

Begründung zur IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Juli 2020

Verfahrensschritt:
Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass / Planungsziele**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Darstellung in der Regionalplanplanung
 - 4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
 - 4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 ÖPNV-Anbindung
 - 6.4 Versorgung
 - 6.5 Grünflächen
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Baugrenzen
 - 7.5 Straßenverkehrsflächen / Fußweg
 - 7.6 Gestalterische Festsetzungen
 - 7.7 Ver- und Entsorgung
 - 7.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 7.9 Altlasten / Kampfmittel
 - 7.10 Hochwasserrisiken
 - 7.11 Immissionsschutz
- 8. Umweltbelange**
 - 8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 8.2 Eingriffsregelung
- 9. Klimaschutz**
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**
- 12. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 13. Gesamtabwägung**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 den Antrag eines Eigentümers auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Lichtenturmweg“ angenommen und damit die Grundlage zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt und der geringen Plangebietsgröße soll der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt sowie als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelbare Fläche bei einer Plangebietsgröße von etwa 3.100 m² und einer GRZ von 0,4 unter der maßgeblichen Grenze von 20.000 m² liegt. Darüber hinaus bestehen durch die Planänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele / Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden. Somit kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, sofern sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

In seiner Sitzung am 05.12.2019 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über den Entwurf für die öffentliche Auslegung beschlossen (Sitzungsvorlage-Nr. 0403/19). Daraufhin konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich zum 10.01.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. In diesem Rahmen ging bereits eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die Abwägung der Stellungnahme wird mit der Abwägung der Offenlage vor dem Satzungsbeschluss zum Beschluss vorgelegt.

Die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sollte anschließend vom 17.02.2020 bis einschließlich zum 20.03.2020 stattfinden. Da jedoch aufgrund der Corona-Pandemie die Verwaltungsstandorte am 18.03.2020 für die Öffentlichkeit geschlossen wurden und die Offenlage somit nicht abgeschlossen werden konnte, wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 08.06.2020 bis zum 08.07.2020 einschließlich wiederholt. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde wegen der Corona-Pandemie hingegen um den Zeitraum vom 10.04.2020 bis zum 08.05.2020 einschließlich verlängert. Aufgrund der normalen Komplexität des Planverfahrens wurde der im Baugesetzbuch definierte Mindestzeitraum von 30 Tagen eingehalten. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Paderborn (<http://www.paderborn.de/bauleitplanung>) veröffentlicht.

Im Rahmen der Offenlage ging eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Seitens der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Fachdienststellen gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Veränderte Planungsinhalte und -festsetzungen zum Satzungsbeschluss haben sich aus der Beteiligung nicht ergeben.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird hiermit verwiesen.

2. Planungsanlass / Planungsziele

Anlass für die vorliegende IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist die seitens eines Eigentümers beabsichtigte Aufstockung eines bislang eingeschossigen Wohngebäudes mit Flachdach im Bereich Paul-Michels-Weg zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dabei wird die Aufstockung mit einem Staffelgeschoss beabsichtigt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 „Lichtenturmweg“, der jedoch nur eine maximal eingeschossige geschlossene Bauweise vorsieht. Weiterhin wurde durch Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster (OVG NRW) vom 03.05.2018 (10 A 2937/15) die Rechtsprechung in Bezug auf den § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum Vollgeschoss geändert. Im Zusammenhang mit diesem Urteil wurde festgestellt, dass es sich beim § 20 Abs. 1 BauNVO um eine statische Verweisung handelt, sodass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans geltende Bauordnung NRW maßgeblich ist. Dies bedeutet, dass für den bereits seit 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 die Bauordnung NRW aus dem Jahr 1970 gilt, die den Begriff des Staffelgeschosses nicht kennt und somit ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss bewertet. Vor diesem Hintergrund ist für die im Bereich Paul-Michels-Weg beabsichtigte Aufstockung zur planungsrechtlichen Sicherung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Änderung umfasst neben dem Grundstück, für das die Aufstockung beantragt wurde, vier weitere Grundstücke zwischen dem Paul-Michels-Weg, der Straße Im Lichtenfelde und dem Dahler Weg. Denn durch die Vorgaben des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 ist in diesem Bereich eine für die 1970er Jahre typische Bauweise mit Atrium-/Gartenhofhäusern entstanden. Diese zeichnen sich durch abgewinkelte Baukörper, die ohne Grenzabstand aneinandergelagert wurden aus. Somit sind von vor Einblicken weitgehend geschützte Räume und Wohngärten entstanden. Durch gruppenweise festgesetzten Geschossigkeiten sowie gestalterischen Festsetzungen sind unterschiedliche städtebauliche Einheiten im gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 74 entstanden. Eine dieser städtebaulichen Einheiten bilden die fünf Gebäude im Bereich des Geltungsbereichs der hier in Rede stehenden IX. Änderung.

Eine grundstücksbezogene Änderung für die beantragte Aufstockung ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht sinnvoll. Mit der Einbeziehung der Nachbargebäude in den Änderungsbereich soll auch zukünftig eine möglichst einheitliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Grundrisse der als eingeschossig festgesetzten Flachdachgebäude entsprechen nicht mehr den geänderten Wohnbedürfnissen, sodass als Ziel der Bebauungsplanänderung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine zweigeschossige Bauweise mit einem Staffelgeschoss ermöglicht werden soll. Eine Aufstockung der bislang als eingeschossig festgesetzten Gebäude kann aufgrund der im direkten Umfeld bereits erfolgten Aufstockungen sowie der insgesamt gestaffelten Geschossigkeit im Umfeld als verträglich angesehen werden. Die Aufstockung soll zudem nur für mindestens zweiseitig zurückspringende Staffelgeschosse ermöglicht werden, sodass weiterhin eine Einsehbarkeit in die Nachbargärten weitgehend eingeschränkt wird. Dies wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und -linien geregelt. Zudem werden zum Schutz der Nachbargrundstücke Balkone, Dachterrassen und sonstige Freisitze auf den ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen ausgeschlossen.

Des Weiteren werden maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Gebäudeteile festgesetzt, sodass eine darüberhinausgehende Aufstockung ausgeschlossen wird.

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

Darüber hinaus sollen sich die weiteren Festsetzungen an dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 orientieren, um ein Einfügen der Bebauung in das städtebauliche Umfeld weiterhin zu gewährleisten.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn Auszug aus dem Übersichtsplan

Der ca. 0,31 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südosten der Paderborner Kernstadt im Bereich zwischen dem Dahler Weg, der Straße Im Lichtenfelde und dem Paul-Michels-Weg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 318, 322, 323, 325, 326 und einen Teilbereich des Flurstücks 324, Flur 36, Gemarkung Paderborn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ergibt sich aus der Plankarte.

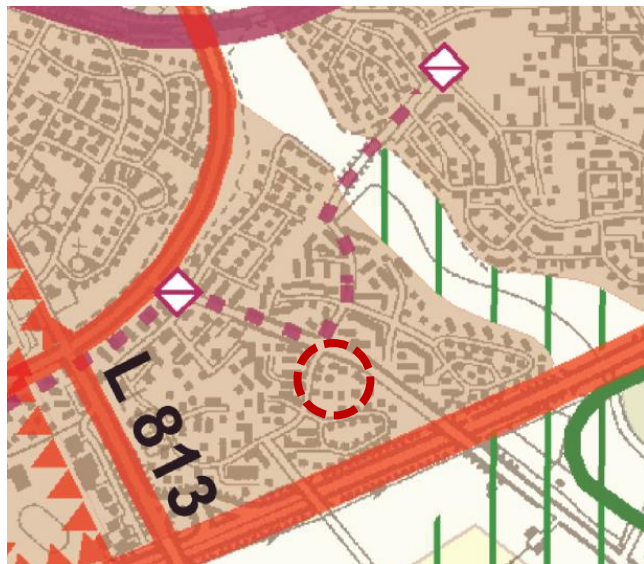
4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanplanung

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar und somit Teil des großflächigen Siedlungsraums der Stadt Paderborn.

Die in der vorliegenden Planung beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) entspricht somit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes.

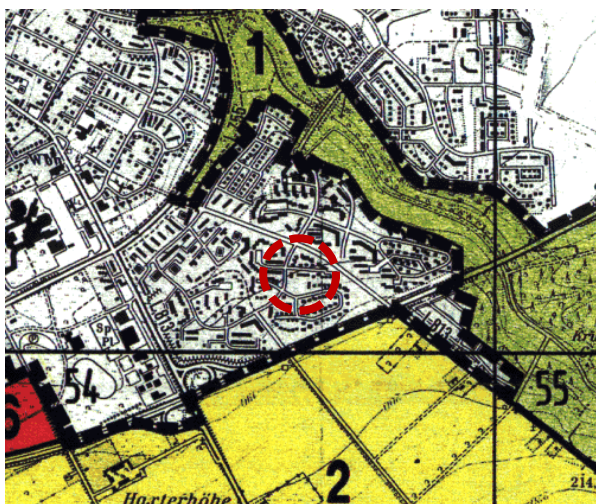
IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



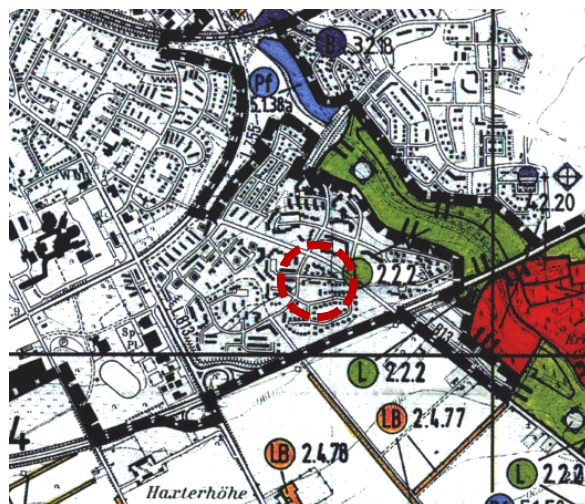
Auszug aus dem Regionalplan für den
Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt
Paderborn-Höxter

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe aus dem Jahr 1994 und wird somit weder von den Entwicklungszielen noch von den Festsetzungen des Landschaftsplanes erfasst.



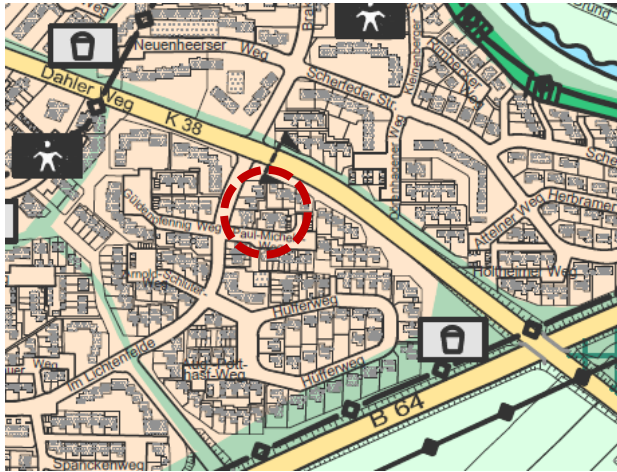
Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn –
Bad Lippspringe“ - Entwicklungsziele



Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn –
Bad Lippspringe“ - Festsetzungen

4.3 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn wird der hier in Rede stehende Änderungsbereich als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der Bebauungsplan, der weiterhin ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festsetzt, wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem FNP der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Paderborns und wird von den Straßen Dahler Weg, Im Lichtenfelde und Paul-Michels-Weg begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt fünf Grundstücke, die mit überwiegend eingeschossigen Wohngebäuden mit Flachdach bebaut sind. Ein Gebäude im Plangebiet wurde zudem bereits mit einem Staffelgeschoss aufgestockt.

Durch die Vorgaben des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 sind in diesem Bereich Atrium-/Gartenhofhäuser entstanden, die ohne Grenzabstand aneinandergebaut wurden, sodass von vor Einblicken weitgehend geschützte Räume bzw. Terrassen entstanden sind. Dies wird durch die teilweise versetzt aneinander gebauten Bereiche weiter unterstützt. Insgesamt weisen die Grundstücke im Plangebiet großzügige Größen und somit größere Freiraumbereiche auf.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets zeichnet sich weitgehend durch Wohnbebauung aus, die in der Geschossigkeit durch eine heterogene Struktur bzw. gestaffelte Bebauung geprägt wird. Nördlich und östlich schließen sich ebenfalls eingeschossige Atriumhäuser mit Flachdach sowie bei untergeordneten Bauteilen mit Pultdach an das Plangebiet. Im südlichen Umfeld bestehen hingegen zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser und im Westen sowohl ein- bis zweigeschossige Atriumhäuser als auch bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser entlang des Dahler Wegs. Die prägende Dachform ist das Flachdach.

Durch die gestaffelten Geschossigkeiten sowie der differenzierten äußeren Gestaltung sind unterschiedliche städtebauliche Einheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 entstanden. Der hier in Rede stehende Änderungsbereich stellt trotz der bereits erfolgten Aufstockung solch eine städtebauliche Einheit dar. Vor diesem Hintergrund umfasst der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden IX. Änderungsplanung die fünf Grundstücke.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht die Aufstockung von insgesamt fünf eingeschossigen Flachdachgebäuden im Bereich Paul-Michels-Weg vor. Dabei soll eine Aufstockung jeweils mit einem Staffelgeschoss, welches mindestens zweiseitig zurückspringt, ermöglicht werden. Die Rücksprünge des jeweiligen Staffelgeschosses werden durch Baulinien und Baugrenzen gesichert. Zur öffentlichen Verkehrsfläche, dem fußläufigen Erschließungsweg der Gebäude, soll das Obergeschoss einen Meter zurückspringen. Hierdurch soll die Wirkung eines weiteren Geschosses von der öffentlichen Erschließung aus gemindert werden. Dieser Rücksprung wird mit einer Baulinie gesichert.

Zum Wohngartenbereich wird teilweise ebenfalls ein Rücksprung vorgesehen, der jedoch größer ist und mit Baugrenzen gesichert wird. Die Errichtung von Balkonen und Dachterrassen wird aus nachbarschützenden Gründen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung sollen sich die Aufstockungen an der bereits vorhandenen Bebauung bzw. an den eingeschossigen Gebäudeteilen orientieren und somit ein Einfügen in die vorhandene Struktur ermöglichen. Weiterhin soll mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt eine für das Gebiet verträgliche Nachverdichtung erfolgen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Paul-Michels-Weg sowie über die Straße Im Lichtenfelde, die nördlich an den Dahler Weg (Kreisstraße 38) anschließt. Die Erschließung der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude erfolgt über den Fußweg des Paul-Michels-Weg. Die Kfz-Zufahrten der einzelnen Grundstücke schließen für die drei südlichen Grundstücke an den südlich verlaufenden Paul-Michels-Weg, sowie das nördliche Grundstück im Plangebiet besitzt eine Zufahrt, die an die Straße Im Lichtenfelde angeschlossen ist. Das mittlere Grundstück wird nur fußläufig erschlossen.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Der Bereich wird durch die Buslinien 4 (Dahl – Heinz-Nixdorf-Wendeschleife), 24 (Dahl – Werder), 9 (Hauptbahnhof – Kaukenberg) des PaderSprinters über die Haltestelle „Im Lichtenfelde“ bedient. Die Buslinien fahren werktags tagsüber im halbstündlichen Takt, in den frühen Morgenstunden werktags sowie an Sonn- und Feiertagen stündlich. Die Strecke der Buslinie 4 wird an Sonn- und Feiertagen durch die Buslinie 24 im stündlichen Takt bedient. Insgesamt ist das Plangebiet somit an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend angebunden.

6.4 Versorgung

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschulen, Kirchen und Nahversorgungseinrichtungen sind durch die Lage in der Kernstadt im näheren Umfeld, wie z. B. im Bereich „Auf der Lieth“ oder im Bereich des Südrings vorhanden.

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

Das Plangebiet liegt am Paul-Michels-Weg innerhalb eines vollbebauten Wohngebiets. Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Strom-, Gas und Trinkwasserleitungen sind vorhanden. Auch die Löschwasserzufuhr kann aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Da es sich lediglich um eine Aufstockung handelt, ist davon auszugehen, dass die Bebauung weiterhin an die technische Infrastruktur im Paul-Michels-Weg angeschlossen werden kann.

6.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Rahmen des Planverfahrens nicht ausgewiesen, da es sich im Plangebiet um weitgehend private Wohngrundstücke handelt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“ werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise der in Änderung befindlichen Bauflächen getroffen. Generell ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet mit der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 die Regelungen der neuen Bauordnung NRW gelten.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Regelung wird aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 übernommen und berücksichtigt somit die städtebauliche Situation.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im Plangebiet unzulässig. Aufgrund der Größe des Plangebiets und da sich entsprechende Nutzungen nicht in die Umgebung einfügen würden, werden diese ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist es, eine Aufstockung mit einem Staffelgeschoss zu ermöglichen. Hierzu werden im Plangebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Rücksprünge eines Staffelgeschosses werden durch unterschiedlich festgesetzte Baugrenzen und -linien geregelt. Somit werden für die unterschiedlichen Gebäudeteile auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Für die eingeschossigen, bereits bestehenden Gebäudeteile wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m sowie für die zweigeschossigen Gebäudeteile eine Höhe von maximal 7,50 m festgesetzt. Diese Höhenmaße orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich sowie an der bereits erfolgten Aufstockung im südwestlichen Plangebiet, um das Einfügen in die städtebauliche Struktur zu gewährleisten.

Zudem werden mit der zulässigen Aufstockung eine optimale Nutzung des Grundstücks sowie eine zeitgemäße Grundrissgestaltung ermöglicht. Weiterhin wird durch die Festsetzung der

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

Baugrenzen und -linien sowie den differenzierten maximalen Gebäudehöhen eine für das Umfeld verträgliche Aufstockung ermöglicht.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des reinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend können 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Die Festsetzung der GRZ wird aus dem Ursprungsplan Nr. 74 übernommen und entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenze der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im reinen Wohngebiet.

Allgemein dient die Festsetzung der Grundfläche der Verhinderung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen und damit einhergehend der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freiflächen auf dem Gelände.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird, anders als bislang im Ursprungsplan, nicht festgesetzt, weil das Maß der baulichen Nutzung durch maximale Gebäudehöhen ausreichend festgesetzt ist.

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet und der Regelung im Ursprungsplan wird die geschlossene Bauweise weiterhin festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten, Pergolen oder ähnliche Bauten ausgeschlossen, um die einheitliche Gliederung der Gebäude zu erhalten.

Weiterhin werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO aus gestalterischen Aspekten im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Aus nachbarschützenden Gründen, sodass die Wohngärten und Terrassen der angrenzenden Grundstücke vor Einblicken geschützt werden, sind Balkone und Dachterrassen sowie sonstige Freisitze sowohl auf den ein- als auch zweigeschossigen Gebäudeteilen unzulässig.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur optimalen Nutzung des Grundstücks wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für die vorgenannten Anlagen gelten die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Garagen hingegen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen errichtet werden.

Für das Plangebiet gelten mit der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 nunmehr die Regelungen der neuen Bauordnung NRW.

Weiter wird geregelt, dass die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m betragen muss. Somit kann vor einer Garage oder einem Carport noch ein Stellplatz angelegt und gleichzeitig der Raum zwischen der Verkehrsfläche und einer Bebauung freigehalten werden.

An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen. Diese Festsetzungen entsprechen zudem der örtlich bereits vorhandenen Situation.

7.4 Baugrenzen und Baulinien

Durch Baugrenzen und Baulinien werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich des Grundstückes eindeutig bestimmt. Dabei werden für die einzelnen Geschosse unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche getroffen. Die Baugrenzen und Baulinien für das erste Geschoss orientieren sich zum einen an der bestehenden Bebauung und zum anderen an den Baugrenzen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 74. Entlang der fußläufigen Erschließung werden Baulinien vorgesehen, die sich an den heutigen Gebäudekanten orientiert und somit die heute vorhandene städtebauliche Struktur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sichern soll. Insgesamt sollen die Baugrenzen und -linien die städtebauliche Figur der Atrium-/Gartenhofhäuser auch zukünftig sichern.

Die mögliche Aufstockung mit einem Geschoss wird ebenfalls mit Baugrenzen und -linien geregelt. Dabei soll lediglich die Aufstockung mit einem Staffelgeschoss, welches mindestens zweiseitig zurückspringt, ermöglicht werden. Dabei werden zur öffentlichen fußläufigen Erschließung sowie zu den Wohngartenbereichen Rücksprünge vorgesehen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche werden für die Aufstockung ebenfalls Baulinien vorgesehen, die hier einen Rücksprung von einem Meter sichern, sodass das Staffelgeschoss von der Verkehrsfläche gemindert wahrgenommen wird und gleichzeitig durch den einheitlichen Abstand bei allen fünf Gebäuden die städtebauliche Einheit gewahrt bleiben kann. Die bereits erfolgte Aufstockung im Geltungsbereich hält diesen Abstand ebenfalls ein.

Im restlichen Bereich der überbaubaren Fläche für das Staffelgeschoss werden Baugrenzen vorgesehen. Aufgrund der weiterhin festgesetzten geschlossenen Bauweise sind auch die Aufstockungen grenzständig zu errichten.

7.5 Straßenverkehrsflächen / Fußweg

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt fußläufig über den Paul-Michels-Weg. Die Hauseingänge liegen zum Fußweg des Paul-Michels-Wegs orientiert. Dieser wird bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant. Eine Änderung der Breite o. ä. erfolgt durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Die Kfz-Zufahrten der Grundstücke liegen für die Grundstücke Paul-Michels-Weg 1, 13 und 15 am südlichen Paul-Michels-Weg. Die Zufahrt des nördlichen Grundstücks hingegen erfolgt im Bestand über die Straße Im Lichtenfelde.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Wie bereits eingangs erläutert, bilden die fünf Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs eine städtebauliche Einheit. Diese Einheit ergibt sich zum einen aus der Gebäudeform des Atrium-/Gartenhofhauses, zum anderen aber auch aus gestalterischen Aspekten, wie der Dachform, Fassadengestaltung etc. Trotz der bereits erfolgten Aufstockung im Plangebiet, die zudem eine abweichende Fassadengestaltung aufweist, ist die städtebauliche Einheit weiterhin erkennbar. Damit weitere mögliche Aufstockungen sich in die vorhandene Bebauung einfügen und die städtebauliche Einheit gewahrt bleibt, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Als Dachform sind weiterhin nur Flachdächer (FD) zulässig, um die Kubatur der Gebäude und das Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten. Dabei sind die Flachdächer mit umlaufend

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

waagerechten Gesimsen aus Sichtbeton oder Faserzement herzustellen. Dachüberstände sind unzulässig. Begrünte Dächer hingegen sind zulässig.

Diese Festsetzung ist weitestgehend aus dem Ursprungsplan Nr. 74 übernommen worden. Lediglich das im Ursprungsplan für den hier in Rede stehenden Bereich festgesetzte Material für die Gesimse „Asbestzement“ wird gegen Faserzement ausgetauscht. Hintergrund ist, dass Asbestzement die gesundheitsschädlichen Asbestfasern beinhaltet und in der heutigen Zeit nicht mehr als Baumaterial verwendet wird.

Die Fassaden der Gebäude, und somit auch die der möglichen Aufstockungen, sind wie der Bestand in rotem bis rotbraunen Klinker oder Ziegeln herzustellen. Die Fassaden der zulässigen Staffelgeschosse sind in Farbe und Material des Erdgeschosses zu gestalten. Dies entspricht dem baulichen Bestand im Plangebiet und soll somit die gestalterische Einheit auch zukünftig sichern. Lediglich die bereits erfolgte Aufstockung weist eine abweichende Fassadengestaltung auf, die jedoch für die weiteren zulässigen Staffelgeschosse zur Wahrung der städtebaulichen Einheit bzw. des gestalterischen Charakters nicht gewünscht ist. Somit werden im Plangebiet Fassadenverkleidungen aus Holz, Putz oder Metall nur für untergeordnete Teilbereiche zugelassen.

Verkleidungen aus gewelltem Material, Mauerwerksimitationen, Fachwerk u. ä. sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie den gestalterischen Gegebenheiten im Gebiet entgegenstehen.

Die Garagen im Plangebiet lehnen sich gestalterisch stark an die vorhandenen Wohngebäude an. Daher sind sie auch weiterhin in Material und Farbe des Hauptgebäudes auszuführen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind in Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl zulässig. Begrünte Dächer sind auch hier zulässig.

Die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung und zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche lehnen sich an die für das Stadtgebiet Paderborn üblichen Festsetzungen an. Die befestigten Flächen im Vorgartenbereich für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen im reinen Wohngebiet maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze bzw. Baulinie und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im vorliegenden Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandene technische Infrastruktur, wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation in den Straßen Paul-Michels-Weg sowie Im Lichtenfelde.

7.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich weder ein eingetragenes Bau- noch ein Bodendenkmal. Dessen ungeachtet wird ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunden oder Befunden mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen (siehe auch Kapitel 11).

7.9 Altlasten / Kampfmittel

Hinweise zu Altlasten und Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Da Altlasten und Kampfmittelfunde jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden können, wurde jeweils ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.10 Hochwasserrisiken

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

7.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines reinen Wohngebiets allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungen im Umfeld aus.

Das Plangebiet liegt an den Straßen Paul-Michels-Weg und Im Lichtenfelde sowie im Nahbereich zum Dahler Weg (Kreisstraße 38). Nach den vorliegenden Erkenntnissen aus der Umgebungslärmaktionsplanung (1. Stufe) ist davon auszugehen, dass die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung nicht erheblich von Umgebungslärm, der von Straßen ausgeht, betroffen sind. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um ein bereits langjährig vorhandenes Wohngebiet. Durch die nun beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 erfolgt lediglich die Nachverdichtung durch eine zulässige Aufstockung. Die bereits vorhandene Wohnbebauung wird weiterhin als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO überplant. Eine anderweitige Nutzung bzw. Gebietsausweisung, die ein höheres Schutzbedürfnis aufweist, wird durch die Planung nicht vorbereitet. Hinzu kommt, dass eine Erweiterung der Baugrenzen, sodass die Wohnbebauung näher an den Dahler Weg heranrücken kann, nicht ermöglicht wird. Vor diesem Hintergrund wird die Immissionssituation nicht verändert bzw. grundsätzlich verschärft. Es ist weiterhin von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet auszugehen.

8. Umweltbelange

Durch die IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 wird eine Fläche im Siedlungszusammenhang der Paderborner Kernstadt überplant, die bereits baulich genutzt wird und von Bebauung

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

umgeben ist. Für die Fläche gilt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74, der hier bereits ein reines Wohngebiet festsetzt. Mit der nun beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr eine Nachverdichtung im Sinne einer Aufstockung ermöglicht werden. Somit handelt es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung und das Planverfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine allgemeine Vorprüfung wurde seitens des zuständigen Fachamtes durchgeführt.

Folgenden zu erfüllenden Bedingungen wird entsprochen:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter sowie dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann aus Sicht der Stadt Paderborn die Aufstellung der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung sowie in der Abwägung sachgerecht zu betrachten.

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes lediglich auf die Aufstockung vorhandener Wohngebäude bezieht und weitere wesentliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74, wie z. B. das Maß der baulichen Nutzung, nicht verändert werden, werden artenschutzrechtliche Belange nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes nicht berührt.

8.2 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Durch die vorliegende IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 werden bereits langjährig bebaute Grundstücke überplant und es wird lediglich die Aufstockung mit einem weiteren Geschoss ermöglicht.

Mit der Aufstellung der IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“ werden demnach keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit werden auch keine neuen Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Klimaschutz

Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB im Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Für die Stadt Paderborn wurde bereits im Jahr 1990 eine Klimaanalyse erstellt, für die seit Dezember 2014 ein aktualisierter Entwurf vorliegt. Eine Neuauflage des Konzeptes wird derzeit durch die Stadt Paderborn angestoßen, sodass eine Einordnung zunächst noch auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgen muss. Demnach liegt das vorliegende Plangebiet einschließlich der angrenzenden Flächen im Bereich eines Stadtklimatops. Der nördlich anschließende Grünstreifen entlang des Dahler Wegs wird dem Parkklimatop zugeordnet.

Das Klimatop wird durch überwiegend Wohnbauflächen mit dicht stehenden Einzelhäusern, Reihenhaussiedlungen und Blockbebauung mit eingestreuten Grünflächen definiert. Es zeichnet sich durch eine stark eingeschränkt nächtliche Abkühlung aus, die jedoch von den angrenzenden Klimatopen ab.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem gewachsenen Bereich liegt und die äußere Erschließung durch vorhandenen Straßen gesichert ist. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, der bereits langjährig bebaut ist. Durch die nun beabsichtigte Änderung wird eine Nachverdichtung durch eine Aufstockung mit einem Staffelgeschoss zugelassen. Eine darüberhinausgehende Verdichtung und Versiegelung wird jedoch nicht ermöglicht.

Darüber hinaus kann durch die Nachverdichtung im Innenbereich eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich mit weiterer Versiegelung vermieden werden. Grundsätzlich wird das Schutzgut „Klima“ mit der Planänderung nicht nachhaltig beeinflusst.

Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung können im städtischen Raum Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sein. Auch besteht in den meisten Fällen die Möglichkeit der Schaffung von kleineren offenen Wasserflächen. Veränderungen im Gebäudedesign, wie die Hauswandverschattung, Wärmedämmung und der Einsatz von geeigneten Baumaterialien können als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel angesehen werden. So kann im Rahmen der freiwilligen architektonischen Selbsthilfe dem möglichen Problem von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind zudem die gesetzlichen Regelungen und Verordnungen hinsichtlich des Klimaschutzes zu beachten. Demzufolge sind im Rahmen der Errichtung von der geplanten Neubebauung die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu beachten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Auf durch Gesetze und Verordnungen verbindlich vorgegebene Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen einer Bebauung wird hingewiesen.

10. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von ca. 3.100 m² auf. Davon entfallen etwa 2.820 m² auf das Reine Wohngebiet (WR) und rund 280 m² auf die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fußweg) des Paul-Michel-Wegs.

11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelfunde

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.

Niederschlagsentwässerung (§ 44 LGW NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Starkregenereignisse

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 aktuelle Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.

Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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.

Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Vogelschutz

Große Glasflächen z. B. von Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Richtfunktrassen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 74 IX. Änderung „Paul-Michels-Weg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigelegt.

13. Gesamtabwägung

Alle bekannten Bevölkerungsprognosen für die Stadt Paderborn prognostizieren in den nächsten Jahren ein weiteres Wachstum der Bevölkerung und Haushalte. Verbunden ist damit ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, der nicht allein durch die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich oder den Kasernenstandorten gedeckt werden kann. Hinzu kommt, dass sich neben dem generellen Bedarf an zusätzlichen Flächen für Wohnbebauung auch die Bedürfnisse an den Wohnraum in den letzten Jahrzehnten verändert haben.

Durch die im Rahmen der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 beabsichtigte Aufstockung soll die im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung, an die geänderten Bedürfnisse an Wohnraum angepasst und eine behutsame Nachverdichtung, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt und die vorhandene städtebauliche Gestaltung wahrt, erzielt werden.

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen Belange wie z. B. Umweltbelange und Belange des Artenschutzes gegen eine Nachverdichtung sprechen, ist die Umsetzung der in der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 getroffenen Festsetzungen unproblematisch. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die sinnvolle Nachverdichtung durch die Aufstockung mit einem Staffelgeschoss ermöglicht. Hierdurch können die Grundrisse der bestehenden Bebauung an geänderten Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Mit Blick auf die im Plangebiet bereits erfolgte Aufstockung sowie die im Umfeld differenzierten Geschossigkeiten der Bestandsbebauung, werden die durch die Planänderung möglichen Aufstockungen mit einem zweiseitig zurückspringenden Staffelgeschoss im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als verträglich und maßvoll angesehen. Eine darüberhinausgehende Aufstockung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht ermöglicht.

Da im Rahmen der Offenlage Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur möglichen zusätzlichen Verschattung durch die Aufstockungen eingegangen sind, wurde eine Verschattungssimulation erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hierzu wurde die heutige Bestandssituation der künftigen Planungssituation, die die Aufstockung der fünf Gebäude im plangebiet mit Staffelgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m berücksichtigt gegenübergestellt. Für den 21. März (Tag- und Nachtgleiche), den 21. Juni und den 21. Dezember (Sonnentiefststand) wurde jeweils ein Tagesverlauf von 09:00 bis 17:00 Uhr erstellt. Insgesamt ist festzustellen, dass die gemäß der DIN 5034-1 definierte Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden (Tag- und Nachtgleiche) bzw. zwei Stunden (Sonnentiefststand) auch im Planfall eingehalten wird und die vorliegende Planung somit verträglich ist.

Aus den vorgenannten Gründen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die mit der vorliegenden Planänderung beabsichtigte Nachverdichtung aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll ist und befürwortet werden kann.

IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

II. Monitoring

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

Ein Monitoring im Zuge der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“ ist nicht notwendig.

Aufgestellt:

Paderborn, Juli 2020
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

.....
Laura Hillebrand

.....
Thomas Jürgenschellert

Anlage 1 – Verschattungssimulation

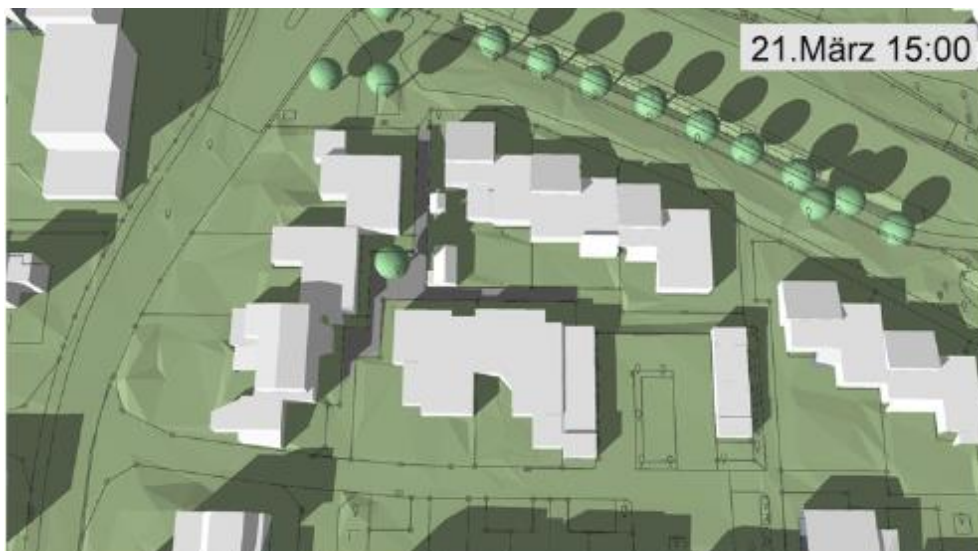
21. März | Bestand



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

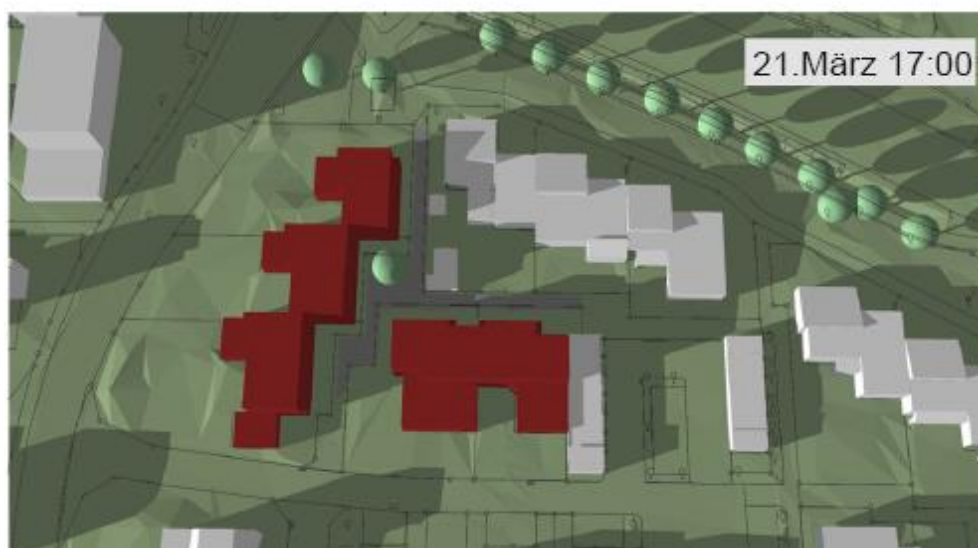
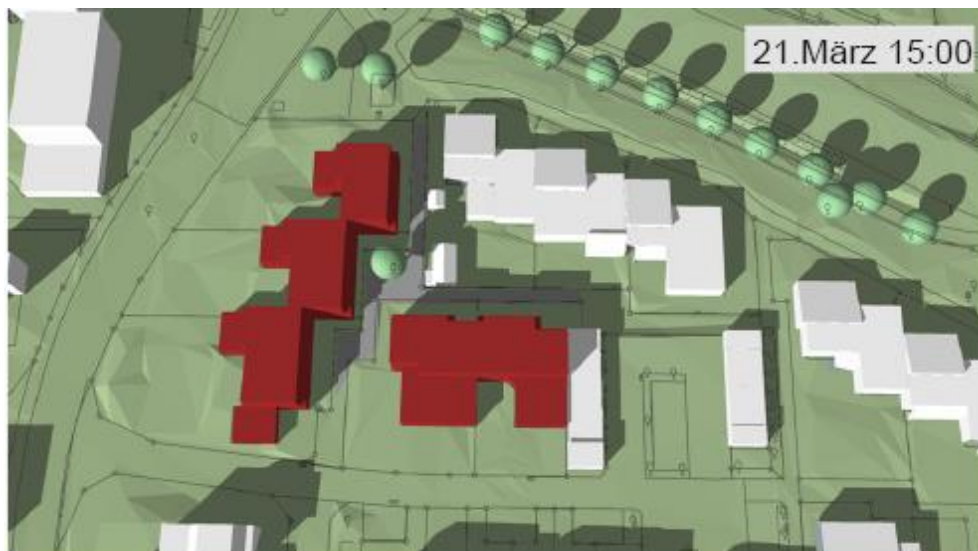
21. März | Planung



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

21. Juni | Bestand



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



21. Juni | Planung



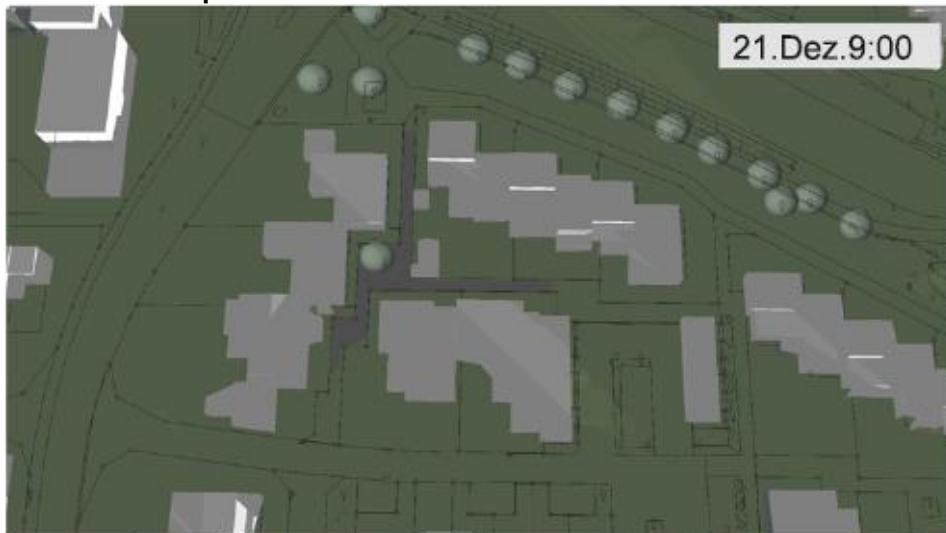
IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



21. Dezember | Bestand



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

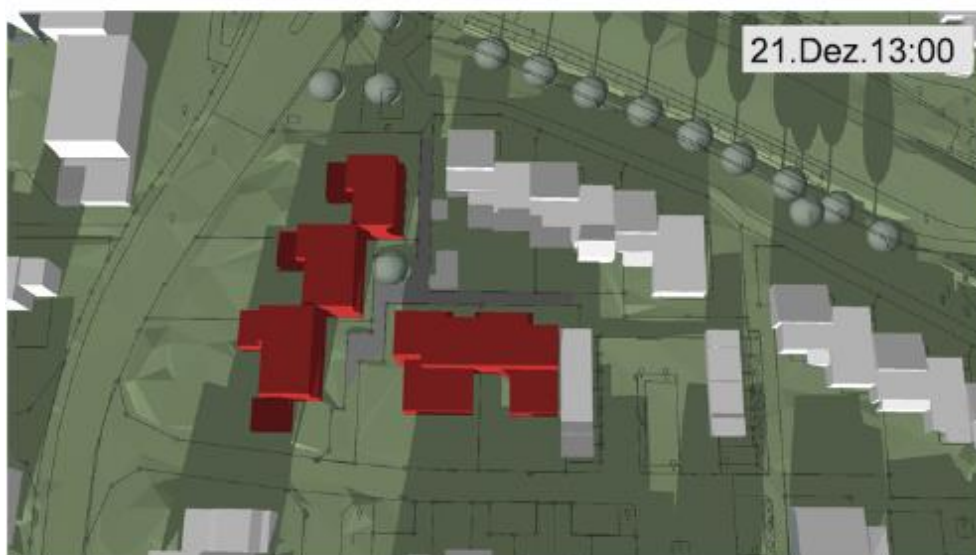


IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

21. Dezember | Planung



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“



IX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Paul-Michels-Weg“

