

Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“



Erstellt von

Drees & Huesmann
Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im August 2016

Verfahrensstand:

SATZUNG
§ 10 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung / Verfahrensstand	3
2	Verfahren	3
3	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
5	Planungsvorgaben	7
5.1	Regionalplan	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Innenstadt.....	8
5.4	Derzeitiges verbindliches Planungsrecht.....	10
6	Belange des Städtebaues	11
6.1	Restriktionen für die Plankonzeption	11
6.2	Städtebauliche Konzeption und Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)	12
6.3	Planungsalternativen.....	13
7	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	14
7.3	Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4	Verkehrsflächen	15
9	Planungsauswirkungen	16
9.1	Belange der Ver- und Entsorgung	16
9.2	Belange des Denkmalschutzes	17
9.3	Belange des Bodenschutzes	17
9.4	Belange des Immissionsschutzes	18
9.5	Belange der Umwelt / Umweltprüfung	19
9.5.1	Artenschutz	20
9.5.2	Ausgleichsproblematik und Zuordnung	22
9.5.3	Klimaschutz / Energieeffizienz.....	23
10	Flächenbilanzierung	24
11	Hinweise / Sonstiges	24
12	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	25
13	Gesamtabwägung	26

Begründung

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung / Verfahrensstand

Die Eigentümerin der wesentlichen Grundstücke im Bereich des Baublockes zwischen der Riemekestraße, Bleichstraße, Schulstraße und Personstraße hat einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Nachverdichtung des Innenbereiches gestellt.

Geplant werden der Abbruch des vorhandenen ehemaligen Betriebsgebäudes eines ehem. Kohle-/Öl-Handels und die Errichtung einer Wohnanlage im Geschosswohnungsbau. Durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen sowie einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten soll das Projekt an einer attraktiven Stelle im Paderborner Stadtgebiet einen Beitrag zum Thema „nachhaltiges Wohnen“ schaffen.

Die Stadt Paderborn macht mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung / Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals zum Zwecke eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau wird den städtischen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen (siehe 6.3 Planungsalternativen).

2 Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 beschlossen, dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Nachverdichtung des Innenbereiches im Bereich des Baublockes zwischen der Riemekestraße, Bleichstraße, Schulstraße und Personstraße anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält den Titel Nr. 299 „Bleichstraße“.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind.

Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP - (objektbezogene Vorhabenplanung).
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan
- Der Durchführungsvertrag.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße 0,38 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Trotz der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten, wurde diese durchgeführt.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt vom 08.03.2016 bis zum 30.03.2016 (einschließlich) durchgeführt. Zudem ist eine Bürgerinformationsveranstaltung am 09.03.2016, 19.00 Uhr im Technischen Rathaus durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte

vom 06.06.2016 zum 05.07.2016 (einschließlich). Der Planentwurf konnte auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ aus dem Jahr 1963 bzw. in der Änderungsfassung von 1971.

3 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der 0,38 ha große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ liegt im Bereich des Baublockes zwischen der Riemekestraße, Personstraße, Schulstraße und Bleichstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes (Gemarkung Paderborn (2951), Flur 063, Flurstücke 48 tlw., 50, 51, 53 tlw., 54 und 687 und 689) wird begrenzt

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 567 tlw. und 787;
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 610, 616, 609, 64, 599 und 663 tlw.;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 55, durch den Einfahrtbereich von der Riemekestraße auf das Flurstück 53, durch die nördliche Wand des Gebäudes Riemekestraße Nr. 44;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 52, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 52 und 49, das Flurstück 48 querend, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 47, durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 686 tlw., durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 33, 34, und 688.

Der verbindliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet zwischen Riemekestraße, Personstraße, Schulstraße und Bleichstraße weist eine Blockstruktur mit Gebäuden aus verschiedenen Epochen, bspw. Gründerzeit und 1950er-Jahre, mit großzügigem Hofinnenbereich auf. Der Hof weist neben halböffentlichen und privaten Freiräumen eine Vielzahl von Nebengebäuden wie Schuppen und Garagen sowie versiegelte Parkflächen auf.

Das gründerzeitliche Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch eine überwiegende Wohnnutzung in bis viergeschossiger offener Bauweise aus, so dass eine Aufgabe der vorhandenen Nutzung zu Parkzwecken bzw. als aufgegebenen gewerblichen Nutzung an dem Standort aus stadtplanerischer Sicht auch unter dem Gesichtspunkt der Lösung von potenziellen Immissionskonflikten begrüßt wird.

Das Plangebiet liegt umgeben von einer Blockrandbebauung, die im Norden von der „Schulstraße“, im Osten von der „Bleichstraße“, im Süden von der „Riemekestraße“ und im Westen von der „Personstraße“ abgegrenzt wird. Bei der Blockrandbebauung handelt es sich um überwiegend Mehrfamilienhäuser. Der Innenbereich der westlichen Bebauung wird von Gehölz bestandenen Gärten dominiert. Mittig des Plangebietes befinden sich die abzubrechenden Gebäude (Wohngebäude Nr. 44a mit angrenzender Garage, Garagenkomplex, Remise und Gartenhaus) sowie zwei geschotterte Parkplätze eines ehem. Kohle-/Öl-Handels. Insgesamt dient der Standort heute als Pkw- und Wohnmobil-Abstellfläche. An das betroffene Gar-

tenhaus schließt sich südlich ein Garten mit einer großzügigen Rasenfläche und Obst- sowie Ziergehölzen an. Im Osten wird er durch eine Hecke begrenzt. Östlich schließen Gärten an das Plangebiet an.

Prägend ist das ‚L-förmige‘ Kohle-/Öl-Handels-Hauptgebäude mit einer maximalen Nord-Süd-Länge von ca. 35 m und einer Ost-West-Breite von ca. 12-24 m.

Geplant sind der Abbruch eines Wohngebäudes und mehrerer Nebengebäude (Garagen). Bei dem Wohngebäude handelt es sich um das Haus Nr. 44a der „Riemekestraße“ sowie die nördlich an das Gebäude angrenzende Garage. Der Garagenkomplex mittig der Vorhabenfläche sowie die direkt nördlich und westlich daran anschließende Remise sollen ebenfalls abgebrochen werden. Des Weiteren befindet sich ein Gartenhaus im Norden der Vorhabenfläche.

Die Erschließung des Plangebietes / Vorhabenbereiches erfolgt zurzeit über eine Zu- und Abfahrt zur Riemekestraße im Süden.



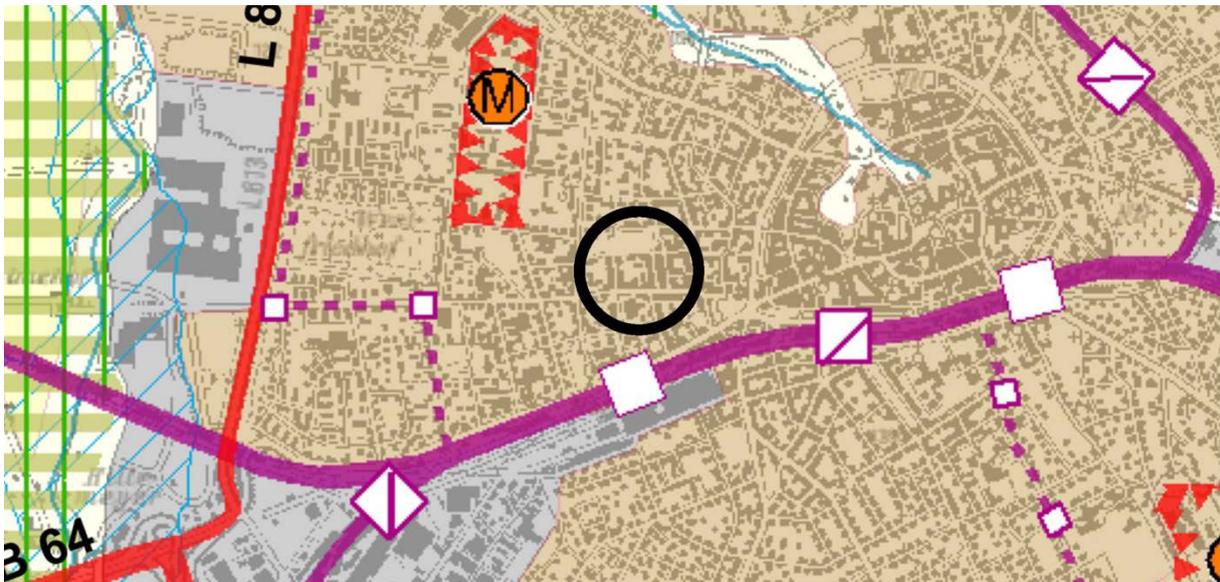
Luftbild / Bestandssituation

5 Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter innerhalb eines "Allgemeinen Siedlungsbereiches" (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.



Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Wohnbebauung ist somit regionalplanerisch gegeben.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt mit dem Ziel der Errichtung von Wohnbebauung somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

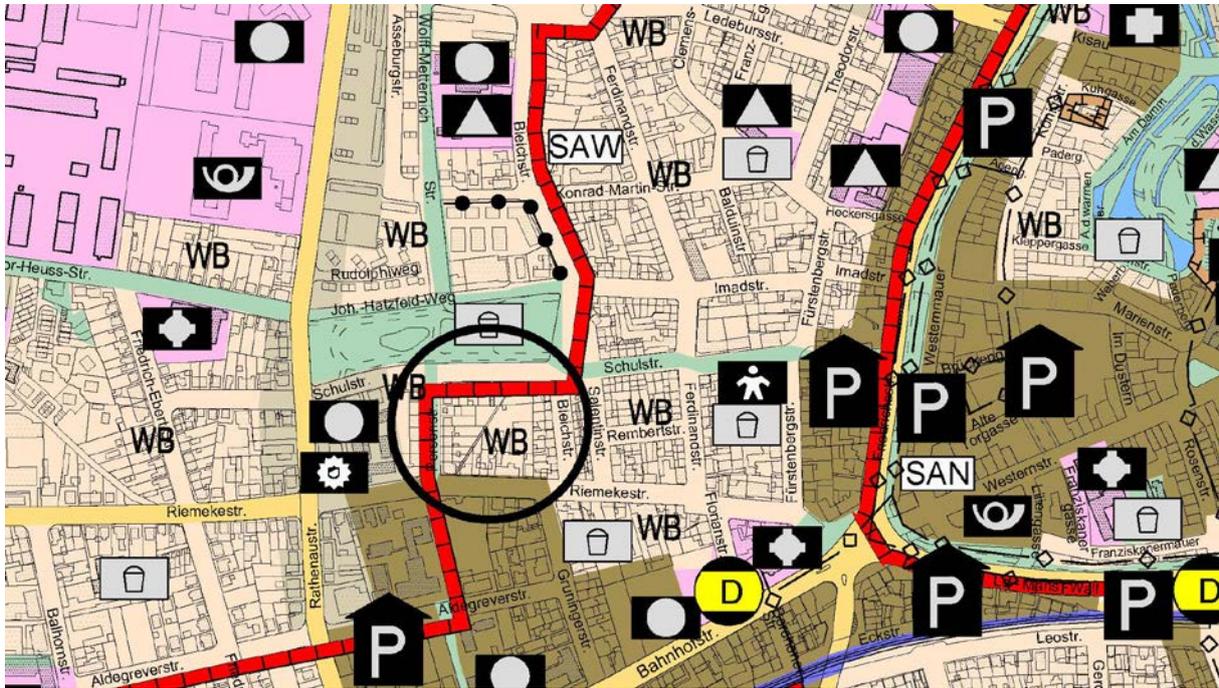
5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Besondere Wohnbaufläche - WB“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die umgebenden Flächen innerhalb des Straßengebietes zwischen der Riemekestraße, Bleichstraße, Schulstraße und Personstraße sowie für die über diese Straßen hinausgehenden Flächen.

Charakteristisch für Besondere Wohnbauflächen / Wohngebiete ist, dass sie vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch andere Nutzungen enthalten und fortentwickelt werden dürfen, die für das Wohngebiet typisch und mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung „Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ gilt als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche“) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt, da in dieser auch die Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Dem Entwicklungsgebot des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden (§ 8 (2) BauGB).



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Paderborn - ohne Maßstab

5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Innenstadt

Im Rahmen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Innenstadt“ der Stadt Paderborn wurde ein Stadtumbaugebiet festgelegt und begründet. Die Fläche beträgt ca. 212 ha mit ca. 9.700 Einwohnern und umfasst im Wesentlichen die historische Innenstadt mit ihren Randbereichen entlang des Wallringes, den nördlich von der Innenstadt gelegenen Gewerbestandort „Am Bischofsteich / Tegelweg“, den Bereich der Paderkampfbahn und Paderwiesen westlich der Fürstenallee (Verknüpfung mit der Zukunftsmeile) und das westlich der Friedrichstraße gelegene Gebiet mit Bahnhofsumfeld und Riemekeviertel.

Die „Östliche Innenstadt“ und das „Riemekeviertel“ sind zudem als Vertiefungsbereiche definiert.

Im Stadtumbaugebiet existieren Teilbereiche, die bauliche Nachverdichtungspotenziale aufweisen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Stadt Paderborn, insbesondere die Wohnnutzung in der Innenstadt zu fördern, bietet sowohl die westliche Innenstadt als auch die Vertiefungsbereiche „Östliche Innenstadt“ und das westlich an die Innenstadt angrenzende „Riemekeviertel“ die Möglichkeit, behutsame städtebauliche Nachverdichtungen durchzuführen, um die Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort zu fördern.

Die Nähe des Riemekeviertels zur Innenstadt und zum Bahnhof stellt in diesem Kontext auch eine besondere Qualität des Wohnstandortes dar. Generell bieten die gewachsenen Strukturen aufgrund ihrer Lage, Zentralität, den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie aufgrund des historischen Umfeldes und gleichzeitiger Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten ein großes Potenzial als Wohnstandort.

Auf Grundlage der im „Handlungskonzept Wohnen – Analysen und Prognosen“ dargestellten Bevölkerungsentwicklungen, zeigt sich das Potenzial des Vertiefungsbereiches deutlich: der westliche Kernstadtbereich, in dem sich das Riemekeviertel befindet, hat eine deutlich positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen.

Wie in vielen anderen Städten erleben Gründerzeitquartiere und Stadtviertel mit einer hohen Nutzungsmischung aufgrund ihrer Urbanität eine Art „Renaissance“. Im Riemekeviertel ist die positive Einwohnerentwicklung ein Indiz für die bestehende Attraktivität.

Die städtebauliche Grundstruktur und die allgemeine Wohnsituation stellen zunächst eine gute Ausgangslage dar. Das Quartier hat sich in der Vergangenheit positiv entwickelt. Aktuelle Bauprojekte und auch Investitionen im öffentlichen Raum dokumentieren dies.

Der Vertiefungsbereich weist zudem zahlreiche Nachverdichtungspotenziale im Bestand auf. Baulückenschließungen und Nachverdichtungen im Blockinnenbereich stellen eine sinnvolle Möglichkeit für die Stärkung des Riemekeviertels als Wohnstandort dar. Zu beachten sind hierbei immer sowohl ökologische als städtebauliche Aspekte, wie Verträglichkeit (z.B. Dichte) und Nachhaltigkeit. Zusätzlich sind für unterschiedliche Bereiche des „Riemekeviertels“ Planungsansätze und Überlegungen vorhanden, um eine qualitative Entwicklung voranzutreiben.

Dazu gehört auch die Nachverdichtung des Blockinnenbereiches nördlich der Riemekestraße / östlich Personstraße.

Der nachstehende Entwurf aus dem Handlungskonzept Wohnen Paderborn betrachtet den großzügigen Blockinnenbereich als zusammenhängende Potenzialfläche, die geeignet ist, die vorhandenen Nebenanlagen, Schuppen und Garagen durch Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen zu ersetzen. Eine städtebaulich sinnvolle Dichte ermöglicht urbanes Wohnen mit qualitativen hochwertigen Freiräumen.



Städtebauliche Skizze für den Blockinnenbereich aus dem „Handlungskonzept Wohnen – Analysen und Prognosen“

Mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Innenstadt“ und dem „Handlungskonzept Wohnen – Analysen und Prognosen“ liegen somit von der Stadt Paderborn beschlossene Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB vor, die bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes u.a. insbesondere bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

5.4 Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 299 „Bleichstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“, der 1963 rechtskräftig geworden ist.

In dem Baunutzungsplan werden die Bauflächen im Ortsbaubereich der Stadt Paderborn, soweit es erforderlich ist, in Baugebiete gegliedert.

Das Plangebiet / der Vorhabenbereich befindet sich wie sämtliche Bauflächen im Bereich des Baublockes zwischen der Riemekestraße, Bleichstraße, Schulstraße und Personstraße in dem mit „MI I“ titulierten Baugebiet.

Hierin werden folgende wesentliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen:

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "MI I" gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften:

a)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 1,1 bei 4 und 5 Vollgeschossen von 1,2 bei 6 und mehr Vollgeschossen nicht überschritten werden.

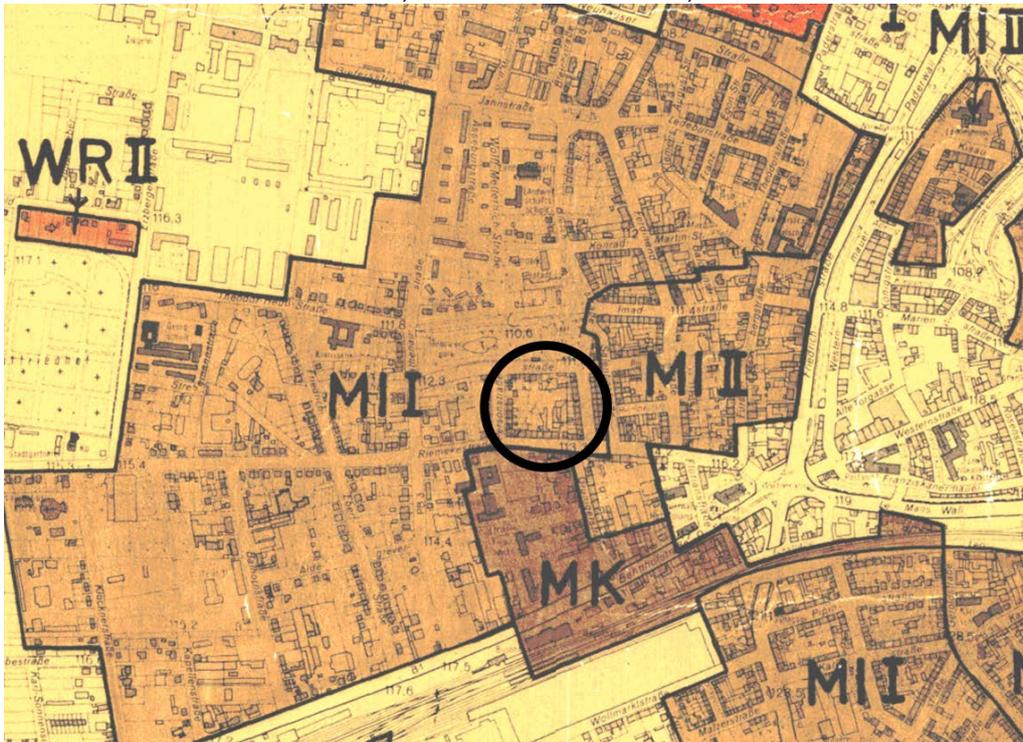
b)

Die Bauweise richtet sich nach den aus den jeweils vorhandenen Nachbarbebauungen sich ergebenden städtebaulichen Erfordernissen.

d)

Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßfläche
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8
3	0,4	1,0



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“

6 Belange des Städtebaues

6.1 Restriktionen für die Plankonzeption

6.1.1 Hydrogeologie

Das Plangebiet ist in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrogeologie hochsensibel. Im Rahmen des einzuleitenden Bauleitplanverfahrens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Nachweis der Umsetzbarkeit des Vorhabens erbracht worden. Da vor Ort unterschiedliche Bodenschichten vorliegen – von Karst bis Schlammschichten-, ist zudem ein Baugrundgutachten erstellt worden (*Baugrunderkundung und ergänzende orientierende Gefährdungsabschätzung (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2015 / Untersuchungen zum Grundwasser, zur Hydrogeologie und zur Wasserhaltung (Schmidt + Partner GmbH, Bielefeld, August 2015)*).

Aufgrund der hydrogeologischen Lage des Vorhabens im Paderborner Karst in unmittelbarer Nähe zum Riemeke-Kolk, der Emscher-Mergelgrenze sowie zu den Paderquellen ist es für die Machbarkeit einer späteren Bauausführung erforderlich, das tiefste unbeeinflusste Grundwasserstandsniveau im Bereich des Bauvorhabens zu ermitteln, um das zulässige Absenkziel einer möglichen Wasserhaltung zu bewerten, so dass es zu keinem erheblichen Eingriff in den Grundwasserkörper des Paderborner Karstes kommt.

Bei höchsten Wasserständen kann das Wasserstandsniveau im Bereich des Bauvorhabens in etwa bis auf Geländeoberkante (rd. 111,5-112,0 m ü. NN) ansteigen, auch artesische Verhältnisse wären rechnerisch denkbar, diese werden jedoch durch die oberflächennahe Kanalentwässerung abgedämpft und treten nur im Riemeke-Kolk in Erscheinung. Das Mittelwasserstandsniveau liegt bei rd. 110,0 m ü. NN.

Die beabsichtigte Eingriffstiefe einer Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau von 0,5 m kann maximal bis zu einer Höhenkote von 109,50 m ü. NN erfolgen. Eine niedrigere Baugrubentiefe von 108,0 m ü. NN - 108,5 m ü. NN lässt sich somit aus hydrogeologischen Gründen nicht realisieren, da die hierzu notwendigen Grundwasserabsenkungen das natürliche Niedrigwasserstandsniveau unterschreiten würden und somit einerseits setzungsbedingte Schäden im Umfeld durch Grundwasserentzug nicht ausgeschlossen werden könnten bzw. wahrscheinlich wären. Durch die Trockenhaltung wären nachteilige Effekte auch auf den Riemeke-Kolk nicht auszuschließen, da das Entwässerungsniveau tiefer als dessen Quellniveau läge.

Gemäß den Angaben des bereits vorgelegten Fachgutachtens (*Untersuchungen zum Grundwasser, zur Hydrogeologie und zur Wasserhaltung (Schmidt + Partner GmbH, Bielefeld, August 2015)*) liegt die maximale Grundwasser-Absenktiefe bei +109,50 m ü. NN. Die entsprechende Kote darf bei der (TG-)Baugrube nicht unterschritten werden!

In den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird folgende Regelung berücksichtigt:

Die beabsichtigte Eingriffstiefe einer Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau von 0,5 m kann maximal bis zu einer Höhenkote von 109,50 m ü. NN erfolgen.

6.1.2 Vorhandene Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Stellplätze für Pkw und Wohnmobile als offene Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze innerhalb der Remise bzw. in Garagen. Betroffen sind hier 48 Stellplätze für Pkw sowie 14 Wohnmobil-Stellplätze.

Das Grundstück ist jedoch nur mit einer Baulast zur Sicherung und Übernahme von 2 notwendigen Stellplätzen gem. § 51 BauO NW belastet.

D.h., dass für die anderen Stellplätze aufgrund des derzeitigen Mietverhältnisses ausschließlich ein Wohnrecht besteht und diese Stellplätze kein Recht auf einen dauerhaften Erhalt haben.

In dem Planungskonzept für das Vorhaben wird dennoch die Möglichkeit eines weiteren Stellplatzangebotes für die hier zurzeit vorhandenen Stellplätze berücksichtigt, um einen Parkdruck in den umliegenden Straßen zu vermeiden.

6.2 Städtebauliche Konzeption und Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Das städtebauliche Konzept für den Vorhabenbereich sieht vier dreigeschossige Gebäude jeweils zuzüglich eines Staffelgeschosses vor. Das Wohnungs-Angebot richtet sich eindeutig an Senioren, die eine Assoziation an die Pflege-Dienste vor Ort in Anspruch nehmen können. Ein örtlicher Betreiber von Tagespflege und zur Unterhaltung einer Senioren-WG steht hierfür bereit.

Insgesamt sind 35 barrierefreie Wohnungen in der Größe von 30 m² bis 150 m² Wohnfläche vorgesehen. Zudem sind eine Tagespflege mit 19 Pflegeplätzen und eine Begegnungseinrichtung für die Anwohner sowie eine Senioren-WG mit 9 Bewohner-Plätzen vorgesehen.

Das Ziel, ausreichende Stellplatzfläche für die nach den Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen Wohnstätten nah zu etablieren, wird erreicht.

Das durch die Bauleitplanung mögliche Stellplatzangebot stellt ein realistisches Abbild des Bedarfes bei „normaler“ Ausprägung der in dem Plangebiet zulässigen Nutzungen dar und wird dem Anspruch an das individuelle Mobilitätsbedürfnis ebenso gerecht wie den Zielen der baulichen Innenentwicklung.

Mit dem Konzept werden darüber hinaus Stellplätze geschaffen, die unabhängig von dem sich durch das Vorhaben ergebenden Bedarf hinaus, den Verlust der heute in dem Plangebiet vorhandenen privaten Stellplätze kompensiert.

Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen sowie im Süden des Plangebietes eine offene Stellplatzanlage mit 17 Stellplätzen.

Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt. Dabei wird der Freiraum durch den zentral zwischen den geplanten Gebäuden liegenden Raum bestimmt, der die Funktion eines gemeinschaftlichen Gartens erfüllen soll. Dieser Raum schließt auch die fußläufigen Erschließungswege ein. Der Randbereich des Vorhabengebietes wird eingefriedet werden. Dabei wird unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke eine geeignete Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind auch mögliche Standorte für Baumpflanzungen in dem Bereich zu prüfen. Verpflichtende Festsetzungen / Regelungen zu der Begrünung sollen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen werden, da hierzu ausreichend ein Begrünungskonzept im Rahmen des Bauantrages bzw. zum Durchführungsvertrag erfolgen kann.

Die weitere mögliche Bebauung des Blockinnenbereiches – über die konkrete Vorhabenplanung hinaus - ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan perspektivisch als Gesamtkonzeption berücksichtigt worden.

Es zeigt sich, dass eine weitere Bebauung über den Vorhabenbereich hinaus auf den westlich angrenzenden rückwärtigen Grundstücksteilen praktikabel ist. Hier besteht zurzeit keine Absicht einer Bebauung, welche ohnehin unabhängig von der hier in Rede stehenden Vorhabenplanung autark von der Schulstraße / Personstraße zu erschließen wäre.



Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

6.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nutzung der Gewerbebrache werden nicht gesehen.

Eine Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dem Standort im Sinne eines misch- oder gewerbegebietstypischen Betriebes ist vor dem Hintergrund der Lage des Standortes mit seiner deutlichen Prägung durch das wohngenutzte Umfeld nicht zweckmäßig.

Einerseits wären durch die Wohnnutzung weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gänzlich auszuschließen.

Die gewerbliche Nutzung wäre somit nicht im eigentlichen Sinne hier dauerhaft realisierbar.

Eine Belassung des Standortes im Sinne der heutigen Nutzung als Pkw- und Wohnmobil-Abstellfläche ist aufgrund der innerstädtischen Lage als Mindernutzung keine städtebaulich adäquate Lösung.

7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf eine Wohnbebauung ab. Aus diesem Grund sind innerhalb des Vorhabenbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Es wird somit kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkret auf das Planungsziel „Gebiet für Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ abgestellt.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb eines Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb des Gebietes sollen z.B. sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen wie z.B. eine Begegnungsstätte, eine Sozialstation bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Innerhalb des Gebietes sind zudem Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig.

Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen und in dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine Entsiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits vorhanden erreicht werden wird.

Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist in dem Plangebiet / Baugebiet zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO wird zudem zugelassen. Da in dem Plangebiet ein möglichst hoher Anteil der Stellplätze unter der Erde in Tiefgaragen untergebracht werden soll, wird hierfür ein entsprechend großer Spielraum bis 0,8 der Grundfläche ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Aufgrund der Gebäudestruktur in dem Plangebiet wird eine offene Bauweise im Westen und eine abweichende Bauweise im Osten festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass hier Baukörperlängen von mehr als 50,00 m zulässig sind. Diese abweichende Bauweise ist erforderlich, da konzeptionell an dieser Stelle des Plangebietes Gebäude baulich im Erdgeschoss miteinander verbunden werden sollen.

7.3 Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Gebäudekonzeption des Vorhabens in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Dreigeschossigkeit mit der Möglichkeit des Gebäudeabschlusses mit einem zurückspringenden Nicht-Vollgeschoss mit maximal 12,50 m festgesetzt.

Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

Als Höhenbezugspunkt ist die SW-Kanaldeckel-OK eines Schachtbauwerkes an der Riemekestraße, Höhe Haus-Nr. 40 herangezogen worden (OK Deckel = +113,01 m ü. NN). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau von 0,5 m maximal bis zu einer Höhenkote von 109,50 m ü. NN erfolgen kann.

Mit den Gebäudehöhen wird dem Charakter dem das Plangebiet umgebenden Wohnquartier entsprochen bzw. die Gebäudehöhen sind niedriger als die Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Aufgrund der Abstände zu der umgebenden Bebauung sind keine nachteiligen Wirkungen im Sinne einer unzumutbaren Verschattung bzw. einer nicht mehr realisierbaren Belichtung der Bestandsbebauung zu erwarten.



Ansicht von Ost nach Westen (Vorhaben mit umgebender Bebauung)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen in ihren Ausprägungen den geplanten Wohngebäuden und werden somit auf das konkrete Vorhaben bezogen beschränkt.

7.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Gebiet ist mittels einer privaten Grundstückszufahrt unmittelbar an die Riemekestraße angeschlossen.

Die Zu- und Abfahrt zur Riemekestraße ist an der engsten Stelle 3,50 m breit. Sie hat eine Länge von 11,50 m und ist geradlinig ohne Kurvenkrümmung einsehbar. Die Zu- und Abfahrt mündet auf den Gehweg der Riemekestraße. Die Einsehbarkeit des Fußweges ist hier durch die Gebäude Riemekestraße 44 und 42 eingeschränkt, so dass eine Fahrzeug-Annäherung hier aus dem Plangebiet heraus nur im Schrittempo erfolgen kann.

Die Zu- und Abfahrt ist heute bereits vorhanden und erschließt die Stellplätze im Innenbereich des Straßengeviertes. Es wird somit keine heute unbekannte Erschließungssituation an dieser Stelle neu geschaffen.



Da die Zu- und Abfahrt heute bereits durch Nicht-Anlieger (Praxisbesucher) genutzt wird, bestehen Erfahrungen mit ortsunkundigen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle. Auffälligkeiten bei der Verkehrssicherheit konnten bislang nicht festgestellt werden.

Voraussetzung für das Erfordernis der gesicherten Erschließung ist, dass die vorhandene Erschließung den durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen kann. Eine Erreichbarkeit durch die Nutzer des Vorhabens sowie durch Polizei, Feuerwehr, Rettungswesen und Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung müssen also gewährleistet werden können.

Alternative Erschließungen in Richtung des Plangebietes aus anderen Richtungen bzw. von anderen Straßen sind nicht möglich. Hierfür stehen weder Flächen zur Verfügung, noch zeigt sich die Notwendigkeit, die heute vorhandene Erschließung für den in Rede stehenden Innenbereich aufzugeben bzw. diese durch eine weitere Zu- / Abfahrt zu entlasten. Zudem ist die vorgesehene Erschließung aus Sicht des Feuer- und Rettungsschutzes praktikabel.

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich der Vorhabenplanung vorbehalten. Eine weitere Bebauung in dem Innenblock ist separat zu erschließen.

9 Planungsauswirkungen

9.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden von der zuständigen Feuerwehr als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

Die Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Feuerwehr ist bei der Vorhabenbezogenen Planung nicht notwendig.

Die grundstück- und gebäudebezogene Brandschutzplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die notwendigen Aufstellflächen und Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge können innerhalb des Plangebietes mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt werden.

Fließgewässer oder andere offene Gewässer existieren im Nahbereich: Nördlich der Schulstraße befindet sich der Riemekepark mit dem sog. „RiemekeKolk“, einer kleineren Karstquelle des hydrogeologisch sensiblen Paderborner Karst-Systems.

Als lokaler Hauptvorfluter ist die Pader zu nennen, die ca. 900 m nördlich verläuft

Darüber hinaus ist als östliche Begrenzung des Grundstückes ein ehern. Graben dokumentiert / eingezeichnet, der vor-Ort nicht mehr existiert.

Die die Wasserdurchlässigkeit bestimmenden k_f -Werte (Durchlässigkeitsbeiwerte) zeigen grundsätzlich eine deutliche Stauwasser-Beeinflussung.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Innenbereich eines bestehenden Bebauungsblocks und aus entwässerungstechnischer Sicht im Bereich eines bestehenden Mischwassersystems. Das natürliche Geländegefälle verläuft im Bereich des vorhandenen Bebauungsblocks in nördliche Richtung. Das bedeutet die Geländehöhen fallen von der Riemekestraße über die flankierende Bleichstraße und Personstraße in Richtung Schulstraße. Die Höhendifferenz zwischen Riemekestraße und Schulstraße beträgt ca. 1,80 Meter.

Da der Bebauungsblock an der Schulstraße geschlossen ist, kann die entwässerungstechnische Erschließung nur an den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemekestraße erfolgen. Die vorhandenen Sohl- und Deckelhöhen des Mischwasserkanals geben somit das Maß für Rückstauenebene und Überflutungsschutz der geplanten Gebäude und Grundstücke im Bebauungsplangebiet vor. Insbesondere auf den notwendigen Schutz der Tiefgarage vor Überflutung wird hingewiesen. Aufgrund der geringen Abflusskapazität des bestehenden Mischwasserkanals kann eine begrenzte Einleitung mit Rückhaltung auf den Grundstücken notwendig werden.

Die grundstück- und gebäudebezogene Entwässerungsplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt, um für die Baugenehmigung die notwendige ausreichende abwassertechnische Erschließung sicherzustellen.

Einer Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht notwendig.

Es wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW.

9.2 Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Areal befindet sich kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Jedoch befinden sich westlich des Areals an der Personstr. 11 Gebäude und an der Riemekestr. 1 Gebäude, welche in der Denkmalliste der Stadt Paderborn als Baudenkmale erfasst sind. Im Bebauungsplan wird bei den textlichen Festsetzungen, Punkt E, Hinweise / Sonstiges "Archäologische Bodenfunde" auf das Verhalten aus bodendenkmalpflegerischer Sicht hingewiesen.

9.3 Belange des Bodenschutzes

Im nördlichen Bereich der im Plangebiet vorhandenen L-förmigen Halle befinden sich noch Erdtanks des ehem. Kohle-/Öl-Handels.

Im Rahmen der Vorrecherche zur Baugrunderkundung und ergänzenden orientierenden Gefährdungsabschätzung (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2015) für das Areal der Erdtanks ergab eine telefonische Auskunft bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn, dass die im Plangebiet liegenden Grund-/Flurstücke nicht im Altlastenkataster geführt werden bzw. dass diesbezüglich keine erfassten Unterlagen über die Fläche vorliegen.

Abgesehen von vereinzelt Asche- und Kohle-Spuren sind keine nennenswerten Auffälligkeiten festgestellt worden.

Durch Lagerung / Befüllung / Betankung/ Umschlag und aufgrund nicht auszuschließender Undichtigkeiten / Leckagen im Bereich der Erdtanks, Domschächte und der ehem. Betankungs- bzw. Zapfeinheiten sowie allgemein durch nicht auszuschließende ggf. ehem. Über-

tankungsschäden besteht ein nutzungsspezifisches Verdachtspotenzial aufgrund der ehern. Nutzung von Mineralöl, Heizöl o.ä.; und zwar für die Schutzgüter „Grundwasser“ und „Boden“. Darüber hinaus ist die dokumentierte Kohle-Lagerung lediglich als untergeordnetes Verdachtspotenzial für das Schutzgut „Boden“ anzusehen.

Es werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt sind.

Die Ziele des Boden- und Klimaschutzes sind im Baugesetzbuch in § 1 bzw. § 1a geregelt. Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen verringert werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch die Änderung des Bebauungsplanes uneingeschränkt Rechnung getragen, indem keine neuen Flächen im Außenbereich, sondern bereits erschlossene und baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

9.4 Belange des Immissionsschutzes

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Als anlagenbezogener Lärm ist der mit den Stellplätzen / der Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräusch-Immissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Bezüglich der Tiefgarage und den Stellplätze ist davon auszugehen, dass sie in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Unzulässige Immissionen sind durch die Nutzung der Tiefgarage nicht zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geplante Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage der heute bereits genutzten Zu- und Abfahrt zu den im Plangebiet befindlichen Stellplätzen entspricht. Durch eine unterirdische Zufahrt werden keine Nachbarn in ihren Interessen berührt. Es wird auch nur der Bedarf genehmigt, der für das zu genehmigende Wohnvorhaben in dem wohngenutzten Umfeld erzeugt wird.

Zudem kann berücksichtigt werden, dass, dass die Regenrinnen im Bereich der Rampe der Tiefgarage lärmarm, z.B. durch verschraubte Gusseisenplatten, ausgeführt werden bzw. die Rampeneinfassungen lärmschützend wirken.

Eine unzulässige Raumaufhellung bzw. eine Blendwirkung durch die Scheinwerfer ein- und ausfahrender PKW der Tiefgarage über das heute bereits mit den Stellplätzen in dem Plangebiet vorhandene Maß hinaus, ist nicht zu erwarten.

9.5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe 3 Verfahren). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist anthropogen vorbelastet durch die ehemals gewerbliche Nutzung bzw. heutige Pkw-Abstellfläche und Bebauung sowie Gartenfläche im westlichen Teilbereich geprägt. Die Nutzung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung. Das Schutzgut Mensch wird nicht tangiert.	Mit der Nachnutzung im Sinne einer Wohnbebauung wird das Konfliktpotenzial Gewerbe – Wohnen entschärft. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt drei Säugetierarten und 17 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus (LANUV 2015 _A). Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und als Block-Innenbereich einen Landschafts- und Naturraum integriert.	Die Planung berührt keinen Landschafts- und Naturraum. <i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>

Boden	<p>Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt. Insgesamt dient der Standort heute als Pkw- und Wohnmobil-Abstellfläche. An das betroffene Gartenhaus schließt sich südlich ein Garten mit einer großzügigen Rasenfläche und Obst- sowie Ziergehölzen an. Im Osten wird er durch eine Hecke begrenzt.</p>	<p>Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 eine Entsiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits vorhanden erreicht werden wird. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Das Plangebiet ist in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrogeologie hochsensibel. Gemäß den Angaben des bereits vorgelegten Fachgutachtens (Untersuchungen zum Grundwasser, zur Hydrogeologie und zur Wasserhaltung (Schmidt + Partner GmbH, Bielefeld, August 2015) liegt die maximale GW-Absenktiefe bei +109.50 m üB. NN. Die entsprechende Kote darf bei der (TG-)Baugrube nicht unterschritten werden!</p>	<p>In den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird folgende Regelung berücksichtigt: Die beabsichtigte Eingriffstiefe einer Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau von 0,5 m kann maximal bis zu einer Höhenkote von 109.50 m üB. NN erfolgen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Luft / Klima	<p>Die Fläche liegt im Innenbereich und bildet ein Stadtkern- / Stadtklimatop.</p>	<p>Mit der Planung und der Entsiegelung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet nicht verändern. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler zu erwarten.</p>	<p>Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

9.5.1 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, re-

geln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (*Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2015*) wurden zunächst die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind 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 worden. Am 04. August 2015 wurde eine Begehung zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes und der abzureißenden Gebäude durchgeführt. Ergänzend hierzu fand am 11. April 2016 die Untersuchung des Anbaues an Wohngebäude Nr. 44 und die Untersuchung der Gärten im Südwesten des Plangebiets statt. Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4218 „Paderborn“, Quadrant 3, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 20 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind drei Säugetierarten und 17 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt:

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden nach dem Ergebnis der Untersuchung festgesetzt:

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden, sollten die Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (Mitte März bis Mitte November) im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. Ist der Abbruch bzw. die Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sollten die Arbeiten innerhalb der Aktivitätsphase, jedoch außerhalb der Wochenstubenzeit erfolgen. Die Wochenstubenzeit umfasst den Zeitraum von Ende April bis Ende August. Des Weiteren sind die potenziell geeigneten Strukturen nach Ausflug der Tiere in der Dämmerung bis zum Abbruch- bzw. Rodungstermin zu verschließen, um eine weitere Nutzung der Strukturen als Zwischenquartiere bis zum Beginn der Arbeiten zu verhindern. Ein Abbruch bzw. eine Rodung während der Wochenstubenphase von Ende April bis Ende August ist nur möglich, wenn ein Gutachter durch eine detaillierte Untersuchung der beschriebenen Strukturen festgestellt hat, dass diese frei von einer Nutzung durch Fledermäuse sind. Im Anschluss an die Untersuchung sind die Strukturen bis zum Beginn der Arbeiten dauerhaft zu verschließen. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten bis zum Ende der Wochenstubenphase einzustellen.

Da gemäß LÜTKES & EWERS (2011) nur tatsächlich genutzte Quartiere zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten zählen, ist im Falle eines Abbruchs der Gebäude innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen nur jedes nachweislich genutzte Quartier zu ersetzen. Die Ersatzquartiere können bereits in der Planung der neuen Gebäude berücksichtigt und in die

Fassade integriert werden (Fledermaus-Fassadenröhre Typ 1 FR, Niststein Typ 27 der Firma Schwegler oder vergleichbare) werden. Alternativ können die Ersatzquartiere in Absprache mit den Eigentümern an den Gebäuden in der Umgebung montiert werden. Für das Anbringen von Ersatzquartieren an den umgebenden Gebäuden eignen sich das Fledermaus-Fassadenquartier Typ 1 FQ, das Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 1 FTH oder vergleichbare.

Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Abbruch-/ Rodungszeitpunktes		
Abbruch-/Rodungszeitraum		
Mitte März - Mitte November (Mitte März - Ende April sowie Ende August - Mitte November)	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch (bis Ende September)
	Verschluss der potenziell geeigneten Strukturen (an Gebäuden und Gehölzen)	nach dem Ausflug von Fledermäusen, nach Einbruch der Dunkelheit
	Montage eines Ersatzquartieres je nachweislich genutzter Struktur	bei Errichtung der neuen Gebäude bzw. zeitnah des Abbruches
	Kontrolle der zu beseitigen Gehölze auf Nester und auf einen Besatz durch brütende Vögel	vor der Rodung (nur bis Ende September notwendig)
	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch (bis Ende September)
(Ende April - Ende August)	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch
	Kontrolle/Verschluss potenziell geeigneter Strukturen (ggf. Verschiebung des Abbruch-/Rodungszeitpunktes bis zum Ende der Wochenstubenphase)	vor dem Abbruch
	Montage eines Ersatzquartieres je nachweislich genutzter Struktur	bei Errichtung der neuen Gebäude bzw. zeitnah des Abbruches
	Kontrolle der zu beseitigen Gehölze auf Nester und auf einen Besatz durch brütende Vögel	vor der Rodung
	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch
	Kontrolle/Verschluss potenziell geeigneter Strukturen (ggf. Verschiebung des Abbruch-/Rodungszeitpunktes bis zum Ende der Wochenstubenphase)	vor dem Abbruch
Mitte November - Mitte März	nicht erforderlich	nicht erforderlich

Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht erwartet. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ der Stadt Paderborn löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

9.5.2 Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches werden durch das Biotopkataster für Nordrhein-Westfalen nach aktuellem Stand keine ökologisch wertvollen Biotop erfasst.

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht gegeben. Das Änderungsgebiet ist durch die umliegende Bebauung in den Siedlungszusammenhang eingebunden. Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 eine Entsiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Änderungsgebiet zukünftig keine höhere Versiegelung als heute bereits vorhanden erreicht werden wird.

9.5.3 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet ist als ein gering klimaempfindliches Stadtkern- / Stadt-Klimatop. Charakteristisch ist die starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland. Aufgrund der städtischen Versiegelung kommt es zu Ausbildungen von Wärmeinseln.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht, sondern verringert werden.

Mit der geplanten offenen bzw. abweichenden Bauweise im Plangebiet mit einer GRZ von maximal 0,4 und wird keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes erwartet und damit künftige Überwärmungstendenzen vermieden. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebau-



ungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO). Aufgrund dieser Regelung wird auf die Festsetzung eines Standortes für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

In dem Plangebiet sind bei der Neubebauung bauliche Grundsätze der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bzgl. der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Dachform:

Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung der Gebäudestellung und dem Anbringen von Solarmodulen bestehen durch die zulässige Dachform gute Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung.

Verschattungswirkung:

Die Bebauungsabstände innerhalb des Plangebietes führen unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe ggf. zu gegenseitigen Verschattungen der Gebäude. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird jedoch ohne weiteres sicherzustellen sein.

Baukörperstellung:

Die festgesetzten Baufenster können bei allen Neubauten zu einer Südausrichtung der Gebäudestellung führen.

Kompaktheit der Gebäude:

Bei einem Bau von KfW-Effizienzhäusern mit einem Jahresprimärenergiebedarf von mindestens nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus kann den Anforderungen nach EnEV ausreichend entsprochen werden.

10 Flächenbilanzierung

	Größe	Anteil in %
Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“	0,38 ha	100
Plangebiet	0,38 ha	100

11 Hinweise / Sonstiges

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV

(Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

DIN-Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Vogelschutz

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

Müll / Wertstoffsammlung

Der im Plangebiet anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Die Fläche für die Behälter muss von der Erschließungsstraße, Riemkestraße so gut erreichbar sein, dass die Mitarbeiter des ASP die Behälter zügig im Vollservice herausrollen, leeren und wieder zurückstellen können, ohne zu lange den Verkehr zu behindern(ca. 15 m Entfernung zwischen Stellplatz und Ladeort).

Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

12 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn abgeschlossen.

Benutzte Fachgutachten:

- Baugrunderkundung und ergänzenden orientierenden Gefährdungsabschätzung (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2015)
- Untersuchungen zum Grundwasser, zur Hydrogeologie und zur Wasserhaltung (Schmidt + Partner GmbH, Bielefeld, August 2015)
- Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2015)

13 Gesamtabwägung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 299 „Bleichstraße“ kann ein innerstädtischer Innenbereich verträglich nachverdichtet werden. Durch die Nach- / Umnutzung der hauptsächlich als Pkw- und Wohnmobil-Stellplatz genutzten Fläche wird eine aus städtebaulicher Sicht qualitativ hochwertige Situation geschaffen, die sich in die vorhandene Wohnsituation und das Umfeld einbindet.

Mit der Planung sind nach heutigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, die Umwelt und die technische Infrastruktur verbunden.

Es ist bei der geplanten Bebauung kein Nachteil im Sinne einer Verschattung, einer Beschränkung der Belichtung bzw. der Belüftung zu erkennen.

Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Belichtung und Belüftung der Bestandsgebäude kann weiterhin entsprochen werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen und einzuhaltenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden sowie den geplanten Gebäuden werden eingehalten.

Eine Verschattungssimulation weist nach, dass hier mit keiner nachteiligen Verschattung für die bestehende Bebauung - auch in der Süd-West-Ausrichtung - gerechnet werden muss. Die heutige bauliche Situation führt in sich bereits zu Verschattungen, die durch die im Innenbereich des Straßengeviertes vorgesehene Neubebauung nicht verschlechtert wird.

Eine erdrückende Wirkung durch die geplante Bebauung ist nicht festzustellen. Bei den Gebäuden handelt es sich dem Grunde nach um vier einzelne Baukörper. Lediglich die Baukörper im Osten sollen durch ein durchgehendes Erdgeschoss miteinander verbunden werden.

Für die in Rede stehende Fläche ist durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan schon immer eine Bebaubarkeit gegeben gewesen, die auch Geschossigkeiten und Gebäudehöhen in dem jetzt vorgesehenen Umfang vorsah.

Die zulässigen Baukörper im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ sind aufgrund des Abstandes zu der umgebenden Bebauung nicht von solchen Ausmaßen, dass Sie für die in Rede stehenden betroffenen Grundstücke eine unzumutbare "erschlagende" oder "einmauernde" Wirkung entfalten. Der Abstand der geplanten Bebauung zu der Bebauung an der Bleichstraße beträgt 17,00 – 20,00 m. Der Abstand der Bebauung zur Grundstücksgrenze beträgt hier 4,20 – 7,00 m.

Die Zu- und Abfahrt zur Riemekestraße ist an der engsten Stelle 3,50 m breit. Sie hat eine Länge von 11,50 m und ist geradlinig ohne Kurvenkrümmung einsehbar. Die Zu- und Abfahrt mündet auf den Gehweg der Riemekestraße. Die Einsehbarkeit des Fußweges ist hier durch die Gebäude Riemekestraße 44 und 42 eingeschränkt, so dass eine Fahrzeug-Annäherung hier aus dem Plangebiet heraus nur im Schritttempo erfolgen kann.

Die Zu- und Abfahrt ist heute bereits vorhanden und erschließt die Stellplätze im Innenbereich des Straßengeviertes. Es wird somit keine heute unbekannte Erschließungssituation an dieser Stelle neu geschaffen.

Da die Zu- und Abfahrt heute bereits durch Nicht-Anlieger (Praxisbesucher) genutzt wird, bestehen Erfahrungen mit ortsunkundigen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle. Auffälligkeiten bei der Verkehrssicherheit konnten bislang nicht festgestellt werden.

Alternative Erschließungen in Richtung des Plangebietes aus anderen Richtungen bzw. von anderen Straßen sind nicht möglich. Hierfür stehen weder Flächen zur Verfügung, noch zeigt sich die Notwendigkeit, die heute vorhandene Erschließung für den in Rede stehenden Innenbereich aufzugeben bzw. diese durch eine weitere Zu- / Abfahrt zu entlasten.



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Nachweis der Umsetzbarkeit des Vorhabens erbracht worden.

Gemäß den Angaben des bereits vorgelegten Fachgutachtens (Untersuchungen zum Grundwasser, zur Hydrogeologie und zur Wasserhaltung liegt die maximale Grundwasser-Absenktiefe bei +109,50 m ü. NN. Die entsprechende Kote darf bei der (TG-)Baugrube nicht unterschritten werden.

Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im August 2016

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Planer