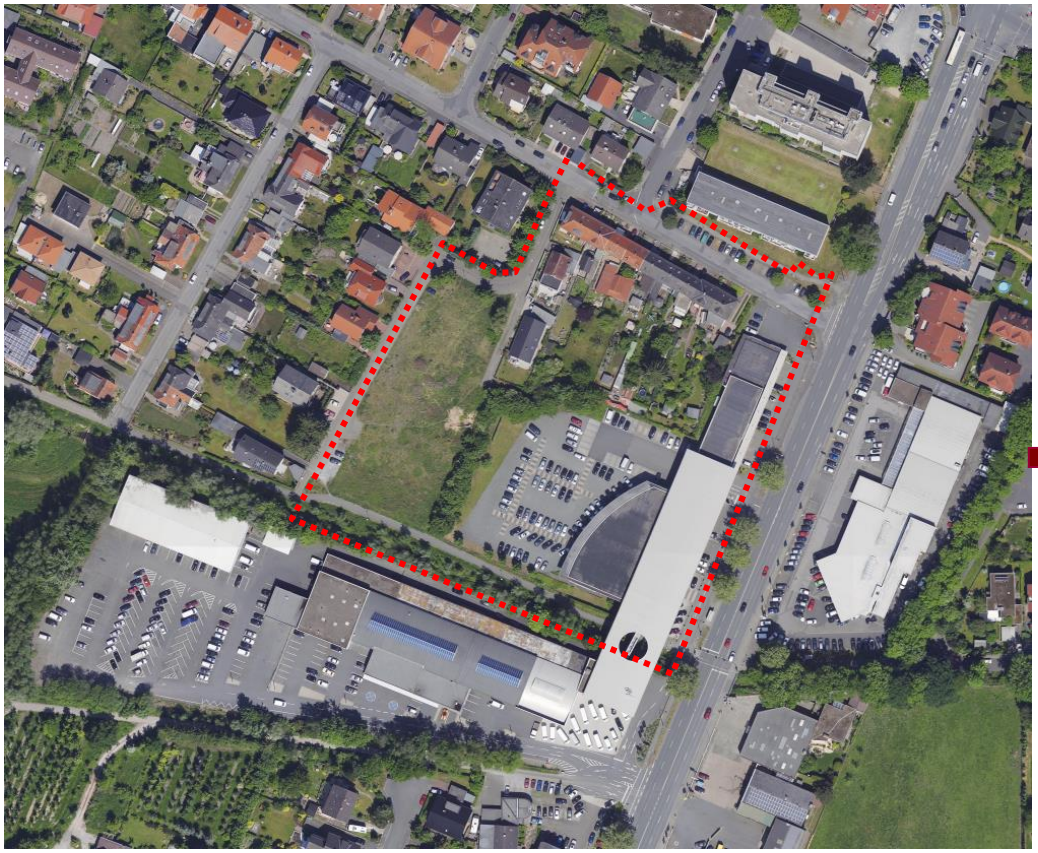
Begründung zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Rothebach“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im August 2014

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass und Ziele

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Darstellung im Regionalplan
4.2 Darstellung im Landschaftsplan
4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Erschließung
6.3 ÖPNV-Anbindung
6.4 Ver- und Entsorgung
6.5 Brandschutz

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E)
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen
7.3 Bauweise / Baugrenzen
7.4 Stellplätze und Garagen
7.5 Lärmemissionen / Lärmimmissionen
7.6 Sonstige Immissionswirkungen
7.7 Erneuerbare Energien
7.8 Erhaltungsgebot für Bepflanzungen

8. Festsetzungen nach Landesrecht - Örtliche Bauvorschriften
8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
8.2 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung
8.3 Außenwerbung

9. Umwelt
9.1 Umweltprüfung
9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
9.3 Altlasten / Denkmal
9.4 Klimaschutz
9.5 Hochwasserschutz
9.6 Vogelschutz

10. Niederschlagswasserbeseitigung

11. Flächenbilanzierung

12. Investitionskosten

13. Hinweise

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

15. Gesamtabwägung

II. MONITORING

I. BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensstand

Am 13.12.2011 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Änderungsbeschluss für die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Rothebach“. Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit von 27.12.2011 bis 13.01.2012 im Stadtplanungsamt informieren und zur Planung äußern.
In dem vorgenannten Zeitraum sind von der Öffentlichkeit keine Anregungen sowie Bedenken eingegangen.

2. Planungsanlass und Ziele

Seitens der Stadt Paderborn wird angestrebt, auf der unbebauten städtischen Fläche der Gemarkung Paderborn, Flur 20, Flurstück 973, zwischen dem Österreicher Weg, Detmolder Straße und Rothebach, zeitgemäße Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zu etablieren. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 I. Änderung setzt innerhalb der vorgenannten Flächen zwei eng umfasste Bauzonen, einen Spielplatz und eine Gemeinschaftsfläche für Garagen bzw. Stellplätze fest.
Um das vorgenannte städtebauliche Ziel umzusetzen und eine ansprechende gestalterische und architektonische Neubebauung zu ermöglichen, ist die Änderung des vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Mit der VII. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr entlang der Erschließungsstraße eine Neubebauung angesiedelt werden, die ruhige und ungestörte rückwärtige Gartenbereich ermöglicht.

Der bisher festgesetzte Spielplatz sowie die Gemeinschaftsgaragenfläche sollen aufgegeben werden. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem, wobei der Regenwasserkanal bereits in der Straßenverkehrsfläche verläuft. Der vorhandene und erneuerungsbedürftige Schmutzwasserkanal befindet sich derzeit außerhalb der Verkehrsflächen auf bisher festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der nunmehr geplanten Neubebauung soll auch eine Verlagerung des Schmutzwasserkanals einhergehen. Im Bereich des neu ausgewiesenen Parkstreifens entlang der Erschließungsstraße soll der Kanal neu errichtet und verlegt werden.
Durch eine Verlagerung der Bauzonen rückt die Neubebauung weiter vom eingeschränkten Gewerbegebiet ab. Unter Berücksichtigung kürzerer Erschließungswege sowie der Bildung von ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen ist die Modifizierung der Bauzonen städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar.

Auf Grundlage von neu durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen werden modifizierte Regelungen zu Lärmschutzmaßnahmen auf den Gewerbegebietsflächen wie auch für die Wohnbebauung getroffen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Zielvorstellung die Innenentwicklung zu fördern. Da sich die Neubebauung nahtlos in die Umgebungsbebauung einfügt, ist die vorgesehene Änderung städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

Abb. 1: Ursprungsplan; I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Österreicher Weg/Elsa-Brandström-Weg“, rechtskräftig seit 1994

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das ca. 2,53 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Paderborn. Das Änderungsgebiet ist ein Teil des Siedlungsviertels der Stadtheide und wird über die Detmolder Straße sowie über den Österreicher Weg erschlossen. Die Entfernung vom Änderungsgebiet bis zum historischen Stadtkern der Stadt Paderborn beträgt etwa 2 km.
Eingefasst und umschlossen wird das Plangebiet im Osten durch die Detmolder Straße, im Norden und Westen durch den Österreicher Weg und im Süden durch den Rothebach.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Stadtkarte – Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan

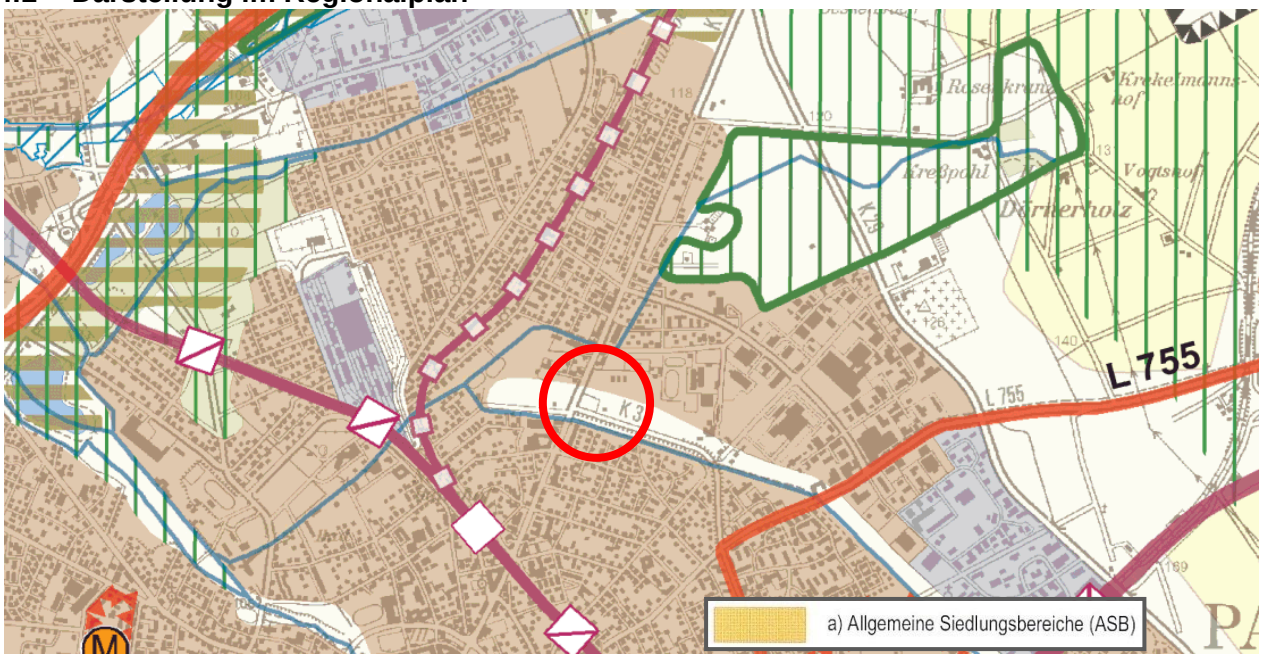


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ vom 07.01.2008 stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit fügt sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 in die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben ein.

4.2 Darstellung im Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsgebiet und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“. Die vorgesehenen Modifizierungen der VII. Änderung stehen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ daher nicht entgegen.

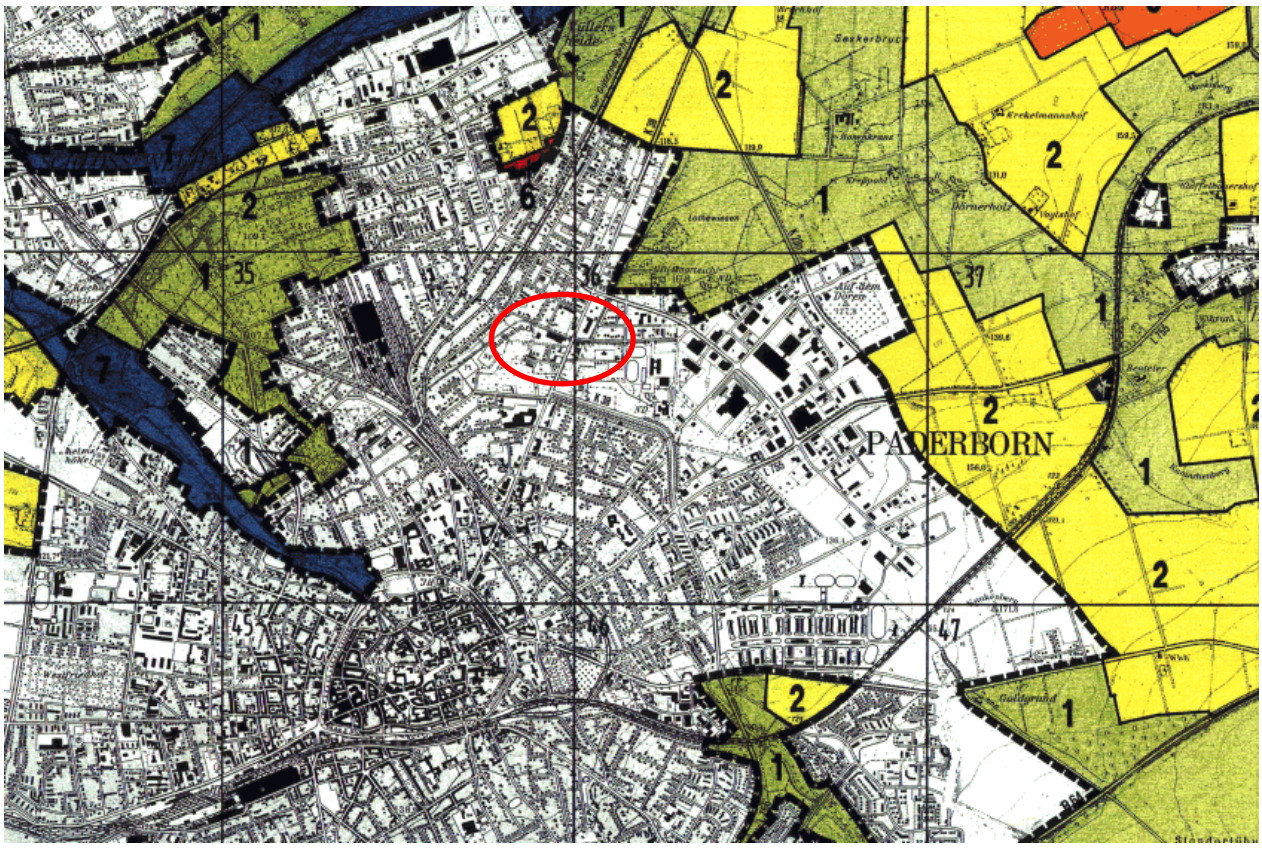


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe – Entwicklungsziele

4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Sonstige Darstellungen sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Rothebach“ wird gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Abweichende Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die im Änderungsbereich dargestellte Fläche für Gewerbe geringfügig erweitert. Dies entspricht der heutigen Nutzung. Die bisherige Benennung „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ fällt grundsätzlich in Flächennutzungsplänen weg und wird daher im Rahmen der Berichtigung als „Gewerbliche Baufläche“ bezeichnet.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist weitestgehend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

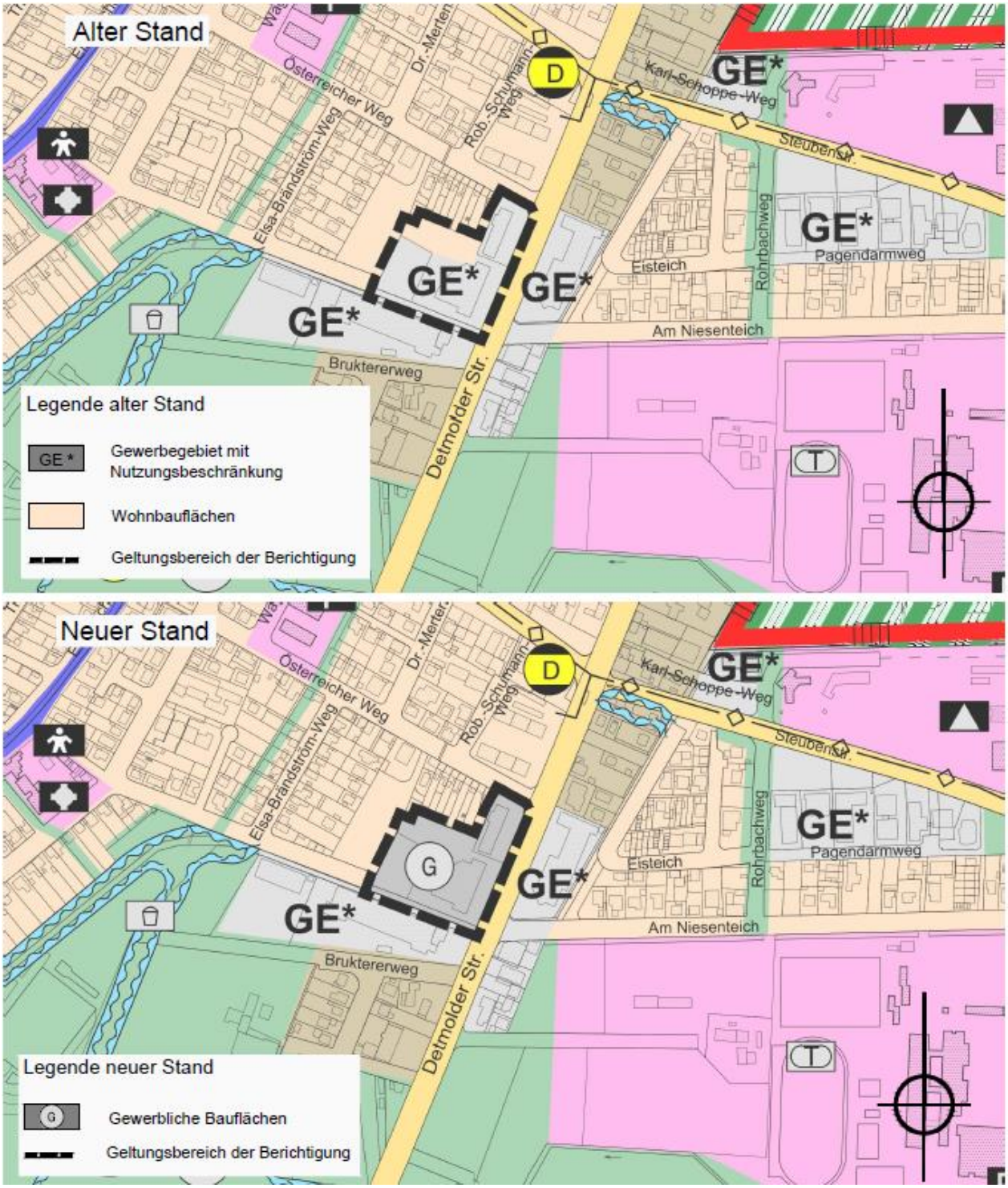


Abb. 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Planquartier zwischen Detmolder Straße, Österreicher Weg und Rothebach ist nahezu vollständig bebaut und teilt sich in zwei fast gleich große Nutzungsflächen -Wohngebiet und Gewerbegebiet- auf.
Der westliche und nördliche Teilbereich -vorwiegend als Wohngebiet geprägt- ist durch eingeschossige freistehende Wohngebäude auf sehr kleinen Grundstücken sowie zweigeschossige Reihenhäuser auf schmalen und sehr länglichen Grundstücken bebaut.

Das städtische Grundstück am Österreicher Weg ist seit einigen Jahren unbebaut. Die zweigeschossigen Übergangswohnheime, welche mittlerweile abgerissen wurden, entsprachen nicht dem heutigen Wohnstandard. Das reine Wohngebiet im Umfeld des Plangebietes wurde hauptsächlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in zwei- und dreigeschossiger, offener Bauweise bebaut. In angrenzender Nähe nördlich des Plangebietes, am Einmündungsbereich Österreicher Weg/Detmolder Straße sind drei- bis achtgeschossige Hochhäuser in geschlossener Bauweise vorhanden.

Die neu geplante Wohnfläche ist über die Stichstraße Österreicher Weg erschlossen. Die Stichstraße ist eine Abzweigung der Ost-West ausgerichteten Straße, die ebenfalls als Österreicher Weg benannt ist.

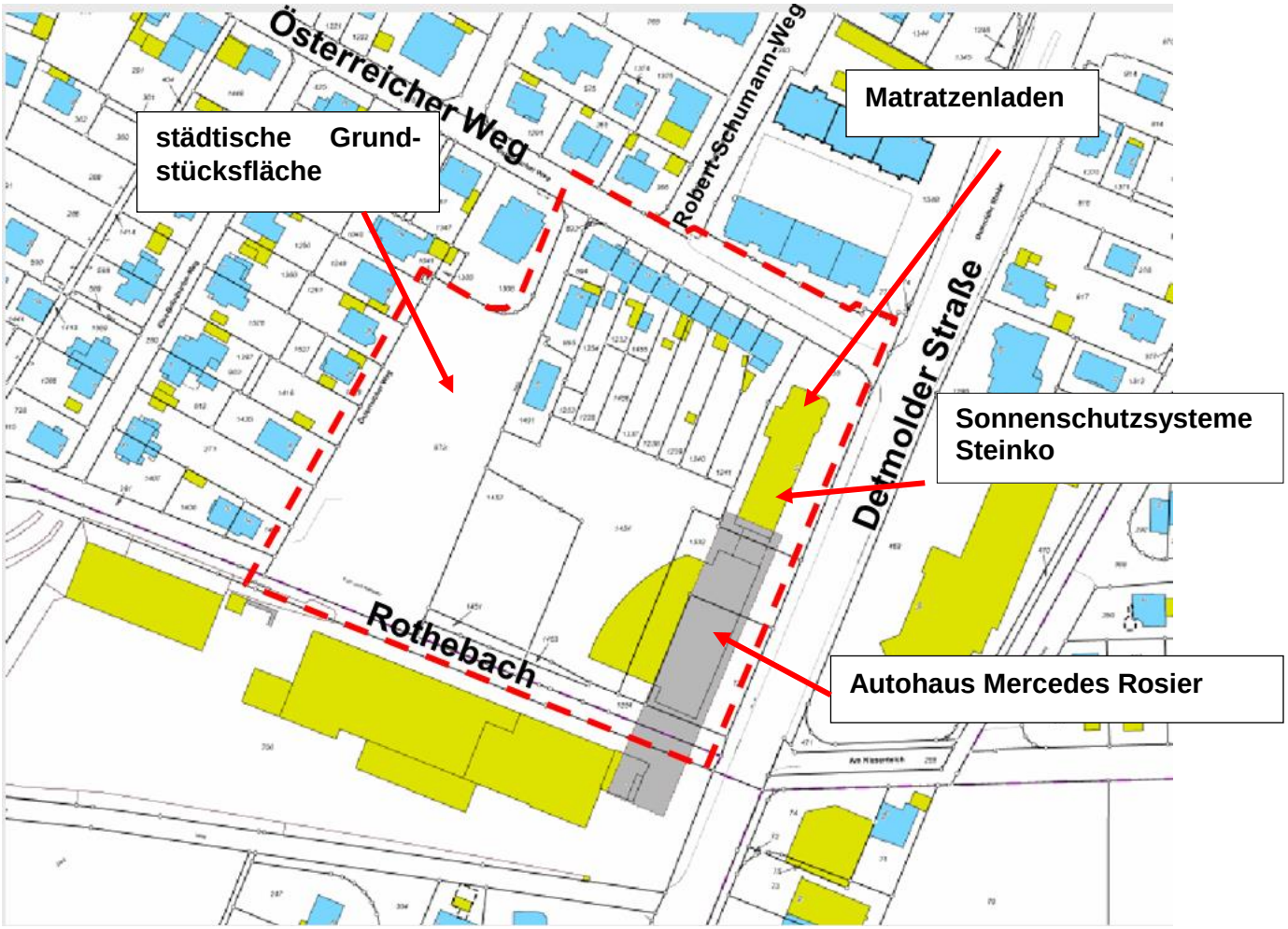


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Liegenschaftsplan Geoservice 2014

Der südöstliche Planbereich wird gewerblich genutzt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind insgesamt zwei Gebäudeteile mit drei Gewerbebetrieben vorhanden. In dem zweigeschossigen Gewerbegebäude befinden sich die Verwaltung sowie der Showroom des Betriebes Autohaus Mercedes-Rosier. In dem rückwärtigen Grundstücksbereich besitzt der KFZ-Handel eine offene Aufstellungsfläche für die Gebrauchtwagen. Nördlich des KFZ-Handels zwischen den Gewerbegebäuden ist die Ein- und Ausfahrt zum rückwärtigen Außengelände vorhanden, das über die Detmolder Straße anfahrbar ist. Der südliche Gebäudeteil des Autohandels Rosier, welcher sich südlich und außerhalb des Planbereiches der VII. Änderung befindet, wird durch das Gewässer und den Fuß- und Radweg am Rothebach getrennt, ist jedoch mit einer geschlossenen Stegbrücke im Obergeschoss mit dem nördlichen Gebäudeteil verbunden. Das schwebende und mehrere Gebäude überspannende Dach unterstützt ebenfalls als verbindendes Element die Zusammengehörigkeit der einzelnen Gebäudeteile.

In dem eingeschossigen Gebäude -nördlich benachbart zum Autohaus- befinden sich der Einzelhandelsbetrieb Matratzenladen Hofmann sowie ein Sonnenschutzsystemhändler Steinko. Das Gewerbegebiet wird über die Detmolder Straße erschlossen.

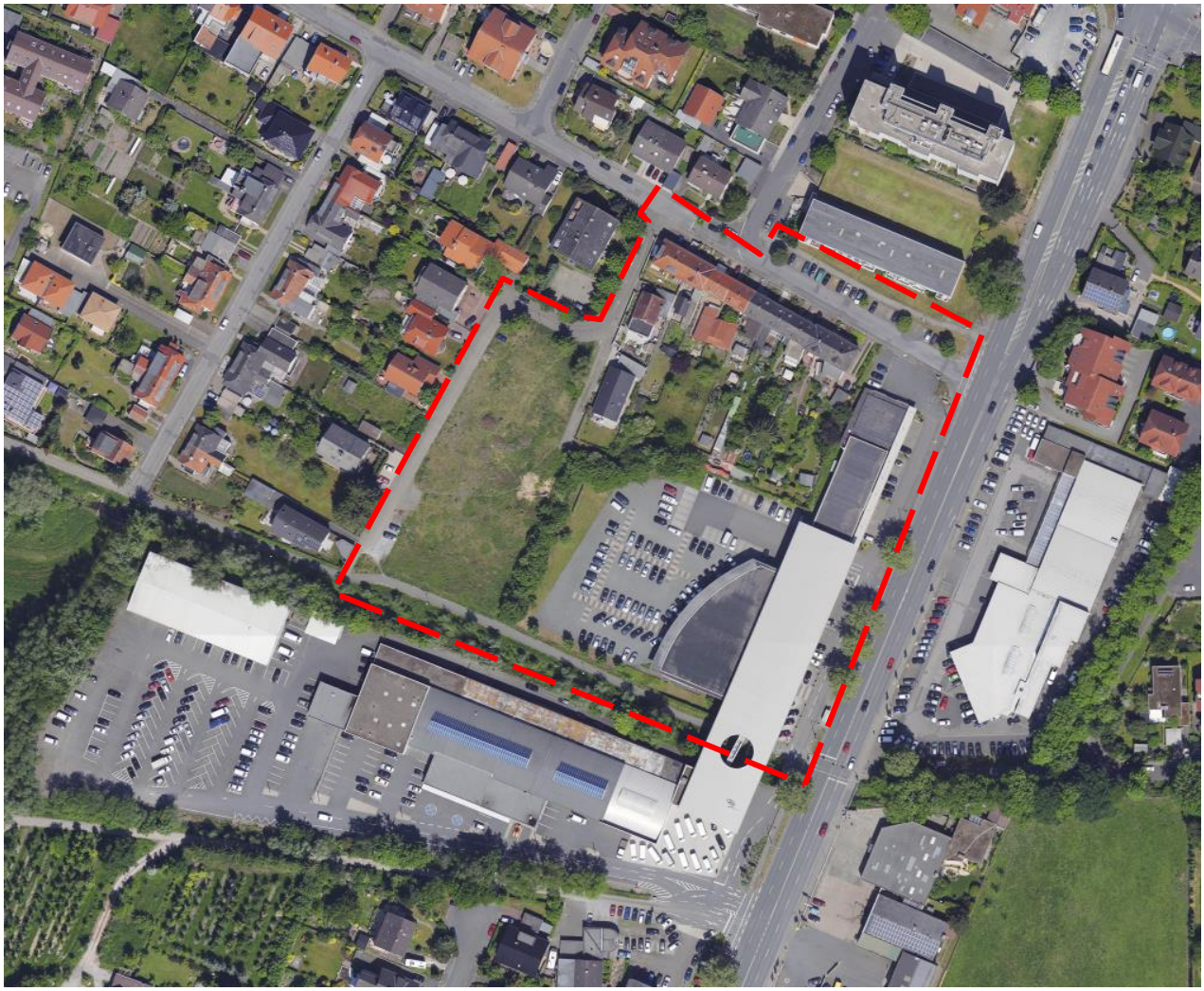


Abb. 7: Auszug aus dem Luftbild (Stand 2012)

Im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst ist innerhalb des Wohngebiets das Satteldach vorherrschend. Die Dachform an gewerblich genutzten Gebäuden ist als Flachdach ausgebildet.

Das hochwertige Siedlungsgebiet sowie das Umfeld stellen sich in der Höhenentwicklung durch die abgestufte Bauweise und durch die übereinstimmende äußere Gestaltung der Baukörper als äußerst homogen dar. Südöstlich des Plangebietes in ungefähr 300 m Entfernung befindet sich die Bonifatius-Grundschule. Auch diverse Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, insbesondere an der Detmolder Straße sowie im Bereich des Ingolstädter Weges. Über einen in Grünanlagen eingebetteten und in Ostwestrichtung verlaufenden Fuß- und Radweg sowie sonstige gesicherte Fußwege sind diese Einrichtungen sicher zu erreichen. Der beachtliche Wohnwert des Quartiers wird auch durch die Nähe zum Naherholungsgebiet „Am Niesenteich“ mit seinen unterschiedlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungsmöglichkeiten erreicht.

Das Änderungsgebiet ist komplett erschlossen. Auch sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem. Innerhalb der Stichstraße Österreicher Weg liegt nur der Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal befindet sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Österreicher Weg.

An der Südgrenze des Planbereichs verläuft das Gewässer Rothebach. Nördlich parallel zum Rothebach ist der bereits im Ursprungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg angelegt. Der Fuß- und Radweg „Rothebach“ ist ein wichtiger Bestandteil der Wegeverbindungen insbesondere zu den schulischen Einrichtungen am Niesenteich und ergänzt somit die umliegende Wegevernetzung.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes folgt grundsätzlich der Zielsetzung des Ursprungsplanes. Demgemäß werden im Änderungs-Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Wie zuvor bereits beschrieben, weist der Ursprungsplan im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eng gefasste überbaubare Flächen, eine Spielplatzfläche sowie eine Fläche für Sammelgaragen bzw. Sammelstellplatzbereiche aus. Die nördliche Bauzone orientiert sich zur Erschließungsstraße und die südliche ist zum Rothebach ausgerichtet.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber der Ursprungsplanung modifiziert. Geplant ist nun die Anordnung der Gebäude entlang des Österreicher Weges, welcher die Grundstücke erschließt und somit eine Orientierung der ruhigen Wohnbereiche und Gartenbereiche nach Südosten ermöglicht.

Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das Baugebiet angemessen sind und sich in die Umgebung einfügen. Des Weiteren bleiben die Regelungen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse (II. Geschossig) sowie der Grundflächen (GRZ) mit 0,4 unverändert.
In den nördlich vorhandenen Wohngebieten übernimmt die Planänderung unverändert aus dem Ursprungsplan die Regelungen bzgl. der Dachform, der Geschosse und der Grundflächenzahl.

Durch entsprechende Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Wand- und Firsthöhen soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung und in das Siedlungsbild einfügt.

Die Festsetzung Satteldach bleibt auch im neu geplanten Wohngebiet unverändert bestehen. Eine harmonische Entwicklung des Straßenbildes soll durch die Festlegung der Dachneigung erzielt werden. Daher setzt die Planänderung im neu geplanten Wohnbereich Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° fest. Im Gewerbegebiet sind nur Gebäude mit Flachdächern vorhanden. Unter Beachtung des Bestandes und des einheitlichen Erscheinungsbildes zur Detmolder Straße wird im Gewerbegebiet das Flachdach festgesetzt.

Das Wohngebiet des Plangebietes grenzt -wie zuvor bereits beschrieben- an eine seit Jahrzehnten vorhandene gewerbliche Nutzung an. Dabei rückte die Wohnbebauung im Ursprungsplan durch eine quergestellte Bauzeile entlang des Rothebaches sogar noch näher an die gewerbliche Nutzung heran als die jetzt geplante Wohnbebauung.
Unter Berücksichtigung dieser Situation regelte schon der Ursprungsplan für die gewerblichen Flächen eine Nutzungsbeschränkung. So wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgelegt, dass hier nur betriebsbezogene Abstell- und Ausstellungsplätze für KFZ sowie Ausstellungshallen, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Weiterhin sollte die auf max. zwei Ebenen zulässige Parkpalette im rückwärtigen Grundstücksbereich der gewerblichen Nutzung einen schalldichten Abschluss und in der oberen Ebene eine Lärmschutzblende erhalten.

Um die maßgebliche Lärmsituation im Plangebiet konkreter zu bewerten und im allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Der Schallgutachter schlägt vor, das Gewerbegebiet hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften in Gewerbezonen aufzugliedern. Die Aufteilung der Gewerbezone sollte aus drei Zonen bestehen:
Zone 1 für den nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (GEe1),
Zone 2 für den südlichen Teil (GEe2) und
Zone 3 (GEe3) für die heutige oberirdische, offene Ausstellungsfläche.

Auf Basis des Gutachtens wird nunmehr für den gewerblichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E) geregelt. Hier sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die vorgegebenen Lärmemissionskontingente (L_{ek}), einhalten und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L_{ek}) berücksichtigt die städtebauliche Situation und schafft sowohl für den betroffenen Betrieb wie auch für die umgebende Wohnbebauung Planungssicherheit. Auch wird mit der Regelung der Lärmemissionskontingente eine vereinfachte Vorgehensweise bei der Genehmigung neuer Vorhaben mit gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Da die Regelung durch Lärmemissionskontingente im Plangebiet ausreichende Maßnahmen hinsichtlich der Gemengelage trifft, ist die im Ursprungsplan vorgesehene Fläche zur Errichtung der Parkpalette mit Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Anstelle der Parkpalette mit zwei Ebenen und Schallschutzverblendung soll auf dem rückwärtigen Gewerbegrundstück, angrenzend zur Wohnbebauung, eine architektonische Aufwertung und eine optimierte Nutzung ermöglicht werden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll und folgerichtig, durch eine zusätzliche Erweiterung des Baufensters die überbaubare Fläche des Gewerbegebietes zu vergrößern, jedoch die Gebäudehöhe auf 7,0 m zu begrenzen.

Des Weiteren haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im Plangebiet durch die benachbarte Detmolder Straße die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden und daher das Gebiet immissionstechnisch vorbelastet ist. Aufgrund dessen ist es erforderlich, im Plangebiet Lärmpegelbereiche festzusetzen.

An der Randzone der Gewerbefläche befindet sich ein ausgeprägter Grünbereich aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Dieser Grünbestand soll als gliederndes und belebendes Element, als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten, weiterhin das Wohnquartier durchgrünen und im Rahmen der Änderung mit der Festsetzung „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert werden.

Ebenfalls werden im Rahmen der Änderung die vorhandenen Grünbereiche entlang des Rothebaches als Begleitgrün am Gewässer dargestellt und gesichert.

Mit dieser Regelung kann eine weitere ökologische Aufwertung dieses Bereiches ermöglicht werden.

Da Spielplätze im Bereich „Am Niesenteich“ und am „Rotheweg“ in fußläufiger Nähe vorhanden sind, ist die im Änderungsbereich bisher festgesetzte und vorgesehene Spielplatzfläche nicht mehr erforderlich. Zumal die südlich des Plangebietes gelegene Geh- und Radwegverbindung zwischen der Detmolder Straße und dem Rotheweg eine optimale fußläufige Anbindung zu den nah gelegenen Spielplatzflächen schafft.

6.2 Erschließung

Die örtliche Anbindung des Plangebietes ist über die Detmolder Straße (ehem. Bundesstraße 1) und die Augustdorfer Straße gegeben. Die Bundesstraße (B 1) ist über die Anschlussstelle Diebesweg - Detmolder Straße - etwa 3 km nördlich vom Planungsgebiet entfernt - zu erreichen. Demzufolge hat das Änderungsgebiet durch die nahegelegene Bundesstraße eine gute überörtliche Anbindung.

Das Wohngebiet wird über den Österreicher Weg und das Gewerbegebiet über die Detmolder Straße erschlossen. Die Durchfahrt des Österreicher Weges im Bereich der Anbindung zum Robert-Schumann-Weg ist durch Poller für motorisierte Fahrzeuge gesperrt. Daher ist das neu geplante Wohngebiet an der Stichstraße Österreicher Weg über die Detmolder Straße nicht zu erreichen. Demzufolge sind sowohl der geplante Wohnbereich als auch einige bebaute Grundstücke über die nordwestlich gelegene Verkehrsanbindung Augustdorfer Straße - Rotheweg - Österreicher Weg zu erreichen.

Der geplante Wendehammer am Ende der Stichstraße Österreicher Weg ermöglicht in der schmal gehaltenen Verkehrsfläche für Großfahrzeuge wie Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge das problemlose Wenden.

Der Planbereich ist über den vorhandenen Fuß- und Radweg Rothebach fußläufig ausreichend erreichbar. Die Darstellungen im Ursprungsplan, Bereich Gewässer-Rothebach und Fußweg werden modifiziert und im Rahmen der Änderung dem Bestand angepasst.

Die westlich des Flurstücks 1491 verlaufende schmale Verkehrsfläche bleibt zur Erschließung des vorgenannten Grundstücks als Verkehrsfläche festgesetzt. Der bisher zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohnbauflächen festgesetzte Weg wird bis auf den vorgenannten Bereich aufgegeben.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Für das geplante Wohngebiet ist eine optimale ÖPNV-Anbindung vorhanden. Die Buslinie 3 des PaderSprinters verkehrt an der Haltestelle „Brukterer Weg“ der Detmolder Straße in einem Halbstunden-Takt. Ebenfalls wird die Haltestelle „Brukterer Weg“ von der Fernbuslinie S50/450 der Bahnbus Hochstift (bbh) in einem 20-Minuten-Takt befahren.

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.

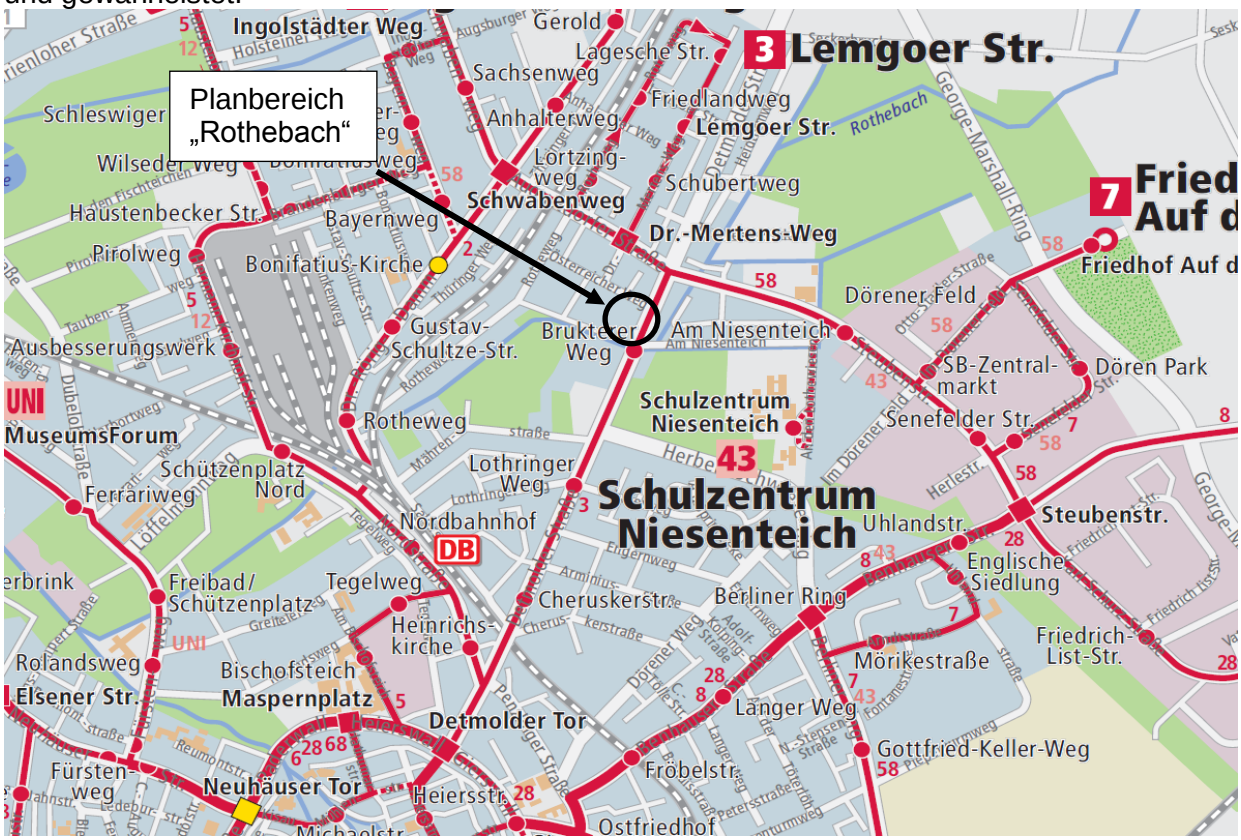


Abb. 8: Haltestellenplan PaderSprinter

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Telekommunikationsleitungen ist ausgehend von der Detmolder Straße und vom Österreicher Weg gesichert. Die neuen Bauflächen können problemlos durch Erweiterung der Leitungen an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen werden. Im Zuge der Ausbauplanung werden notwendige Maßnahmen mit den jeweiligen Versorgern und den Fachämtern im Detail abgestimmt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal liegt bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der veraltete Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) liegt derzeit innerhalb der Bauflächen.

Im Rahmen der Kanalerneuerung soll der SW-Kanal verlegt werden und direkt entlang dem bereits ausgebauten Österreicher Weg verlaufen. Im Bereich der neuen Trassenführung wird die öffentliche Verkehrsfläche um einen ca. 3,00 m breiten Streifen erweitert, der zukünftig für Stellplätze und Grundstückszufahrten genutzt werden soll. Eine Bepflanzung ist wegen einer zu erwartenden Beeinträchtigung (Wurzeleinwuchs) des SW-Kanals zu vermeiden.

Abgestimmt mit den Fachämtern Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) und dem Straßen- und Brückenbauamt wird so der neue Trassenbereich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und gleichzeitig können die Vorgärten uneingeschränkt privat genutzt werden.

Die Gewerbegrundstücke besitzen bereits Kanalanschlüsse zu Detmolder Straße. Die Anschlüsse sind weiterhin an die bestehenden Leitungen an der Detmolder Straße herzustellen. Ein Abwasserkanalanschluss Richtung Österreicher Weg ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich, in dem sämtliche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten in erreichbarer Nähe vorhanden sind.

6.5 Brandschutz

Für Großfahrzeuge der Feuerwehr ist die Wendemöglichkeit durch den ausreichend dimensionierten Wendehammer am Ende der Stichstraße Österreicher Weg gegeben.
Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Erst mit der detaillierten Lage der baulichen Anlagen und Verkehrswege kann das Erfordernis zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen beurteilt werden. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen. Gemäß des Arbeitsblattes W 400 Teil-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW) ist in den Planstraßen ein max. Hydrantenabstand zur Entnahme von Löschwasser von maximal 150 m einzuhalten.

Weitere Anforderungen können sich aus eventuellen Beteiligungen der Brandschutzdienststelle in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren ergeben.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird sowohl in den bebauten Wohngebieten als auch im neu überplanten Wohngebiet weiterhin allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind in WA-Gebieten ebenfalls der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Da im Wohngebiet eine kleinteilige Parzellenstruktur mit entsprechend geringer Bautiefe vorhanden ist, die Erschließung überwiegend über recht schmale Straßen und Sackgassen erfolgt und insbesondere Rücksicht auf die nahezu ungestörten angrenzenden Wohnbauflächen zu nehmen ist, werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aufgrund des verträglichen Immissionsverhaltens sind gemäß § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

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. Bei allen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Paderborn sind die Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept umzusetzen und zu berücksichtigen. Angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen einerseits und der bestehenden räumlichen Verteilung des Verkaufsflächenangebotes andererseits ist eine Steuerung zentren- und nahversorgungs-

relevanter Hauptsortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) in der Stadt 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.

Die Flächen des allgemeinen Wohngebietes liegen außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. An solchen integrierten Standorten wie dem WA empfiehlt das Einzelhandelskonzept nur dann eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenn dadurch eine sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung erreicht werden kann. Darüber hinaus sind in integrierten Lagen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich Nachbarschaftsläden (bis 200 qm Verkaufsfläche) denkbar, da sie als städtebaulich unbedenklich gelten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf eine Regelung zu nahversorgungsrelevantem Einzelhandel verzichtet, da eine Ansiedlung von Einzelhandelsläden mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche über 200 qm als nicht wahrscheinlich eingestuft wird. Eine entsprechende Festsetzung ist daher nicht erforderlich, das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend des Einzelhandelskonzeptes entwickelt.

Geprägt wird der bebaute Bereich des WA-Gebietes im Bereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch Ein- und Zweifamilienhäuser und einige kleinere Reihenhausgruppen in max. zweigeschossiger Bauweise auf recht kleinteiligen Baugrundstücken. In dem maßgeblichen Bereich befindet sich fast ausschließlich Wohnnutzung.
Aus den vorgenannten Gründen, der von der Detmolder Straße aus zurückliegenden Grundstückslage und der sonstigen Lage im Siedlungsbereich sind gem. § 4 BauNVO Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, hier allenfalls sehr kleinteilig zu erwarten.

Auch die unbebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet weisen aufgrund der Erschließungssituation (Lage an Stichstraßen und Sackgassen), der Umgebungsbebauung, Grundstücksgröße sowie dem Grundstückszuschnitt keine sinnvollen Merkmale für eine Einzelhandelsnutzung der Grundstücke auf. Aus den vorgenannten Gründen sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, hier ebenfalls nicht zu erwarten.

7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E) gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet musste bereits im Ursprungsplan Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen und ist einer erheblichen Nutzungseinschränkung unterworfen. Daher wurden im Ursprungsplan nur betriebsbezogene Abstell- und Ausstellungsplätze für Kraftfahrzeuge, Ausstellungshallen, Büro- und Verwaltungsgebäude und Sozialeinrichtungen für die Belegschaft zugelassen. Weiterhin sollte die auf max. zwei Ebenen zulässige Parkpalette im rückwärtigen Grundstücksbereich der gewerblichen Nutzung einen schalldichten Abschluss und in der oberen Ebene eine Lärmschutzblende erhalten.

Da wie bereits erläutert Nutzungseinschränkungen, die ein ungestörtes Nebeneinander der Wohn- und Gewerbenutzung gewährleisten, weiterhin erforderlich sind, soll der Änderungsplan die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsplanes übernehmen und die Gewerbeflächen weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen.

Demzufolge sind gemäß der Regelung des Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die jedoch die festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) einhalten (siehe Immissionsschutz - Punkt 7.5).

Aufgrund des Belästigungsgrades in unmittelbarer Nähe zum Wohnen sind die gemäß § 8 (BauNVO) zulässigen Nutzungen -Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke- ausgeschlossen. Im Nahbereich an der Detmolder Straße sind bereits mehrere Tankstellen vorhanden.
Gemäß § 8 (BauNVO) sind für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Ausnahmeregelungen werden ebenfalls hinsichtlich des sogenannten „Handwerkerprivilegs“ und für Kioske getroffen.

Im Geltungsbereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bereits vorhanden. Hier befindet sich der Matratzenladen MFO und der Markisenladen Steinko. Da bereits überwiegend Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Gewerbegebiets vorhanden sind, werden im Rahmen der Planänderung Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment weiterhin (gem. Paderborner Liste, April 2009) zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. Paderborner Liste sind nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt sind. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste - Stand April 2009) sind zum Schutz der Zentren ausgeschlossen.
Damit entspricht diese Regelung den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes 2009.
Das vom Rat zustimmend zur Kenntnis genommene Einzelhandels- und Zentrenkonzept behandelt den KFZ- und Motorradhandel nicht gesondert. KFZ-Handel stellt zwar aus formalrechtlichen Gründen, nicht aber im engeren planerischen Sinne eine Einzelhandelsnutzung dar. Deshalb wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dieser Handel auch nicht explizit betrachtet und behandelt. Im Gewerbegebiet ist bereits ein KFZ-Händler vorhanden. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Daher bleibt der KFZ- und Motorradhandel im Gewerbegebiet weiterhin zulässig und ist auch als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzustufen.

Generell gilt, dass bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen Festsetzungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden können. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzeptes und aufgrund des Belästigungsgrades in unmittelbarer Nähe zum Wohnen sind im Plangebiet alle Arten von Vergnügungsstätten, das heißt die den Sexualtrieb, den Spieltrieb und den Geselligkeitstrieb (detaillierte Auflistung siehe Bebauungsplan VII. Änderung Textliche Festsetzungen Punkt 1.2) ansprechen, nicht zulässig.

Basierend auf dem vom Rat der Stadt Paderborn am 15.12.2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept Paderborn, welches räumliche Konzepte für Vergnügungsstätten (Wett- und Glücksspielanlagen sowie Anlagen aus dem Erotikbereich) aufzeigt, sollen Vergnügungsstätten, die den Spiel- bzw. den Sexualtrieb ansprechen, im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept sind Neuansiedlungen von Erotik- bzw. Wett- und Glückspielanlagen nur in bestimmten räumlich abgegrenzten Bereichen denkbar. Das Plangebiet gehört nicht zu den aufgezeigten Bereichen. Aufgrund der im Konzept aufgezeigten Alternativstandorte ist es legitim, im Plangebiet die in Rede stehenden Anlagen generell auszuschließen, um eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges zu unterbinden sowie durch das allgemein negative Image solcher Anlagen einen „Trading-down-Effekt“ zu vermeiden.
Aufbauend auf dem Vergnügungsstättenkonzept wurde im Nachgang das „Konzept Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit „kulturellem“ Schwerpunkt“ erarbeitet, welches am 14.03.2013 vom Rat beschlossen wurde. Auch diese Art von Vergnügungsstätten ist im Konzept für dieses Gewerbegebiet nicht vorgesehen, sie wird daher entsprechend ausgeschlossen.

Um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung für ein zukunftsfähiges innerörtliches Wohnbaugebiet zu gewährleisten, sind die vorgenannten Einschränkungen und Ausschlüsse insgesamt

zweckmäßig und folgerichtig. Sie korrespondieren mit Festsetzungen zu angrenzenden Wohnbauflächen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im weiteren Umfeld ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grundsätzlich werden im Rahmen der Planänderung die Maße der baulichen Nutzungen unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Im neu geplanten Wohngebiet bleibt die zweigeschossige Bauweise weiterhin festgesetzt. Auch in den restlichen Wohngebieten erfolgen bzgl. der Regelungen zu Geschosszahl und Bauweise keine Änderungen.

Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl (abgekürzt GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten entspricht der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. In Gewerbegebieten ist die zulässige Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,8 geregelt und die jeweiligen Gewerbeflächen dürfen zu 80 % überbaut werden. Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) sind vielfältige Variationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich.

Auch das Umfeld des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossige Gebäudestrukturen geprägt. Damit sich die Neubebauung ebenfalls nahtlos in die Umgebungsbebauung einfügt, sind für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Leittypen zur Gebäudekubatur definiert. Die dargestellten Leittypen auf der Planzeichnung zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander. Dabei trifft die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 auch Vorgaben zur maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe. Im Zusammenspiel der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich eindeutige Vorgaben, die unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude ausschließen.

Um eine zu hohe Einwohnerdichte und damit einhergehend einen zu hohen Anteil am Individualverkehr mit zu erwartenden Parkplatzproblemen zu vermeiden, sind pro Doppel- oder Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung von zwei Wohneinheiten erlaubt eine gewisse Flexibilität, die den Bauherren neben der Hauptwohnung z. B. die Errichtung einer Einliegerwohnung ermöglicht.
Durch die vorgenannte Beschränkung der Wohneinheiten soll auch sichergestellt werden, dass im Plangebiet nur Wohnhäuser entstehen, die sich von den Gebäudeproportionen her in die umgebende Bebauung einfügen.

Für die Bebauung entlang der Detmolder Straße innerhalb des Gewerbegebietes wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Darüber hinaus soll entlang der Detmolder Straße die Mindesthöhenregelung von 6,00 m einen einheitlichen Gesamteindruck des Stadtbildes sichern. Um angrenzend zu der zweigeschossigen Wohnbebauung eine harmonische Höhenentwicklung zu schaffen, wird die Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich des Gewerbebetriebes Autohandel auf 7,00 m begrenzt.
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet (GE^E) wird dabei einschließlich der Höhe von Werbeträgern jeglicher Art festgelegt (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die Höhenregelung ist auch erforderlich, um mögliche Verschattungen der benachbarten Baugrundstücke auf ein zumutbares Maß zu beschränken.

7.3 Bauweise / Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der Reihenhausbebauung wird aus dem Ursprungsplan weiterhin die geschlossene Bauweise und im Bereich der bebauten eingeschossigen Einfamilienhäuser die offene Bauweise

übernommen. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Gebäude maximal eine Länge von 50 m erreichen dürfen. Innerhalb der geschlossenen Bauweise darf die Länge der Hauszeile 50 m überschreiten. Im Bebauungsplan können nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) Flächen festgesetzt werden, auf denen nur einzelne oder zwei von den vorgenannten Hausformen zulässig sind. Unter Beachtung der umgebenden fast ausschließlich in offener Bauweise errichteten Gebäude soll sich im neu geplanten Wohnbereich ebenfalls eine freistehende Wohnbebauung etablieren, die eine hohe Wohnqualität und entsprechenden Wohnwert aufweist. Um eine aufgelockerte Bauweise im geplanten Wohnbereich zu schaffen, werden im Geltungsbereich der Änderung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies ermöglicht unter Berücksichtigung einer optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke weiterhin einen großen Freiflächenanteil und erlaubt somit Rücksicht auf nachbarliche Belange sowie gute Wohnverhältnisse.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren sowie nicht überbaubaren Bereiche der Grundstücke eindeutig bestimmt. Im neu geplanten Wohnbereich werden die Bauzonen modifiziert und für eine offene Bauweise optimiert. Die bereits geregelten Baugrenzen entlang der Detmolder Straße und der Reihenhausbebauung werden unverändert beibehalten. Im rückwärtigen Bereich des Autohandels Rosier wird die Baugrenze für eventuelle bauliche Vorhaben im Gewerbegebiet erweitert.

Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung angemessener Freiflächen für Gartenbereiche ein großer Spielraum bei der Stellung der Gebäude gewährleistet wird. Auch wird mit den großzügigen Baugrenzen die optimierte Nutzung solarer Strahlungsenergie erleichtert.

7.4 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 21 a BauNVO)

Um die Sicherheit im Verkehrsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Garagen und überdachte Stellplätze mindestens 5,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

7.5 Lärmemissionen / Lärmimmissionen

Lärmemissionskontingente (LEK) im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE^E)
Das grundsätzliche Ziel des Ursprungsplanes ist es, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Daher ist das Gewerbegebiet östlich des Wohngebiets als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im Rahmen der VII. Änderung soll diese Zielsetzung erhalten bleiben. Gleichwohl soll die Änderung eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Gewerbenutzung ermöglichen.

Daher hat die Stadt Paderborn das Büro TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg beauftragt, die Schallauswirkungen des Gewerbegebietes zu berechnen und die Lärmimmissionen, ausgelöst durch die angrenzende Haupterschließungsstraße -Detmolder Straße- (K38), zu beurteilen.

Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der BauNVO können in Bebauungsplänen für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen regeln. Mit der Begrenzung der Geräuschemissionen auf bestimmte max. zulässige Werte lassen sich Konflikte im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung planerisch lösen.

Das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 bietet die Möglichkeit in Form von Emissionshöchstwerten Geräuschbeschränkungen festzusetzen, welche eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen regelt.

Die Festsetzungen bzgl. der Lärmemissionskontingente (LEK) entsprechen bereits den Gebietsfestsetzungen. Demzufolge sind im Rahmen der Planänderung gleichwohl gemäß § 1 BauGB neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch die Belange der Wirtschaft beachtet worden. Die Lärmemissionskontingente (LEK) sollen eine klare und vereinfachte Vorgehensweise bei der Genehmigung von neuen Vorhaben im Gewerbegebiet bieten und folglich damit auch mehr Planungssicherheit für die Betriebe schaffen.

Mit den entsprechenden Emissionskontingenten wird in der schützenswerten Nachbarschaft (Wohngebiet) jedem Betrieb aufgrund seiner Lage und Fläche ein anteiliger Immissionsrichtwert zugeordnet. Das Gutachten, welches die Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung berücksichtigt, betrachtet alle Gewerbebetriebe in ihrer Gesamtheit, die die geregelten Gesamtimmissionswerte nicht überschreiten dürfen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 33 wurde eine frühere Untersuchung für den Brukterer Weg aus dem Jahr 2008 zugrunde gelegt. In der früheren Untersuchung wurde eine Gesamtbelastungsermittlung durchgeführt und dadurch die max. zulässigen Kontingente für den Bereich des B-Plans Nr. 33 ermittelt.
Maßgeblich wird das Gebiet durch den Schutzanspruch des reinen Wohngebietes beschränkt. Die Kontingentierung stellt sicher, dass durch die Nutzungen im Plangebiet keine relevante Zusatzbelastung im reinen Wohngebiet hervorgerufen wird.

Wie bereits erläutert, haben die durchgeführten Berechnungen ergeben, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet an der Detmolder Straße durch die Festsetzung entsprechender Emmissionskontingente (LEK) gesichert werden.

Hiernach wurde das Gewerbegebiet, wie in der Abbildung dargestellt, in drei Teilflächen aufgeteilt. GE^E LEK1 (Fläche Matratzenladen MFO), GE^E LEK2 (Autohändler Mercedes Rosier) und GE^E LEK3 (hinter Rosier Stellplatzanlage).

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen GE^E LEK1, GE^E LEK2 und GE^E LEK3 angegebenen Emissionskontingente (**LEK**) nach DIN 45691 tags zwischen 06:00-22:00 Uhr und nachts zwischen 22:00-06:00 Uhr nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	**LEK, tags**	**LEK, nachts**
GE 1 LEK 1	58	43
GE 2 LEK 2	60	45
GE 3 LEK 3	55	40

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr),
die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr)

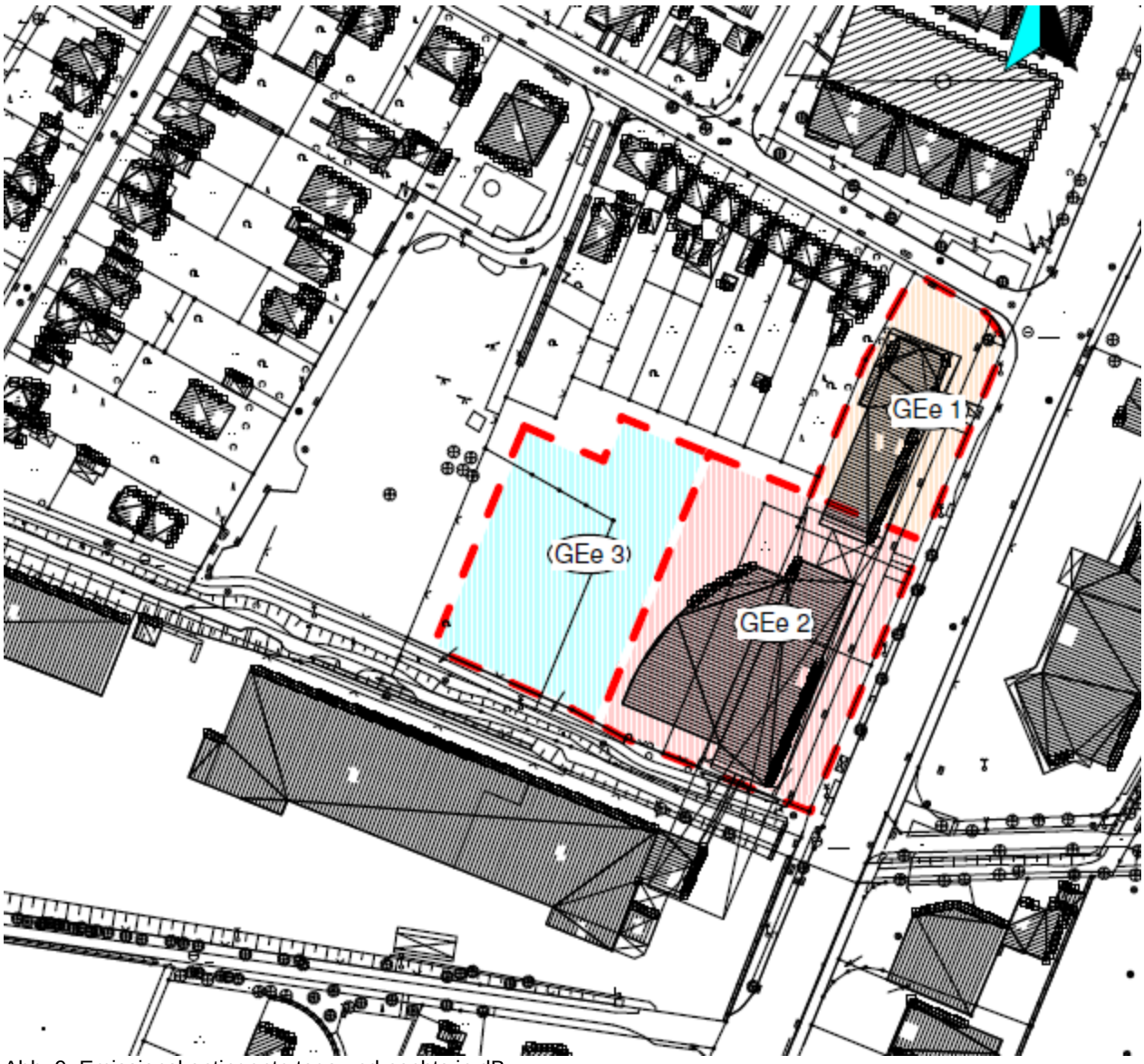


Abb. 9: Emissionskontingente tags und nachts in dB

Für die Ermittlung der Lärmkontingente wurde ausschließlich das Abstandsmaß zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort berücksichtigt. Jedoch sind bei der Berechnung weitere Zusatzdämpfungen und Erhöhungen unter realen Schallausbreitungsbedingungen oder Ausbreitungsparameter wie z. B. die Anordnung der einzelnen Schallquellen auf dem Betriebsgelände sowie abschirmende Wirkung von Gebäuden nicht berücksichtigt worden. Daher ist im späteren baurechtlichen oder immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Einzelfall die Erhaltung der Geräuschimmissionskontingente für jeden Betrieb nach der Gleichung wie auf Seite 13 des Schallgutachtens nachzuweisen; die zu erwartenden Betriebsgeräusche sind nach den Vorgaben der TA-Lärm zu ermitteln.

Durch die festgesetzten Schallkontingente werden in dem neu geplanten Wohngebiet westlich des Planbereiches Geräuschimmissionen von tags bis zu 52 dB(A) und nachts bis zu 37 dB(A) erreicht. An der nördlich gelegenen bestehenden Wohnbebauung wurden Geräuschimmissionen von tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis zu 39 dB(A) berechnet. Auf Basis der vorgeschlagenen Emissionskontingente können somit die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) unterschritten werden. Für Büronutzungen im Gewerbegebiet kommen im

Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) in Betracht.

Aus den vorgenannten Aspekten sind für das Plangebiet auf Grundlage des Schallgutachtens entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Regelungen hinsichtlich der Gewerbeemissionen getroffen und Lärmemissionskontingente festgesetzt worden (siehe Bebauungsplan Textliche Festsetzungen unter Punkt 4). Zur Berechnung der anteiligen Immissionskontingente L_{IK} einer Teilfläche sollte das vorgenannte Schallgutachten, Punkt 5 (3), Seite 13 herangezogen werden.

Lärmimmissionen infolge des Verkehrs
In der Regel werden bei der Bauleitplanung den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgeführt sind, die schalltechnischen Orientierungswerte zugeordnet.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (4) sind für Allgemeine Wohngebiete tags mit 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) und für Gewerbegebiete mit tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) vorgegeben.

Für die Nachtzeit sind zwei schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Der höhere Wert ist für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich „Verkehrslärm“, der niedrige für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich „Gewerbelärm“ anzusetzen.
Die schalltechnischen Orientierungswerte sind keine zwingend einzuhaltenden Maßstäbe, so dass im Rahmen einer sachgerechten Abwägung ggf. auch höhere oder niedrigere Werte zugrunde gelegt werden können.

Oftmals sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Bbl. 1 (1) u. a. bei bestehenden Verkehrswegen insbesondere in allgemeinen Wohngebieten nicht einzuhalten.
Es ist allerdings von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen, wenn die in Mischgebieten heranzuziehenden Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte eingehalten werden können.

Daher ist der Gutachter der Ansicht, dass auch die Immissionsgrenzwerte, die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) normativ festgelegt wurden, als Bewertungsgrundlage herangezogen werden können. Demzufolge sind die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ebenfalls mit betrachtet worden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), in Kern-, Dorf- und Mischgebieten tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Im Gutachten wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch den öffentlichen Kfz-Verkehr, nach den Vorgaben der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an den Straßen RLS-90-berichtigter ‚Nachdruck Februar 1992) berechnet. Für die Prognose der Verkehrsgeräusche wurde die zukünftig vorliegende, auf das Jahr 2025 hochgerechnete Verkehrsmenge angesetzt. Ausführliche Ermittlungen der Geräuschimmissionen infolge des Straßenverkehrs auf der Detmolder Straße (K 38) sind aus dem Schallgutachten zu entnehmen.

Die Werte innerhalb der Wohnfläche auf dem westlichen Plangebiet liegen am Tage bei 55 dB(A) und nachts bei 47 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber mit 55 dB(A) erreicht und nachts mit 45 dB(A) überschritten. Jedoch sind die Mischgebietswerte nach DIN 18005 tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) unterschritten. Von gesunden Wohnverhältnissen ist auszugehen, wenn die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Wie zuvor erläutert sind die schalltechnischen Orientierungswerte keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe. Da das Plangebiet im innerstädtischen Bereich liegt und entlang der Detmol-

der Straße bereits bebaut ist, die Verkehrswege vorhanden sind, ist die Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinzunehmen.

Anhand der berechneten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs ist festzustellen, dass in einem Teilbereich des Plangebietes am tage über 60 dB(A) sowie nachts über 50 dB(A) zu erwarten sind und insbesondere entlang der Detmolder Straße die Werte für „Mischgebiet“ überschritten werden. Demzufolge ist bei Neu- bzw. Umbauten von schützenswerten Nutzungen gemäß DIN 4109 passiver Schallschutz vorzusehen und dieser im Rahmen der Planänderung festzusetzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den schützenswerten Gebäuden werden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlags von 3 dB(A) erstellt.

Ausgehend von dem maßgeblichen Außenlärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche, ohne den Gebäudebestand, nach freier Schallausbreitung errechnet worden.

Zuordnung der Lärmpegelbereiche

„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Lärmpegelbereich
bis 55	I
56 bis 60	II
61 bis 65	III
66 bis 70	IV
71 bis 75	V
76 bis 80	VI
über 80	VII

In den Lärmpegelbereichen I-III sind, bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung, normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile insbesondere vom Dachgeschoss. Ab Lärmpegelbereich V und darüber gelten erhöhte Anforderungen nahezu für alle Außenbauteile.

Der neu geplante Wohnbereich liegt bei freier Schallausbereitung im Lärmpegelbereich II. Hier sind unter Berücksichtigung des derzeitigen Baustandards bei normaler Bauweise ansonsten keine besonderen, darüber hinausgehenden Anforderungen zu stellen.

Gemäß der Berechnung ergeben sich im überwiegenden Teilbereich der bebauten Wohn- und Gewerbeflächen die Lärmpegelbereiche III und V. Hier sind bei Neu- bzw. Umbauten von schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnische Anforderungen zu beachten.

Ab Lärmpegelbereich III ist die Nachtruhe durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Zuluftelementen (Flüsterlüfter) für Schlafräume/Kinderzimmer zu gewährleisten. Alternativ kann die Belüftung der Schlafräume/Kinderzimmer auch über Fenster in der lärmabgewandten Nordwestseite erfolgen.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II bis VI gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R`_{w.res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume [1)] und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

[1)] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten (Westfassade) darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Von den Regelungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 2 aufgeführten Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

In den Außenbereichen im Großteil der Wohnfläche wird der Tagesgrenzwert nach 16. BImSchV von 59 dB(A) und der Nachtwert von 49 dB(A) für Wohngebiete eingehalten. Ebenfalls sind die Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung gewerblichen Gebäudebestandes schalltechnisch untersucht worden. Anhand der Berechnungen ist festzustellen, dass die abschirmende Wirkung der Straßenrandbebauung entlang der Detmolder Straße einen erheblichen lärmmindernden und schützenswerten Einfluss auf die dahinter liegenden Wohnflächen hat.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg vom 25.02.2014, Az.: 8000 647 217 / 214UBS025.
Details zu den Berechnungsverfahren und der zugrundeliegenden Daten können dem Gutachten entnommen werden.

7.6 Sonstige Immissionswirkungen durch bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Nutzungen gegeben oder in Aussicht genommen, die eine immissionsrelevante Beeinträchtigung des geplanten Wohnstandortes erwarten lassen.

Der Planbereich liegt unter Berücksichtigung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) mit Stand vom 07.03.2013 außerhalb von Achtungsabständen. Es werden somit angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18) eingehalten.

7.7 Erneuerbare Energien (gemäß 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB)

Ziel ist der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist auch eine bestmögliche Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen zu ermöglichen. Hierzu wurden die Grundstücke des neuen Wohngebietes so geplant, dass eine optimale Südausrichtung der Gebäude ermöglicht wird. Die freie Wahl der Firstrichtung ermöglicht eine optimale energetische Ausrichtung der Dachflächen in südlicher Richtung. Die Ausrichtung der Gebäude stellt unter dem Gesichtspunkt der Nutzung solarer Strahlungsenergie somit eine optimale Lösung dar. Um auch die Verschattung der Grundstücke untereinander zu minimieren, werden in den textlichen Festsetzungen max. Wandhöhen geregelt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist eine sinnvolle Nutzung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet gegeben.

7.8 Erhaltungsgebot für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An der nördlich und westlich genutzten gewerblichen Grundstückgrenze befinden sich Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungsflächen wurden nur teilweise umgesetzt. Nunmehr soll der Grünbestand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet aufgenommen und im Rahmen der Änderung mit der Festsetzung „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden. Auf der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zur pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen zu ersetzen. Die Grünstruktur soll, als gliederndes und belebendes Element, als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie zur Durchgrünung des Wohnquartiers an der Grenze zu einer gewerblichen Nutzung, geschützt werden.

8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften(§ 86 BauO NRW)

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt Paderborns und liegt westlich der Detmolder Straße, welche eine der Hauptachsen der Stadt Paderborn ist. Der Bereich wird durch die Einbindung in das Gesamtbild „Rahmenplanung Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West“ städtebaulich wahrgenommen. Aus diesem Grund sind hinsichtlich der Gestaltung Festsetzungen notwendig.

Die textlichen Festsetzungen der VII. Änderung umfassen auch Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen, zur Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen, zur Gestaltung der Vorgärten sowie zu Einfriedungen. Die vorgenannten Regelungen sind erforderlich, um ein abgestimmtes und harmonisches Siedlungsbild zu erhalten. Auch sind die Regelungen erforderlich, damit sich die neue Bebauung nahtlos in die Umgebung einfügt.

Folgende Regelungen werden getroffen:

- Ausschluss von glänzenden und glasierten Materialien bei der Gebäudeaußenhaut.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in und auf Dachflächen zulässig.
- Regelungen zu Dachaufbauten und deren Dimensionierung.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist sicherzustellen, dass die Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhe sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Förderung des Klimaschutzes sind begrünte Dächer auf großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen sehr positiv zu beurteilen und wünschenswert. Aus diesem Grund sind sie generell zulässig.

8.2 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit entsprechend weitläufig überbaubaren Flächen und einer (GRZ) von 0,8 ist mit einer relativ hohen Versiegelungsrate von bis zu 80 % der Grundstücksfläche zu rechnen. Um eine städtebaulich gewünschte Durchgrünung des Gesamtgebietes zu gewährleisten und den Investoren weiterhin die individuelle Bebaubarkeit ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werden im Rahmen des Festsetzungskataloges einige Rahmenbedingungen benannt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die gewerblichen Grundstücke ein Begrünungsplan vorzulegen, der in der Planzeichnung dargestellte Festsetzungen beinhalten muss. So sind Aussagen zur Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen (ein heimischer Laubbaum je 5 Pkw-Stellplätze) und der straßenbegleitenden Vorflächen zu treffen.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind so zu befestigen und durch dichte Pflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
Um ein erhöhtes Parken direkt an öffentlichen Straßenräumen in Wohngebieten zu mindern und gleichwohl das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, dürfen die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 40 % der Vorgartenfläche beanspruchen.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen folgt den ohnehin geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfreie Vorhaben.

8.3 Außenwerbung gem. § 86 BauO NRW im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE^E)

Es ist das Ziel der Stadt Paderborn, für die Gewerbegebiete an der Detmolder Straße weitgehend einheitliche Gestaltungsmerkmale festzusetzen, um auch hierdurch den verbindenden Charakter hervorzuheben. Die einheitliche Gestaltung und Steuerung von Werbeanlagen ist insofern von erheblicher Bedeutung. Die Festsetzungen sollen über die reine Verunstaltungsabwehr hinaus eine positive gestalterische Pflege des Straßenbildes ermöglichen und der Tendenz zu immer größeren und bunteren Werbeanlagen Einhalt gebieten, denn der technische und graphische Fortschritt im Bereich der Werbung, das größer werdende Angebot an Werbung, gerade auch an der Stätte der Leistung, kann dazu führen, dass sich ein Überangebot städtebaulich und optisch negativ auf den Gesamtbereich auswirken könnte.
Aus diesem Grund werden hinsichtlich der Außenwerbung verschiedene Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass sich die Werbung der Architektur unterordnet und dass Freiflächen wie z. B. die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen freigehalten werden. Insofern soll Werbung nicht verhindert, sondern städtebaulich sinnvoll gelenkt werden.

Aus den vorgenannten Gründen werden Festsetzungen getroffen hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen, Größe und Ausladung der Werbung, Beleuchtung, Anbringungsort, Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone und Fremdwerbung. Details sind den Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen. Für bestehende Werbeanlagen besteht Bestandsschutz und für Neuanlagen sind ausschließlich die Regelungen, die im Rahmen der VII. Änderung getroffen werden, zulässig.

9. Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Seit 2007 besteht aufgrund der BauGB-Novelle die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Planverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung durchzuführen.
Im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass die Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch erfüllt sind.

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 qm.
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Darüber hinaus ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.
  Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch den Verkehrslärm auf der Detmolder Straße sind allerdings passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Planänderung zu berücksichtigen (Schutzgut Mensch).

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Rothebach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.
Im beschleunigten Verfahren sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber vorgesehenen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind aber in Erwägung zu ziehen.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis des § 44 BNatSchG

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 und dessen Umfeld liegen keine Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs und ihrer Strukturarmut ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Rothebach“ kann daher nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen wie geplant durchgeführt werden.

9.3 Altlasten / Denkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Bau- und Bodendenkmale.

In den textlichen Festsetzungen wird ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen. Weitergehende Regelungen sind nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht erforderlich.

9.4 Klimaschutz

Betrachtungen zum Klimaschutz erfordern zunächst eine Differenzierung in zwei Hierarchieebenen.

1. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels sind mit der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuches nunmehr auch Fragen des Klimaschutzes im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu behandeln. Hierzu gehört u. a. der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m.
Es können diesbezüglich Maßnahmen notwendig werden, 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 Anpassungsmaßahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

2. Der örtliche/lokale Klimaschutz ist bereits seit längerem im Baugesetzbuch verankert. So sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Belange des Klimas bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

<u>Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Globalklima</u>
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt. Neben der betreffenden Klimaschutzklausel und den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB benannten Belangen des Klimas sind weitere Belange des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB herausgestellt.
In diesem Zusammenhang soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden durch:
1) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
sowie
2) Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Unter Ziffer 1) – dem eigentlichen Klimaschutz (Mitigation) im engeren Sinne – fallen zum einen Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden, zum Ziel haben.
Der städtebauliche Klimaschutz hat dabei insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll, zum Ziel.
Zum anderen ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen. Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.

Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Unter Ziffer 2) – also Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen – fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen (Adaptation) an den unvermeidlichen Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um
- die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren,
- eine Schädigung auszuschließen und
- die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.

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.
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. Zunehmende Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein.

Zur Minderung der Folgen des sich abzeichnenden Klimawandels sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.
- Die Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden.
- Eine gute Durchgrünung des Wohngebietes sowie nach Möglichkeit eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung.

Weitere klimarelevante Belange betreffen die Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs.
Aspekte sind hier:

- die Ausrichtung der Gebäude; die Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung sollte im Mittel < (kleiner) 45 ° betragen,
- die Vermeidung von Verschattungen durch Gebäude; die Einstrahlungsverluste durch Orientierung, Verschattung und Topographie sollten maximal 20 % betragen,
- die Vermeidung von Verschattung durch Vegetation,
- die Sicherstellung einer Mindestbelichtung und -besonnung.

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. In zwei Stufen in den Jahren 2014 und 2016 wird die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.

Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien werden in der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 jedoch nicht getroffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik möglicherweise entgegenstehen.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien lässt die Planänderung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen ausdrücklich zu. Auch sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.
Durch diese Regelung werden z.B. für Solar- oder Photovoltaikanlagen eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze sowie die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ermöglicht.

Die geplanten Grundstückszuschnitte lassen für die Baugrundstücke eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zu. Aus solarenergetischer Sicht ist eine reine Südausrichtung der Dachflächen als optimal anzusehen. Nach gängiger Auffassung sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen. Dies kann im Planbereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 idealtypisch umgesetzt werden. Somit werden erhebliche energetische Vorteile genutzt, die zudem eine hohe Wohnqualität und einen hohen Wohnwert ermöglichen. Ausreichende Abstände zwischen der Neubebauung sowie zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verhindern eine übergroße bzw. unzumutbare Verschattung der Bebauung.

Durch eine gute, d. h. auch fußläufige Anbindung zu maßgeblichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule und Nahversorgung) ist für die potenziellen Bewohner des Plangebietes eine gute Verknüpfung zu diesen Dienstleistungsangeboten gegeben. Die geplante Neubebauung trägt auch insbesondere zur Sicherung und zum Erhalt der vorgenannten Dienstleistungsangebote bei. Auch zu den öffentlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Bus) besteht eine optimale Anbindung, da Haltestellen direkt an das Plangebiet angrenzen. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO_2-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

Eine Dach- und Fassadenbegrünung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zu. Mit der im südlichen Teil des Plangebietes liegenden öffentlichen Grünfläche entlang des Gewässers Rothebach und den privaten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird eine gute Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung zu den umliegenden Grünflächen ermöglicht.
Die vorgenannten Maßnahmen berücksichtigen wesentliche Aspekte des Klimaschutzes und tragen zur Minderung der Folgen des Klimawandels bei.

<u>Örtlicher Klimaschutz</u>
Andere klimatische Belange betreffen das örtliche Stadtklima.
Wesentliche Kriterien zur Sicherstellung eines ausgeglichenen Lokalklimas sind Aspekte wie die ausreichende Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie die Vermeidung von Wärmeinseln. Die Berücksichtigung der betreffenden Belange deckt sich mit jenen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. dessen Folgen abfedern (s. Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Globalklima).
In der Klimaanalyse für die Stadt Paderborn (Bangert, 1990) wird die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche dem Klimatop Stadtklima zugeordnet.

Das Klimatop ist gekennzeichnet durch eine starke Dämpfung der nächtlichen Abkühlung. Auch andere Klimafaktoren zeigen sich z. T. erheblich verändert. Während der Sommermonate sind bioklimatische Belastungssituationen möglich.

Für diese Zone wird im Gutachten empfohlen die vorhandene Bebauung nicht weiter auszudehnen und Wald- und Grünstrukturen zu vergrößern sowie keine Schadstoffemittenten anzusiedeln.
Des Weiteren weist der Entwurf der überarbeiteten Klimaanalyse aus dem Jahr 2011 für das Plangebiet ebenfalls ein Stadtklimatop aus, bescheinigt dem Gebiet aber noch eine gute nächtliche Abkühlung.

Da der Bebauungsplan Nr. 33 zum Zeitpunkt der Erstellung der Klimaanalyse bereits rechtskräftig war, berücksichtigt die vorgenannte Klimaanalyse bereits die Bebauung der Flächen. Sie widerspricht somit auch nicht den Aussagen des Gutachtens, dass für die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen keine negativen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.
Auch hat die Planänderung aufgrund der geringen Ausdehnung auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplangebietes so gut wie keinen Einfluss.

Da die Planänderung weiterhin die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht, sind erhöhte Emissionen nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.
Auch die Grünausstattung eines Plangebietes beeinflusst die klimatischen Wirkungen eines baulich genutzten Stadtquartiers. Bäume und Grünflächen besitzen luft- und klimaregulierende Funktionen, daher ist die Integration entsprechender Strukturen unter klimatischer Betrachtung von städtebaulicher Bedeutung. Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 setzt entlang des Rothebaches öffentliche Grünflächen sowie erhaltenswerte Baumbestände mit einem Erhaltungsgebot fest. Ferner sind innerhalb der Verkehrsflächen erhaltenswerte Baumbestände mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Neben den vorgenannten Maßnahmen erlaubt der Bebauungsplan eine Begrünung von Wand- und Dachflächen und damit eine entsprechende das Lokalklima positiv beeinflussende Wirkung. Mit der Regelung der Grundflächenzahl von 0,4. wird sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 60 % als Freifläche unbebaut bleibt und damit auch privaten Anpflanzungen zur Verfügung steht.
Mit Blick auf die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung werden die vorgesehene geringe bauliche Fortentwicklung am Siedlungs- bzw. Ortsrand, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene 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.

9.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der für Paderborn festgelegten Überschwemmungs- und Hochwasserbereiche.

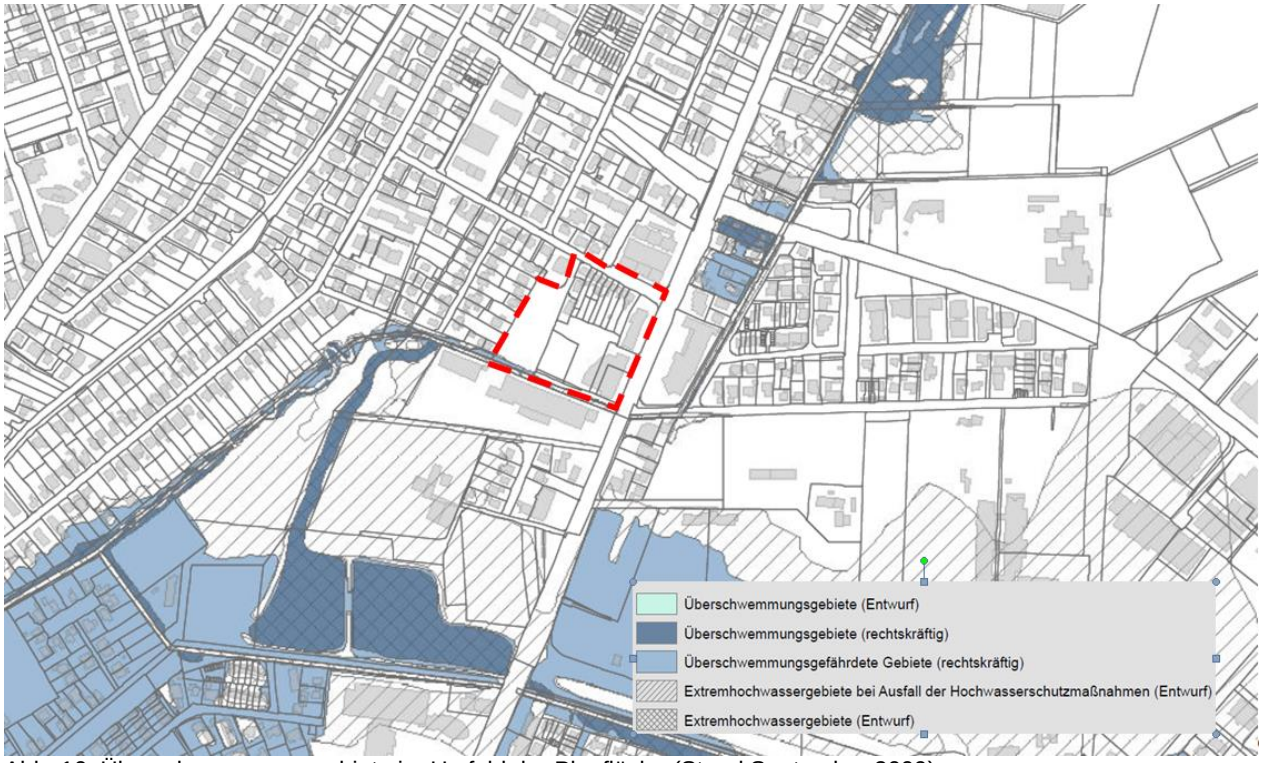


Abb. 10: Überschwemmungsgebiete im Umfeld der Planfläche (Stand September 2009)

9.6 Vogelschutz

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

10. Niederschlagswasserbeseitigung (gemäß § 51 Landeswassergesetz - LWG NRW)

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 erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

11. Flächenbilanzierung

Das ca. 2,53 ha große Plangebiet weist 0,44 ha öffentliche Verkehrsflächen, etwa 0,9 ha Allgemeines Wohngebiet, 1,04 ha eingeschränktes Gewerbegebiet und 0,15 ha Grünfläche auf. Das neu geplante Wohngebiet auf dem städtischen Grundstück ist allein etwa 0,37 ha groß.

12. Investitionskosten

Aussagen zu den Investitionskosten können erst nach Abwägung aller Belange der beteiligten Behörden getroffen werden. Zahlen werden zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

13. Hinweise

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

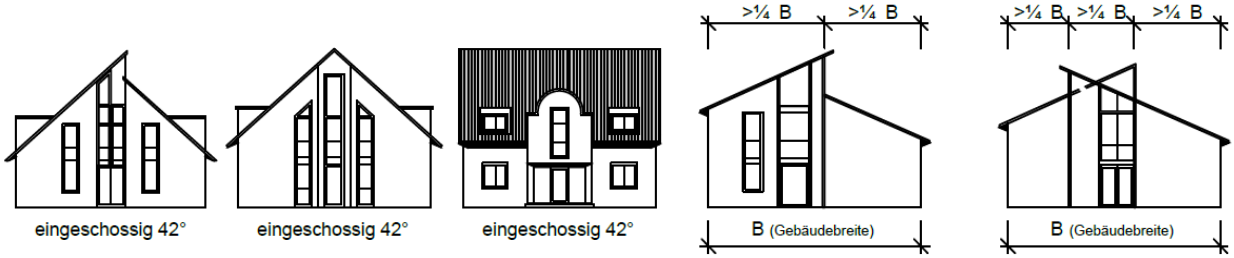
Kampfmittelfunde
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder 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.

Vogelschutz
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Normen / Richtlinien
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.

Leittypen



Die dargestellten Leittypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander. In den Systemskizzen sind die Maßverhältnisse für Pultdächer dargestellt**.**

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 33 VII. Änderung „Rothebach“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung und der Schalltechnischen Untersuchungen der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg vom 25.02.2014.

15. Gesamtabwägung

Alle bekannten Bevölkerungsprognosen für Paderborn prognostizieren in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es unumgänglich, auch weiterhin zentrumsnahe Baugebiete in Paderborn als Baufläche auszuweisen oder zu optimieren.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können innerhalb des Siedlungsgebietes zentrumsnahe rd. 6 Einzel- oder 12 Doppelhäuser errichtet werden. Die Änderung entspricht den vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen, den Bedarf an Bauflächen insbesondere für junge Familien und Einwohner in der Familienbildungsphase bereitzustellen und stellt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnbauflächen in Paderborn dar.

Mit der geringfügigen Modifizierung der Bauzonen sowie die Festlegung der Lärmkontingente innerhalb der eingeschränkten Gewerbefläche ändert sich die städtebauliche Situation nur marginal. Für die vorhandene Wohnbebauung an der schmalen Stichstraße Österreicher Weg wird die Änderung sogar zu einer Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnwertes führen, da das Gebiet für eine wohnbauliche Nutzung optimiert und demzufolge sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

Da keine sonstigen Belange wie z. B. Umweltbelange, Belange des Artenschutzes sowie Belange des Immissionsschutzes gegen eine Ausweisung neuer Bauflächen sprechen, ist die Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 33 getroffenen Festsetzungen unproblematisch.

Unter Beachtung aller Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Planänderung städtebaulich vertretbar.

Aus den vorgenannten Gründen ist die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

II. MONITORING

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

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Aus den vorgenannten Gründen sind nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 29.08.2014
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Özmen Schultze