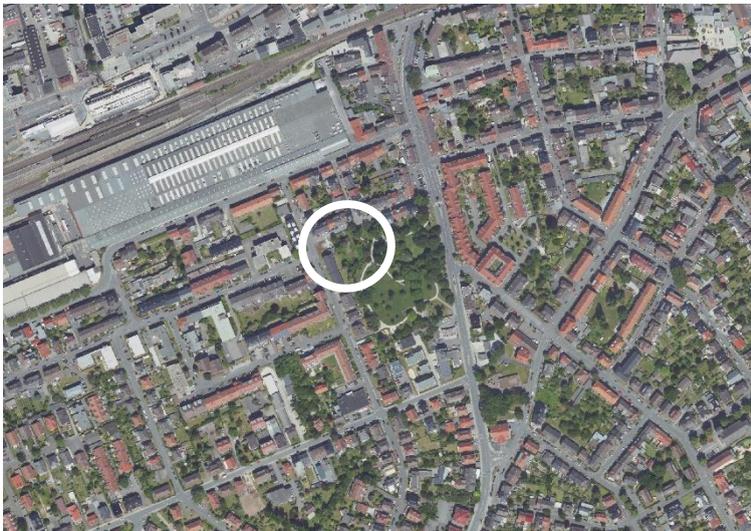


Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“



Erstellt von

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im November 2023

Verfahrensschritt:

Aufstellungsbeschluss und
Frühzeitige Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2.	Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
3.	Verfahren	2
4.	Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans	4
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
6.	Planungsvorgaben	7
6.1	Regionalplan	7
6.2	Flächennutzungsplan	8
6.3	Schutzgebiete	9
6.4	Baumschutzsatzung	9
7.	Derzeitiges verbindliches Planungsrecht	11
8.	Plankonzeption und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung	12
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen	15
9.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	16
9.4	Nebenanlagen / Stellplätze	17
9.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	17
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	18
9.7	Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB	19
9.8	Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB	20
10.	Baugestalterische Festsetzungen	20
11.	Planungsauswirkungen	21
11.1	Belange der technischen Ver- und Entsorgung	21
11.2	Belange der Versorgungs- und sozialen Infrastruktur	22
11.3	Belange der Denkmalpflege	22
11.4	Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht	23
11.5	Belange des Artenschutzes	24
11.6	Belange des Boden- und Wasserschutzes	25
11.7	Belange des Immissionsschutzes	26
11.8	Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung	27
11.9	Belange des Nachbarschutzes	27
12.	Hinweise / Sonstiges	27
13.	Gesamtabwägung	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Lage des Plangebiets.....	4
Abbildung 2:	Blick von Nordosten von der Mälzerstraße auf den Vorhabenbereich.....	5
Abbildung 3:	Blick von Süden über den Bürgerpark / Stadtteilpark auf den Vorhabenbereich ...	5
Abbildung 4:	Blick von Süden auf die Nachbarbebauung an der Mälzerstraße östlich des Bürgerparks / Stadtteilparks	6
Abbildung 5:	Blick von Westen in die Mälzerstraße.....	6
Abbildung 6:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn- Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Plangebiets.....	7
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2023 (in Erarbeitung) - mit der Lage des Plangebiets	8
Abbildung 8:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit der Lage des Plangebiets.....	9
Abbildung 9:	Nach Baumschutzsatzung relevante kartierte Bäume im Plangebiet	10
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ mit der Lage des Plangebiets	11
Abbildung 11:	Lageplan des geplanten Gebäudes.....	13
Abbildung 12:	Ansichten des geplanten Gebäudes.....	14
Abbildung 13:	Schnitt des geplanten Gebäudes	14

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrgenerationenwohnhauses. Durch den Abriss des bestehenden Wohnhauses soll das Grundstück einer Nachverdichtung zugeführt werden, um somit einen positiven Beitrag für den bestehenden Bedarf an Wohnungen für Senioren, Studierende und sozial schwächere Bevölkerungsschichten leisten zu können.

Geplant ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit vorrangig geneigten Dächern. Ein Teilbereich der Dachlandschaft im Inneren soll als Flachdach ausgebildet werden. Das geplante Bauvorhaben überschreitet die derzeit zulässige überbaubare Grundstücksfläche sowie die bisher festgesetzte Zweigeschossigkeit. Auch die vorgesehene Dachform entspricht nicht der Festsetzung zur Dachform eines Walmdachs.

Für die Realisierung des Bauvorhabens Mälzerstraße 15 ist folglich eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ notwendig.

Diesem Planerfordernis soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen werden.

Vorhabenträger ist Marko Lorenz für die L & L IMMO INVEST GmbH, die in der Verfügung der von der Vorhabenplanung betroffenen Fläche steht.

Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 26.01.2023 den Antrag angenommen.

Die Stadt Paderborn macht mit der Entsprechung des Antrags 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 Gestaltungsraums 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 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun durch einen 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, in dem eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung im Rahmen einer Nachverdichtung zugeführt werden soll.

Die angedachte bauliche Nutzung des Innenbereichs stellt eine gewünschte Entwicklung dar, die einen Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs für den dringend notwendigen Wohnraum abbildet.

2. Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der zu beplanende Standort befindet sich zurzeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“. Eine Überarbeitung dieses Bebauungsplans soll in dem betroffenen Teilbereich aufgrund des hier gegebenen Vorhabenbezugs der Planung mittels der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Im Rahmen eines zugehörigen Durchführungsvertrags können über den Bebauungsplan hinausgehende Vereinbarungen, z. B. hinsichtlich der Umsetzungsdauer des Vorhabens, getroffen werden.

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:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- den Durchführungsvertrag.

Die Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte „Regelungspaket“ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seinen verbindlichen Festsetzungen zum einen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag zum anderen) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden – keines der drei Elemente ist entbehrlich.

Verzichtet man auf das Erfordernis eines eigenen Vorhaben- und Erschließungsplans, so würde sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen Angebotsbebauungsplan unterscheiden.

Das durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben ist mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret zu beschreiben, dass eine Umsetzung der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers eindeutig feststellbar ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich übereinstimmt, muss daher das zulässige Gesamtvorhaben textlich und zeichnerisch hinreichend regeln. Durch die textlichen Festsetzungen sind die im Einzelnen zulässigen Nutzungen ihrer Art nach hinreichend zu bestimmen.

3. Verfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) kann gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Nachverdichtung.
- Die Planung trägt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Bebauungsplans liegt unter 20.000 m².

Eine Betrachtung der Kumulation der Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, kann hier entfallen, da die das Plangebiet umgebenden Flächen bereits hinsichtlich ihrer zulässigen Ausnutzbarkeit bauplanungsrechtlich überplant sind (GRZ 0,4). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1.000 m².

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB allerdings ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ ist kein Vorhaben geplant, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist mit dem Bebauungsinhalt keine Nutzung verbunden, die einer Genehmigung nach BImSchG bedarf und somit formal einer Notwendigkeit zur Durchführung einer Prüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Weiter dürfen keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde vorgenommen und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld)
- Dokumentation zur Gehölzuntersuchung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Paderborn (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld)
- Baugrunderkundung / Gründungsberatung Neubau eines Mehrgenerationenhauses Mälzerstraße 15 in 33098 Paderborn (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt)
- Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis (Ingenieurbüro Turk, Brakel) – **folgt im weiteren Verfahren**

Verfahrensschritte:

Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	26.01.2023
Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	13.12.2023

Der Anspruch an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist gewahrt, da in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen ebenso getroffen werden wie die Festsetzung von Verkehrsfläche sowie die Festsetzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) vorgenommen wird.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Flurstück 227, Flur 55, Gemarkung Paderborn (Mälzerstraße 15) mit einer Größe von rd. 1.000 m². Das Grundstück befindet sich unmittelbar an dem Bürgerpark / Stadtteilpark an der Mälzerstraße bzw. Borchener Straße.

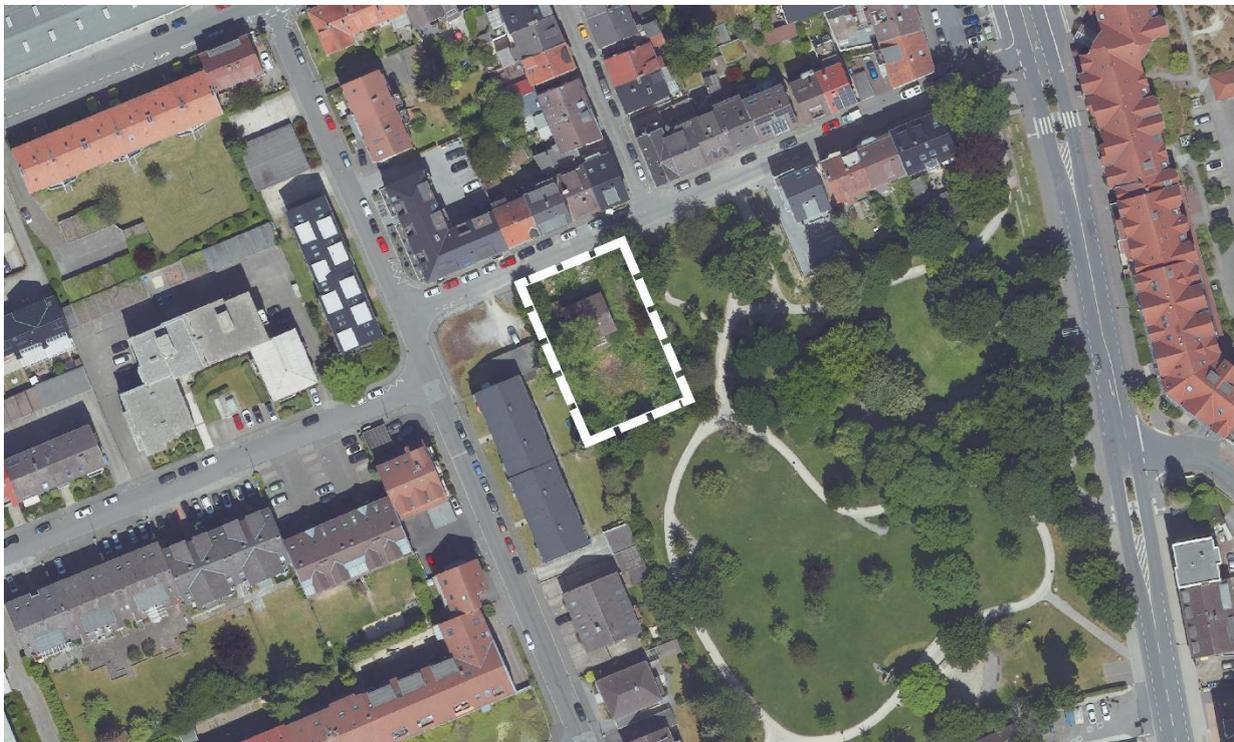


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, o. M.

Das Plangebiet ist identisch mit dem Vorhabenbereich bzw. der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus, welches bereits leergezogen ist. Nördlich sowie westlich schließt Wohnbebauung an das Grundstück an. Südlich und östlich grenzt das Grundstück an den Bürgerpark Paderborn an. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt nördlich über die Mälzerstraße, ebenso dessen Erschließung.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung.

Das Grundstück ist verkehrlich und infrastrukturell durch die Nähe zu den Bushaltestellen Mälzerstraße und Zur Schmiede sowie durch zwei Nahversorger im Umkreis von etwa 150 m gut erschlossen. Zudem befindet sich im angrenzenden Bürgerpark ein Kinderspielplatz. Sowohl eine Grundschule als auch eine Kita liegen in einer Entfernung von ca. 500 m.



Abbildung 2: Blick von Nordosten von der Mälzerstraße auf den Vorhabenbereich



Abbildung 3: Blick von Süden über den Bürgerpark / Stadtteilpark auf den Vorhabenbereich



Abbildung 4: Blick von Süden auf die Nachbarbebauung an der Mälzerstraße östlich des Bürgerparks / Stadtteilparks



Abbildung 5: Blick von Westen in die Mälzerstraße

6. Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

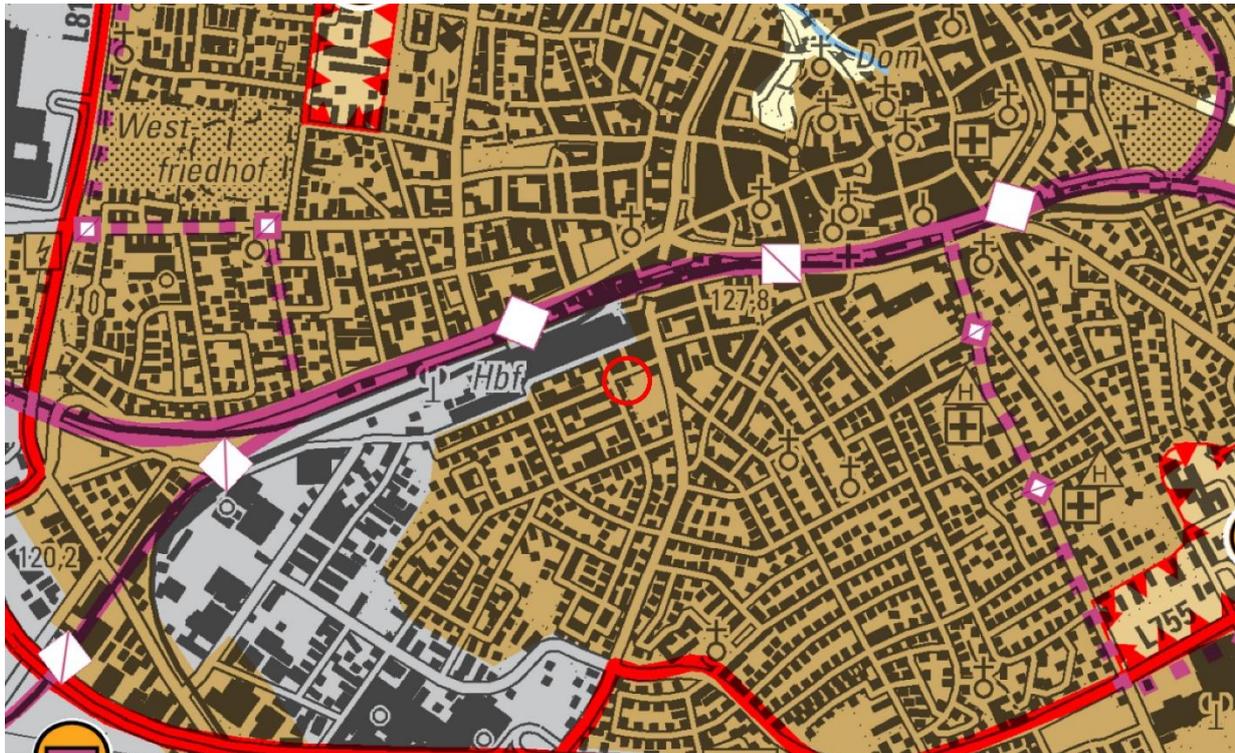


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Plangebiets, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplans OWL – Entwurf 2023 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2023 wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

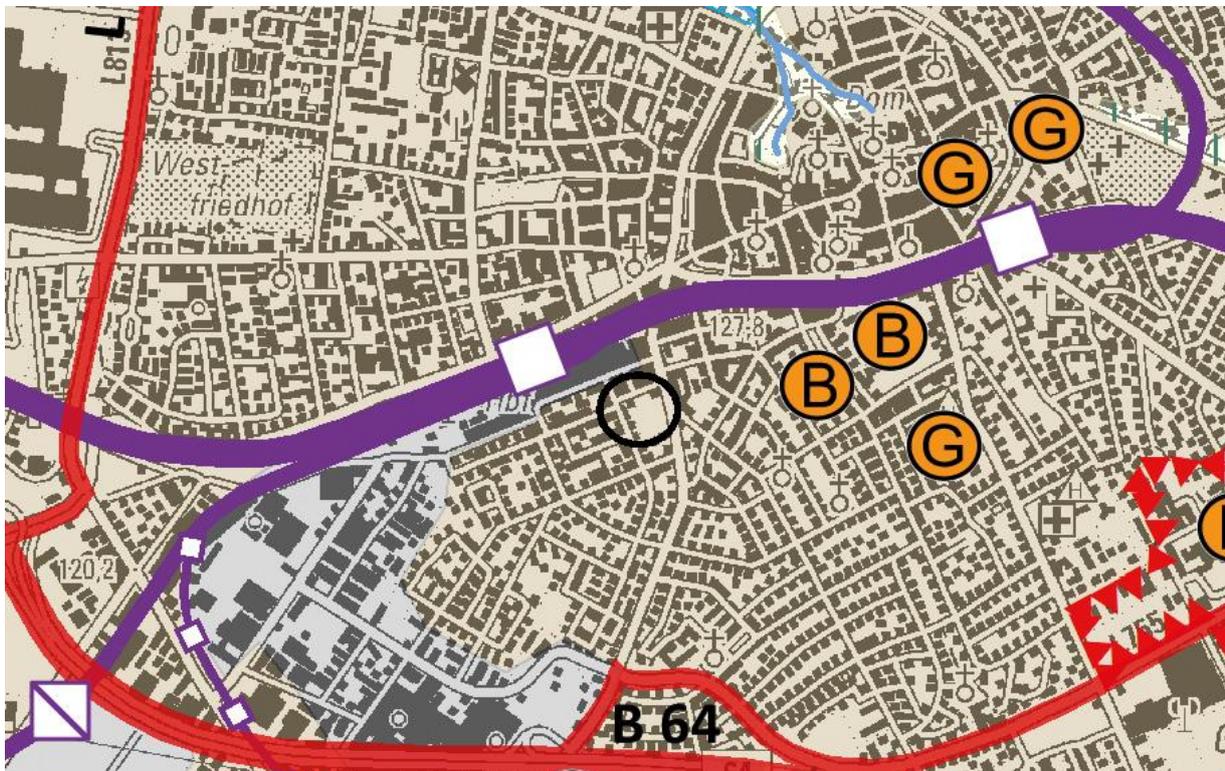


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2023 (in Erarbeitung) - mit der Lage des Plangebiets, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet im Übergang von der Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) zu der Darstellung „Grünfläche“ (Spielplatz) dargestellt. Die Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) erfolgt auch für die westlich angrenzenden Flächen. Nördlich des Plangebiets schließt die Darstellung „Gemischter Baufläche“ an, im Süden erfolgt die Darstellung einer Grünfläche.

Aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans mit seiner parzellenunscharfen Darstellung kann hier aufgrund des Bauungszusammenhangs unterstellt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Wohngebiets“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

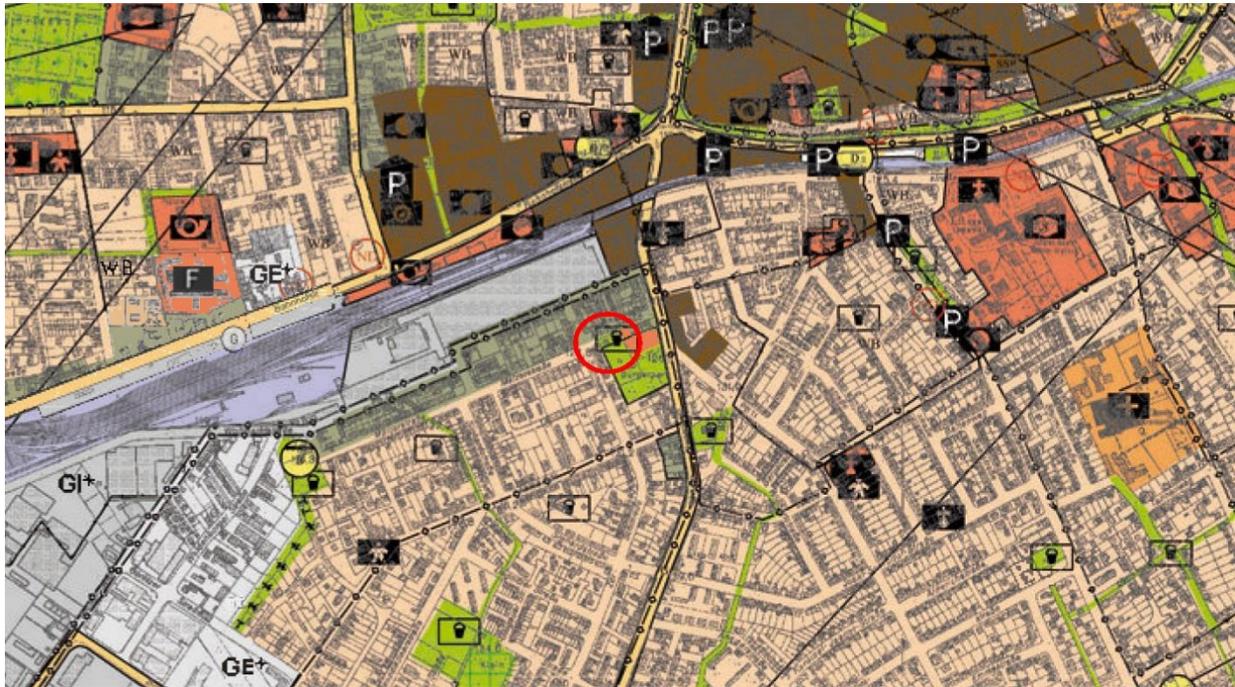


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit der Lage des Plangebiets, o. M.

6.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete bzw. Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans / einer Landschaftsschutz-Verordnung werden nicht berührt.

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hat für das Plangebiet folglich keine Relevanz.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

6.4 Baumschutzsatzung

Gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Paderborn“ (Baumschutzsatzung vom 05.10.2022) sind die Gehölze im Plangebiet dahingehend untersucht worden, ob sie „Geschützte Bäume“ nach § 3 der Satzung darstellen (Dokumentation zur Gehölzuntersuchung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Paderborn (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld)).

Die folgende Karte zeigt die Standorte der aufgenommenen geschützten Bäume mit zugehöriger Nummerierung. Dabei sind einerseits die Bäume zu berücksichtigen, die im Plangebiet stocken (Baum Nr. 1 bis 3) und andererseits die Bäume, die außerhalb des Plangebiets stocken, mit ihren Kronen aber in das Plangebiet hinein- oder bis an die Plangebietsgrenze heranreichen (Baum Nr. 4 bis 8).



Abbildung 9: Nach Baumschutzsatzung relevante kartierte Bäume im Plangebiet, o. M.

Für die innerhalb des Plangebiets im Nordosten stockenden Bäume (Berg-Ahorn und Esche - nach starkem Beschritt neu ausgetrieben – Baum Nr. 1 und 2) wird eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) getroffen.

Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung kann im Falle von nach Baumschutzsatzung zu erhaltenden Bäumen eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden. Danach hat der/die EigentümerIn oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks auf seine/ihre Kosten für jeden entfernten, geschützten Baum als Ersatz mindestens einen neuen Baum auf diesem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung). Ist eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Anschaffungswert der Bäume, mit denen ansonsten eine Ersatzpflanzung erfolgen müsste, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale.

Für das Entfernen der Berg-Ulme (Baum Nr. 3) wäre aufgrund des Stammumfanges (270 cm) eine Ersatzpflanzung von drei Bäumen erforderlich. Anträge auf Entfernen oder Durchführungen von Rückschnitten, die den Aufbau des Baumes wesentlich verändern, sind beim Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn **im weiteren Verfahren** zu beantragen.

7. Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ liegt in dem am 27.05.2000 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig ist eine offene Bauweise (o) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Zudem ist die Dachform Walmdach (WD) festgesetzt sowie eine zweigeschossige Bebauung.

Mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ ergibt sich aufgrund folgender Inhalte das Erfordernis zur Änderung / Überarbeitung bzw. zur Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zulässigkeit des Flachdachs als Dachform sowie des geneigten Dachs als Satteldach zusätzlich zum Walmdach

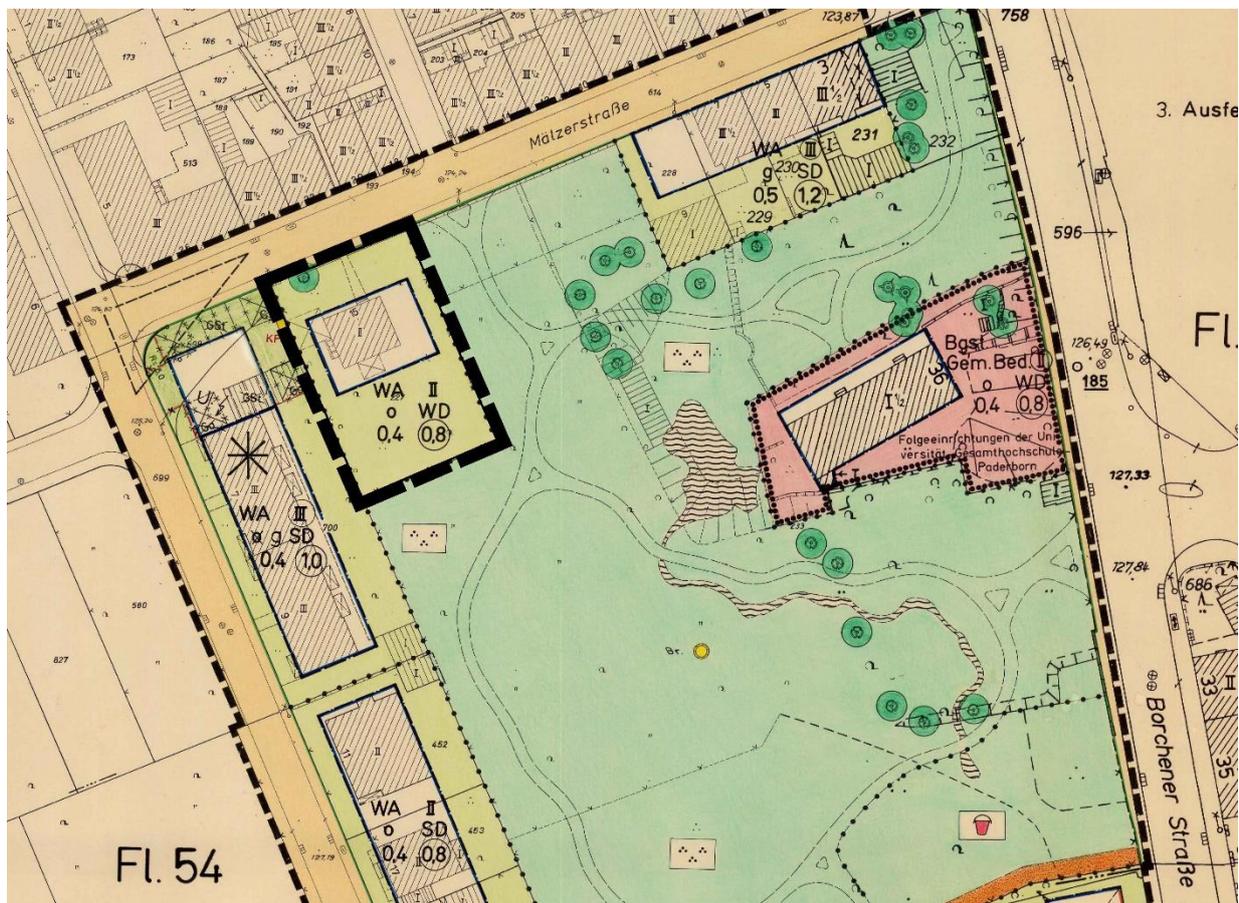


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ mit der Lage des Plangebiets, o. M

8. Plankonzeption und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung

Das städtebauliche und hochbauliche Konzept sieht die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Mehrgenerationenhaus) vor.

Auf Grundlage der Planung können folgende Wohneinheiten entstehen und die zukünftige Bewohnerzahl wird als wie folgt geschätzt:

Wohneinheiten	Geschätzte Anzahl der Bewohner
2 WG für Studierende mit je 6 Zimmern	12
2 WG für Senioren mit je 10 Zimmern	20
2 Wohnungen mit einem Kinderzimmer	6
2 Wohnungen mit 4 bis 5 Kinderzimmern	12
8	50

Es würden daher ca. 50 Personen im Mehrgenerationenhaus leben können, hiervon wären aber ca. 30 Personen Senioren und Studierende und bei den weiteren 20 Personen wird durch die Angabe der Kinderzimmer von ca. 12 Kindern ausgegangen.

Das Gebäude soll dreigeschossig sein und zusätzlich zwei Dachgeschosse haben. Traufseitig (zur Mälzerstraße hin) weist das geplante Gebäude eine Wandhöhe von etwa 9,80 m auf. Die Traufhöhe orientiert sich an den Traufhöhen der umliegenden Gebäude und überschreitet diese nicht. Die Firsthöhe bzw. Oberkante Attika des Flachdachs beträgt rund 15 m.

Bei dem Gebäude soll zu den Seiten der Eindruck eines geneigten Dachs vermittelt werden. Damit wird der Typologie der benachbarten Bebauung in der Mälzerstraße gestalterisch entsprochen.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss soll eine Wohngemeinschaft für Senioren entstehen. Es handelt sich dabei um vollständig selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften. Sie erhalten jeweils ca. acht bis zehn Zimmer mit eigenem Duschbad sowie einen Gemeinschaftsraum und Nebenräume.

Das erste Dachgeschoss bietet einer Wohngemeinschaft, zum Beispiel für studentisches Wohnen, Platz. Ebenso das Kellergeschoss. Die Wohnungen sind mit Duscbädern und Gemeinschafts- sowie Nebenräumen ausgestattet. Zur Belichtung des Kellers ist eine Absenkung des Geländes geplant, so dass eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist. Im Keller sind zudem Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen vorgesehen. Der restliche Kellerbereich dient zu Abstellzwecken und der Unterbringung der Technik. Neben dem Treppenhaus erfolgt eine barrierefreie Erschließung durch einen Aufzug. Die Wohnungen selbst sind ebenfalls barrierefrei.

Das Vorhaben wirkt dem vorhandenen Wohnraumangel in Paderborn entgegen. Zudem soll es innerhalb des geplanten Wohnhauses geförderten Wohnraum geben.

Im zweiten Obergeschoss können zwei Wohnungen für Großfamilien als geförderter Wohnraum entstehen. Die Wohnungen sind als 7-Zimmer-Wohnungen nach den Richtlinien der Wohnraumförderung in Abstimmung mit der Stadt Paderborn geplant.

In der zweiten Dachebene finden zwei Wohnungen als 3-Zimmer-Wohnungen Platz. Diese sind ebenfalls nach den Kriterien der Wohnraumförderung in Abstimmung mit der Stadt Paderborn geplant.

Angedacht sind im Gebäude Wohnungsgrößen zwischen 81 m² und 306 m². Mit den geplanten Wohnungen im zweiten Obergeschoss und zweiten Dachgeschoss sind mindestens ein Drittel der Flächen als geförderter Wohnraum geplant.

Der Anteil von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum wird mit der Planung erfüllt. Die Gesamtfläche geförderter Wohnraum beträgt 457,44 m² bei einer Gesamtwohnfläche von 1.521,70 m². 30 % von 1.521,70 m² entsprechen 456,51 m². Der Anteil an gefördertem Wohnraum beträgt somit mehr als 30 % der Gesamt-Wohnfläche. Die Ausrichtung als Mehrgenerationenhaus deckt den Wohnbedarf von verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

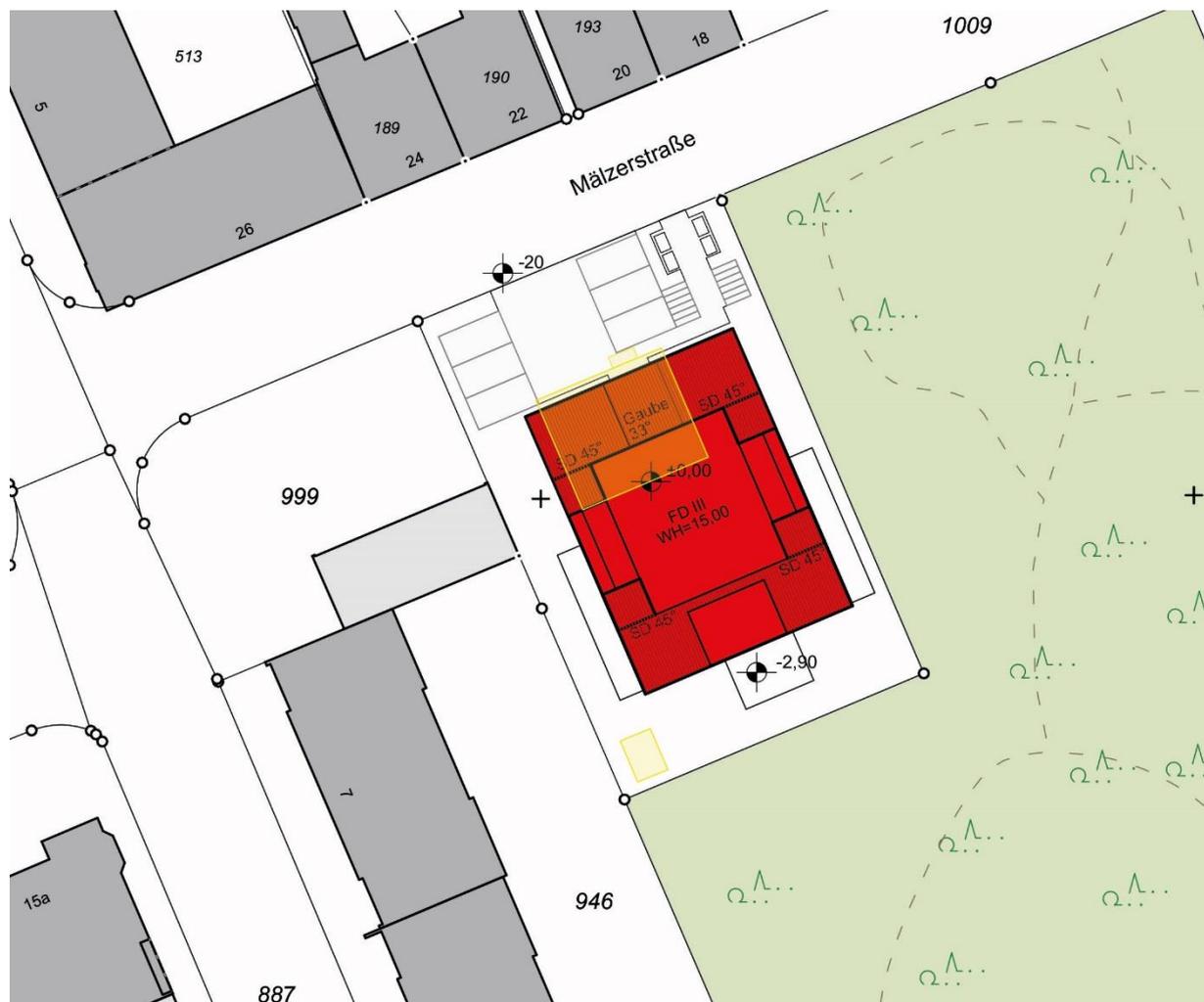


Abbildung 11: Lageplan des geplanten Gebäudes, o. M. (Quelle: Anja Dohle Architektin, Paderborn, 02/2023)

Erschlossen wird das Grundstück über die Mälzerstraße. Diese ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur in Richtung „Zur Schmiede“ östlich des Plangebiets befahrbar. Für den Radverkehr ist die Straße in beide Richtungen befahrbar. Nach Ver_Bau von Bosserhoff ist durch das Vorhaben mit einer zusätzlichen Verkehrserzeugung von ca. 80 Kfz pro 24 Stunden zu rechnen.

Derzeit ist das Verkehrsaufkommen auf der Mälzerstraße nicht bekannt. Auf der Straße „Zur Schmiede“ liegt das Verkehrsaufkommen bei ca. 550 Kfz pro 24 Stunden. Eine Wohnstraße lässt sich nach RAS_t 06 durch eine Verkehrsstärke von unter 400 Kfz pro Stunde typisieren.

Der Verkehr auf der Straße „Zur Schmiede“ liegt derzeit bei ca. 40 Kfz pro Stunde. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 8 Kfz pro Stunde, das durch die bauliche Entwicklung entsteht, ist unproblematisch.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf Stellplätzen vor dem Gebäude. Geplant sind sechs Pkw-Stellplätze. Des Weiteren sind 12 Fahrradstellplätze vor dem Wohnhaus vorgesehen. Zudem ist ein Fahrradabstellraum mit weiteren 24 Stellplätzen im Keller geplant, der für die Bewohner*innen durch das Haus erreicht werden kann. (Zum Stellplatznachweis siehe Kapitel 9.4 Nebenanlagen / Stellplätze)

Im Umfeld des Grundstücks befinden sich zu Teilen dreigeschossige Bebauungen, die gemäß des Bebauungsplanes Nr. 75 B und der I. Änderung zulässig sind, so dass sich das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld einfügt.



Abbildung 12: Ansichten des geplanten Gebäudes, o. M. (Quelle: Arch. Anja Dohle, Paderborn, 02/2023)

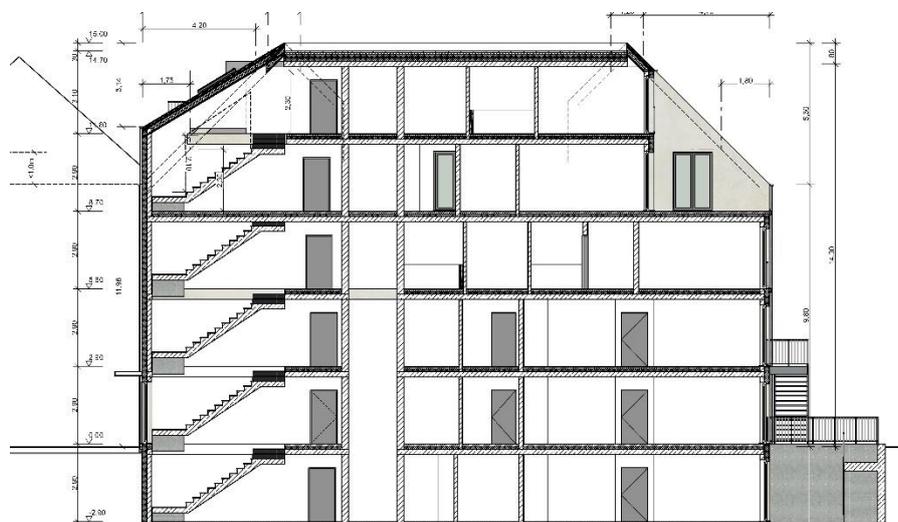


Abbildung 13: Schnitt des geplanten Gebäudes, o. M. (Quelle: Arch. Anja Dohle, Paderborn, 02/2023)

Die sog. Grundflächenzahl I (GRZ I) liegt bei 0,4. Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO liegen die Orientierungswerte für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bei der Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4. Somit wird dieser Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Vorhabenbereich bzw. das Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen*
- *Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO*

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO:

- *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*
- *Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO*
- *Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO*
- *Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO*

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Realisierung der geplanten Nutzung im Vorhabenbereich ermöglicht werden.

Da für den Vorhabenbereich ein Baugebietstyp nach Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt und darüber klargestellt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Es wird festgesetzt:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

9.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für die Bauleitplanung nicht strikt bindend. Sie gelten als Orientierungswerte.

Ihre Überschreitung kann für zulässig festgesetzt werden.

Grundflächenzahl – GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl in dem Plangebiet wird mit 0,4 festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird dem für den Innenbereich verträglichen Maß der sog. GRZ I, also der Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, entsprochen. Zudem wird die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin gewahrt.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauungsstruktur, die für das gesamte Quartier typisch ist, soll eine Überschreitung der GRZ für Zuwegungen und Zufahrten, Abstellflächen für PKW, Fahrräder und Abfallbehälter sowie für Treppen, Rettungswege und Lichtschächte ausnahmsweise zulässig sein.

Im umgebenden baulichen Bestand sind diese in der Vergangenheit auf der Grundlage der Zulässigkeitsregelung des Bebauungsplans Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“ entstanden.

Es wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis 0,6 (GRZ II) ist zulässig für Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze / Carports, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen / Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern / Kinderwagen sowie Flächen für die Abfallbeseitigung.

*Für Lichtschächte sowie bauliche Anlagen, die in Form von Treppen / Zugängen als bauliche Rettungswege dienen, kann darüber hinaus eine Überschreitung bis max. 0,8 (**Orientierungswert zur Obergrenze nach BauNVO**) zugelassen werden. Dafür werden separate überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.*

Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Gebiet wird unter Berücksichtigung des örtlichen Bestands und des hochbaulichen Konzepts für den Vorhabenbereich für die Neubebauung festgesetzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse:	III
Zulässige Gebäudehöhe max. in m ü. NHN (Normalhöhennull – Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel)	140,70 m ü. NHN

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann zugelassen werden für

- *Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder auf den Dachflächen des im Plangebiet zulässigen Gebäudes zulässig.*
- *nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m auf maximal 10 % der Dachfläche, sowie Absturzsicherungen für Dacharbeiten*

Oberer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung (Attika) bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten und beim geneigten Dach: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach gemessen an der Oberkante Firstziegel bzw. beim Zeltdach im höchsten Dachpunkt (Treffpunkt der Dachflächen).

Nördlich des Plangebiets ergibt sich in der Mälzerstraße eine untere Bezugsebene (fertig ausgebaute Straßenoberfläche) von rd. 124,45 m ü. NHN.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese werden im Vorhabenbereich bezüglich der Neubebauung bewusst restriktiv festgesetzt, da hier keine Bauweise festgesetzt wird.

Zudem wird festgesetzt:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- *Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,*
- *Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird wie Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer / Abfallsammelanlagen als Unterflursystem.*

9.4 Nebenanlagen / Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Die der Versorgung und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb des Vorhabenbereichs wird zeichnerisch festgesetzt:

- *6 ebenerdige Stellplätze / Carports mit der Lage der Zu- und Abfahrt zur Mälzerstraße einschließlich der Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge*
- *Flächen / Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern / Kinderwagen*
- *Flächen für die Abfallbeseitigung*

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung in dem Vorhabenbereich sind, unter Berücksichtigung der „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“ (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022 sowie einem Stellplatzschlüssel für den geförderten Wohnungsbau von 0,4 pro Wohnung und bei dem nicht geförderten Wohnungsbau von 0,7 pro Wohnung, 6 Stellplätze vorgesehen.

Das Plangebiet ist verkehrlich und infrastrukturell durch die Nähe zu den Bushaltestellen Mälzerstraße und Zur Schmiede gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Zudem ist zu unterstellen, dass Studierende und Senioren einen geringeren Autobesitz haben.

Die Anzahl kann aufgrund der integrierten Lage des Standorts und des Anschlusses an das ÖPNV-Netz städtebaulich vertreten werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf Stellplätzen vor dem Gebäude, auf dem eigenen Grundstück. In dem Bereich der Mälzerstraße befinden sich bereits Bewohnerparkplätze, die aufgrund der dichten Wohnbebauung sehr gut ausgelastet sind.

Es wird eine 5 m breite Zu- / Abfahrt (Bordsteinabsenkung) berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Die alten Absenkungen müssen im Rahmen der Baumaßnahme zurückgebaut werden.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt. Zudem sind Fahrradabstellplätze in einem Fahrradkeller vorgesehen. Insgesamt sind 36 Fahrradabstellplätze oberirdisch und im Keller vorgesehen. Nach der „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“ (StellplatzVO NRW) sind für das Vorhaben 12 Fahrradabstellplätze rechnerisch erforderlich (1,5 Stellplätze / Wohnung). Da hier jedoch Studierende wie Familien mit Kindern angesprochen werden und die Lage des Plangebietes die Nutzung eines Fahrrades nahelegt, wird ein dreifaches Stellplatzangebot vorgesehen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit der Begrünung (Festsetzung zur Dachbegrünung und zu den Stellplatz-Materialien sowie ein Hinweis zur naturnahen Gestaltung unbebauter Flächen (Freiflächen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) will die Stadt Paderborn folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung
- Drosselung des Niederschlagswasserabflusses
- positive Auswirkungen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung)

Die Festsetzungen mögen in dem in Rede stehenden Plangebiet auf den ersten Blick als nicht erforderlich angesehen werden, da es sich hier um ein Wohngebiet mit offener Struktur und einem hohen Anteil an Gärten und Freiflächen handelt.

Dennoch spielen die Festsetzungen gerade im Hinblick auf die hier vorbereitete Nachverdichtung eine wesentliche Rolle bei einem herzustellenden „Ausgleich“ in die vorhandenen Grünstrukturen.

Es wird festgesetzt:

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 7° Neigung) einschließlich der Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau (Dachsubstrathöhe zwischen 8 cm und maximal 15 cm) herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).

Eine Dachbegrünung dient i.d.R. der Starkregenvorsorge und trägt zur Hitzereduktion der Bewohner im Gebäude bei. Allerdings wird sie, aufgrund einer Gebäudehöhe von 15 m, voraussichtlich nicht besonders relevant für eine Hitzereduktion in der unmittelbaren Umgebung sein. Eine Fassadenbegrünung ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Regelungen hierzu können in den Durchführungsvertrag ggf. aufgenommen werden.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Gärten, auch in untergeordneten Teilflächen, soll unterbleiben.

Durch die neue Planung werden Grünflächen verringert und stärker versiegelt. Hierdurch wird sich die aktuelle klimatische Wirkung im Gebiet verschlechtern. Dementsprechend ist es wichtig, weitere klimaökologische Standards wie eine geringe Versiegelung und intensive Begrünung mitzudenken. Oberirdische Stellplätze sind idealerweise wasserdurchlässig und grün zu gestalten (Rasengittersteine, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster).

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Verbot von Schottergärten

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatz-Materialien

Die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o.ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

Dabei wird auf eine relative Klimaresistenz und den Beitrag zur Eindämmung der kleinklimatischen Erwärmung der Fläche geachtet.

Für die Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gilt folgende Vorschlagsliste (trittfeste Pflanzen bei Rasengittersteinen):

Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Sandthymian	Thymus serpyllum
Gänseblümchen	Bellis perennis
Rasen / Gras	Poales
Römische Kam	Chamaemelum nobil

Die „Baugrunderkundung / Gründungsberatung Neubau eines Mehrgenerationenhauses Mälzerstraße 15 in 33098 Paderborn“ (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt) stellt fest:

„Von dem Löss, den bindigen und verlehnten Verwitterungsbildungen sowie von den bindigen und verlehnten Auffüllungsmaterialien geht ein deutliches Staunässepotenzial aus.“ ... „Für die untersuchten Proben ergeben sich Durchlässigkeiten von $k_f \sim 2,2 \times 10^{-9} \text{ m/s}$ bis $k_f < 1,0 \times 10^{-9} \text{ m/s}$. Diese sind nach DIN 18 130 als ‚sehr schwach durchlässig‘ einzustufen.“

Über die Art der Niederschlagswasserbeseitigung ist **im weiteren Verfahren** zu entscheiden.

Es wird (vorläufig) festgesetzt:

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserableitung im Planbereich muss über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisterne mit Anschluss des Drosselabflusses von max. 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Eine gedrosselte Einleitung in die Sammelkanalisation kann zugelassen werden, wenn der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Sammelkanalisation für die Einleitung erbracht wird (vorläufige Festsetzung, ggfs. Konkretisierung im weiteren Verfahren).

Die Festsetzung ist insoweit durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gedeckt, als sie eine Verpflichtung zur Vermeidung der Versickerung des Niederschlagswassers enthält.

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (siehe Kapitel 11.5 Belange des Artenschutzes):

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zwingend zu berücksichtigen:

- Schaffung von zwei Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse vor einem Abriss der Gebäude
- Schaffung eines Ersatzquartiers für gehölbewohnende Fledermäuse vor einer Fällung von Gehölzen mit potenziellen Fledermausquartieren (Ulme südwestlich des Wohnhauses).

9.7 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetzes (GEG)¹ bei dem Gebäude ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Ein hoher Gebäudeeffizienzstandard (mindestens Effizienzhaus 40) ist vorgesehen.

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 Abs. 3 BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

In dem Plangebiet soll jedoch bewusst auf die weitgehend autarke Versorgung des Gebiets mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hingewirkt werden.

¹ Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaiknutzung) zu installieren.

Als geeignete Dachflächen gilt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7° Neigung) die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche.

Als geeignete Dachflächen gelten bei allen geneigten Dachflächen (> 7° Neigung) die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Die Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO.

Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergienutzung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.

9.8 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Auch wenn es sich dabei nicht um einen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, wird folgende Festsetzung aufgenommen.

Innerhalb des Plangebiets ist die Verwendung fossiler Brennstoffe aus nicht nachwachsenden Rohstoffen (Kohle, Briketts, Gas und Öl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht der Stadt Paderborn für das Plangebiet auch zumutbar. Im Plangebiet ist eine Wärme- und Warmwasserversorgung aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie neben dem Einsatz von gebäudebezogenen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie prinzipiell möglich.

10. Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Mit den Festsetzungen kann zum einen der Gestaltqualität des Vorhabens im Geltungsbereich entsprochen und ein Einfügen der Bebauung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden.

Es wird festgesetzt:

Dachformen

Im Norden der baulichen Anlage / des Hauptgebäudes sind ausschließlich geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 33° - 45° zulässig. Im Gebäudeinnenbereich und an den Gebäudeseiten im Westen, Süden und Osten sind zudem das Flachdach sowie das flach geneigte Dach (max. 7° Dachneigung) zulässig.

Fassadenmaterialien

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche bzw. vor- und zurückspringende Bauteile (Erschließungstürme, zurückspringende Geschosse) zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen außerhalb von Unterfluranlagen 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.

Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und als durchsehbare Metallgitterzäune zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Innenraum als auch an den Außenbereich abgeben.

In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abkühlt.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise wird zwar das Gebäude vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Fassadenfarbe

Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringer Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne.

Weitere Regelungen zu Fassadenfarben werden ggf. noch objektbezogen entsprechend der Ausführungsplanung in dem Vorhabenbereich zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

11. Planungsauswirkungen

11.1 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser / Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin für das Plangebiet durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann von der regelmäßigen Müllabfuhr versorgt werden. Die Müllbehälter sind dabei am Abfuhrtag an den in der Planzeichnung festgesetzten Standort an der Mälzerstraße zu bringen. Über die Einrichtung eines Unterflursystems im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung noch nicht entschieden worden.

Schmutzwasserentsorgung

In der Mälzerstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Entwässerung im Plangebiet soll zukünftig im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet.

Es ergeben sich bzgl. der Schmutzwasserentsorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung.

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das anfallende Regenwasser ist vor der Übergabe ins öffentliche Kanalnetz auf 10 l/s zu drosseln.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung siehe Kapitel 9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Wasserhaushaltsbilanz

Baugebiete sind gemäß dem aktuellen Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. DWA-A 102 zu planen und umzusetzen. Ein besonderes Augenmerk ist hier auf die Wasserhaushaltsbilanz zu legen, die den „Urzustand“ und den „bebauten Zustand“ der Planungen gegenüberstellt. Der Wasserhaushalt darf durch die Planung des Baugebiets nicht übermäßig nachteilig beeinflusst werden. Eine geeignete Maßnahme, um die Wasserhaushaltsbilanz verbessern zu können, ist bspw. das Anlegen von Gründächern.

Ein Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis (Ingenieurbüro Turk, Brakel) wird **im weiteren Verfahren** erstellt.

Elektrizitäts- / Wärmeversorgung

Zur Thematik „Regenerative Energien“ siehe Kapitel 9.7 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB.

11.2 Belange der Versorgungs- und sozialen Infrastruktur

Zwei Nahversorger sind im Umkreis von etwa 150 m zum Plangebiet vorhanden.

Sowohl eine Grundschule als auch eine Kita liegen in einer Entfernung von ca. 500 m. Zudem befindet sich im angrenzenden Bürgerpark ein Kinderspielplatz.

Unter Berücksichtigung der o.g. Bewohnerzahl ist von ca. 12 Kindern im Alter von 0-18 Jahren auszugehen, bei einer prozentualen Berechnung pro Jahrgang würden dann ca. 5 Kinder unter 6 Jahren und 7 Kinder über 6 Jahren in dem Haus leben.

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung der Stadt Paderborn muss für diesen angenommenen Bedarf keine weitere Infrastruktur im Bereich Kita und Spielflächen geschaffen werden.

11.3 Belange der Denkmalpflege

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut. Da es sich bei dem Vorhaben auch um Eingriffe in den ungestörten Boden handelt, sind die bodendenkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologiebielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Entdeckung von Bodendenkmälern

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologiebielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf den § 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.
2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

11.4 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 3. Verfahren). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Eine Betrachtung der Schutzgüter erfolgt **im weiteren Verfahren**.

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

Aufgrund der vorhandenen Situation sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan Nr. 75 B I. Änderung „Alte Brauerei“). Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ 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.

11.5 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Betroffenheit natur- und artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Plangebiet ist mit vielen Gehölzen bestanden, die mit dem angrenzenden Bürgerpark eine ökologische Einheit bilden. Die Entwicklung der Fläche würde die Fällung der Gehölze und somit den Wegfall der Lebensräume bedeuten.

Das ältere Gebäude, die Mauer und auch die Gehölze können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Tierarten darstellen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Vorhabenbereich (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höhe Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld) ist erstellt worden. Es fand eine Vorprüfung (Stufe I) statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche für das Plangebiet ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die folgenden Arten als potenzielle Konfliktarten ermittelt:

- Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus
- Star
- häufige und verbreitete Vogelarten

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden Maßnahmen benannt, die nach derzeitigem Kenntnisstand und im Sinne einer worst-case-Betrachtung nötig sind, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG gegenüber allen genannten Konfliktarten abwenden können.

Wie bereits in Kapitel 9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargelegt, werden folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen verbindlich festgesetzt:

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zwingend zu berücksichtigen:

- Schaffung von zwei Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse vor einem Abriss der Gebäude
- Schaffung eines Ersatzquartiers für gehölzbewohnende Fledermäuse vor einer Fällung von Gehölzen mit potenziellen Fledermausquartieren (Ulme südwestlich des Wohnhauses).

Die Standorte zu leistender Ersatzkästen sind **im weiteren Verfahren** zu klären.

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die folgenden Maßnahmen, die als Hinweise aufgenommen werden:

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende jedoch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die folgenden Maßnahmen:

Zeitliche Beschränkungen von bzw. fachgutachterliche Untersuchungen vor Abriss sowie Fäll bzw. Rodungsarbeiten:

- Der Abriss von Gebäuden ist auf die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar) und auf die Überwinterungszeit von Fledermäusen (Mitte November bis Mitte März, jedoch nur nach einer Frostperiode) zu beschränken.

Sind die genannten Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, sind potenzielle Gebäudequartiere vor dem Abriss durch einen fachkundigen Gutachter auf Besatz zu kontrollieren. Dies ist vorab durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Ganzjährig fachgutachterliche Untersuchungen vor einer Fällung von Gehölzen mit potenziellen Fledermausquartieren (Ulme südwestlich des Wohnhauses).

Zeitliche Beschränkungen von bzw. fachgutachterliche Untersuchungen vor Fäll- und Rodungsarbeiten:

- *Fäll-, Rodungsarbeiten sind auf die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken. Sind diese Tätigkeiten unbedingt innerhalb dieses Zeitraums notwendig, ist durch einen fachkundigen Gutachter sicherzustellen, dass das Plangebiet sowie die Flächen im wirkungsspezifischen Umfeld frei von einer Brutnutzung sind. Dies ist vorab durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.*

Darüber hinaus empfehlen sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgende, dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung jedoch nicht entgegenstehende artenschutzrechtliche Maßnahmen, die als Hinweise aufgenommen werden:

Empfehlungen zu Artenschutzmaßnahmen, die dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung nicht entgegenstehen

Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren empfiehlt es sich, auf großflächige Glasfassaden verzichten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Reflexionen nicht zur Spiegelung einer naturnahen Umgebung führen und keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird. Um dennoch natürliches Licht in den Baukörpern zu ermöglichen, können z.B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Alternativ kann das Risiko durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbrtransparent oder undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren / folieren), minimiert werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die dargestellten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung löst die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 364 „Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

11.6 Belange des Boden-, Flächen und Wasserschutzes

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

Diesem Anspruch wird mit der Bauleitplanung durch die Nachverdichtung gefolgt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Boden / Fläche) erwartet. Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen: GRZ 0,4.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen zum vorgesehenen Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein potenziell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFFB und Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

Es werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums. Weitere Informationen zum Thema Starkregen und Hochwasser sowie Hinweise und Empfehlungen zu baulichen Schutzmaßnahmen finden sich auf der Homepage der Stadt Paderborn unter Wohnen/Soziales → Bauen & Wohnen → Starkregen und Hochwasser oder unter folgendem Link: <https://www.paderborn.de/starkregen>.

Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) um mindestens 0,30 Meter über der dem Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Straßengradiente liegt.

Schutz vor Rückstau

Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Das Regelwerk DWA M-102 sieht bei befestigten Flächen ab einer Größe von $A_{E, k, b} = 800 \text{ m}^2$ vor, einen Vergleich der Wasserbilanz zwischen dem bebauten und unbebauten Zustand zu führen. Gegenüber dem unbebauten Referenzzustand sind Abweichungen bis zu 10 % erstrebenswert. Mögliche Maßnahmen der Niederschlagsbewirtschaftung sind die Begrünung von Freiflächen, Dachflächen, Gebäudefassaden, die Pflanzungen von Bäumen und Großgehölzen und z. B. die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung.

Bei Flächen über 900 m^2 abflusswirksamer Fläche ist nach DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis **im Baugenehmigungsverfahren** zu erbringen.

11.7 Belange des Immissionsschutzes

Durch die innerhalb eines Wohngebiets allgemein zulässigen Vorhaben sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebiets aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Als anlagenbezogener Lärm ist der mit den Stellplätzen 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 „Alltagsercheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch die 6 Stellplätze im Vorhabenbereich sind aufgrund der geringen Anzahl der Verkehrsbewegungen im Verhältnis zum motorisierten Verkehr auf den umliegenden Straßen nicht zu erwarten.

11.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der Abwägung unterschiedlicher Belange Maßnahmen festgesetzt bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag vorgenommen, die dazu beitragen können, die klimabedingten Auswirkungen zu verringern (siehe Kapitel 9.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Kapitel 9.7 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

11.9 Belange des Nachbarnschutzes

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine typische Wohnnutzung. Auch die geplante Kubatur entspricht dem örtlich Üblichen. Das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche, der maximalen Gebäudehöhe etc.) dient vornehmlich der Einhaltung und Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Eine deutliche, nach außen wahrnehmbare Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhe ist hinsichtlich des Nachbarnschutzes (Gebot der Rücksichtnahme) nur bei Maßüberschreitungen zu prüfen. Diese müssen aber absehbar zu „bodenrechtlichen Spannungen“ führen.

Dieses ist hier aufgrund der Lage des Plangebiets mit der Neubebauung im Norden bzw. Westen unmittelbar und im Osten mittelbar mit den angrenzenden Baugrundstücken bzw. durch die abstandbildende Mälzerstraße im Norden nicht gegeben.

Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der potentiell betroffenen Gebäude können sichergestellt werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Plangebiet werden die notwendigen Abstände zur Nachbarbebauung bzw. zu den Nachbargrundstücken unter Einhaltung der in der Bauordnung NRW festgelegten Abstandsregelungen eingehalten.

12. Hinweise / Sonstiges

Über die in der Begründung in den vorhergehenden Kapiteln bereits genannten Hinweise hinaus werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

Regenwassernutzung

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Kampfmittelfunde

Im Plangebiet kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. 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.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

DIN-Normen / Richtlinien

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

13. Gesamtabwägung

Die städtebauliche Grundstruktur in dem Gebiet um die Mälzerstraße ergibt innerhalb des Vorhabenbereiches die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes zugunsten eines Neubaus.

Im vorliegenden Planungsfall ist unter Abwägung des Ziels der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum zu prüfen, ob der Verlust der begrünten Bereiche dem Mikroklima, dem Wohnumfeld/ den vorhandenen Wohnverhältnissen sowie der technischen Infrastruktur ggf. zum Nachteil gereicht. Diese Belange sind im Planverfahren geprüft worden mit dem Ergebnis, dass das hier in Rede stehende beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung (z. B. Beschränkung der Grundflächenzahl – GRZ I auf 0,4) als vertretbar angesehen werden kann.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Plangebiet wird dennoch eine über die heute vorhandene Flächeninanspruchnahme hinausgehende Bebauung ermöglicht.

Diese räumliche Ausdehnung der zukünftigen Bebauung ist in dem Nahbereich zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche vertretbar, da die an das Plangebiet / den Vorhabenbereich angrenzenden Grünstrukturen nicht beeinträchtigt werden. Der im Plangebiet / dem Vorhabenbereich verlorengelassene heutige Gartenbereich ist vor dem Hintergrund der Schaffung von zusätzlichem innerstädtischem Wohnraum vertretbar.

Es werden die notwendigen Abstände zur Nachbarbebauung bzw. zu den Nachbargrundstücken unter Einhaltung der in der Bauordnung NRW festgelegten Abstandsregelungen eingehalten. Eine erdrückende Wirkung durch die geplante Bebauung ist nicht festzustellen.

Aufgestellt:
Paderborn / Bielefeld, im November 2023

Stadtplanungsamt
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH