Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“

Erstellt von

Drees & Huesmann Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Februar 2024

Verfahrensschritt:

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

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 5
6.1 Regionalplan 5
6.2 Flächennutzungsplan 5
6.3 Schutzgebiete 6
6.4 Baumschutzsatzung 6

7. Derzeitiges verbindliches Planungsrecht 6

8. Plankonzeption und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung 7

9. Planungsrechtliche Festsetzungen 11
9.1 Art der baulichen Nutzung 11
9.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen 12
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche 13
9.4 Nebenanlagen / Stellplätze 14
9.5 Erschließungsflächen 15
9.6 Festsetzung für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 17
9.8 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB 18
9.9 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB 19

10. Baugestalterische Festsetzungen 19

11. Planungsauswirkungen 20
11.1 Belange der technischen Ver- und Entsorgung 20
11.2 Belange des Verkehrs 22
11.3 Belange der sozialen Infrastruktur 23
11.4 Belange der Denkmalpflege 23
11.5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung 23
11.6 Belange des Artenschutzes 24
11.6.1 Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen 24
11.6.2 Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen 25
11.6.3 Artenschutzfachliche Empfehlungen 26
11.7 Belange des Bodenschutzes 26
11.8 Belange des Wasserschutzes 27
11.9 Belange des Immissionsschutzes 28
11.10 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung 29
11.11 Belange des Nachbarschutzes 29

12. Hinweise / Sonstiges 29
12.1 Grundwasser 29
12.2 Kampfmittelfunde 30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL mit der Lage des Plangebiets 5
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit der Lage des Plangebiets 6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. E 98 „Antoniusstraße“ mit der Lage des Plangebiets 7
Abbildung 5: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan 8
Abbildung 6: Ansichten der geplanten Gebäude 1 – 6 9
Abbildung 7: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan auf B-Plan Nr. E 98 „Antoniusstraße“ 9
Abbildung 8: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan: Tiefgarage 15
Abbildung 9: Außergewöhnliches Starkregenereignis der Stärke 7 im Bereich des Plangebietes 27
Abbildung 10: Extremes Starkregenereignis der Stärke 10 im Bereich des Plangebietes 27

ANHANG

- Betrachtung der Umweltbelange
  (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Juni 2023)

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Innenbereich eines Teilgebiets zwischen der Urbanstraße, Elser Kirchstraße / Antoniusstraße im Stadtteil Elsen. Es ist beabsichtigt, auf dem im Eigentum der Stadtluft Immobilien GmbH (Paderborn) befindlichen Grundstücken sechs Wohngebäude mit insgesamt 55 Wohneinheiten zu errichten.
Das bauliche Konzept ist bzgl. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. E 98 „Antoniusstraße“ lediglich im nördlichen Teil für drei Gebäude und im südlichen Teil für ein Gebäude grundsätzlich umsetzbar. Für die drei Gebäude im Norden ist bereits eine Baugenehmigung erteilt worden und die Gebäude befinden sich bereits im Bau.
Die Stadtluft Immobilien GmbH hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 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 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 Standort befindet sich zurzeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 98 „Antoniusstraße“. 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 beigefügt.
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.
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 der Vorhabenträgerin 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.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Begrünungsplan mit Darstellung der Grünflächen insbesondere auf der Tiefgarage mit Aussagen zu Pflanzenarten und -größen sowie Gestaltungsplan zur Kinderspielplatzfläche erstellt.

3. Verfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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. 6.700 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 Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ 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.

Es kann festgestellt werden, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ kein Vorhaben vorbereitet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

Als Fachgutachten wurden für die Bauleitplanung erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2024)
- Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro J. Steinkemper GmbH, Januar 2024) mit Dimensionierung der Versickerungsanlagen BV Urbanstraße/Elser Kirchweg, Paderborn Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen (Diplom-Geologe Gröblinghoff, Anröchte, Januar 2024)

Dazu wird genutzt:

- Baugrundgutachten für den Bauvorentwurf BV Urbanstraße/Elser Kirchweg, Paderborn Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen (Diplom-Geologe Gröblinghoff, Anröchte, Oktober 2023)

Verfahrensschritte:

Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	02.03.2023
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	29.02.2024

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 gemäß dem der Planzeichnung zugrundeliegenden Kataster die Flurstücke 984, 985, 986, 1235, 1241,1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248 und 1249 in der Gemarkung Elsen, Flur 4 und hat eine Größe von rd. 0,68 ha.
(Hinweis: Zwischenzeitlich hat bereits eine Flurstücksvereinigung stattgefunden:
aus den Flurstücken 1235,1242,1244,1243 wurde Flurstück 1250. Das Plangebiet umfasst somit die Flurstücke 984, 985, 986, 1241, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249 und 1250 in der Gemarkung Elsen, Flur 4. Das Kataster wird im weiteren Planverfahren angepasst.)

Die Flurstücke stehen alle im Eigentum / in der Verfügung des Vorhabenträgers Stadtluft Immobilien GmbH.

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, o. M. (Luftbild: Land NRW (2022)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit dem Vorhabenbereich bzw. der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung Urbanstraße / Elser Kirchstraße.
Im Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit Ziegelwalmdach (Urbanstraße 23) und ein zugehöriger Gartenschuppen. Südlich des Wohnhauses befindet sich ein Garten mit mehreren Obstgehölzen, einigen Sträuchern und einer 6 m hohen und 3 m breiten Scheinzypressenreihe an der westlichen Plangebietsgrenze.

Die südlich angrenzenden Flächen werden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits mit der Baustelle des 1. BA (Gebäude 1 und 2) belegt. Daran anschließend findet bis zur Plangebietsgrenze ein Einbezug in die Baustelle statt. Der komplette Mutterboden ist abgetragen. Die Flächen sind größtenteils geschottert und werden als Lagerplatz für Baustoffe, Aushubmaterial oder Baustelleneinrichtung genutzt.
Das Plangebiet ist mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben.

6. Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan

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 Regionalplan OWL ist vom Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold in seiner Sitzung am 31.01.2024 verabschiedet worden.
Im Regionalplan OWL wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

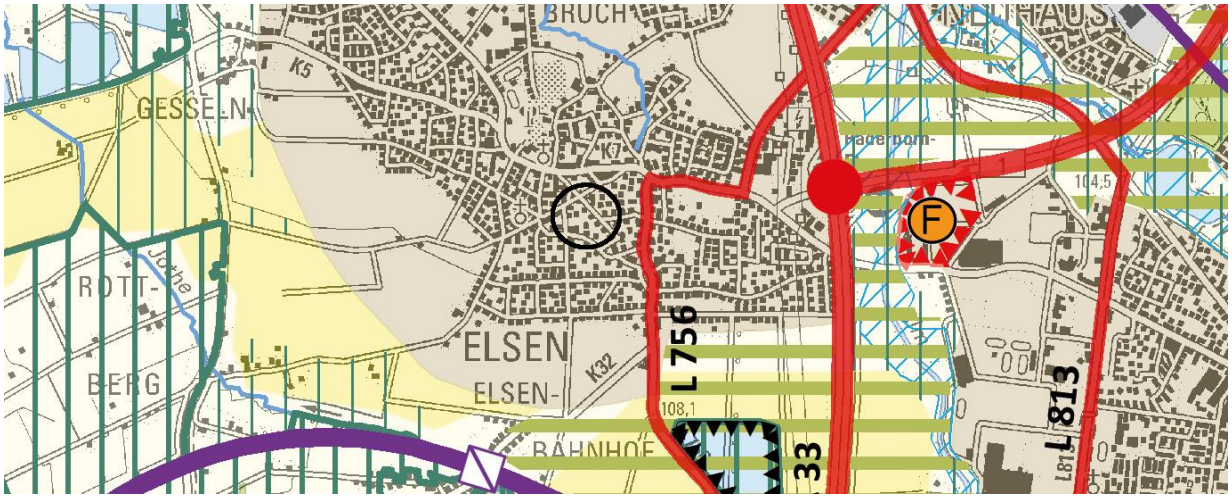


Abbildung 2: ***Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL mit der Lage des Plangebiets, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)***

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die angrenzenden Flächen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ ist somit mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Wohngebiets“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

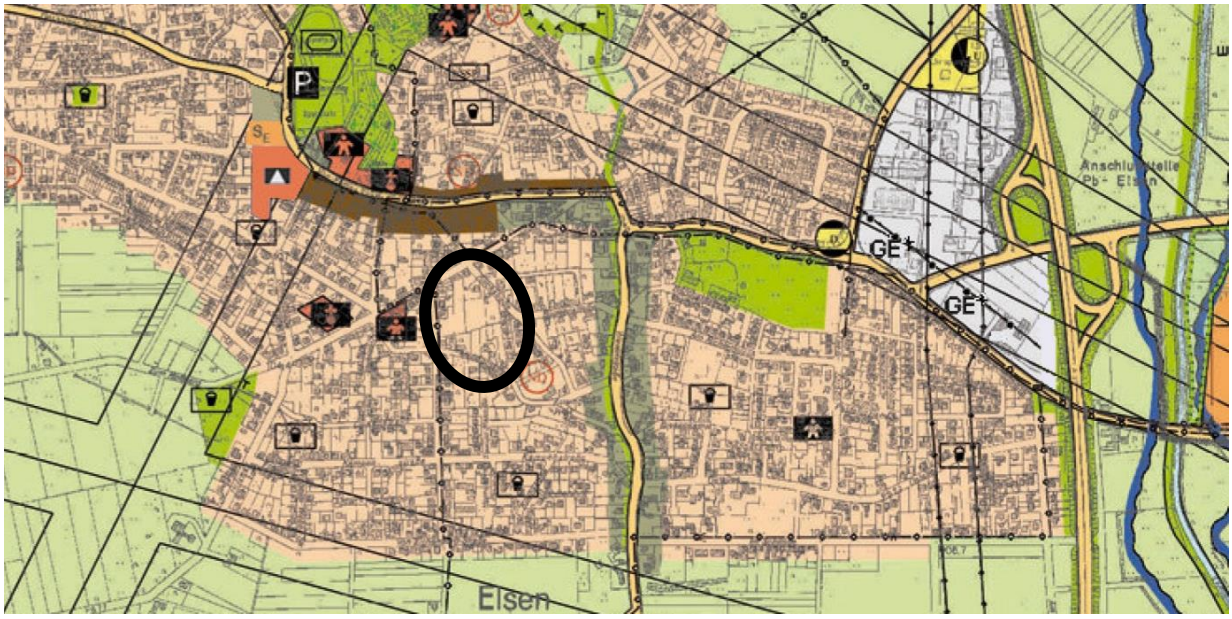


Abbildung 3: ***Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit der Lage des Plangebiets, o. M***

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.

6.4 Baumschutzsatzung

Gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Paderborn (Baumschutzsatzung vom 05.10.2022) sind die Gehölze im Plangebiet dahingehend zu untersuchen, ob sie „Geschützte Bäume“ nach § 3 der Satzung darstellen.
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine relevanten Bäume außerhalb der heute bereits in dem Bebauungsplan Nr. E 98 „Antoniusstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

7. Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. E 98 „Antoniusstraße“ aus dem Jahr 1988.
Dieser setzt im zu beplanenden Bereich als zulässige Bebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO fest:

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (zzgl. Überschreitung für Garagen, Stellplätze etc.)
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: zwei
- Zulässige Bauweise: offen
- Zulässige Dachform: Satteldach

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so geregelt, dass diese mit einem Abstand von mind. 3,00 m zu den umgebenden vorhandenen Verkehrsflächen sowie dem damals geplanten Stichweg im Süden, diese begleitend in einer Tiefe von rd. 12,00 m – 18,00 m verlaufen. Somit ergibt sich im Inneren des Straßengevierts eine zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksfläche. Für das in Rede stehende Plangebiet bedeutet dies eine im wesentlichen zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche bzw. im Westen die Berücksichtigung eines Teils der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Süden einen Teil der festgesetzten geplanten Straßenverkehrsfläche (Stichweg mit Wendeplatz). Diese letztgenannte Verkehrsfläche ist so vor Ort nicht ausgeführt worden und endet heute auf der Westseite des Plangebiets, ohne dass hier ein richtlinienkonformer Wendeplatz angelegt wäre.

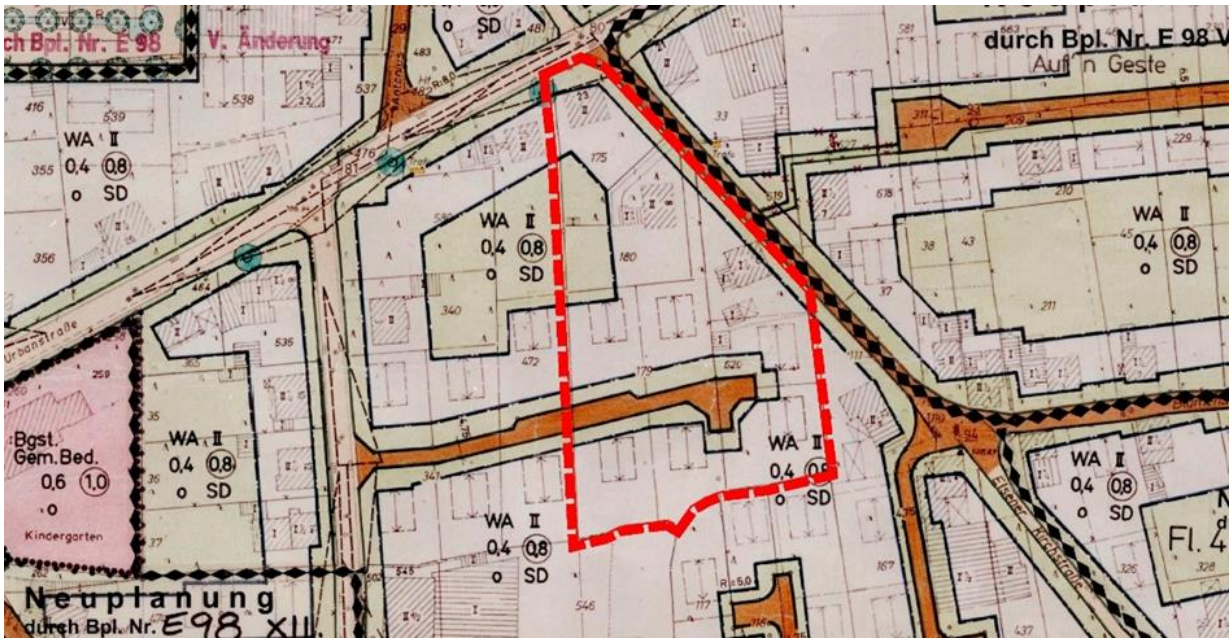


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. E 98 „Antoniusstraße“ mit der Lage des Plangebiets, o. M

8. Plankonzeption und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung

Das städtebauliche und hochbauliche Konzept sieht die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern vor. Diese sollen alle mit zwei Vollgeschossen und jeweils einem Nicht-Vollgeschoss errichtet werden. Das Nicht-Vollgeschoss soll sich als zurückspringendes Geschoss, teilweise im Sinne eines echten Staffelgeschosses, also ein allseitiges Zurückweichen der Außenwände für das jeweilige Geschoss, zeigen.

Die Gebäude sollen ihren Abschluss mit einem Flachdach bzw. flach geneigten Dach bekommen, welches für die Berücksichtigung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie einer möglichen Dachbegrünung geeigneter sind als das derzeit nur zulässige Satteldach.

Insgesamt sind in den sechs Gebäuden 55 Wohnungen vorgesehen. Diese sind differenziert in 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Erschließung der Gebäude soll ausschließlich mit Anschluss an die vorhandenen Verkehrsflächen der Urbanstraße und der Elser Kirchstraße erfolgen. Dabei sollen der ruhende Verkehr bzw. die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage erfolgen. Für diese Tiefgarage sind eine Zufahrt von der Urbanstraße im Norden und eine Ausfahrt zur Elser Kirchstraße im Osten vorgesehen.

Die Tiefgarage verbindet die einzelnen Häuser zwar sowohl baukonstruktiv als auch funktional, aber nicht in einer Weise, die die Annahme selbstständiger Gebäude ausschließt. Die Tiefgarage kann aufgrund ihrer einzelnen „Abteilungen“ unterhalb der Erdgeschossebene gedanklich vertikal aufgeteilt werden. Oberirdische Besucherstellplätze sind nur untergeordnet vorgesehen.
Oberhalb der Tiefgarage soll eine Begrünung stattfinden, die die Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden aufnimmt.

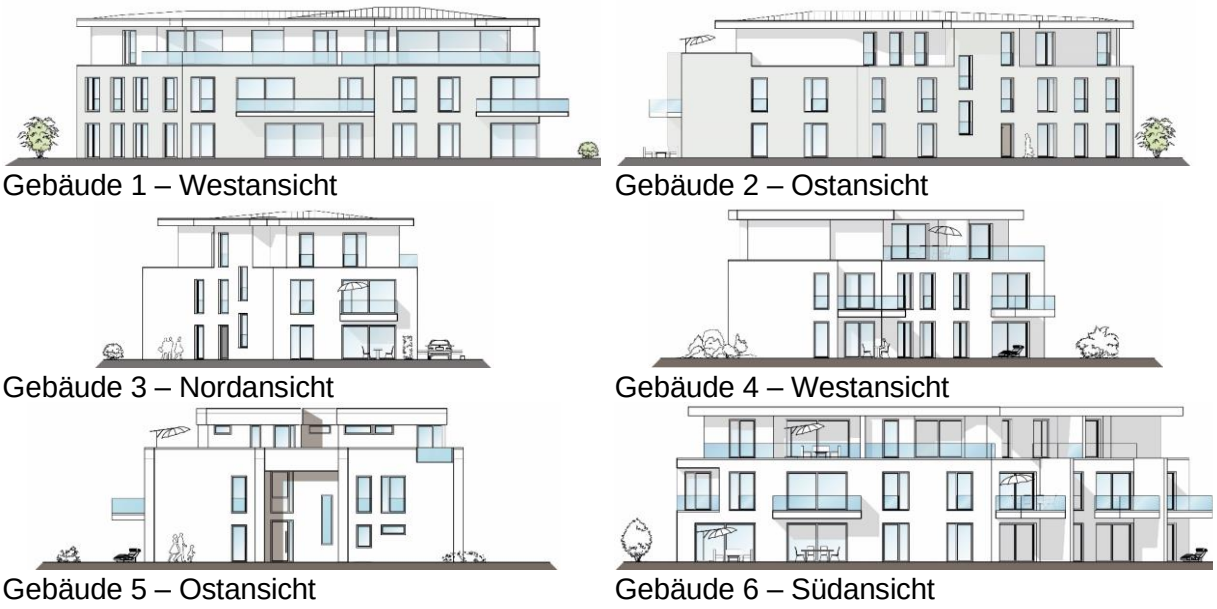
Ein Kinderspielplatz nach § 8 Abs. 4 BauO NRW ist im Westen des Gebiets vorgesehen. Hierbei handelt sich nicht um einen öffentlich zugänglichen Spielplatz, der der städtischen Spielraumplanung zuzuordnen wäre.

Im Süd-Westen des Gebiets soll der Raum für einen sog. richtlinienkonformen Wendebereich nach RASt 06/08 vorgesehen werden. Dieser ist so ausgelegt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug darin wenden kann. Zudem ist der Wendeplatz erforderlich, weil die daran anzuschließende Stichstraße in Richtung Antoniusstraße eine Länge von über 50,00 m aufweisen wird und daher nicht ohne eine adäquate Wendemöglichkeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden kann.
Diese Erschließung soll jedoch zukünftig nicht der Erschließung des Plangebietes dienen, sondern stellt ausschließlich den Ersatz der heute in dem Gebiet festgesetzten Verkehrsfläche dar.

Abbildung 5: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: Steinkemper GmbH, Paderborn, 02/2023)

Fassadenansichten

Die Entwicklung der geplanten Gebäude mit Blick vom Straßenraum Urbanstraße / Elser Kirchstraße bzw. von Süden und Süd-Westen auf das Plangebiet.



Gebäude 1 – Westansicht | Gebäude 2 – Ostansicht

Gebäude 3 – Nordansicht | Gebäude 4 – Westansicht

Gebäude 5 – Ostansicht | Gebäude 6 – Südansicht

Abbildung 6: Ansichten der geplanten Gebäude 1 – 6, o. M. (Quelle: Steinkemper GmbH, Paderborn, 01/2023)

Abbildung 7: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan auf B-Plan Nr. E 98 „Antoniusstraße“, o. M. (Quelle: Steinkemper GmbH, Paderborn, 02/2023)

Das oben beschriebene bauliche Konzept ist bzgl. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. E 98 „Antoniusstraße“ lediglich im nördlichen Teil für drei Gebäude (Gebäude 1-3) und im südlichen Teil für ein Gebäude (6) grundsätzlich umsetzbar. Für die Gebäude 1-3 ist – vorbehaltlich der nachstehenden Punkte 1. und 2. – ein Bauantrag bereits gestellt worden. Für die drei Gebäude im Norden ist bereits eine Baugenehmigung erteilt worden und die Gebäude befinden sich bereits im Bau.
Es ergeben sich somit zwei Bauabschnitte: vier Gebäude (1-3 und 4) im Norden als 1. Bauabschnitt und zwei Gebäude (5-6) im Süden als 2. Bauabschnitt.
Da es sich bei dem Baukonzept mit den sechs Gebäuden aber um ein Ensemble handelt, sollen alle sechs Gebäude Gegenstand des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

Mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 98 „Antoniusstraße“ ergibt sich aufgrund folgender Inhalte das Erfordernis zu Änderung / Überarbeitung bzw. zur Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

1. Durch Beschluss des OVG NRW vom 03.05.2018 (10 A 2937/15) hat sich 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, so dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans geltende Bauordnung NRW (BauO NRW) maßgeblich ist. Die Staffelgeschosse sind bei dem Bebauungsplan aus 1989 somit nach den Maßgaben von § 2 Abs. 5 BauO NRW 1984 zulässig zu errichten.
   § 2 Abs. 5 BauO NRW führt den Begriff des „Staffelgeschosses“ nicht mehr.
   An die Stelle des Staffelgeschosses ist das „Nicht-Vollgeschoss“ getreten. Es unterscheidet sich vom Staffelgeschoss insbesondere dadurch, dass es nicht allseitig zurückspringen muss.
   Vor diesem Hintergrund ist für die beabsichtigte Bebauung mit einem „Nicht-Vollgeschoss“ als „Nicht-Staffelgeschoss“ zur planungsrechtlichen Sicherung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Denn für den bereits seit 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplan gilt die BauO NRW aus dem Jahr 1984, die den Begriff des „Nicht-Vollgeschosses“, das nicht allseitig zu dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen muss, nicht kennt.
   Eine Ausnahme von dieser Regel ist nur dann denkbar, wenn in den Planunterlagen ein dynamischer Verweis auf zukünftige Bauordnungen vorgesehen ist. Das ist hier nicht der Fall.

2. Zulässigkeit von Flachdach und flach geneigtem Dach bis 7° Neigung anstatt des bisher ausschließlich zulässigen Satteldachs.

3. Rücknahme der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche zugunsten von überbaubarer Grundstücksfläche bei gleichzeitiger Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an die Vorhabenplanung.

4. Die in dem Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist zurückzunehmen und der o. g. richtlinienkonforme Wendebereich als Abschluss der westlich des Gebietes anschließenden festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet vorzusehen.

5. Erforderliche Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ausschließlich für die Anlage von Tiefgaragen mit 0,8.

Vor dem Hintergrund der in dem Gebiet entstehenden 55 Wohneinheiten sind die „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ (Stadt Paderborn, April 2018) zu berücksichtigen. Im 1. Bauabschnitt wird das nördlichste geplante Gebäude (Urbanstraße 23) mit 8 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rd. 540 m² für den geförderten Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
Für den 2. Bauabschnitt soll ebenfalls ein Gebäude für den geförderten Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, Gebäude 6 mit rd. 900 m².
Regelungen hierzu werden in dem Durchführungsvertrag getroffen.

Nachweis gefördertem Wohnraum

Aufstellung der Wohnflächen:	
Gebäude 1:	1.036,239 m²
Gebäude 2:	890,150 m²
Gebäude 3:	535,830 m²
Gebäude 4:	709,200 m²
Gebäude 5:	688,630 m²
Gebäude 6:	903,140 m²
Gesamt:	**4.763,189 m²**

mind. Anteil gefördertem Wohnraum: 4.763,189 m² x 0,3 = 1.428,960 m²

vorhandener Anteil von gefördertem Wohnraum:	
Gebäude 3 (ehem. Urbanstraße 23)	535,830 m²
Gebäude 6:	903,140 m²
Gesamt:	**1.438,970 m² > 1.428,960 m²**

Nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023) ist mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil.
Diese Forderung wird in dem Gebiet erfüllt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

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:
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 soll 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.

<u>Grundflächenzahl – GRZ</u>
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. E 98 „Antoniusstraße“ festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin gewahrt.

Es wird festgesetzt:
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl kann zugelassen werden für

- *Unterirdische Garagengeschosse / Parkbauwerke (Tiefgaragen bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO), die mit einer Mindestabdeckung gemäß Festsetzung 8.1.2 (Begrünung von TG) zu versehen sind.*
-

<u>Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen</u>
Für das Gebiet wird unter Berücksichtigung des örtlichen Bestands und des hochbaulichen Konzepts für den Vorhabenbereich für die Neubebauung festgesetzt:

Gebäude	Gebäudehöhe in m	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe in m ü. NHN (Normalhöhennull - Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel)	Zulässige Gebäudehöhe max. m ü. NHN (Normalhöhennull) *
Gebäude 1	10,40	II	116,50	*116,80*
Gebäude 2	10,30		116,40	*116,70*
Gebäude 3	10,50		116,60	*116,90*
Gebäude 4	9,70		115,80	*116,10*
Gebäude 5	9,80		115,90	*116,20*
Gebäude 6	9,70		115,80	*116,10*

*** Berücksichtigung von 30 cm Flexibilität / Sicherheitsmarge für Stahlbetondecken bzw. Gründachaufbau**

Oberer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:
Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten und bei dem flach geneigten Dach (max. 7° Dachneigung) als Walm- und Krüppelwalmdach am Schnittpunkt der äußeren Dachflächen gemessen.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,50 m zu Gebäudekanten einzuhalten. Es ist nachzuweisen, dass dadurch keine unzumutbaren Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer oder die Nachbarschaft entstehen.
Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Antennen, Wetterfahnen, Masten, Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten u. ä.) um bis zu 1,00 m, für Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe um bis zu 1,50 m zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Aufgrund der Nord-Süd-Neigung des Plangebietes ergibt sich derzeit im Norden eine untere Geländeebene von rd. 106 m ü. NHN, die bis zum südlichen Rand des Plangebiets auf rd. 105,50 m ü. NHN fällt. Zur Orientierung ist in der Planzeichnung ein Referenzpunkt im örtlichen Bestand im Norden an der Urbanstraße mit 106,06 m ü. NHN sowie im Südosten an der Elser Kirchstraße mit 105,62 m ü. NHN ausgewiesen.
Es handelt sich bei den Punkten nicht um untere Bezugspunkte nach § 18 BauNVO. Die Regelung zur zulässigen Gebäudehöhe ist abschließend und ausreichend mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NHN und der Definition des oberen Bezugspunktes geregelt.
Es wird darauf hingewiesen, dass als Maß für die Rückstauebene nach Abwassersatzung der Stadt Paderborn die Straßenoberkanten im Bereich der Grundstücksanschlüsse relevant sind.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Zudem wird festgesetzt:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- *Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen einschließlich der Flächen für die Abfallbeseitigung,*
- *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- *Flächen / Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern*

Mit der Festsetzung wird auf das Erfordernis der Unterbringung der in der Festsetzung genannten Einrichtungen eingegangen, die i. d. R. nicht ausschließlich in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern, für die die überbaubaren Grundstücksflächen gelten, errichtet werden (können).
Mit den Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind solche Anlagen zu verstehen, die als gebietstypisch anzusehen sind. Unter den „Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen sind auch sog. „Kleinwindkraftanlagen“ zu verstehen. Zwar mag auch die Errichtung einer sog. Kleinwindanlage innerhalb des Wohngebiets materiell zulässig sein. Je dichter die Besiedlung, desto größer das Konfliktpotenzial vor allem in Bezug auf etwaige Schallemissionen der Anlage. Mithin dürfte eine solche Anlage, die i. d. R. eine Nabenhöhe von rd. 10 m und bei horizontaler Ausrichtung einen Rotordurchmesser von rd. 5 m aufweist, in dem Plangebiet kaum errichtungsfähig sein. Dieses auch, wenn sie als untergeordnete Nebenanlage betrieben wird und dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dient. Eine Kleinwindanlage ist nicht annonciert. Dass eine solche

Anlage innerhalb der Flächen des Vorhabenbereichs errichtet wird, ist innerhalb der gewachsenen baulichen Struktur unwahrscheinlich. Aus diesem Grund wird auf einen besonderen Ausschluss bzw. einer Nichtzulässigkeitsfestsetzung bzgl. solcher Anlagen verzichtet.

Für die Bebauung wird eine Festsetzung der Fläche für Freisitze (Terrassen, Balkone und Altane) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen.

9.4 Nebenanlagen / Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie die dem Nutzungszweck der in dem jeweiligen Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Außer den nachstehend genannten Nebenanlagen (a-c), die nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, sind Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung der Baugebiete dienen 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:

a) Die Lage der Zufahrt an der Urbanstraße und der Abfahrt an der Elser Kirchstraße der geplanten Tiefgarage.
b) sieben ebenerdige Stellplätze / Carports einschließlich der Lage der Zu- und Abfahrten
c) Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer / Abfallsammelanlagen

Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort an der Elser Kirchstraße zu bringen. Der gekennzeichnete Standort innerhalb des Vorhabenbereiches wird nicht durch die Müllabfuhr angefahren.
Im Vorhabenbereich werden 53 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage und sieben ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Damit kann einem Anspruch von einem Stellplatz pro Wohneinheit entsprochen und gleichzeitig fünf Besucherstellplätze vorgehalten werden.
Der Belang ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

Abbildung 8: ***Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan: Tiefgarage, o. M. (Quelle: Steinkemper GmbH, Paderborn, 02/2023)***

Nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO) zur BauO NRW 2021 ergibt sich nach Ziffer 3.3 der Verordnung ein Bedarf von 83 Fahrradstellplätzen. Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt. Zudem sind Fahrradabstellplätze in der geplanten Tiefgarage in Fahrradkellern vorgesehen.

9.5 Erschließungsflächen

Im Westen des Gebiets soll der Raum für einen sog. richtlinienkonformen Wendebereich nach RASt 06/08 vorgesehen werden. Dieser ist so ausgelegt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug darin wenden kann. Zudem ist der Wendeplatz erforderlich, weil die daran anzuschließende Stichstraße in Richtung Antoniusstraße eine Länge von über 50,00 m aufweisen wird und daher nicht ohne eine adäquate Wendemöglichkeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden kann. Die Übertragung der Fläche durch den derzeitigen Flächeneigentümer und Vorhabenträger an die Stadt Paderborn erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens und ist vor dem Satzungsbeschluss vertraglich mit der Bedingung der Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.
Diese Erschließung soll jedoch zukünftig nicht der Erschließung des Plangebietes dienen, sondern stellt ausschließlich den Ersatz der heute in dem Gebiet festgesetzten Verkehrsfläche dar.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen umgebenden Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfüllt. Die durch die Bauleitplanung entstehenden Baugrundstücke sind durch den möglichen Anschluss an Urbanstraße und die Elser Kirchstraße ausreichend erschlossen.

Aufgrund der möglichen Grundstücksteilung bzw. der Bildung einzelner Baugrundstücke in dem Plangebiet sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorsorglich Betretungs- und Durchleitungsrechte zugunsten privater Dritter zu sichern (Gemeinschaftsanlagen wie private Abwasserkanäle und andere Versorger-Leitungen).

Aus diesem Grund wird festgesetzt:
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb des Plangebiets wird eine mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger) sowie der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist durch Baulast-Eintragung zu sichern.

9.6 Festsetzung für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Begrünung (Festsetzung zur Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und zu den Stellplatz-Materialien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) will die Stadt Paderborn folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO_2-Bindung,
- Drosselung des Niederschlagswasserabflusses
- positive Auswirkungen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung)

Die Festsetzungen werden gerade im Hinblick auf die hier vorbereitete Nachverdichtung getroffen, um zu einer Kompensation des Eingriffs in die vorhandenen Grünstrukturen beizutragen.

Die Dachbegrünung dient der Starkregenvorsorge und trägt zur Hitzereduktion der Bewohner im jeweiligen Gebäude bei. Allerdings wird sie, aufgrund einer Gebäudehöhe von fast 10 m, voraussichtlich nicht besonders relevant für eine Hitzereduktion in der unmittelbaren Umgebung sein.

Es wird festgesetzt:
Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 7° Neigung) sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau (Dachsubstrathöhe min. 8 cm) herzustellen und mit einer artenreichen, heimischen Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).

Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht ist je vorgesehener Bepflanzung wie folgt auszuführen:

Rasen- und Staudenflächen:	*40 cm*
Hecken und Gehölze:	*70 cm*
Kleinbäume und Großgehölze:	*100cm*

Beete mit Stauden und Gräsern oder Rasenflächen sollten extensiv gepflegt und artenreich angelegt werden. Die Verwendung von Regio-Saatgut ist empfehlenswert.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden.
Daher hier die Forderung nach einer mindestens extensiven Begrünung.

Die Festsetzung zur Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

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 Besucherparkplätze 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 festgesetzt:
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.
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*

Eine Dachbegrünung dient i.d.R. der Starkregenvorsorge und trägt zur Hitzereduktion der Bewohner im jeweiligen Gebäude bei. Eine Fassadenbegrünung ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Regelungen hierzu können ggf. in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

9.7 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.
Die Regelung dient der Eingriffsvermeidung. Ziel ist es, das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ auf den Grundstücken zu verhindern. Mit der Festsetzung soll die Intention des § 8 Abs. 1 BauONRW aufgenommen werden. Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar. Ziel ist die Vermeidung der negativen Auswirkungen von Schottergärten auf das Mikroklima (Überwärmung), auf den Boden und Fläche (Überbauung) sowie auf die biologische Vielfalt, auf Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust, Verhinderung von Biotopverbunden).
Die Festsetzung dient auch der Eingriffsvermeidung.
Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind die nicht bebauten

Flächen der Baugrundstücke so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise vor Ort versickern kann.

Es wird festgesetzt:
Verbot von Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen
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.

9.8 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 den Gebäuden 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.

Es wird festgesetzt:
Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 25 % der geeigneten Dachfläche 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.
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.

Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen. Festsetzungen, die eine Nutzung zu ihrem Vollzug zwingend voraussetzen, bspw. ertragsbezogene Festsetzungen, sind damit unzulässig.
Deshalb ist eine Festsetzung wie „zur Eigenversorgung des jeweiligen Bauvorhabens“ nicht möglich. Regelungen hierzu sollen in dem Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Eine Festlegung von Solarthermie ist nicht zielführend. Laut „Geothermie in NRW – Standortcheck“[2] verfügt das Gebiet über eine gute geothermische Ergiebigkeit. Auch die Deckschicht des Emscher Mergels weist nach erster Einschätzung eine hinreichende Dicke auf, dass Erdwärmesonden zur Speisung einer Sole/Wasserwärmepumpe in diesem Gebiet zum Einsatz kommen könnten. Alternativ könnte auch eine Wärmeversorgung mittels Luft/Wasserwärmepumpe in Betracht gezogen werden. Daher macht es je nach Gestaltung der Energieversorgung Sinn, auf Solarthermie zu Gunsten von PV zu verzichten. Der Strom aus der PV-Anlage kann dann zur

[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.
[2] Geologischer Dienst NRW - Geothermie in Nordrhein-Westfalen, 2023

Versorgung der Wärmepumpe genutzt werden. Die Anwendung einer erdwärmebasierten Lösung würde auch den Vorteil mit sich bringen, dass hierdurch auch eine kostengünstige Klimatisierung möglich ist (sofern gewünscht).
Des Weiteren hat PV auch den Vorteil, dass hierdurch auf die Bedürfnisse einer zukünftigen Elektromobilität eingegangen werden kann. Eine entsprechende Berücksichtigung bei der Verlegung der Stromleitungen, wäre sinnvoll, sodass Ladesäulen in der Tiefgarage realisiert werden können.

9.9 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 Plangebietes 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 Vorhabenbereich entsprochen werden und ein Einfügen der Bebauung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden.
Regelungen zu Fassadenfarben und zum Fassadenmaterial werden ggf. noch objektbezogen entsprechend der Ausführungsplanung in dem Vorhabenbereich zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Es wird festgesetzt:

Dachformen
Zulässig sind das Flachdach sowie das flach geneigte Dach (max. 7° Dachneigung) als Walm- und Krüppelwalmdach.

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 im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Fensteröffnungen
Die Fensteröffnungen in dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommenen Fassadenansichten können bei der Bauausführung abweichen, sofern dies durch Grundrissänderungen notwendig wird.

11. Planungsauswirkungen

11.1 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die Erschließung nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan sieht derzeit die Erschließung einer Teilfläche in dem Vorhabenbereich über eine Stichstraße in Richtung der westlich gelegenen Antoniusstraße vor.
Da die Flächen nicht im städtischen Eigentum sind, ist die Erschließung (Ver- und Entsorgungsmedien) darüber nicht möglich.

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.

Die Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Feuerwehr für die Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich wird vorgenommen. Die grundstück- und gebäudebezogene Brandschutzplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die notwendigen Aufstellflächen und Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge können innerhalb des Plangebiets mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt werden.

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

Es ist ein Entwässerungskonzept[3] für den Vorhabenbereich zur Schmutzwasser- wie Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet worden.

Schmutzwasserentsorgung
Die gemeinsame Schmutzwasserableitung auf den privaten Grundstücken bis zur Übergabe in die öffentliche Kanalisation muss über Dienstbarkeiten und Leitungsrecht grundbuchrechtlich gesichert werden.

Das o.g. Konzept führt aus:
Die Schmutzwassermenge sämtlicher geplanter Mehrfamilienwohnhäuser wurde entsprechend der beigefügten Anlage berechnet.
Das Entwässerungskonzept sieht vor, die Häuser 1, 2 und 5 in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Elser Kirchstraße zu leiten. Die Anschlüsse auf dem Grundstück sind vorhanden.
Das Schmutzwasser der Häuser 3, 4 und 6 wird zu dem städtischen Schmutzwasserkanal der Urbanstraße geleitet. Auch dieser Hausanschluss (Urbanstraße 23) ist vorhanden.

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,

[3] Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro J. Steinkemper GmbH, Januar 2024)

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 o.g. Konzept führt aus:
Das Regenwasser sämtlicher Dachflächen soll auf dem Grundstück versickert werden.
Wie bereits bei den ersten beiden genehmigten Mehrfamilienwohnhäusern (Elser Kirchstraße 8 und Elser Kirchstraße 10) soll das Regenwasser mittels RAUSIKKO-Boxen dem Grundwasser zugeleitet werden. Die Genehmigungen für die Versickerungsanlagen der ersten beiden Häuser durch den Kreis Paderborn liegen vor.
Das Regenwasser, das auf die Tiefgaragendecken, Wege, Parkplätze, Terrassen etc. fällt, versickert direkt über die Grünanlagen bzw. mittels Schotterrasen und Filterpflaster im Boden.
Das „belastete“ Niederschlagswasser der beiden Tiefgaragenzufahrten wird - wie alle Flächen mit belastetem Niederschlagswasser - *in den städtischen Regenwasserkanal geleitet.*

Nach den hydrogeologischen Voraussetzungen ist die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von den Dachflächen über die geplanten Rigolen möglich. Der anstehende natürliche Untergrund ist als sehr gut durchlässig einzustufen. Dem sandig – kiesigen Untergrund ist ein Durchlässigkeitsbeiwert Kf = $5*10^{-4}$ m/s zuzuordnen[4].

Die erforderlichen Größen für diese Versickerungsanlagen sind der Berechnung des Dipl.-Geologen Werner Gröblinghoff[5] zu entnehmen. Diese führt aus:
Anfallende Niederschlagswässer können mit Blick auf die hohe Wasserdurchlässigkeit auf dem Grundstück versickert werden.
Die anstehenden fluviatilen Ablagerungen weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Es wird die Versickerung der Niederschlagswässer über eine Kastenrigole empfohlen.
Es werden nur die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer, somit unbelastet, versickert.
Das auf den Fahrflächen anfallende Wasser wird in die Kanalisation geleitet.
Der erforderliche Abstand zum Grundwasser von 1,0 m und 3,0 m zur Grundstücksgrenze können auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten eingehalten werden.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist über eine Hebeanlage -zur Überwindung der Rückstauebene- in die Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Anschlusspunkte sind an der Elser Kirchstraße und der Urbanstraße und können aus dem Entwässerungsplan entnommen werden.

Es wird festgesetzt:
Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)
Die Niederschlagswasserableitung von bebauten Flächen im Planbereich ist über Rigolen (z. B. Rohrrigolen, Kastenrigolen) auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Die Niederschlagswasserableitung von befestigten Flächen im Planbereich ist über die Grünflächen auf den Privatgrundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser von belasteten Flächen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Es ist eine gedrosselte Ableitung unter Berücksichtigung einer Drosselabflussspende von 10 Liter pro Sekunde und Hektar erforderlich.

[4] Baugrundgutachten für den Bauvorentwurf BV Urbanstraße/Elser Kirchweg, Paderborn, Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen (Diplom-Geologe Gröblinghoff, Anröchte, Oktober 2023)
[5] Dimensionierung der Versickerungsanlagen BV Urbanstraße/Elser Kirchweg, Paderborn, Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen (Diplom-Geologe Gröblinghoff, Anröchte, Januar 2024)

Die gemeinsam genutzten Entwässerungsleitungen der sechs Baugrundstücke zu den Anschlusspunkten müssen über Dienstbarkeiten und Leitungsrechte grundbuchrechtlich abgesichert werden. (Zu den mit Durchleitungsrechten zu belastenden Flächen siehe Kapitel 9.5 Erschließungsflächen.)

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.
Die Berechnungen erfolgen **im weiteren Verfahren**.

Elektrizitäts- / Wärmeversorgung
Zur Thematik „Regenerative Energien“ siehe Kapitel 9.8 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

11.2 Belange des Verkehrs

Ausgehend von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und einen Richtwert von drei Einwohnern pro Wohneinheit (nach Ver_Bau von Bosserhoff) könnte von 165 Einwohnern ausgegangen werden. Die derzeit geplanten Wohneinheiten werden alle über die Urbanstraße (Einfahrt) und Elser Kirchstraße (Ausfahrt) erschlossen. Ausgehend von 55 Wohneinheiten ergibt sich nach Ver_Bau von Bosserhoff[6] eine zusätzliche Verkehrserzeugung von ca. 260 Kfz pro 24 Stunden. Derzeit ist das Verkehrsaufkommen auf der Elser Kirchstraße nicht bekannt. Auf der Urbanstraße liegt das Verkehrsaufkommen bei ca. 780 Kfz pro 24 Stunden. Eine Wohnstraße lässt sich nach RASt 06 durch eine Verkehrsstärke von unter 400 Kfz pro Stunde typisieren. Der Verkehr auf der Urbanstraße liegt derzeit bei ca. 78 Kfz pro Stunde. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von bis zu 26 Kfz pro Stunde, wäre eine Zunahme von ca. 33%, wäre aber vertretbar.

Ggf. ergibt sich ein Erfordernis, eine „Straßenordnung“ für die Urbanstraße zu treffen, da die Einfahrt zur Tiefgarage sehr nah an der Kreuzung Urbanstraße / Elser Kirchstraße liegt, wo die Querung durch eine Fußgänger-Lichtsignalanlage geregelt ist. Die Verkehrssicherheit ist durch Rückstau- und Unfallgefahr auf der Kreuzung und auf der Fußgängerfurt ggf. beeinträchtigt. Diese Situation wurde mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Brückenbau abgestimmt und soll durch eine „Straßenanordnung“ außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wie folgt berücksichtigt werden:

- nur die Möglichkeit rechts in die Tiefgarage abzubiegen (von der Westseite in Fahrtrichtung),
- verlängerte durchgezogene Mittellinie zwischen Kreuzung und Aufstellfläche vor der Fußgänger-Lichtsignalanlage für den motorisierten Individualverkehr, sodass kein Linksabbiegen in die Tiefgarage von der Ostseite der Urbanstraße erlaubt ist.

Bzgl. des Erfordernisses zur Umsetzung der „Straßenordnung“ ist die Situation nach dem Bau des Planvorhabens zu beobachten. Die Berücksichtigung des Belangs nimmt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltstellen in der „Urbanstraße“ im Nordosten und „Antoniusstraße“ im Nordwesten an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit den Buslinien 6 und 68 angeschlossen. Die Haltstellen liegen in kurzzeitiger fußläufiger Erreichbarkeit.

[6] Dr. Bosserhoff: Programm Ver_Bau – Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg, 2001

11.3 Belange der sozialen Infrastruktur

Eine Grundschule und auch eine Kita liegen in einer Entfernung von ca. 500 m. Westlich des Plangebiets wird ein privater Kinderspielplatz nach § 8 Abs. 4 BauO NRW und der Kinderspielplatzsatzung für die Anlieger vorgesehen. Aufgrund der Anzahl von geplanten 55 Wohneinheiten entsteht ein Folgebedarf an (sozialen) Infrastruktureinrichtungen.
Bei der Anzahl der Wohneinheiten und der Aufteilung auf 2-4 Zimmerwohnungen ist nur mit einer geringen zusätzlichen Schülerzahl (2-3 Kinder pro Jahr) auszugehen.
Der rechtswirksame Bebauungsplan gewährt bereits Baurechte für zweigeschossige Gebäude, wobei keine Beschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten festgelegt sind. Im Hinblick auf das Plangebiet und die umliegende Umgebung berücksichtigt das zuständige Jugendamt daher sowohl den Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen als auch an öffentlichen Spielflächen in ihren zukünftigen Planungen. Eine mittelfristig geplante Erweiterung der Grundschule Comenius stellt sicher, dass der Bedarf an Schulraum für die geplante Entwicklung ausreichend gedeckt wird.

11.4 Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bisher kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Es wird daher für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern 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 die§§ 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.*

11.5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

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 Umweltbelange findet sich im Anhang zur Begründung.

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 Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan Nr. E 98 „Antoniusstraße“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist faktisch durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 98 XIII. Änderung „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“ 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. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden mit der Begrünung (Festsetzung zur Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und zu den Stellplatz-Materialien, „Verbot von Schottergärten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) bei der Planung berücksichtigt.

11.6 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.

Es fand eine Vorprüfung[7] (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:

- Fledermäuse: Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
- planungsrelevante Vogelart: Girlitz
- häufige und verbreitete Vogelarten

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG abwenden.

Es sind die Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Beeinträchtigungen anzuwenden.

11.6.1 Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen

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

- Entwicklung von Gehölzstrukturen als Bruthabitat für den Girlitz
- Entwicklung eines Nahrungshabitats für den Girlitz

Es sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. Nr. 25 BauGB vorzusehen. Die Standorte für die erforderlichen sieben Gehölzflächen mit je 10 m² Fläche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Aus dem Begrünungsplan sind die Bepflanzungsvorgaben und die Liste standortgerechter, heimischer Gehölzarten (Kreis Paderborn 2024) zu entnehmen.
Eine weitere Nahrungsfläche für Girlitze ist im Rahmen der Dachbegrünung zu entwickeln.

[7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2024)

Empfohlen wird die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung heimischer Arten (z. B. Sedum album, Sedum acre, Färberkamille, Schafgarbe, Katzenpfötchen) mit einem Anteil von Gräsern.

Es wird festgesetzt:
Artenschutzrechtliche Maßnahmen / Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entwicklung von Gehölzstrukturen als Bruthabitat für den Girlitz
Innerhalb des Plangebiets sind mindestens sieben Gehölzflächen mit je mindestens 10 m² anzulegen, die mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan - Begrünungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den dort eingetragenen Gehölzflächen und Maßnahmen zum Artenschutz wird verwiesen.

Entwicklung eines Nahrungshabitats für den Girlitz
Heckenbepflanzung
Entlang der Hecken und der Strauchanpflanzungen am Rand des Plangebiets ist ein mindestens ein Meter breiter mehrjähriger Saumstreifen mit einem hohen Anteil samentragender Kräuter und Gräser (Regiosaatgut der Region 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Förderung des Wachstums der Kräuter ist der Saumstreifen höchstens einmal jährlich, im Zeitraum Anfang-Mitte Juni, zu mähen.

Dachbegrünung
Bei der Anlage der extensiven Dachbegrünung ist eine artenreiche Saatgutmischung mit heimischen Arten (z.B. Sedum album, Sedum acre, Färberkamille, Schafgarbe, Katzenpfötchen) und einem Anteil von Gräsern zu verwenden.

Auf den Begrünungsplan mit den dort eingetragenen Gehölzflächen und Maßnahmen zum Artenschutz wird verwiesen.

11.6.2 Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen

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

- Beschränkung des Zeitraums für den Abbruch von Gebäuden
- Beschränkung des Zeitraums für die Rodung von Gehölzen

Es werden als artenschutzrechtliche Hinweise in den Bauleitplan aufgenommen:
Artenschutzrechtliche Hinweise gem. § 44 BNatSchG
Zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. als Nebenbestimmung im Bauschein aufzunehmen:
Um das Töten und Verletzen von gebäudebewohnenden Fledermausarten sicher auszuschließen, ist der Abbruch von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte März vorzunehmen. Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, sondern findet zwischen Mitte März und Mitte November statt, muss vor dem Abbruch sichergestellt werden, dass vorhandene Strukturen zum Abbruchtermin nicht genutzt werden, indem das Gebäude wenige Tage vor dem geplanten Abbruchtermin auf Besatz durch Fledermäuse untersucht wird. Wird ein Besatz des Gebäudes festgestellt, sind weitere Maßnahmen vor Abbruch des Gebäudes erforderlich, um eine Nutzung der Quartiere am Gebäude zum Abbruchtermin zu verhindern (z.B. durch Verschluss nach Ausflug der Tiere). Außerdem ist in diesem Fall vor dem Abbruchtermin ein Ersatz für die genutzten Quartiere durch künstliche Fledermausquartiere (Spaltkästen) im Verhältnis 1:2 an den Gebäuden der Umgebung anzubringen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG bezüglich des Girlitzes sowie häufiger und verbreiteter Vogelarten hat die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

11.6.3 Artenschutzfachliche Empfehlungen

Es werden aus naturschutzfachlicher Sicht folgende, dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung jedoch nicht entgegenstehende artenschutzrechtliche Maßnahmen empfohlen:

Artenschutzrechtliche Empfehlung
Vermeidung von Lichtemissionen – Artengruppe Fledermäuse
Um Störungen der lokalen Fledermauspopulation durch zusätzliche Lichtemissionen in Folge der neuen Bebauung zu minimieren, werden folgende Maßnahmen empfohlen, die bei der Planung und durch zukünftige Eigentümer berücksichtigt werden sollten:
Zu beachten ist:

- *dass die Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux (1200 lm) für Zufahrts- und Wegebeleuchtungen nicht überschritten werden.*
- *dass voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %), und*
- *Leuchtmittel mit geringen Anteilen an UV- und Blaulicht wie orange (PC Amber) bis bernsteinfarbene LED (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) verwendet werden.*
- *dass Beleuchtungen möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt.*
- *dass Beleuchtung von Zufahrten, Wegen und Parkplätze nicht dauerhaft erfolgt (Bewegungsmelder) und / oder dass die Beleuchtungsstärke in den Nachtstunden auf 30 % reduziert wird.*

Zu vermeiden ist:

- *eine flächige Anstrahlung z.B. von Fassaden und eine dauerhafte Beleuchtung der Gärten vor allem im Sommerhalbjahr.*

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die dargestellten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung löst die XIII. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 98 „Urbanstraße/ Elser Kirchstraße“ der Stadt Paderborn keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Der Änderung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

11.7 Belange des Bodenschutzes

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 bzw. eine Überschreitung bis 0,8 kann ausschließlich für unterirdische Garagengeschosse / Parkbauwerke (Tiefgaragen) erfolgen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen zum vorgesehenen Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein potentiell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.
„Geruchlich oder visuell feststellbare Verunreinigungen wurden nicht ermittelt.“[8]

[8] Baugrundgutachten, ebenda, S. 6

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.

Für das Plangebiet liegt die Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vor. Demnach sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

11.8 Belange des Wasserschutzes

Starkregen

Im Auskunfts- und Informationssystem Starkregen (AIS) Paderborn wird insbesondere die südliche Planfläche bis zu 20 cm als eingestaut dargestellt. Dies gilt sowohl für ein 100-jähriges Ereignis (Stärke 7, 54,1 l/m² in 1 Std.) als auch für eine Wiederkehrzeit von über 100 Jahren (Stärke 10, 90 l/m² in 1 Std.). Aufgrund dieser Information soll insbesondere im 2. Bauabschnitt die Höhenplanung ein entscheidendes Kriterium für den Umgang mit Starkregen und Rückstauebene sein.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sind die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher auszugestalten. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen (Rückstauebene nach Abwassersatzung der Stadt Paderborn) sind die Straßenoberkanten im Bereich der Grundstücksanschlüsse relevant.

Abbildung 9: ***Außergewöhnliches Starkregenereignis der Stärke 7 im Bereich des Plangebietes, o. M.***

Abbildung 10: ***Extremes Starkregenereignis der Stärke 10 im Bereich des Plangebietes, o. M.***

(Quellen: Hintergrundkarte: DOP © Geobasis NRW,
Modellierung und AIS Starkregenvorsorge (Version 1.0 | 10/2021): Stadt Paderborn | Dr. Pecher AG (Gelsenkirchen/Erkrath)

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.

Rückstauebene
Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Als Maß für die Rückstauebene nach Abwassersatzung der Stadt Paderborn sind die Straßenoberkanten im Bereich der Grundstücksanschlüsse relevant.

Erdgeschossfußbodenhöhe / Überflutungsschutz
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mindestens 0,30 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt.
Zur Orientierung sind die in der Planzeichnung eingetragenen Referenzpunkte im örtlichen Bestand im Norden an der Urbanstraße mit 106,06 m ü. NHN sowie im Süden an der Elser Kirchstraße mit 105,62 m ü. NHN ausgewiesen.

11.9 Belange des Immissionsschutzes

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebiets allgemein zulässigen Vorhaben sind 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 / der Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräusch-Immissionen werden allgemein als sozialadäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird.

Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme. Bezüglich der Tiefgarage und den Stellplätzen ist davon auszugehen, dass sie in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Unzulässige Immissionen sind durch die Nutzung der Tiefgarage nicht zu erwarten. Durch eine unterirdische Zufahrt werden keine Nachbarn in ihren Interessen berührt. Es wird auch nur der Bedarf genehmigt, der für das zu genehmigende Wohnvorhaben in dem wohngenutzten Umfeld erzeugt wird. Zudem kann berücksichtigt werden, dass die Regenrinnen im Bereich der Rampe der Tiefgarage lärmarm, z.B. durch verschraubte Gusseisenplatten, ausgeführt werden bzw. die Rampeneinfassungen lärmschützend wirken werden.

Eine unzulässige Raumaufhellung bzw. eine Blendwirkung durch die Scheinwerfer ein- und ausfahrender PKW der Tiefgarage ist nicht zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geplante ausschließliche Ausfahrt aus dem Vorhabebereich im Osten des Plangebiets zur Elser Kirchstraße angelegt werden wird. In Gegenlage dieser Ausfahrt befindet sich eine Hecke mit einer dahinterliegenden privaten Stellplatzanlage. Freisitze oder Fenster von Schlaf- / Wohnzimmern liegen weiter östlich und sind von der kurzeitigen potentiellen Aufhellung durch Scheinwerferlicht nicht betroffen. Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch die sieben Stellplätze und die Tiefgaragenzu- / ausfahrt im Vorhabenbereich sind aufgrund der geringen Anzahl der Verkehrsbewegungen im Verhältnis zum motorisierten Verkehr auf den umliegenden Straßen nicht zu erwarten und auch nicht messbar.

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.

11.10 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung

Mit den in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Es kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag vorgenommen, die dazu beitragen können, die klimabedingten Auswirkungen zu verringern (siehe Kapitel 9.6 Festsetzung für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 9.8 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen).

11.11 Belange des Nachbarschutzes

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 Nachbarschutzes (Gebot der Rücksichtnahme) nur bei Maßüberschreitungen zu prüfen. Diese müssen aber absehbar zu „bodenrechtlichen Spannungen“ führen.
Dieses ist hier aufgrund der Lage des Plangebietes mit der Neubebauung im Norden bzw. Osten angrenzender Baugrundstücke bzw. durch die abstandbildende Elser Kirchstraße im Osten 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:

12.1 Grundwasser

Bei den im Untersuchungsbereich durchgeführten Arbeiten wurde Grundwasser in einer Tiefe von 2,9 m unter Grundwasseroberkante (GOK) angetroffen[9].

[9] Baugrundgutachten, ebenda, S. 6

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.

Baugrubensicherung
Während der Bauzeit ist eine Baugrubensicherung vorzunehmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist in Absprache mit einem Fachunternehmen eine geschlossene Wasserhaltung, um die Baugruben zu installieren. Die Baugrubenwände sind mittels Spundwände zu sichern, um Schäden an den Straßen und der Nachbarbebauung zu vermeiden. Die Träger sind bis mindestens 2m unter Gründungsniveau einzubinden.

Gründungstechnische Empfehlung
Die Keller/Tiefgaragen sind in WU-Beton auszuführen.

12.2 Kampfmittelfunde

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.

Aufgestellt:
Paderborn / Bielefeld, im Februar 2024

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Anhang

Betrachtung der Umweltbelange
(Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Juni 2023)