städtebaulicher Sicht durch eine ansprechende Bebauung und nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen darstellt. So soll der optische Eindruck des Straßenraumes durch eine qualitätsvolle Architektur und Formensprache sowie Grünflächen geprägt werden und nicht durch eine überbordende und überhand nehmende Vielzahl von Werbeanlagen in unterschiedlichster Form, Größe, Gestaltung und Ausprägung. Mit den in der III. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Regelung zu Werbeanlagen sind die vorgenannten Planungsziele zu erreichen.

Unter Beachtung aller Vorgaben, Ausführungen und Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ sind die zum Teil einschränkenden Maßnahmen zum Einzelhandel, die Regelungen zu Werbeanlagen, zum erforderlichen Ausgleich sowie zur Bauweise und sonstigen Bebauung im Eingangsbereich der Kernstadt von Paderborn aus Gründen der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und fachgemäß. Sie sichern ein angepasstes, zweckmäßiges und förderliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.
Da von den Änderungsaspekten der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, ist die Umsetzung der Festsetzungen und Regelungen aus den vorgenannten Gründen städtebaulich unbedenklich, folgerichtig und vertretbar.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom November 2010 sowie der Artenschutzfachbeitrag vom September 2010 sind separate Teile der Begründung.

III. 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.
Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den neu zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

Obwohl von den Festsetzungen, Regelungen und sonstigen Maßnahmen des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, wird das Plangebiet durch Lärmimmissionen beeinträchtigt.
Im Bereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 beschränken sich die erheblichen Auswirkungen auf die von der Neuhäuser Straße sowie der Straße Wilhelmshöhe ausgehenden Lärmimmissionen, die auf vorhandene Baugrundstücke einwirken. Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für die Bauflächen werden überschritten. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, die Lärmbelastung durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu reduzieren. Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Regelungen getroffen. Da es sich bei den Regelungen um passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden handelt, wird deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungen geprüft oder sind vom jeweiligen Bauwilligen im Rahmen genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen gem. § der 67 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eigenverantwortlich vorzunehmen und durchzuführen. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 10.10.2011
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Daniel Schultze