

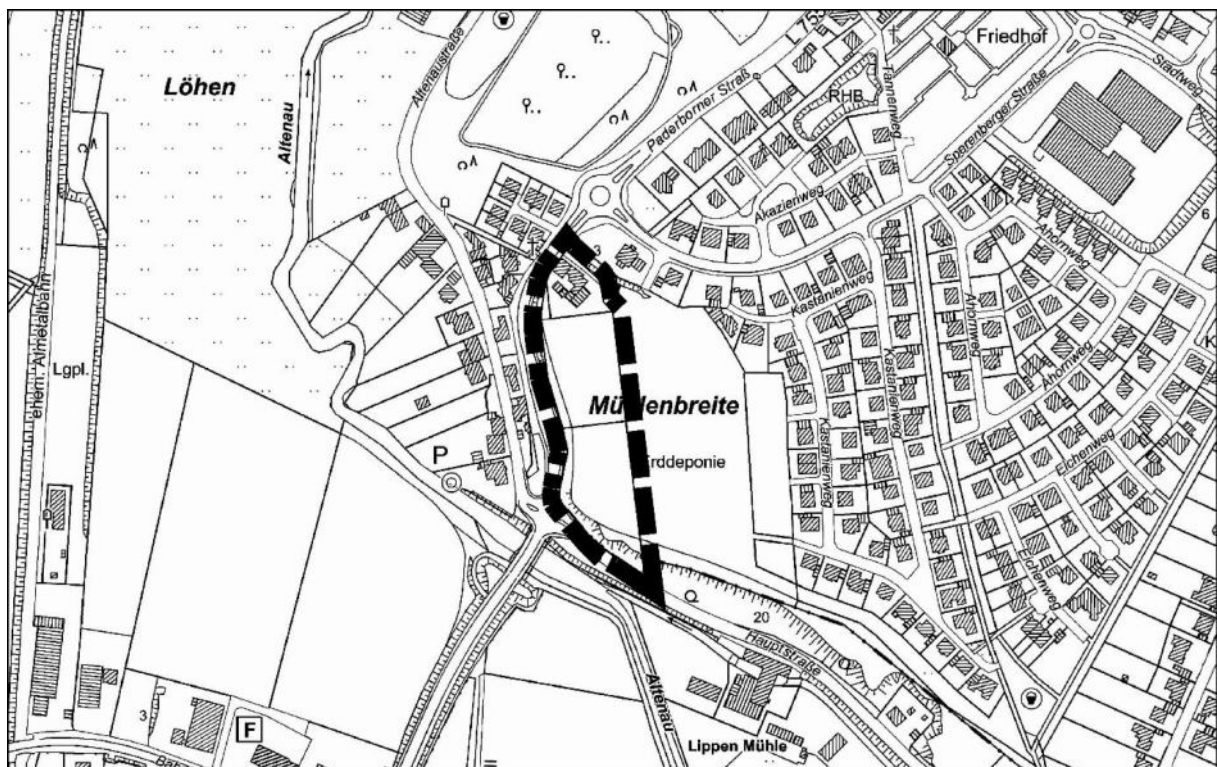
GEMEINDE BORCHEN



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“

Ortsteil: Nordborchen

Plangebiet: Östlich der Paderborner Straße, nördlich der Hauptstraße



Begründung

Verfahrensstand: Erneuter Entwurf

Erneute Veröffentlichung / Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

17.01.2025

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Ziele der Planung | 1 |
| 2 | Verfahren | 1 |
| 3 | Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes | 2 |
| 4 | Situationsbeschreibung | 3 |
| 5 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| 5.1 | Ziele der Raumordnung | 4 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 5.3 | Landschaftsplan | 5 |
| 6 | Städtebauliches Konzept | 5 |
| 7 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 7.3 | Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen | 8 |
| 7.4 | Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 7.5 | Verkehrsflächen | 9 |
| 7.6 | Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen | 9 |
| 7.7 | Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)..... | 10 |
| 7.8 | Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 7.9 | Immissionsschutz..... | 11 |
| 7.9.1 | Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort | 13 |
| 7.9.2 | Aktive Schutzmaßnahmen | 14 |
| 7.9.3 | Passive Schutzmaßnahmen | 15 |
| 8 | Belange der Ver- und Entsorgung | 16 |
| 8.1 | Trinkwasser/Löschwasser | 16 |
| 8.2 | Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung | 17 |
| 8.3 | Elektrizität/Wärme/Energetische Quartiersentwicklung | 18 |
| 8.4 | Abfallbeseitigung | 19 |
| 9 | Belange der Umwelt | 19 |
| 9.1 | Umweltprüfung/Umweltbericht..... | 19 |
| 9.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 20 |
| 9.3 | Artenschutz..... | 22 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9.4 | Waldausgleich / Belange der Landwirtschaft..... | 23 |
| 10 | Auswirkungen der Planung..... | 25 |
| 10.1 | Wasserhaushaltsbilanz | 25 |
| 10.2 | Starkregen..... | 25 |
| 10.3 | Belange des Bodenschutzes / Altlasten | 27 |
| 10.4 | Kampfmittel | 28 |
| 10.5 | Denkmalschutz..... | 30 |

Teil B: Umweltbericht (separat)

Anlagen

- Anlage 1: Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, April 2023)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, September 2023)
- Anlage 3: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Mühlenbreite“

Ortsteil: Nordborchen
Plangebiet: Östlich der Paderborner Straße, nördlich der Hauptstraße

Verfahrensstand: **Erneuter Entwurf**
Erneute Veröffentlichung / Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“ soll am südwestlichen Eingangsbereich von Nordborchen östlich der Paderborner Straße ein neuer Filialstandort der Volksbank angesiedelt sowie südlich anschließend ein Wohnquartier entwickelt werden, welches durch eine hangfolgende Terrassenhausbebauung den Ortseingang neu prägen soll. Die Fläche ist heute überwiegend durch Gehölzbestand und einer nach Westen hin fallenden Geländetopografie geprägt. Während der Bereich westlich der Paderborner Straße heute bereits bebaut ist, fehlt auf der östlichen Straßenseite ein bauliches Pendant.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet ein neues Kompetenzzentrum für Beratung und Service entstehen, welches den heutigen und zukünftigen Kundenanforderungen und -wünschen entspricht. Hierzu ergänzend sollen im räumlichen Zusammenhang weitere gewerbliche Angebote geschaffen werden, die neben Büronutzungen, Arztpraxen bzw. einem Ärztehaus auch Cafés und ein Nahversorgungsangebot umfassen können. Für die übrigen Flächen soll ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen werden, welches die heutige Topografie in Form von Terrassenhäusern aufgreift und somit die Eingangssituation östlich der Paderborner Straße insgesamt städtebaulich neu betont. Mit der Planung erfolgt die städtebauliche Gestaltung des südwestlichen Ortseingangsbereiches und es kann eine wohnortnahe Versorgung in Nordborchen gesichert werden.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“ soll im sog. Vollverfahren erfolgen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Bebauungsplan festzusetzen. Eine entsprechende Kompensation erfolgt durch Festsetzungen in den Teilbereichen B, C und D (siehe Kapitel 9.2). Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.3).

Zur Offenlage bzw. Veröffentlichung im Internet gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB war zunächst im Bereich des Teilbereichs D (Gemarkung Etteln, Flur 15, Flurstück 119) eine Aufforstung auf einer Fläche von rd. 1 ha vorgesehen. Allerdings äußerte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Bezug auf die Aufforstung der Flächen Bedenken, da aufgrund der geltenden Landschaftsschutzverordnung die Aufforstung der Flächen unzulässig ist. Eine Aufforstung würde sich in diesem Bereich negativ auf das schutzbedürftige Grünland und die lokale Biodiversität auswirken. Die zur Erteilung einer Befreiung von den Verbotstatbeständen des Landschaftsschutzgebietes notwendigen Voraussetzungen gem. § 67 (1) BNatSchG sind für die angedachte Fläche nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde die Kompensationsregelung für den Bebauungsplan angepasst (siehe Kapitel 9.2) sowie mit dem neuen Teilbereich E eine alternative Aufforstungsfläche festgesetzt (siehe Kapitel 9.4).

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde dahingehend entsprechend angepasst. Aufgrund der Änderungen nach den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan gemäß § 4a (3) BauGB erneut zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in insgesamt 5 Teilbereiche, die neben dem eigentlichen Planbereich drei externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (siehe Kapitel 9.2) sowie eine Aufforstungsfläche (siehe Kapitel 9.4) umfasst.

Der rd. 1,0 ha große Teilbereich A liegt innerhalb der Gemarkung Nordborchen in der Flur 3 und umfasst vollständig die Flurstücke 713, 714, 715, 716, 717, 718 und 719 sowie vollständig das Flurstück 724. Der Teilbereich A wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 722;
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 721 und 722;
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 181, 632 und 851 (Hauptstraße);
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1058 und 1158 (Paderborner Straße).

Der Teilbereich B (rd. 0,4 ha) umfasst in der Gemarkung Norborchen, Flur 2 vollständig das Flurstück 34 und befindet sich nördlich des Dahlbergwegs und südlich des Hugo-Koch-Wegs.

Der Teilbereich C (rd. 0,4 ha) umfasst in der Gemarkung Norborchen, Flur 2 teilweise das Flurstück 84 und befindet sich südlich des Hugo-Koch-Wegs und nördlich des Dahlbergwegs.

Der Teilbereich D (rd. 155 m²) umfasst in der Gemarkung Etteln, Flur 15 teilweise das Flurstück 119 und befindet sich nördlich des Ettelner Höhenwegs.

Der Teilbereich E (rd. 1,5 ha) umfasst in der Gemarkung Dörenhagen, Flur 2 vollständig das Flurstück 280 und befindet sich nördlich der Warburger Straße.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Inhalte der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

4 Situationsbeschreibung

Der Teilbereich A befindet sich mit der Lage an der Paderborner Straße im südwestlichen Eingangsbereich des Ortsteils Nordborchen aus Kirchborchen kommend. Die Fläche selbst ist heute überwiegend durch einen dichten Gehölzbestand geprägt. Das Plangebiet ist von einer deutlichen Hangneigung nach Westen gekennzeichnet. Auch im südlichen Bereich fällt das Gelände zur Hauptstraße hin stark ab. Im Norden des Plangebiets befand sich an der Paderborner Straße bis zuletzt noch ein leerstehendes Wohnhaus mit verschiedenen Anbauten und Nebengebäuden, welches während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan bereits abgerissen wurde. Hintergrund waren artenschutzrechtliche Vorgaben, die für den Abbruch ein nur sehr enges Zeitfenster vorsahen.

Im Westen grenzt an das Plangebiet die Paderborner Straße (L 755), die eine verkehrsreiche Verbindungssachse zwischen den Borchener Ortsteilen Nordborchen und Kirchborchen darstellt, und im Norden an die A 33, Anschlussstelle Mönkeloh, sowie im Süden an die A 33, Anschlussstelle Borchten, anbindet. Parallel zur Paderborner Straße verläuft unterhalb eines Hangs die Altenausstraße, die überwiegend mit Einfamilienhäusern und großzügig dimensionierten Hausgärten bebaut ist.

Das Plangebiet selbst sowie die östlich anschließenden Flächen sind Teil einer ehemaligen Erddeponie, die als solche nicht mehr genutzt wird und heute eine Brachfläche mit Pioniervegetation darstellt. Die Deponie ist abgeschlossen und endhergerichtet. Sie gilt ab dem 06.04.2006 als stillgelegt und befindet sich aktuell in der abfallrechtlichen Nachsorgephase. Mit Bescheid vom 12.01.2024 wurde die im Planungsgebiet befindliche Deponie aus der Nachsorge entlassen.



Abbildung 1: Teilbereich A im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Tim-Online NRW

Im weiteren östlichen Anschluss folgt das Wohngebiet am Kastanienweg, welches im Jahr 2006 entwickelt wurde. Südlich des Plangebietes verläuft im Anschluss zur Hauptstraße der Mündungsbereich des Mühlengrabens in die Altenau.

Eine Beschreibung der Teilbereiche B bis D erfolgt im Teil B: Umweltbericht (separat).

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Am 16.04.2024 ist der neue Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe in Kraft getreten (Regionalplan OWL). In diesem wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 2).

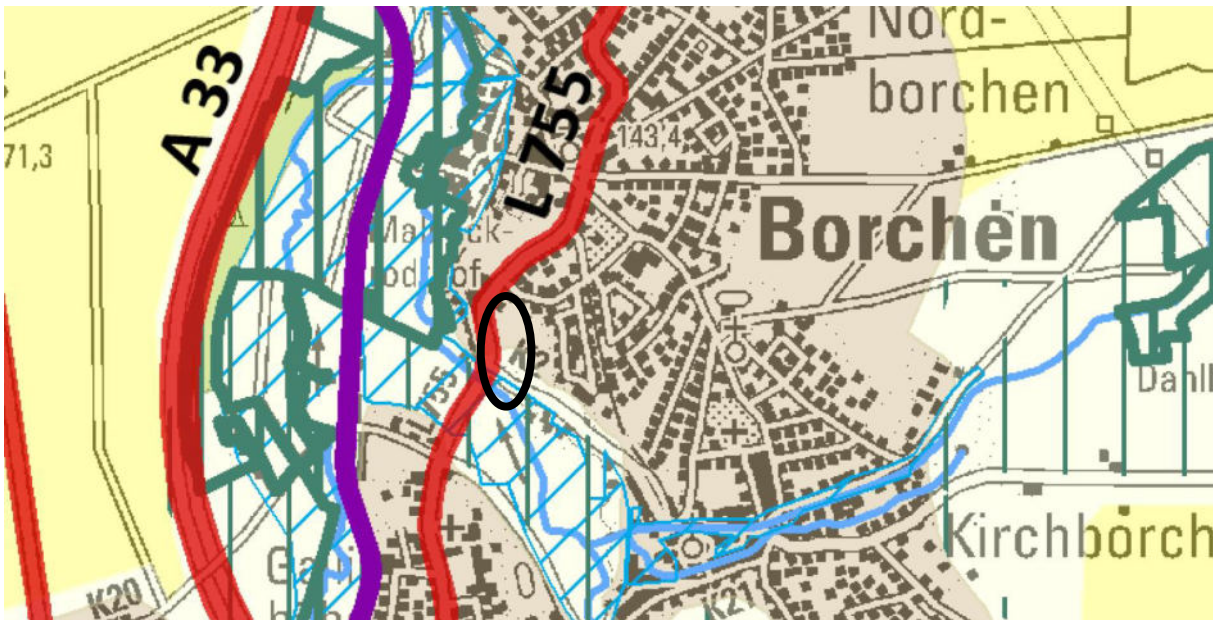


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Auszug 2024 (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchén wird das Plangebiet derzeit vollumfänglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Urbanes Gebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.2), sodass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Borchén soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zu überbauende Fläche als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt werden. Parallel soll für eine Fläche im Osten von Nordborchen die Ausweisung von Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

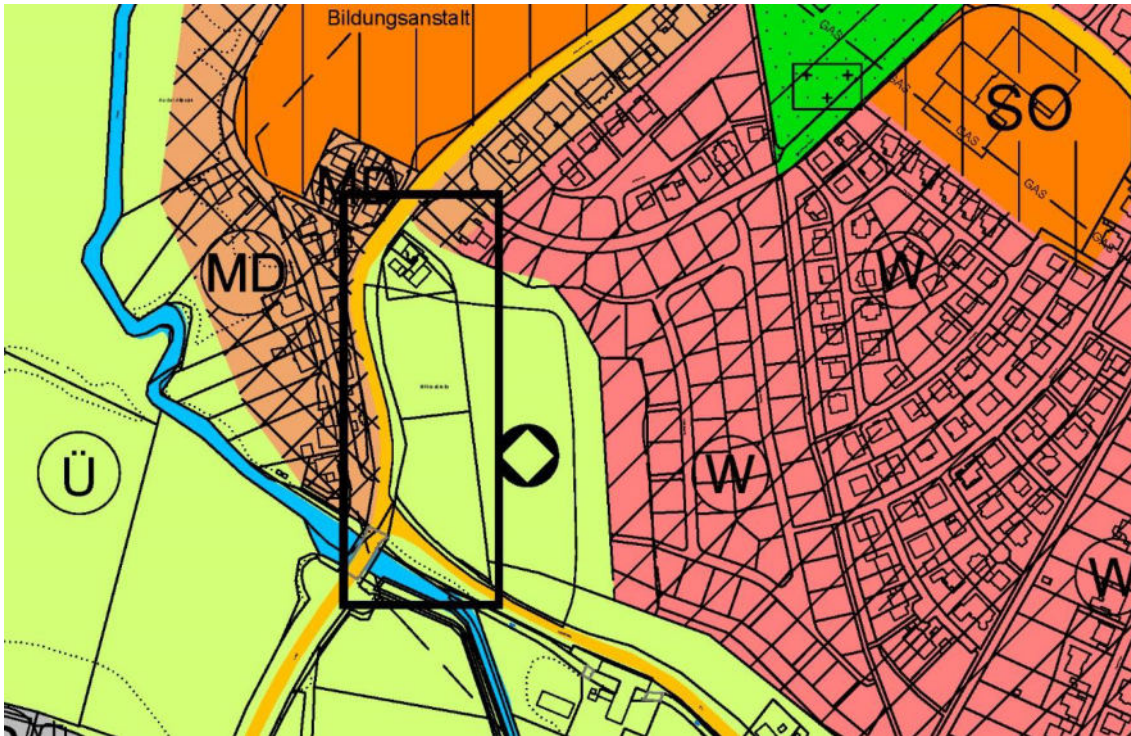


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchen, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

6 Städtebauliches Konzept

Die Anbindung des Plangebietes (Teilbereich A) an die Paderborner Straße soll im Norden erfolgen, da sich hier die Geländetopografie des Plangebietes an das Straßenniveau der Landesstraße angleicht. Im Eingangsbereich soll der neue Filialstandort für die Volksbank umgesetzt werden, sodass hier zum einen eine gute Erreichbarkeit für den zukünftigen Kundenverkehr besteht und zum anderen dieser nicht ins Plangebiet verlagert wird. Für eine optimale Anfahrbarkeit der Filiale ist eine Umfahrung des Grundstücks der Volksbank vorgesehen. Eine direkte Anbindung des Grundstücks an die Paderborner Straße ist hier aus topografischen und verkehrlichen Gesichtspunkten zu vermeiden. Im weiteren Verlauf soll die zukünftige Planstraße die Baufelder von Westen her und somit hangseitig erschließen. Für die Errichtung des neuen Kompetenzzentrums für Beratung und Service war der Abriss eines leerstehenden Wohngebäudes in diesem Bereich erforderlich, was während des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan bereits erfolgt ist. Um das Befahren von Müllfahrzeugen zu ermöglichen, ist eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage im Süden der Erschließungsstraße vorgesehen.

Im Anschluss an die geplante Bankfiliale sollen Wohnnutzungen und ergänzende gewerbliche Angebote vorgesehen werden, die neben Büronutzungen, Arztpraxen bzw. einem Ärztehaus auch Cafés und Nahversorgungsangebote umfassen können. Südlich hiervon ist eine Wohnbebauung in Form von Terrassenhäusern vorgesehen, die sich von der geplanten Erschließungsstraße im

Westen nach Osten in den Hang hinein entwickeln und eine dementsprechende Staffelung der Gebäudehöhe ausbilden. Zur östlichen Plangebietsgrenze hin sollen die Gebäude in Verbindung mit dem aufsteigenden Gelände den Charakter einer zweigeschossigen Bebauung mit darüberliegendem Staffelgeschoss einnehmen, sodass hier eine verträgliche Einbindung in den Bestand gewährleistet werden kann.



Abbildung 4: Visualisierung der geplanten Terrassenhausbebauung mit Blick von Süden (Quelle: HOGA architektur-visualisierung)

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine Bankfiliale sowie weitere ergänzende gewerbliche Angebote angesiedelt werden, die neben Büronutzungen, Arztpraxen bzw. einem Ärztehaus auch Cafés und Nahversorgungsangebote umfassen können. Darüber hinaus soll aber auch für diese Bereiche die Möglichkeit zur Unterbringung von Wohnnutzungen geschaffen werden. Um hier eine entsprechende Flexibilität bei der späteren Umsetzung zu erhalten, soll für diese Bereiche ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Im Urbanen Gebiet werden die beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ergänzt. Gegenüber dem Mischgebiet ermöglicht das urbane Gebiet eine größere Offenheit und zugleich eine größere Bandbreite an Nutzungsmischungen als besonderes Wesensmerkmal. Dies entspricht dem geplanten Gebietscharakter für den Bereich, welches sich als durchmischtes darstellen soll und somit maßgeblich zur Attraktivität und Lebendigkeit des Ortes beiträgt. Mit der Planung sollen über einen flexiblen Nutzungskatalog positive Standortbedingungen für die Lage am südlichen Ortseingang geschaffen werden.

Der Nutzungskatalog des § 6a BauNVO wird lediglich hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen eingeschränkt. Diese sollen im Plangebiet jeweils nicht zulässig sein. Vergnügungsstätten werden aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wohnumfelds als nicht vertretbar angesehen. Tankstellen entsprechen ebenfalls nicht der gewünschten Nutzungsstruktur und dem geplanten Charakter des Plangebietes. Weitergehende Regelungen, z.B.

hinsichtlich einer geschossweisen Zulässigkeit oder Ausschluss von Nutzungen, sollen zugunsten einer höheren Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke nicht vorgenommen werden.

Für die übrigen südlich angrenzenden Bereiche wird entsprechend der geplanten Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese der geplanten Bebauungsstruktur einer Terrassenhausbauweise entgegenstehen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben.

Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit soll zugunsten der Errichtung von Tiefgaragen auf 0,8 erweitert werden, jedoch nur wenn im gleichen Maße der Überschreitung über die GRZ von 0,6 hinaus eine Begrünung von Dachflächen erfolgt. Mit der geplanten Terrassenbauweise ist eine erhöhte Inanspruchnahme von Grund und Boden verbunden. Durch die Kopplung der Überschreitungsmöglichkeit an eine Begrünung von Dachflächen soll die umfangreichere Inanspruchnahme natürlich gewachsenen Bodens ausgeglichen werden. Die festgesetzte Mindestbegrünung von Dachflächen ist der möglichen GRZ-Überschreitung anzurechnen. Die Regelungen nach § 19 (4) BauNVO bleiben hiervon unbenommen.

Für die festgesetzten Urbanen Gebiete soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, wodurch eine höhere Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke erreicht wird. Gleichzeitig bleibt die Festsetzung unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Mit der Beschränkung der GRZ soll eine verträgliche Einbindung in das sonst wohnbaulich genutzte Umfeld erreicht werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist für diese Bereiche eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Bei entsprechender Ausnutzung ist dabei kein Ausgleich in Form einer Dachbegrünung erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten GRZ sowie der Zahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 7.3) wird die GFZ im Bereich der geplanten Bankfiliale (2 Vollgeschosse) auf 1,2 sowie südlich angrenzend (3 Vollgeschosse) auf 1,8 festgesetzt. Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird im Zusammenhang mit maximal 2 möglichen Vollgeschossen eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen liegen jeweils unterhalb der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte.

7.3 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebend das dreidimensionale Erscheinungsbild im Plangebiet geregelt. Im Zusammenhang mit maximal möglichen Gebäudehöhen ergibt sich über die Zahl der Vollgeschosse die Möglichkeit zur Ausbildung von Terrassenhäusern. Gemäß § 2 (5) und (6) BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die mit ihren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Aufgrund des im Plangebiet in Richtung Osten stark ansteigenden Geländes gelten somit Geschosse nicht als Vollgeschoss, wenn diese weit genug in den Hang gebaut werden und im Mittel weniger als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Über diese landesbaurechtliche Regelung wird sichergestellt, dass eine spätere Bebauung eine Höhenstaffelung entsprechend dem Geländeverlauf vornehmen muss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die jeweiligen Höhen der baulichen Anlagen faktisch über die Festsetzung absoluter Höhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben, womit diese in Bezug auf die topografischen Verhältnisse eindeutig bestimmbar sowie besser nachvollziehbar werden.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden maximal 2 zulässige Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 160,0 m bzw. 160,5 m über NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Das bestehende Gelände weist hier im östlichen Bereich eine Höhe von rd. 149,5 m auf, sodass von Osten betrachtet eine maximale Gebäudehöhe von rd. 10,5 m entstehen kann. In Verbindung mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen können die Gebäude somit im Osten ab Gelände 2 Fassadengeschosse sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss ausbilden. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße im Westen wird das Gelände zukünftig eine Höhe von rd. 140,0 m aufweisen, sodass von Westen aus betrachtet die Gebäude eine Höhe von bis zu rd. 20,0 m einnehmen können. Wie oben beschrieben, müssen sich die Gebäude aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen allerdings mit dem Geländeverlauf staffeln, sodass hier die Wirkung einer Terrassenhausbebauung entsteht.

Für das nördlich an die Allgemeinen Wohngebiete anschließende Urbane Gebiet soll zugunsten einer prägnanten Ausbildung des Eingangsbereiches ein Hochpunkt in Form eines höhergeschossigen Solitär-Gebäudes ermöglicht werden. Die maximale Gebäudehöhe soll in diesem Bereich auf maximal 160,5 m über NHN festgesetzt werden, sodass die maximale Höhenentwicklung in etwa der südlich angrenzend geplanten Gebäude entspricht. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 3 begrenzt. Da die Geländetopografie hier nach Osten weniger stark ansteigt, kann hier ein Gebäude mit einer höheren durchgehenden Fassade entstehen. Im Osten weist das bestehende Gelände eine Höhe von rd. 144,0 m über NHN auf, sodass hier eine wahrnehmbare Gebäudehöhe von rd. 16,5 m erreicht werden kann. Aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse müssen allerdings bei einer vollständigen Ausnutzung der möglichen Gebäudehöhe auch hier die unteren bzw. oberen Geschosse als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden.

Für den Bereich der geplanten Bankfiliale ganz im Norden des Plangebietes wird eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Gebäudehöhe von 151,0 m über NHN festgesetzt, was in diesem Bereich einer relativen Gebäudehöhe von maximal rd. 9,5 m entspricht (die geplante Höhenlage der Straße liegt hier bei rd. 141,5 m über NHN). Mit dieser maximal zulässigen Gebäudehöhe, kann hier ein entsprechender Übergang zur südlich angrenzend geplanten Bebauung geschaffen werden.

7.4 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen Gebäudelängen von über 50 m nicht überschreiten. Somit kann insgesamt eine offene Bebauungsstruktur sichergestellt und eine zu massiv wirkende Bebauung ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Gliederungsvorgabe erfolgt zentral im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes über die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen. Ansonsten soll im Plangebiet allerdings eine flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

Um die Errichtung von Tiefgaragen zu forcieren, sind diese explizit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

7.5 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebiets vorgesehene Straße wird als Privatstraße in einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Die Straße ist somit ausreichend dimensioniert, um den im Plangebiet entstehenden Verkehr inklusive Müll- und Rettungsfahrzeuge aufzunehmen. Mit der Dimensionierung der Wendeanlage auf ca. 20,0 m x 21,5 m kann das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen in einem Zug ohne Zurücksetzen sichergestellt werden.

Um eine direkte Grundstücksanbindung im Norden des Plangebietes an die Paderborner Straße zu verhindern, wird für das hier angrenzend festgesetzte Urbane Gebiet ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit verbleibt die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche als einziger Anknüpfungspunkt an die Landesstraße.

Um den Verkehrsfluss auf der Paderborner Straße nicht zu behindern ist vorgesehen, für den ausfahrenden Verkehr eine reine Rechtsabbiegemöglichkeit vorzusehen (Verkehrszeichen Z 209-20 „Vorgeschriebene Fahrtrichtung – rechts“).

7.6 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die zur Paderborner Straße sowie zur Hauptstraße gelegenen Böschungsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Gehölze wurden im Rahmen der Depo-nienachsorge angepflanzt und sollen zur naturräumlichen Einbindung des Plangebietes entsprechend geschützt und erhalten werden.

Neben der Erhaltung der bestehenden Gehölze sollen auf derzeit brombeerbewachsenen Brachflächen zusätzliche Gehölzpflanzungen in einem Umfang von ca. 120 m² vorgenommen werden. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Gehölze aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu pflanzen.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024 / siehe Anlage 3), in dem unter anderem die Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz untersucht wurden. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine intensive Dachbegrünung von mind. 75 % der Dachfläche in Kombination mit einer Regenwassernutzung für die Bewässerung von Außenanlagen die geringsten Veränderungen des naturnahen Wasserhaushalts darstellen. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass Flach- und Pultdächer zu mindestens 75 % zu begrünen sind. Die Begrünung ist intensiv mit

einer Aufbauschicht von mindestens 30 cm herzustellen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen.

Darüber hinaus müssen Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,50 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist. Mit der Festsetzung einer Aufbauschicht von mindestens 0,50 m werden geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen auf den Garagendecken sichergestellt. Die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers wird somit ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert. Die Aufbauschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und können zumindest teilweise den Verlust offenen Bodens kompensieren.

7.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird daher gem. § 9 (1) Nr. 23 b festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen (Voraussetzung der Besonnung / Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1 a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 (6) Nr. 7 f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10–15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Um im Plangebiet ein Mindestmaß an gestalterischer Einheit zu erlangen, werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung vorgegeben. Insgesamt soll sich das Plangebiet bewusst von der umgebenden Bestandsbebauung abheben, andererseits soll ein Ensemble-Charakter im Plangebiet selbst sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

7.9 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Urbanes Gebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet unmittelbar östlich der Paderborner Straße (L 755) festgesetzt werden. Durch die L 755 wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (RP Schalltechnik, Osnabrück, April 2023 / siehe Anlage 1).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Urbane Gebiete:

| | | WA / MI / MU |
|----------|----------------------|---------------------|
| tagsüber | 06:00 bis 22:00 Uhr: | 55 / 60 / 63 dB (A) |
| nachts | 22:00 bis 06:00 Uhr: | 45 / 50 / 50 dB (A) |

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten in Allgemeinen Wohngebieten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

| | | WA / MI / MU |
|----------|----------------------|---------------------|
| tagsüber | 06:00 bis 22:00 Uhr: | 59 / 64 / 64 dB (A) |
| nachts | 22:00 bis 06:00 Uhr: | 49 / 54 / 54 dB (A) |

Tabelle 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB. Gemäß Schallgutachten treten im westlichen Bereich des Plangebietes, für einen rd. 15 m bis 20 m tiefen Streifen, unmittelbar an der Landesstraße, tagsüber Immissionen von über 65 dB(A) auf (siehe Abbildung 5). Für einen rd. 30 m bis 40 m tiefen Streifen schlagen tagsüber bei freier Schallausbreitung Werte von 60 bis 65 dB(A) auf, die übrigen Bereiche sind mit Lärmwerten von 55 dB(A) bis 60 dB(A) belastet. Somit werden tagsüber im Plangebiet die idealtypischen Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht erreicht und auch die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) größtenteils überschritten. Lediglich die Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) können größtenteils eingehalten werden und werden lediglich im Nahbereich zur Paderborner Straße überschritten. Ebenso werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) erst in einer Entfernung von rd. 30 m im Plangebiet eingehalten. Die Grenzwerte für Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete von 64 dB(A) können dagegen in einer Entfernung von rd. 10 m bis 15 m zur Landesstraße eingehalten werden.

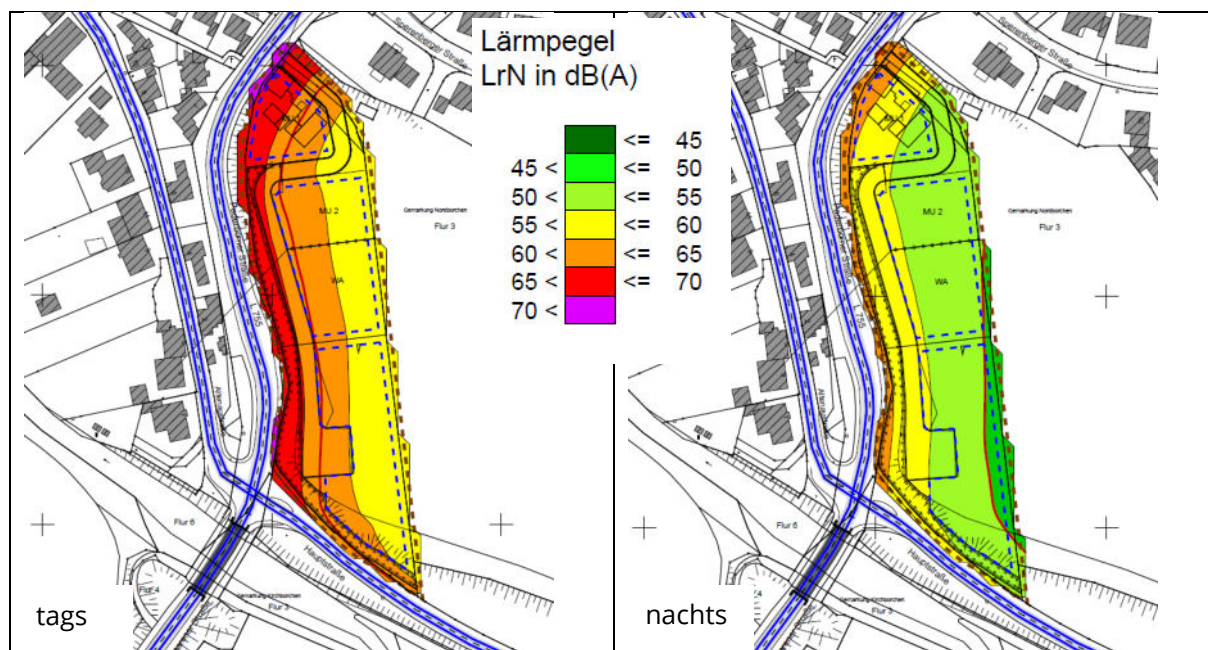


Abbildung 5: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 1)

Nachts schlagen im Nahbereich zur Paderborner Straße in einer Tiefe von bis zu rd. 10 m 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf. In einer Entfernung von rd. 20 m bis 30 m werden Lärmwerte von 55 dB(A) bis 60 dB(A) erreicht, für den überwiegenden restlichen Bereich erreichen die Lärmwerte 50 dB(A) bis 55 dB(A). Somit werden auch nachts im Plangebiet die idealtypischen Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht erreicht. Ebenso können die Orientierungswerte für Mischgebiete und Urbane Gebiete von 50 dB(A) überwiegend nicht eingehalten werden. Die

Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete von 54 dB(A) werden in einer Entfernung von rd. 25 m zur Paderborner Straße eingehalten.

Die Gemeinde Borchten hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Gemeinde eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dies ist hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist:

7.9.1 Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung des gesamten Plangebietes auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier tagsüber von solchem Ausmaß, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden könnten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass westlich der Paderborner Straße sowie nördlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnnutzungen in unmittelbarer Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Nordborchten zu charakterisieren ist.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nahbereich zur Paderborner Straße zu schaffen.

Die Eingangssituation im Südwesten von Nordborchten soll durch die vorliegende Planung neugestaltet werden. Die vorliegende Neuplanung soll zukünftig von der Paderborner Straße aus in seiner baulichen Ausgestaltung wahrnehmbar sein. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits der Bestand westlich der Paderborner Straße unmittelbar an diese heranrückt.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Gestaltung des Ortsbildes (Nr. 5)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine weitergehende Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet. Im nördlichen Bereich sind Urbane Gebiete festgesetzt, die einen entsprechend geringeren Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm aufweisen. Im südlichen Bereich ist aus stadtplanerischer Sicht jedoch ein Allgemeines Wohngebiet vorzusehen.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der u.a. wohngenutzten Bebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrsanlage. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

7.9.2 Aktive Schutzmaßnahmen

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht vollständig möglich ist. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit geprüft worden. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z. B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.

Die vom Verkehrslärm meistbetroffenen Bereiche mit deutlichen Orientierungswertüberschreitungen stellen die straßennächsten Bereiche an der Paderborner Straße dar. Eine effektiv abschirmende Wirkung an einem Immissionsort setzt eine möglichst lückenlose Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung voraus. Im Regelfall ist dazu die Sichtlinie zwischen dem höchsten zu schützenden Fenster und der Fahrbahn zu unterbrechen. Vor dem Hintergrund einer geplanten Wohnbebauung mit möglichen Gebäudehöhen von bis zu rd. 20 m von Westen ist von Wohnräumen mindestens auch in vierten und fünften Obergeschossen auszugehen. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen erzielen und die Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Grenzwerte in dem geplanten Wohngebiet sicherstellen zu können, müssten Lärmschutzwände oder -wälle somit mindestens die Höhe voraussichtlicher Immissionsorte im 5. Obergeschoss und somit von bis zu rd. 20 m aufweisen.

Ein aktiver Lärmschutz hätte mit einer derartigen Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Nordborchens nicht vorkommt und nicht üblich ist. Erklärtes Planungsziel ist es zudem durch die geplante Bebauung den Ortseingang neu zu gestalten, sodass die Wahrnehmbarkeit hier von entscheidender Bedeutung ist. Eine Lärmschutzwand würde die Wahrnehmbarkeit des Baugebietes von der Paderborner Straße aus stark einschränken und somit den vorgenannten Zielen widersprechen. Vor diesem Hintergrund wird von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor dem auftretenden Verkehrslärm Abstand genommen.

7.9.3 Passive Schutzmaßnahmen

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet. In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Orientierungs- bzw. Grenzwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmen Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten können z.B. Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Im vorliegenden Planungsfall ist jedoch eine Terrassenhausbebauung als besonders prägender Gebäudestil vorgesehen, bei der die Wohn- und Außenwohnbereiche sich voraussichtlich hangseitig nach Westen hin orientieren werden. Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan lediglich eine Empfehlung zur lärmoptimierten Ausrichtung der Gebäudegrundrisse erfolgen. Stattdessen sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes zwingend passiv-bauliche Maßnahmen umzusetzen, bei denen Wohn- und Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz zu versehen sind.

Vor diesem Hintergrund sind gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen

Tageszeit, für die sich die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist die Nachtzeit maßgeblich, da nachts eine größere Fläche von den Überschreitungen betroffen ist. Somit ist nach DIN 4109 ein Zuschlag von 10 dB(A) pauschal auf den Nachtwert zu vergeben.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 65 dB(A)), IV und V (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 75 dB(A)) sind für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen entsprechend der oben genannten passiven Maßnahmen mit resultierenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorzunehmen.

Da es insbesondere nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes kommt, sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen. Entsprechend der DIN 4109 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die festgesetzten Lärmpegelbereiche die Nachtwerte zugrunde gelegt wurden. Für Räume, die nicht zum Schlafen oder als Kinderzimmer genutzt werden, gelten somit geringere Anforderungen, die im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

Ein besonderer Schutz wird zudem den Außenwohnbereichen im Sinne von Balkonen zugesprochen. So wird in einem Urteil des OVG NRW vom 06.04.2020 für Außenwohnbereiche in Allgemeinen Wohngebieten ein Wert von bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen, „denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“ (OVG NRW, Urteil vom 06.04.2020 – 10 D 31/18.NE). Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in den lärmbelasteten Bereichen über 62 dB(A) am Tag zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (z.B. Balkone oder Terrassen) bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren sind, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet insgesamt ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen sichergestellt und gleichzeitig das Baukonzept einer Terrassenhausbebauung umgesetzt werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Löschwasser

Eine generelle Erschließung der einzelnen Grundstücke durch die Wasserwerke Paderborn soll nicht erfolgen. Die Erschließung der geplanten Bebauung ist jedoch trotzdem, über separate Anschlüsse aus dem bestehenden Versorgungsnetz möglich.

Für das Grundstück an der Paderborner Straße kann ein direkter Anschluss erstellt werden. Die nachgelagerten Gebäude können über einen gemeinsamen Anschluss an eine einzelne Übergabeanlage versorgt werden. Eine entsprechend erforderliche Übergabeanlage kann auf den privaten Grundstücksflächen oder innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche untergebracht werden. Diese muss sich nahe der Grundstücksgrenze befinden und muss bauseits gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung kann nach W405 mit 96m³/h aus dem bestehenden Wassernetz zur Verfügung gestellt werden. Die Hydranten befinden sich ausschließlich außerhalb des Baugebietes. Die Zugänglichkeit zu den Hydranten muss vom Baulastträger permanent sichergestellt werden und sollte frühzeitig mit der Feuerwehr abgestimmt werden. Die Einrichtung einer Löschwasserentnahmestelle hinter der Übergabeanlage ist technisch möglich, aber erfordert eine über große Dimensionierung der Übergabeanlage.

8.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt (Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024 / siehe Anlage 3), in dem sowohl die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser als auch die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz untersucht wurden. Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet wird als Trennsystem angelegt.

Das Schmutzwasser wird im Freigefälle in Steinzeug-Haltungen mit einem Durchmesser DN 200 und einem Sohlgefälle von min. 2 % abgeleitet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit liegt damit bei min. 50,2 l/s. Das Schmutzwasser wird dem Schacht 80251252 zugeführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser über die vorh. Schmutzwasser -Leitung in die öffentlichen Kanalisation abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und den neu zu errichtenden Gebäuden wird in einem Regenwasserkanal, PVC-U DN 300 mit einem Gefälle von 1,0 bis 2,0 % zunächst einem Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort aus über den Bestandsschacht 80256253 in der Hauptstraße in die Altenau eingeleitet. Sämtliche Schachtbauwerke werden als Fertigsteilschächte aus Beton ausgebildet. Die Schächte erhalten ein Fließgerinne aus Beton und eine 4/4-Berme. Sicherheitssteigbügel gem. DIN 19555 aus Edelstahl, kunststoffummantelt werden in erforderlicher Anzahl eingebaut.

Im Plangebiet ist ein Rückhaltevolumen in Höhe von 115 m³ vorzusehen, welches entweder als Regenrückhaltebecken unterhalb des Wendehammers oder auch als Stauraumkanal ausgebildet werden kann. Um im Sinne der Wasserhaushaltsbilanz den naturnahen Zustand möglichst gering zu verändern, wird im Bebauungsplan eine intensive Dachbegrünung von mindestens 75 % (siehe Kapitel 7.6) in Kombination mit der Rückhaltung und einer zusätzlichen Regenwassernutzung festgesetzt. Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports, Zufahrten/Zuwegungen sowie der privaten Straßenverkehrsfläche ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Gemäß Entwässerungsgutachten ist das auf den Verkehrs- und Parkflächen auftretende Niederschlagswasser im nördlichen Planbereich aufgrund der Nutzung als Bankfiliale mit regelmäßiger Frequentierung in Kategorie II einzuordnen. Ebenso wird im südlichen Bereich auf Grundlage der geplanten Nutzungen und Wohneinheiten ebenfalls die Belastungskategorie II angenommen. Das

mäßig belastete Niederschlagswasser von den Verkehrs- und Parkflächen muss daher vor Einleitung in die Altenau behandelt werden, dies kann beispielsweise durch einen Filterschacht mit DIBt-Zulassung vor oder nach der Rückhaltung für das gesammelte Regenwasser oder in Form von entsprechend ausgewählten Straßenabläufen erfolgen. Die genaue bauliche Lösung ist dabei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Einleitung in die Altenau festzulegen.

8.3 Elektrizität/Wärme/Energetische Quartiersentwicklung

Nach Stellungnahme des örtlichen Versorgers (Westfalen Weser Netz GmbH) ist eine Erschließung des Plangebietes mit Strom technisch möglich. Hierfür ist für eine Transformatorstation ein Standort von rd. 6m x 4m sowie am Anfang und am Ende der Erschließungsstraße jeweils ein Standort für einen Kabelverteiler zur Verfügung zu stellen. Die Standorte können sich auf einer öffentlichen oder privaten Fläche befinden. Bei einer privaten Fläche ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sowie umfassende Dienstbarkeiten über sämtliche Verkehrs- und Verkehrsbegleitflächen zwingend notwendig. Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten hat unentgeltlich zu erfolgen. Wird die Einräumung der Dienstbarkeiten abgelehnt, so wird der Versorger den Anschlussnehmern einen entsprechenden Anschlusspunkt, im bestehenden Versorgungsnetz zuweisen. Die Mehrkosten eines solchen Anschlusspunktes und der Übergabeanlage werden vom Versorger nicht übernommen.

Der elektrisch günstigste Standort für eine Transformatorstation befindet sich in der Nähe zum Kreisverkehr an der Paderborner Straße. Die Standortwahl ist im Weiteren im Voraus mit der Westfalen Weser Netz GmbH abzustimmen. Ohne eine entsprechende Transformatorstation kann im Plangebiet keine angemessene Leistung bereitgestellt werden.

Auch eine Erschließung mit Erdgas ist technisch möglich und wird stattfinden, wenn der Versorger (Westfalen Weser Netz GmbH) im Vorfeld der Erschließung eine schriftliche Absichtserklärung oder ein Antrag auf Anschluss an das Gasversorgungsnetz vorliegt. Anschlussbegehren, welche nach der Erschließung eingehen, werden als Hausanschluss betrachtet und gemäß den zum Zeitpunkt der Anmeldung des Begehrens geltenden Regelungen bearbeitet und abgerechnet.

Damit der Versorger das Baugebiet mit einem Netz im Eigentum der Westfalen Weser Netz GmbH erschließen kann, müssen der Westfalen Weser Netz GmbH umfassende Dienstbarkeiten über sämtliche Verkehrs- und Verkehrsbegleitflächen eingeräumt werden. Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten hat unentgeltlich zu erfolgen. Wird die Einräumung der Dienstbarkeiten abgelehnt, so wird der Versorger den Anschlussnehmern einen entsprechenden Anschlusspunkt im bestehenden Versorgungsnetz zuweisen. Die Mehrkosten eines solchen Anschlusspunktes und der Übergabeanlage werden von der Westfalen Weser Netz GmbH nicht übernommen.

Je nach Konzeption kann im Plangebiet eine individuelle Wärme- und Energieversorgung erfolgen oder aber ein Nahwärmenetz z.B. über ein Blockheizkraftwerk vorgesehen werden. Aufgrund zeitlich versetzter Entwicklungsperspektiven wird voraussichtlich kein gemeinsames Nahwärmenetz für das gesamte Plangebiet entwickelt werden. Da für das nördliche Grundstück der geplanten Volksbank-Filiale eine zeitnahe Umsetzung anstrebt wird, wird hier eine eigenständige Versorgung verfolgt. Für die übrigen Planbereiche wird seitens des Projektentwicklers ein gemeinsames Nahwärmenetz angestrebt. Dieses soll allerdings erst im Nachgang zum Bauleitplanverfahren konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen zu Standorten für eine Trafo-Station oder Kabelverteiler festgesetzt werden. Gemäß § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan

keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Somit ist auch ohne eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und mit der Planung umzusetzen (siehe Kapitel 7.7). Laut Standortcheck des Geologischen Dienstes NRW bestehen im Plangebiet bereits bei 40 m Sondenlänge gute Geothermie-Potenziale.

8.4 Abfallbeseitigung

Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist für Müllfahrzeuge mit einer Breite von 7,50 m ausreichend dimensioniert. Mit der Dimensionierung der Wendeanlage auf ca. 20,0 m x 21,5 m kann das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen in einem Zug ohne Zurücksetzen sichergestellt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2025) einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes
- die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter, die Wechselwirkungen untereinander sowie die Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung, die Art und Menge der erzeugten Abfälle, die Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzte Techniken und Stoffe geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung). Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung herangezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“.

Für den Bebauungsplan Nr. 61 ergibt sich im Bestand ein Wert von 49.382 Werteinheiten. Zur Minderung des Eingriffs sind bereits im Plangebiet selbst verschiedene Maßnahmen vorgesehen wie den Erhalt und die Ergänzungspflanzungen im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Paderborner Straße sowie zwingende intensive Dachbegrünungen von mind. 75% der Dachflächen.

Nach Umsetzung der Planung werden insgesamt noch 11.808 Werteinheiten erreicht, sodass sich ein vorläufiges Kompensationsdefizit von 55.893 Werteinheiten ergibt. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und des Zielzustands ergibt den externen Kompensationsbedarf, der sich somit auf 37.574 Biotopwertpunkten beläuft.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Umsetzung von Maßnahmen auf drei Flurstücken im Gemeindegebiet der Gemeinde Borchten. Als Kompensationsflächen werden die folgenden Flurstücke gem. § 9 (1a) BauGB als weitere Teilbereiche des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Teilbereich B: Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 34,
- Teilbereich C: Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 84,
- Teilbereich D: Gemarkung Etteln, Flur 15, Flurstück 119,
- Teilbereich E: Gemarkung Dörenhagen, Flur 2, Flurstück 280.

Teilbereich B: Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 34

Das Flurstück befindet sich ca. 2,0 km östlich des Plangebiets. Im Süden grenzt es an die Straße „Dahlbergweg“. Es verfügt über eine amtliche Fläche von 3.920 m² bei einem schmalen Zuschnitt mit einem Verlauf von Nord nach Süd.

Die Kompensationsplanung sieht für den Bereich zwei unterschiedliche Maßnahmen vor:

Auf den südlichen Flächen sind als Erweiterung der bereits vorhandenen Obstwiese fünf standortgerechte Obstbäume (Hochstämme und Mittelstämme) zu pflanzen. Die Maßnahmenfläche umfasst 685 m². Die nördlichen Flächen bilden zusammen mit dem angrenzenden Teilbereich C (Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 84) einen Teil der Weidefläche von drei Ponys. Die für diese Fläche vorgesehene Maßnahme besteht in einer Extensivierung der Nutzung durch Reduktion der Besatzdichte in Kombination mit dem Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln.

Der Teilbereich B weist im Bestand einen Biotopwert von 8.617 auf. Nach Umsetzung der Kompensationsplanung werden insgesamt 12.441 Werteinheiten erreicht, sodass ein Überschuss von 3.824 Werteinheiten verbleibt.

Teilbereich C: Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 84

Das Flurstück grenzt im Süden an Flurstück 34 (Gemarkung Nordborchen, Flur 2) und im Norden an den „Hugo-Koch-Weg“. Es umfasst eine Fläche von 22.848 m². Das Flurstück kann in deutlich voneinander unterscheidbare Nutzungsbereiche aufgeteilt werden. Rund 40 % der Fläche ist durch Wald bestanden (ca. 9.000 m²), der sich aufgrund seiner Ausprägung mit lebensraumtypischen Baumarten nicht für eine Kompensation in Form einer ökologischen Wertsteigerung eignet. Der südliche Teil des Flurstücks liegt innerhalb eines geschützten Biotops (BT-PB-02172), dessen Biotopwert ebenfalls bereits als hoch einzustufen ist, sodass keine weitere Aufwertung erfolgen kann.

Als Maßnahmenfläche für die Kompensation verbleibt lediglich eine Weidefläche von ca. 3.850 m² im Norden des Flurstücks 84 entlang des Hugo-Koch-Wegs. Die Fläche umfasst beweidetes Grünland, welches zum Teil von starken Trittschäden betroffen ist. Die Steigerung des Biotopwerts der Kompensationsfläche beruht auf der Umsetzung von Maßnahmen zur Extensivierung der Weidenutzung. Die Extensivierungsmaßnahme hat in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV 2008) bei Standweidennutzung eine Reduktion der Besatzdichte auf höchstens 1 GVE/ha zum Ziel (GVE= Großvieheinheit). Hierzu soll die derzeitige Beweidung durch drei Ponys entweder auf zwei reduziert werden oder es soll eine Beweidung durch Ziegen erfolgen. Bei Mitnutzung des Flurstücks 34 (Teilbereich B) wäre die Haltung von maximal sieben Ziegen möglich. Die Beweidung durch Ziegen ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen, da diese eine geringere Selektivität hinsichtlich ihrer Futterpflanzen aufweisen, können Ziegen die Ausbreitung von Jakobs-greiskraut und die Verbuschung der Fläche effektiv vermindern. Zudem sind geringere Trittschäden zu erwarten.

Der Teilbereich C weist im Bestand einen Biotopwert von 22.794 auf. Nach Umsetzung der Kompensationsplanung werden insgesamt 26.593 Werteeinheiten erreicht, sodass ein Überschuss von 3.799 Werteeinheiten verbleibt.

Teilbereich D: Gemarkung Etteln, Flur 15, Flurstück 119

Das Flurstück liegt südöstlich des Borchener Ortsteils Etteln nördlich der Straße „Ettelner Höhenweg“ und südlich des Hauptwirtschaftswegs „Im Dahle“. Der hier relevante Maßnahmenbereich von rd. 155 m² ist Teil einer Gesamtfläche von 31.830 m², die überwiegend als Grünland bewirtschaftet wird. Bereiche im Nordosten und im Osten des Flurstücks sind heute bereits mit Gehölzen bewachsen. Für die Kompensation werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die als Mähwiese bewirtschaftet werden.

Im Rahmen der Kompensation soll im Westen des Flurstücks entlang des dortigen Fahrwegs eine Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angepflanzt werden. Auf einer Gesamtlänge von mindestens 31 m erfolgt die Anpflanzung einer 3-reihigen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. In die Hecke sind mit einem Abstand von mindestens 12 m zwei Laubbäume als Überhälter zu integrieren. Die Hecke ist gem. Pflanzschema des Kreises Paderborn mit einer Breite von 5 Metern bei einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen.

Der Teilbereich D weist im Bestand einen Biotopwert von 465 auf. Nach Umsetzung der Kompensationsplanung werden insgesamt 1.085 Werteeinheiten erreicht, sodass ein Überschuss von 620 Werteeinheiten verbleibt.

Teilbereich E: Gemarkung Dörenhagen, Flur 2, Flurstück 280

Das Flurstück befindet sich nördlich des Borchener Ortsteils Dörenhagen und grenzt im Süden an die Warburger Straße (B 68). Das Flurstück weist insgesamt eine Größe von rd. 15.000 m² auf. Auf

rd. 10.400 m² findet heute eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Auf der restlichen Fläche stockt ein Bestand von Laubbäumen.

Durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde aufgrund des Verlusts eines Teils der im Plangebiet anstehenden Gehölze mit waldspezifischen Funktionen das Erfordernis einer Ersatzaufforstung formuliert. Die zu kompensierende Waldfläche wurde auf 0,66 ha beziffert und mit einem summarischen Faktor von 1,5 bewertet. Somit ist bei Umsetzung der Planung für den Verlust der Gehölzflächen eine Ersatzaufforstung in einem Umfang von 0,99 ha vorzusehen.

Die Aufforstung wird im nördlichen Anschluss an eine bestehende Gehölzfläche unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbaumarten zur Herstellung eines Laubmischwalds ausgeführt. Für die Aufforstung wird ein Hektar der Ackerfläche in Anspruch genommen. Die Planung der Umsetzung erfolgt durch den Revierleiter des Gemeindeforstamtsverbands Willebadessen.

Der Teilbereich E weist im Bestand einen Biotopwert von 20.754 auf. Nach Umsetzung der Kompensationsplanung werden insgesamt 50.095 Werteinheiten erreicht, sodass ein Überschuss von 29.341 Werteinheiten verbleibt.

Insgesamt kann durch die Kompensationsplanungen auf den vorbenannten Teilbereichen ein Kompensationswert von 37.584 Werteinheiten erzeugt werden. Somit kann das bei Realisation des Vorhabens gem. Bebauungsplan Nr. 61 „Mühlenbreite“ verursachte Biotopwertdefizit in Höhe von 37.574 Werteinheiten vollumfänglich getilgt werden. Es ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 10 Werteinheiten.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind daher in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, September 2023 / siehe Anlage 2).

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messischblatt 4318, Quadrant 1, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungsrelevant, darunter befinden sich fünf Fledermausarten und 29 Vogelarten. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ergab für das Plangebiet und dessen Wirkraum keinerlei aktuelle Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für vier Fledermausarten, sieben Vogelarten sowie häufige und verbreitete Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Potenzielle Betroffenheiten der Fledermausarten ergeben sich durch den Abriss der leerstehenden Gebäude im Norden des Plangebiets. Zahlreiche Strukturen wie Spalten und Risse im äußeren Bereich der Gebäude eignen sich als Sommer-/ Zwischenquartier für Fledermäuse. Darüber hinaus können gebäudebewohnende Fledermäuse durch diverse Zugänge ins Innere der Gebäude gelangen. Eine Eignung für Wochenstuben sowie als Winterquartier für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt und insbesondere zum Abbruch des Gebäudes an der Paderborner Straße Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen definiert. Da das Gebäude bereits unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben abgerissen wurde, können für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nunmehr die diesbezüglich definierten Maßnahmen unberücksichtigt bleiben. Es verbleiben folgende Maßnahmen:

Beschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen und Vegetationsentfernungen

Baumfällungen, Gehölzrodungen und die Entfernung krautiger Vegetation zur Baufeldfreimachung sind auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zu beschränken. Zeitraum: Von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Schaffung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse

Es sind sechs Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit der Vorhabenfläche zu montieren. Die Maßnahme kann an den neu zu errichtenden Gebäuden umgesetzt werden. Aufgrund der bedingten Eignung des Gebäudebestands als Winterquartier, ist mindestens einer der Fledermauskästen in isolierter Ausführung mit Winterquartierseignung zu wählen. Aufgrund des fehlenden Nachweises einer Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier sind die Ersatzquartiere jedoch nicht zwingend als vorgezogene Ersatzmaßnahme umzusetzen, sondern kann auch an hier vorgesehenen Neubauten Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten gebotenen fachlich anerkannten Maßnahmen können das Tötungs- und Verletzungsrisiko für alle Konfliktarten auf ein unvermeidbares Maß reduziert (Ausnahmetatbestand gem. § 44 (5) Nr. 1 BNatSchG) und Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen werden. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

9.4 Waldausgleich / Belange der Landwirtschaft

Durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde aufgrund des Verlusts eines Teils der im Plangebiet anstehenden Gehölze mit waldspezifischen Funktionen das Erfordernis einer Ersatzaufforstung formuliert. Die zu kompensierende Waldfläche wurde auf 0,66 ha beziffert und mit einem summarischen Faktor von 1,5 bewertet. Somit ist bei Umsetzung der Planung für den Verlust der Gehölzflächen eine Ersatzaufforstung in einem Umfang von 0,99 ha vorzusehen.

Mit der geplanten Kompensation im Teilbereich E (Gemarkung Dörenhagen, Flur 2, Flurstück 280) erfolgt auf rd. 10.400 m² eine Aufforstung auf heute ackerbaulich genutzten Flächen im nördlichen Anschluss an einen rd. 5.000 m² großen bestehenden Waldbereich nördlich der Warburger Straße (B 68). Der Regionalplan OWL sieht für diesen Bereich in Teilen landwirtschaftliche Kernzone vor, weswegen vor der planerischen Inanspruchnahme entsprechende alternative Flächen für eine Aufforstung geprüft wurden:

Zur Offenlage bzw. Veröffentlichung im Internet gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB war zunächst im Bereich des Teilbereichs D (Gemarkung Etteln, Flur 15, Flurstück 119) eine Aufforstung auf einer Fläche von rd. 1 ha vorgesehen. Allerdings äußerte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Bezug auf die Aufforstung der Flächen Bedenken, da aufgrund der geltenden Landschaftsschutzverordnung die Aufforstung der Flächen unzulässig ist. Die Fläche stellt einen bedeutsamen Lebensraum dar, der auch wildlebenden Tieren der umliegenden Hochlandflächen eine Nahrungsquelle und Rückzugsraum bietet. Der Schutz des Grünlandes ist für den Gesetzgeber von besonderem Interesse, so dass dessen Schutz ausdrücklich in § 4 (1) im neuen Landesnaturschutzgesetz von 2016 verankert wurde. Eine Aufforstung würde sich in diesem Bereich negativ auf das schutzbedürftige Grünland und die lokale Biodiversität auswirken. Die zur Erteilung einer Befreiung von den Verbotstatbeständen des Landschaftsschutzgebietes notwendigen Voraussetzungen gem. § 67 (1) BNatSchG waren für die angedachte Fläche nicht gegeben. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an dem Vorhaben konnte nicht angenommen werden, da die abwechslungsreiche Landschaft für den Erholungsuchenden in einem Landschaftsschutzgebiet, der Schutz von Natur und Landschaft, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Biodiversität im Vordergrund steht. Aufgrund der den Verbotstatbeständen des Landschaftsschutzgebietes widersprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes für eine Erstaufforstung müsste dieser Bereich des Landschaftsschutzgebietes gemäß 43 (1) Satz 5 Landesnaturschutzgesetz durch die Bezirksregierung Detmold – Höhere Naturschutzbehörde – aufgehoben werden. Eine Zustimmung dazu konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

Als alternative Flächen wurden daraufhin neben dem o.g. Teilbereich E folgende Flächen für eine Aufforstung geprüft, die in Summe die erforderliche Flächengröße erreichen:

- Fläche 1: Gemarkung Nordborchen, Flur 7 Flurstück 1093 (rd. 2.331 m²),
- Fläche 2: Gemarkung Nordborchen Flur 9 Flurstück 91 (rd. 5.772 m²),
- Fläche 3: Gemarkung Nordborchen Flur 2 Flurstück 155 (rd. 3.000 m²).

Allerdings befindet sich Fläche 1 unmittelbar östlich der Autobahn 33 und wird somit naturschutzfachlich als weniger gut geeignet eingestuft. Über die Flächen 2 und 3 verlaufen dagegen jeweils zwei Hochspannungsfreileitungen (380 kV und 220 kV), sodass auf den relevanten aufzuforstenden Flächen zu großen Teilen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 3,0 m möglich wären. Da die Eignung der vorgenannten Flächen für eine Aufforstung nur begrenzt gegeben ist, soll die Aufforstung innerhalb des Teilbereichs E erfolgen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die diskutierten Flächenalternativen allesamt in der Verfügung der Gemeinde stehen und somit auch in der Praxis bewaldet werden können. Flächen, die im Eigentum privater Dritter stehen, wurden aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeiten nicht weiter betrachtet.

Darüber hinaus sieht der Regionalplan OWL im Grundsatz F 25 „Waldvermehrung“ vor, dass in waldarmen Gemeinden eine Erhöhung des Waldflächenanteils angestrebt werden soll. Bei der Erstaufforstung soll den Belangen der Landwirtschaft, der erhaltenden

Kulturlandschaftsentwicklung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Als Waldvermehrungsbereich bieten sich u.a. auch Flächen zur Arrondierung und Ergänzung von Kleinflächen an. In den im Regionalplan dargestellten landwirtschaftlichen Kernräumen sind Neuaufforstungen zu vermeiden, ausgenommen sind Aufforstungen in den waldarmen Bereichen, soweit sie zum Waldverbund bereits vorhandener Waldflächen beitragen.

Die Gemeinde Borchten zählt nachweislich zu den waldarmen Gemeinden. Die geplante Aufforstung im Teilbereich E findet im nördlichen Anschluss an einen bestehenden Waldbereich statt.

Gemäß Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde liegt die Fläche im Randbereich eines großräumigen landwirtschaftlichen Kernraums. Die BWZ liegen im Schnitt unter 55 und es verbleibt noch ausreichend Raum für die Landwirtschaft. Aufgrund der, im Verhältnis zum Gesamttraum des landwirtschaftlichen Kernraumes, geringen Flächengröße und der Randlage auch zu einer bestehenden Waldfläche bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Wasserhaushaltsbilanz

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024 / siehe Anlage 3), in dem unter anderem die Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz untersucht wurden. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine intensive Dachbegrünung von mind. 75 % der Dachfläche in Kombination mit einer Regenwassernutzung für die Bewässerung von Außenanlagen die geringsten Veränderungen des naturnahen Wasserhaushalts darstellen. Dennoch ist auch hier die Abweichung in den Parametern Abfluss und Verdunstung größer als 10 %. Eine intensive Dachbegrünung von mind. 75 % der Dachflächen in Kombination mit einer Regenrückhaltung würde für einen um 15 % höheren Abfluss und eine um 15 % reduzierte Verdunstung sorgen. Eine Erhöhung der Verdunstungsleistung könnte zudem durch die Planung von Straßenbegleitgrün erreicht werden, wodurch sich zudem die abflusswirksame Verkehrsfläche reduzieren würde. Da auf Ebene des Bebauungsplanes allerdings noch keine Ausführungsplanungen zur Gestaltung der privaten Straßenverkehrsfläche vorliegen, kann dies im Bebauungsplanverfahren noch nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags kann allerdings die Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün gesichert werden. Auf Ebene des Bebauungsplans stellt die zwingende Vorgabe einer intensiven Dachbegrünung von mindestens 75 % in Kombination mit der Rückhaltung und einer zusätzlichen Regenwassernutzung das Maximum an Festsetzungsmöglichkeiten dar, um im Sinne der Wasserhaushaltsbilanz den naturnahen Zustand möglichst gering zu verändern.

Vor diesem Hintergrund wird zum einen festgesetzt, dass Flach- und Pultdächer zu mindestens 75 % intensiv zu begrünen sind (siehe Kapitel 7.6) und dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports, Zufahrten/Zuwegungen sowie der privaten Straßenverkehrsfläche in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist (siehe Kapitel 8.2).

10.2 Starkregen

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages vom Ingenieurbüro Molt (siehe Anlage 3), erfolgte auch eine Starkregenbetrachtung für die Szenarien Bestand und Neuplanung jeweils für das 30-jährliche und das 100-jährliche Ereignis. Hierbei ist zu erkennen, dass sich der entstehende

Gebietsabfluss aus dem Plangebiet am Hang im Bereich der neu geplanten Straße sammelt und nur ein geringfügiger Abfluss aus dem Gebiet entsteht.

Im Bestand ist heute nahezu kein Abfluss aus dem Gebiet festzustellen und die maximalen Wasserstände innerhalb des Plangebietes belaufen sich für das 30-jährliche Ereignis auf 13,71 cm in einem als Ausreißer zu identifizierenden Einzeldreieck und für das 100-jährliche Ereignis auf 17,18 cm im selben Einzeldreieck (siehe Abbildung 6). An anderer Stelle ist der Vergleich zwischen beiden Belastungen bei einer Wasserstandshöhe von 2,22 cm zu 2,41 cm in dem jeweils selben Dreieck repräsentativ gegeben.

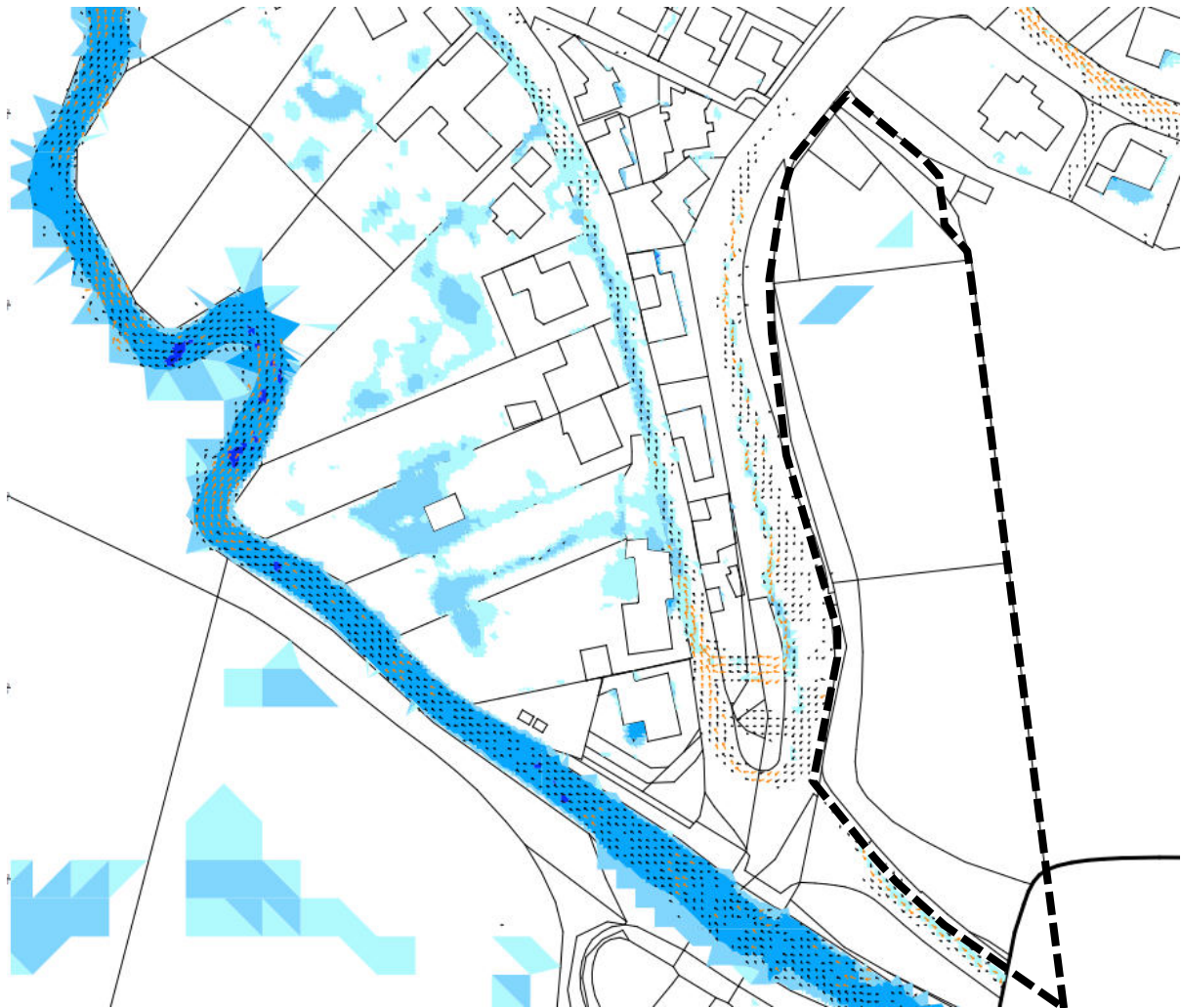


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte Bestand 100-jährlich (ohne Maßstab), Quelle: Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024 / siehe Anlage 3

Auch für die simulierte Neugestaltung des Plangebiets ist kaum ein Abfluss aus dem Gebiet festzustellen (siehe Abbildung 7). Die maximalen Wasserstände beschränken sich auf die Flächen innerhalb des Straßenkörpers, welcher im umgekehrten Dachprofil wasserführend ausgestaltet werden soll, sowie auf Einzeldreiecke die zwischen der Vermessung und der geplanten Bebauung verschnitten sind. Hier ist davon auszugehen, dass die Verschnidung zu einer Oberfläche führt, welche so in der Realität nicht hergestellt werden würde. Real ist davon auszugehen, dass die Wasserstände an den Häusern durch korrekte kleinskalige Oberflächengestaltung dem Gefälle entsprechend abfließen und sich das Wasser im Straßenkörper bzw. der Niederschlagswasserkanalisation

und Rückhaltung wiederfinden wird. Die maximalen Wasserstände im jeweils selben Dreieck im Wendehammer der Planstraße vergleichen sich mit 9,74 cm bei der 30-jährlichen Belastung zu 11,11 cm bei der 100-jährlichen Belastung.

Die Oberflächengestaltung des Straßenkörpers und die unterirdisch als Rigolenkörper geplanten Retentionsräume sorgen dafür, dass der Großteil des auf dem Plangebiet anfallenden Abflusses temporär aufgenommen werden kann, somit verringert sich der Gebietsabfluss an der Oberfläche gegenüber der Bestandssituation. Zusätzlich wird durch die Errichtung der Gebäude mit Gründach weiterer Retentionsraum auf den Gebäuden erschlossen, somit liefern die neugeplanten Gebäudeflächen während eines kurzen Ereignisses (die hier für die Berechnung verwendete Dauerstufe von 60 Minuten ist als kurz anzusehen) verglichen mit dem Bestand weniger bis gar keinen Abfluss.

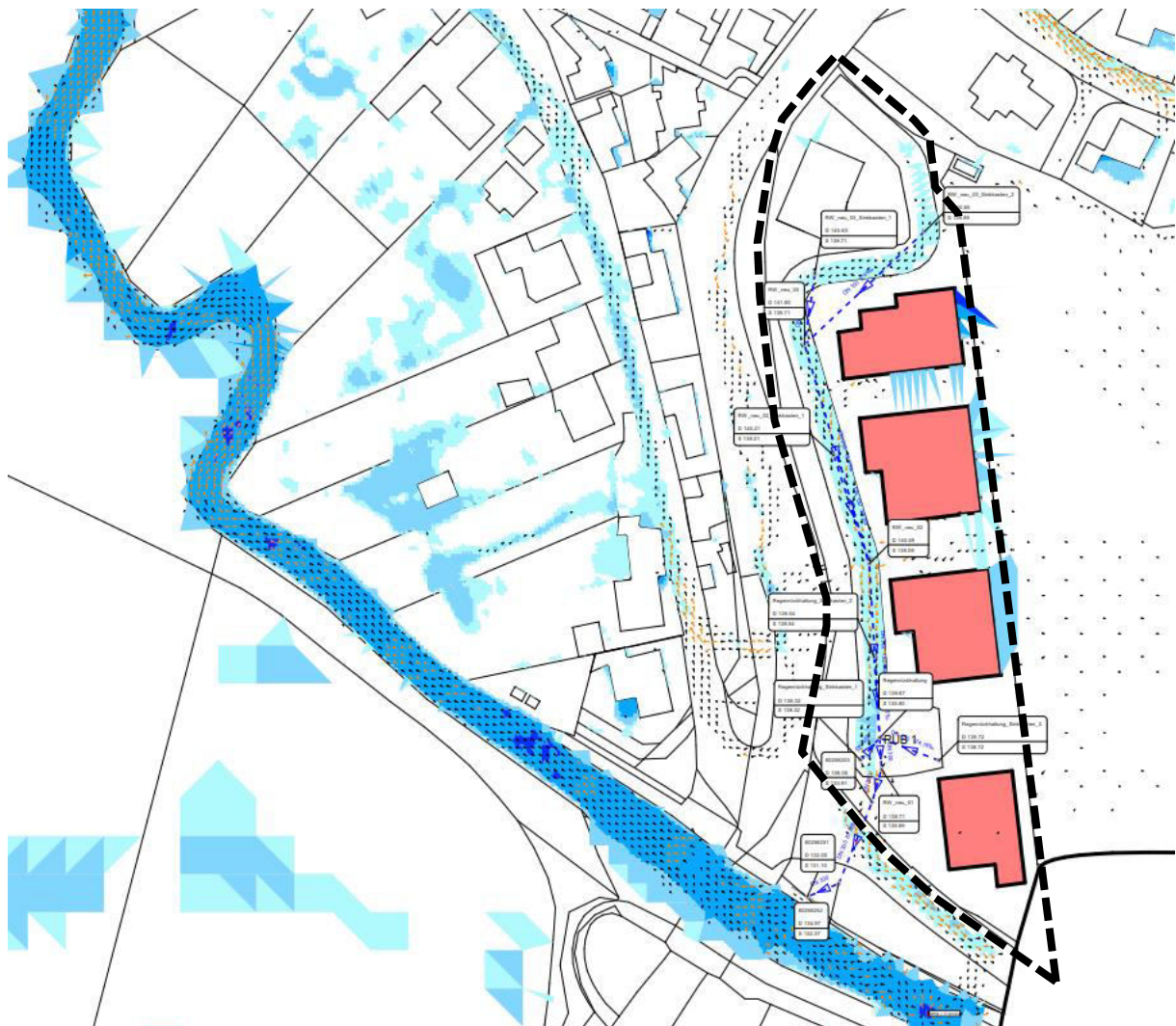


Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte Neuplanung 100-jährlich (ohne Maßstab), Quelle: Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024 / siehe Anlage 3

10.3 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Das Plangebiet selbst sowie die östlich anschließenden Flächen sind Teil einer ehemaligen Erddeponie, die als solche nicht mehr genutzt wird und heute eine Brachfläche mit Pioniervegetation darstellt. Die Deponie ist abgeschlossen und endhergerichtet. Sie gilt ab dem 06.04.2006 als stillgelegt und befindet sich aktuell in der abfallrechtlichen Nachsorgephase.

Mit Bescheid vom 12.01.2024 wurde die im Planungsgebiet befindliche Deponie aus der Nachsorge entlassen. Mit der Entlassung unterliegt die Bodendeponie nicht mehr dem Kreislaufwirtschaftsgesetz und dem Deponierecht. Sie wird nicht mehr als Bodendeponie, sondern nur noch nachrichtlich als Bodenablagerung geführt, von der nach Auswertung aller Untersuchungen aktuell und zukünftig keine Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten sind.

Somit stehen nunmehr keine abfallrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Belange den Planungen entgegen. Die auf der ehemaligen Bodendeponiefläche vorhandene Rekultivierung ist zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Beseitigung zu kompensieren. Im Bebauungsplan werden dementsprechend die zur Paderborner Straße sowie zur Hauptstraße gelegenen Böschungsfelder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Gehölze wurden im Rahmen der Deponienachsorge angepflanzt.

Sollten wider Erwarten im Rahmen der Umgestaltung des Geländes Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn unmittelbar zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Bei den im Bereich des Plangebietes durchgeführten Bodenuntersuchungen im Jahr 2022 wurde angefüllter natürlicher Bodenaushub, ohne Fremdmaterialien wie Müll, Ziegel- oder Betonreste vorgefunden. Bei chemischen Untersuchungen des Chemischen Untersuchungsamtes des Kreises Paderborn wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte festgestellt. Im Rahmen einer Bodenluftuntersuchung konnte in keiner der analysierten Bodenluftproben schädliche Gase nachgewiesen werden. Alle untersuchten Parameter lagen unterhalb der Nachweisgrenze. Somit sind für das geplante Vorhaben keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Deponiefläche bestehen Rekultivierungsaufgaben, aufgrund dieser Hecken und Sukzessionsflächen angelegt worden sind. Diese können durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nahbereich zur Paderborner Straße sowie zur Hauptstraße erhalten werden. Der durch den Verlust auf den übrigen Flächen entstehende Kompensationsbedarf wurde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

10.4 Kampfmittel

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe eine Luftbildauswertung durchgeführt, die für einen Teilbereich des Plangebietes ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich macht (siehe Abbildung 8).

Als Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden der nördliche Teil des Flurstücks 719 sowie der nördlich angrenzende Bereich des Flurstücks 716 (geplante private Straßenverkehrsfläche) und der südöstliche Randbereich des Flurstücks 718 als Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges ausgewiesen. Obwohl in den Kriegsluftbildern keine Hinweise auf eine konkrete Kampfmittelbelastung in Form von Bombenblindgängerverdachtspunkten erkannt wurden, kann hier eine Kampfmittelbelastung im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Vorfeld dort geplanter Baumaßnahmen

geeignete weitergehende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen zu veranlassen, d. h. vorlaufende Baugrundsondierungen mittels geophysikalischer Oberflächen- und/oder Bohrlochdetektion.

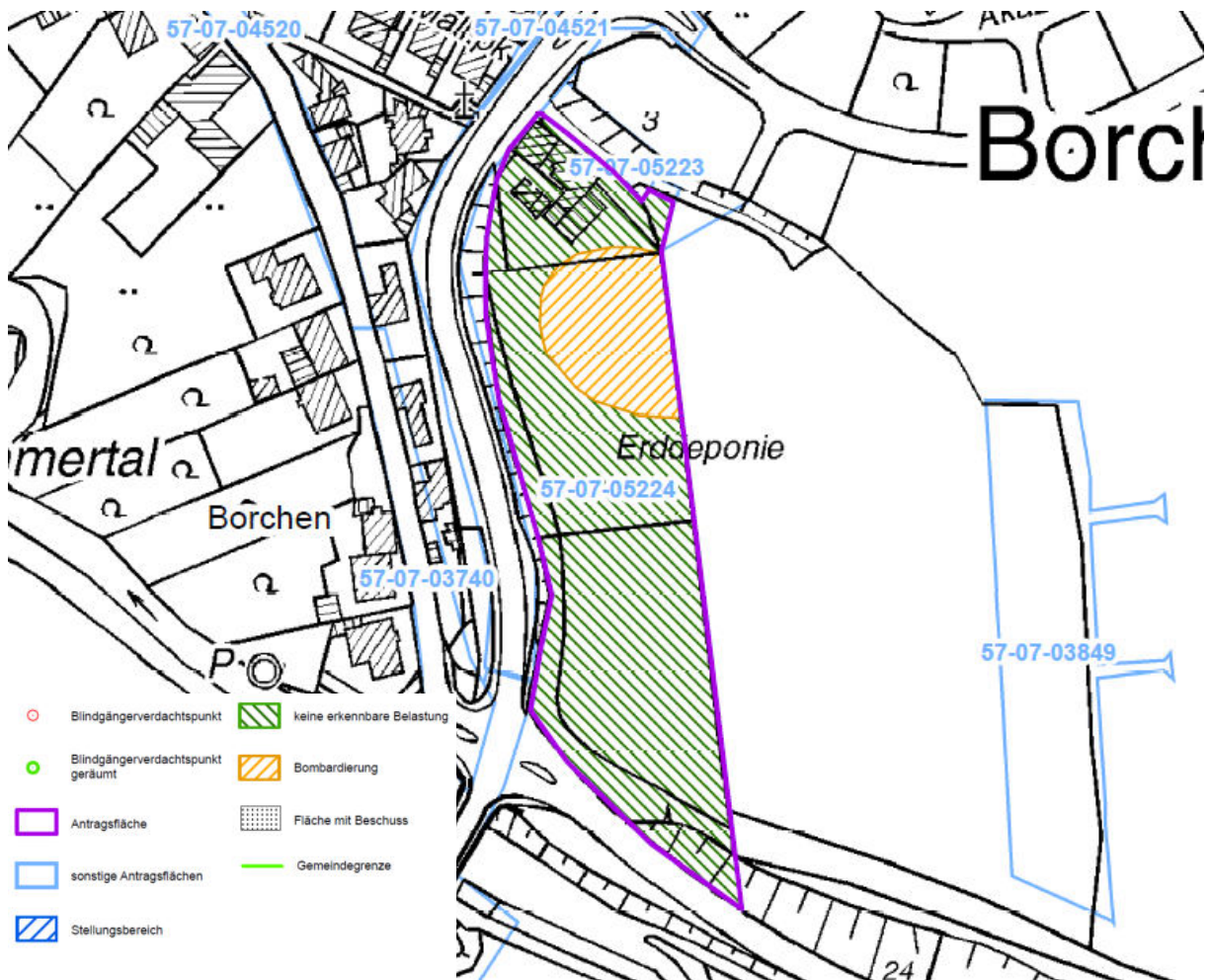


Abbildung 8: Kampfmittelverdachtsflächen, Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Gegenwärtig befindet sich in einem Großteil des durch Bombardierungseinwirkungen gekennzeichneten Bereichs eine etliche Meter mächtige Erddeponie, die nach Kriegsende aufgeschüttet wurde, aber im Zuge der Baufeldvorbereitung voraussichtlich wieder zu beseitigen ist.

Es wird daher zur Umsetzung der empfohlenen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Abtrag der – als kampfmittelfrei einzustufenden – Nachkriegsauffüllung/Erddeponie;
- falls beim Abtrag der untersten Auffüllungsschichten Erdeingriffe in den darunterliegenden, nach Kriegsende unberührten Boden nicht auszuschließen sind, sollte der Abtrag hier mit der gebotenen Vorsicht erfolgen; sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände angetroffen oder auffällige Erdverfärbungen festgestellt werden, wären die Arbeiten umgehend einzustellen und der KBD-WL zu informieren;
- Vorbereitung der nun auffüllungsfreien Baufläche für die empfohlene Oberflächendetektion (s. Hinweise zur Räumstellenvorbereitung, <https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl>);
- Durchführung der Oberflächendetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe;
- sollten im Rahmen des geplanten Bauvorhabens Spezialtiefbaumaßnahmen vorgesehen sein, wären hierfür durch den Bauherrn Bohrlochdetektionen gemäß der

Kampfmittelverordnung NRW und dem zugehörigen Leitfaden zu veranlassen (s. z.B. <https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl>).

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis mit Darstellung des betroffenen Bereiches enthalten, dass Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen sind.

Bei Bodeneingriffen ist Allgemein zu beachten:

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

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001>.

10.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Turonium; striatoconcentricus-Schichten) und der Oberkreide (Coniacium, schloenbachi-Schichten) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§16 DSchG NRW).

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler

entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591- 6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: palaeontologie@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de