

# **STADT PADERBORN**

## **Bebauungsplan Nr. SN 25 „Hatzfelder Straße-Süd“, IV. Änderung**

### **Begründung**

**Mai 2013**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Gliederung**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 3.3 Gewässerschutz
  - 3.4 Boden
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Planungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO
  - 4.3 Erschließung und Verkehr
  - 4.4 Immissionsschutz
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltbelange und umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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

Das Plangebiet der IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 25 „Hatzfelder Straße-Süd“ liegt im Süden des Mastbruchviertels in Paderborn-Schloss Neuhaus und umfasst ca. 0,46 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Fuß-/Radweg, der Bestandteil des inneren Wegenetzes des größeren Wohnquartiers auf der Westseite der Mastbruchstraße ist sowie durch einen daran gelegenen Spielplatz.
- Im Westen durch einen weiteren entsprechenden Fuß-/Radweg sowie daran anschließend Wohngrundstücke in der vorhandenen Siedlung.
- Im Osten durch die Mastbruchstraße.
- Im Süden durch die Grundschule St. Josef.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Wohngebiets „Hatzfelder Straße-Süd“ im Südosten von Schloss Neuhaus, das seit Ende der 1980er Jahre entwickelt worden ist.

Das gesamte ursprüngliche Wohngebiet spannt sich zwischen Hatzfelder Straße, Dubelohstraße, Mastbruchstraße und den Waldflächen entlang des Schatenwegs auf. Anhand des Ursprungsplans wurde eine kleinteilige Wohnbebauung entwickelt, die i.W. über zwei übergeordnete Erschließungsringe an die Hatzfelder Straße (Bernhard-Manegold-Straße) sowie an den Schatenweg (Franz-Kocks-Straße) angebunden ist. Lediglich an der Mastbruchstraße ist ein direkter Anschluss der damaligen Neubaugrundstücke an diese äußere Umfassungsstraße gegeben. Ein Charakteristikum des Wohngebiets ist die zentrale Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer, die unabhängig von den Erschließungsstraßen in Ostwestrichtung von der Mastbruchstraße durch das Gebiet zur Dubelohstraße führt.

Dubelohstraße und Hatzfelder Straße stellen örtliche Hauptverkehrsstraßen dar, bei der Mastbruchstraße handelt es sich um eine quartiersbezogene Sammelstraße. Entlang der Hatzfelder Straße bestehen einige Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelbetriebe. Die straßenbegleitende Bebauung der Mastbruchstraße ist zwischen Hatzfelder Straße und Schatenweg mit Ausnahme mehrerer Gemeinbedarfsnutzungen weitestgehend durch Wohngebäude geprägt. Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um die südlich an das Plangebiet anschließende Grundschule, die dem Plangebiet östlich gegenüber liegende katholische Kirche St. Josef mit Kindergarten sowie die Mastbruchschule (Hauptschule) im Südosten.

Auf der Westseite der Mastbruchstraße ist auf Grundlage des Ursprungsplans eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern entstanden. Es handelt sich insgesamt um ein kleinteiliges, durch die Hausgärten locker durchgrüntes Wohngebiet. Das Gelände sowie das Umfeld sind relativ eben.

Entlang der Mastbruchstraße hat der Ursprungsplan eine straßenbegleitende Bebauung auf sehr tiefen Grundstücken vorbereitet. Auf den rd. 41-45 m tiefen und teilweise noch tieferen Grundstücken ist aus heutiger Sicht ein Nachverdichtungspotenzial durch rückwärtige Bebauung gegeben, im Bereich des südwestliche anschließenden Grundstücks Fraz-Kocks-Straße 95 durch zusätzliche Anbaumöglichkeiten im Südosten. Entsprechende Vorhaben und Planungen wurden der Stadt zwischenzeitlich mitgeteilt, die im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen erlauben dies jedoch nicht.

Die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung in der innerstädtischen Lage ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden grundsätzlich positiv zu sehen. Die Entwicklungsabsicht wird somit befürwortet. Voraussetzung ist dabei insgesamt, dass nachbarschaftliche Belange sowie Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, Voraussetzung ist eine Orientierung an den gegebenen Nutzungsmaßen der vorhandenen Bebauung. Um eine sinnvolle und geordnete Fortentwicklung zu sichern, soll dazu eine entsprechende Nachverdichtung in dem gut abgrenzbaren Bereich des vorliegenden Plangebiets insgesamt ermöglicht werden.

Ein Planerfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, da vor allem die Abgrenzung der überbaubaren Flächen nach dem Ursprungsplan Nr. SN 25 keine hinterliegende Bebauung ermöglicht – weder eigenständig, noch als Anbau. Das Plangebiet umfasst nur rd. 0,46 ha, ist selbst bereits bebaut sowie letztlich allseits von Bebauung umgeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Somit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) nach summarischer Prüfung erfüllt. Die vorliegende IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 25 „Hatzfelder Straße-Süd“ wird somit im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Ursprungsplan ist bisher in drei Änderungsverfahren angepasst worden. Dabei erfolgte die II. Änderung für das gesamte ursprüngliche Plangebiet, die III. Änderung betrifft nicht das vorliegende Plangebiet. Die Festsetzungen der IV. Änderung ersetzen im vorliegenden Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen der II. des Bebauungsplans Nr. SN 25 „Hatzfelder Straße-Süd“, letztere treten außer Kraft.

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, ist das Plangebiet als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* von Schloss Neuhaus festgelegt. Eine entsprechende Ausweisung ist auch im Umfeld gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn stellt hier *Wohnbaufläche* dar. Südlich sowie auf der Ostseite der Mastbruchstraße schließen verschiedenen Gemeinbedarfsflächen an (Schulen, Kirche, Kindergarten). Die im Ursprungsplan festgesetzte Wohngebietsausweisung wird beibehalten und ist somit nach wie vor aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz**

#### **a) Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Plangebiet liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Ein Teil der Waldflächen südlich des Schattenwegs ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Weitere Landschaftsschutzgebiete liegen im östlich gelegenen freien Landschaftsraum.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. FFH-Gebiete liegen außerhalb des Siedlungsbereichs im Südosten an der Lippe sowie im Nordosten im Bereich Schwarze Berge. Der Bereich Schwarze Berge ist gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet. Schützenswerte sowie geschützte Biotope sind ebenfalls nur außerhalb des Siedlungsbereichs registriert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie aufgrund der Entfernungen sind keine Auswirkungen der vorliegenden, maßvollen Planung der Nachverdichtung auf die umgebenden Schutzgebiete und -objekte zu erwarten.

Der Bereich des Plangebiets ist als Teil des Siedlungsbereichs aus dem im Umfeld geltenden Landschaftsplan „Sennelandschaft“ ausgespart.

#### **b) Artenschutz**

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

### **3.3 Gewässerschutz**

Im überplanten Bereich und dem näheren Umfeld befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch im Trinkwasserschutzgebiet.

### **3.4 Boden**

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> stehen im Plangebiet stellenweise tiefreichend humose Sandböden als Gley-Podsol, z.T. Podsol-Gley (gP8) sowie als Podsol, stellenweise Gley-Podsol (P81) an. Beide besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit, sind dürr empfindlich und weisen häufig bzw. z.T. Ortsteinverfestigungen auf. Bei dem Gley-Podsol/Podsol-Gley steht Grundwasser meist bei 8 bis 13 dm unter Flur.

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn, Krefeld 1983

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> treffen auf den Gley-Podsol/Podsol-Gley nicht zu. Der Podsol/Gley-Podsol ist dagegen in Bezug auf die Biotopentwicklung als schutzwürdig mit der Schutzstufe 1 bewertet worden. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden für die Siedlungsentwicklung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt, das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bestand nicht erhöht, lediglich die Möglichkeiten der Platzierung von Wohngebäuden werden auf den bestehenden Baugrundstücken großzügiger gefasst. Die Planung wird daher als vertretbar angesehen.

### **3.5 Altlasten und Kampfmittel**

Altlasten sowie entsprechende Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Erkenntnisse über Kampfmittelvorkommen liegen nicht vor. Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

### **3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

Bodendenkmale sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Der LWL-Archäologie für Westfalen weist jedoch im Zuge des Aufstellungsverfahrens darauf hin, dass südöstlich des Planungsgebiets zahlreiche unter Schutz stehende Grabhügel liegen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Gräberfeld bis in das Vorhabengebiet hinein reichen könnte, wird darum gebeten, im Falle von genehmigungspflichtigen Erdarbeiten die LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), frühzeitig zu benachrichtigen, um die Arbeiten bauarchäologisch begleiten und so Bauverzögerungen verhindern zu können.

---

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

## 4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 25 „Hatzfelder Straße-Süd“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden, innerstädtischen Wohngebiets geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den bestehenden Regelungen, am zwischenzeitlich umgesetzten Bestand sowie am baulichen Umfeld des Plangebiets. Zur grundlegenden Planentscheidung der Wohngebietsentwicklung im Gebiet „Hatzfelder Straße-Süd“ wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans verwiesen. Die Vorgaben zielen auf eine der Umgebung angepasste Fortentwicklung der bestehenden, kleinteiligen und familiengerechten Bebauung ab.

### 4.1 Planungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Ursprungsplan setzt entlang der Mastbruchstraße ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 sowie an der Franz-Kocks-Straße ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 77 fest. Die Gebietscharaktere werden mit Blick auf die geplante Fortentwicklung im Bestand beibehalten. Mit der vorliegenden Überplanung erfolgt lediglich eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 als Rechtsgrundlage. Im allgemeinen Wohngebiet werden Nutzungen, die dem örtlichen Charakter der Wohnbebauung und dem Erschließungssystem nicht entsprechen, dabei ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Das Erfordernis zusätzlicher Regelungen im reinen Wohngebiet ist nicht gegeben. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an dem vorhandenen planungsrechtlichen und baulichen Bestand.

- Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 wie im Ursprungsplan beibehalten. Gleiches gilt für die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit höchstens einem Vollgeschoss. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wird auf heutiger rechtlicher Grundlage der BauNVO 1990 - nur Vollgeschosse werden angerechnet - nicht mehr als erforderlich angesehen und erfolgt nicht. Das zulässige Bauvolumen ist mit der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse aus heutiger Sicht ausreichend definiert.
- Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit 4,0 m erfolgt ebenfalls analog zum Ursprungsplan. Darüber hinaus wird eine Überschreitung um 1,0 m auf einem definierten Traufabschnitt als Ausnahmemöglichkeit geregelt, um eine Mitnutzung des Dachraums zu erleichtern. Auch diese Ausnahmemöglichkeit bezieht sich auf eine bestehende Regelung des Ursprungsplans, die lediglich anhand heutiger rechtlicher Grundlagen aktualisiert wird. Ergänzend erfolgt gegenüber den ursprünglichen Regelungen nur der Wandhöhe nun auch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m. Damit soll die Orientierung der Nutzungsmaße am Bestand auch auf den zusätzlichen rückwärtigen überbaubaren Flächen weiter abgesichert werden. Die Bestimmung der Gebäudehöhen wird in dem straßennahen Bereich als Höhe über der Fahrbahnoberkante des nächstgelegenen Straßenabschnitts der vorhandenen öffentlichen Straßen definiert.
- Auch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird übernommen.

- Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen wird gegenüber dem Bestand insbesondere in Richtung Westen sehr großzügig gefasst. Damit soll die oben dargelegte Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne dass vorgegeben wird, ob diese als eigenständiger Baukörper, oder als Anbau an bestehende Gebäudeteile realisiert werden soll. Diese Flexibilität wird im vorliegenden Fall als sinnvoll angesehen, um in jedem Einzelfall eine dem Grundstückszuschnitt, der Bauweise und der Erschließungssituation angepasste Umsetzung zu ermöglichen. Bei einem vorhandenen Doppelhaus kann sich z.B. eher ein Anbau anbieten, bei den Einzelhäusern am Nord- und Südrand der Bebauung aus den 1980er/90er Jahren ist aufgrund der Grundstückszuschnitte eher auch die Errichtung eines weiteren Einzelhauses denkbar. Lediglich auf dem südlichsten Grundstück werden mit Blick auf dessen besondere Größe und Tiefe (rd. 50 m) zwei gesonderte Baufelder ausgewiesen, um eine angemessene Staffelung von Gebäuden und Gartenbereichen zu regeln. Dabei rücken die überbaubaren Flächen nicht näher an die südlich der Zufahrt zur St. Josef Grundschule bestehenden und nach dem Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten Großbäume heran, als dies im Bestand des Nachbargebäudes Mastbruchstraße 81 der Fall ist.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden in Anlehnung an den Ursprungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds.

Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie dem Ursprungsplan und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich auf die Dachgestaltung, eine harmonische Fassadengestaltung sowie die Begrünung und Einfriedung von Grundstücken. Sie sollen eine Einfügung der Nachverdichtung in die örtliche Maßstäblichkeit, Formensprache und insgesamt in den Charakter des innerstädtischen Wohngebiets sichern.

#### **4.3 Erschließung und Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets besteht über das vollständig hergestellte Straßen- und Wegesystem im östlichen Siedlungsbereich von Schloss Neuhaus. Dieses bietet auch eine gute fuß- und radläufige Einbindung in die örtlichen Netze. Bushaltestellen mit Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz sind in fußläufiger Entfernung sowohl in der Mastbruchstraße, als auch im Schattenweg erreichbar. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist aufgrund der kleinteiligen Ergänzung des bestehenden Wohngebiets nicht zu erwarten, private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke soll über die Mastbruchstraße erfolgen. Eine Erschließung über die umliegenden Geh- und Radwege ist nicht möglich und wird auch nicht als sinnvoll angesehen.

Öffentliche Parkplätze stehen in den bestehenden Straßen in angemessenem Umfang zur Verfügung, private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen umzusetzen. Lediglich für das Grundstück an der Franz-Kocks-Straße erfolgt bestandsorientiert sowie bedarfsgerecht eine konkrete Festsetzung hierfür außerhalb der überbaubaren Flächen. Damit soll eine sinnvolle und verträgliche Unterbringung solcher Anlagen auch unter Berücksichtigung der zurückgesetzten Lage und des Zuschnitts dieses Grundstücks gesichert werden.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld (z.B. Schall) sind aufgrund der bestandsorientierten Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebiets nicht erkennbar.

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerstädtischen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen, z.B. aufgrund von Staub, Gerüchen, Luftverunreinigungen etc. liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen wird derzeit nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

##### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen.

##### **b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen im Änderungsbereich stellenweise tiefreichend humose Sandböden an. Diese weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Angaben zum Grundwasserstand enthält die Bodenkarte hier nur zum Teil, die Angaben liegen bei 8 bis 13 dm für einen der beiden örtlich vorkommenden Böden.

Für die Bestandsüberplanung und Nachverdichtung und die damit zu erwartenden verkleinerten Grundstücksflächen wird ein Anschluss an die in den angrenzenden öffentlichen Straßen bestehende Regenwasserkanalisation für sinnvoll und angemessen angesehen. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

In der benachbarten Mastbruchstraße ist eine straßenbegleitende Baumpflanzung gegeben, auch das innere Fuß-/Radwegesystem des Gesamtwohngebiets ist begrünt. Die Planfläche ist somit durch Strukturen im öffentlichen Raum bereits grünordnerisch eingebunden. Hinzu kommt die bestehende Durchgrünung der Gärten mit teils heimischen, hohen Hecken etc. Eine Wirksamkeit der bestehenden und zu ergänzenden Bebauung in den freien Landschaftsraum ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht gegeben. Der Ursprungsplan enthält im überplanten Bereich keine grünordnerischen Festsetzungen. Mit Blick auf das Ziel der Nachverdichtung und die o.g. Rahmenbedingungen sollen auch keine zusätzlichen entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

### **5. Umweltbelange und umweltrelevante Auswirkungen**

#### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- das Plangebiet an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist,
- bestimmte Schwellenwerte des zulässigen Versiegelungsgrads unterschritten werden (hier 20.000 m<sup>2</sup>),
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn, Krefeld 1983

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu keinen ggf. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4218 (Paderborn) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude potenziell 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), 18 Vogelarten (9 Arten streng geschützt), 4 Amphibienarten (alle streng geschützt) und die Zauneidechse (streng geschützt) vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für den Steinkauz, den Pirol, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Wendehals ist mit einem schlechten Erhaltungszustand beschrieben. Zudem ist für die Kreuzkröte und den Kammmolch ein ungünstiger Erhaltungszustand registriert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht, welches ausschließlich durch Wohngrundstücke mit Gebäuden und entsprechenden Haus-/Ziergärten geprägt ist. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit ca. 0,46 ha lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar. Die Fläche unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die umliegende vorhandene Bebauung und die angrenzenden Straßen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bisherige Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund der Rahmenbedingungen werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Es wird erwartet, dass durch die Ergänzung des Wohngebiets und den damit zu erwartenden Neubau keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Zusätzliche Wirkfaktoren kommen durch die bauliche Inanspruchnahme bisheriger Hausgartenbereiche hinzu.

Die Bandbreite und der Bestand der örtlich vorhandenen siedlungstypischen Biotope mit Einzelhausbebauung und Hausgärten werden aber insgesamt nicht erheblich verändert. Somit ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG nicht betroffen sind.

Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder weitergehende Erkenntnisse oder Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind daher z.B. die Ausschlusszeiträume gemäß Landschaftsgesetz NRW für die Beseitigung von Gehölzen bei der Umsetzung zu beachten. Sofern vorhandene Gehölze potenziell z.B. Fledermausquartiere aufweisen (z.B. Altbaumbestand), ist außerhalb dieser Ausschlusszeiträume außerdem eine Begleitung der Rodungsmaßnahmen durch einen Biologen erforderlich. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Tiere, die sich in Spalten o.ä. im Winterschlaf befinden, versehentlich getötet werden.

### 5.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets und stellt somit eine typische Innenentwicklungsmaßnahme dar. Durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Siedlungsbestand wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung vermieden bzw. gemindert. Dies trägt dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Bodenschutz insgesamt Rechnung. Durch die Vermeidung/Minderung zusätzlichen Flächenverbrauchs werden auch entsprechende landwirtschaftliche Flächen geschont.

### 5.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird insbesondere auf Kapitel 2 verwiesen. Eine zusätzliche Bebauung einer innerstädtischen Fläche ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll.

Die geplante Nachverdichtung betrifft heute als Haus-/Ziergärten genutzte Flächen. Die rechtsgültige Festsetzung des Wohngebiets basiert auf der BauNVO 1977, nach der Nebenanlagen nicht auf die Berechnung der zulässigen Grundfläche anzurechnen waren. Der Ursprungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen im heute überplanten Bereich, dies wird so beibehalten. Somit ist auf Grundlage des Ursprungsplans bislang eine Vollversiegelung des Plangebiets mit Nebenanlagen zulässig. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Umstellung auf die heute geltende BauNVO 1990. Danach darf die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen nur noch um maximal 50 % überschritten werden. Da die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,4 beibehalten wird, wird durch die vorliegende Planung keine größere Versiegelung ermöglicht. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt bei der Planung im Siedlungsbestand ebenfalls nicht.

Nach dem sogenannten „Baurechtskompromiss“ nach § 1a(3) Satz 5 BauGB entsteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klar gestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein.

In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Die vorliegende IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 25 dient der Nachverdichtung, dies begrenzt die Inanspruchnahme von Siedlungsentwicklungsflächen im Außenbereich und wirkt dadurch auch aus Klimaschutzaspekten positiv. Die innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegene Fläche ist den Stadtklimatopen zuzuordnen und besitzt angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion, sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Sie ist aber gut erschlossen und befindet sich in der Nähe zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an bereits vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes.
- Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um bis zu etwa 30° aus der Südrichtung unkritisch. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen.<sup>4</sup> Der

---

<sup>4</sup> Siehe z.B.: Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007; abweichend hiervon wird im Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW (Cluster Energie-

Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Dies kann hier aufgrund der erforderlichen Einfügung in bestehende Baustrukturen mit Südwestausrichtung nicht idealtypisch umgesetzt werden. Die Ausrichtung nach Südwesten mit einer größeren Drehung aus der Südrichtung besitzt aber für die Wohnräume an sich noch gewisse energetische Vorteile sowie insbesondere einen hohen Wohnwert.

- Die Abstände zwischen den Bauzeilen sollten bei typischen Einfamilienhausgebieten etwa die 2,4-fache Höhe der schattenwerfenden Kante und mehr betragen, bei verdichteten Zeilenbauformen etwa das 2,7-fache und mehr (Beispiel: 10,0 m Firsthöhe x 2,4 = 24,0 m Abstand südlicher First zur Nordfassade der zweiten Bauzeile). Auch diese Werte können bei der angestrebten Nachverdichtung nicht erreicht werden. Auch diesbezüglich werden aber die Vorteile der Nachverdichtung an sich höher gewichtet, als das Ziel einer solarenergie-optimierten Bebauung.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen soll.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist z.B. durch Erdwärme möglich.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie die Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen. Der vorgegebene Anschluss an die bestehende getrennte Regenwasserskanalisation ist zu begrüßen.

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets innerhalb des Stadtviertels Mastbruch in Nachbarschaft zu Grundversorgungsstrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen.
- Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands sowie Regenwasserbewirtschaftung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten.

Die vorgesehene geringfügige bauliche Fortentwicklung im Siedlungsbestand, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden daher auf Bebauungsplanebene auch mit Blick auf die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren bzw. der Umsetzung zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

---

wirtschaft NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf 2009) sogar als Anforderung (nur) eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung von im Mittel kleiner als 45° genannt.

## 6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich. Für die Stadt entstehende Kosten sind aufgrund der Planung nicht erkennbar.

### Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	0,06
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,40
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>0,46</b>

\*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

## 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat gemäß § 13a i.V.m. § 3(1)/§ 4(1) BauGB in der Zeit vom 24.09.2012 bis zum 19.10.2012 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden hat gemäß § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis zum 18.03.2013 stattgefunden.

### b) Planentscheidung

Die Planung zur Eröffnung einer Nachverdichtungsmöglichkeit im Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Stadtrats bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Paderborn, im Mai 2013

  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
UND KOMMUNALBERATUNG  
**DIRK TISCHMANN**  
**TANJA SCHROOTEN**  
BERLINER STR. 38  
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK