

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“



Erstellt von

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im September 2020

Verfahrensschritt:

SATZUNG

gem. § 10 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Verfahren	5
3.	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	8
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
5.	Planungsvorgaben	12
5.1	Regionalplan	12
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Landschaftsplan	12
5.4	Derzeit verbindliches Planungsrecht	12
6.	Belange des Städtebaus	14
6.1	Städtebauliche Konzeption der Änderung	14
7.	Inhalte und Festsetzungen	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	17
7.2.2	Bauweise / Baugrenzen	18
7.2.3	Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	18
7.3	Baugestalterische Festsetzungen	19
7.4	Nebenanlagen / Stellplätze - Carports	20
7.5	Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21
7.6	Grünordnung / Spielplatz und -fläche / Soziale Infrastruktur	21
7.7	Belange der Ver- und Entsorgung	21
8.	Belange der Umwelt	22
8.1	Belange des Immissionsschutzes	23
8.2.	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	23
8.3	Belange des Artenschutzes	24
8.4	Belange des Boden- und Flächenschutzes	25
8.5	Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes	25
8.6	Belange des Klimaschutzes	25
8.7	Belange der Denkmalpflege / Kultur- und Sachgüter / Kampfmittel	26
8.8	Belange des Nachbarschutzes	26
9.	Flächenbilanz	27

10.	Hinweise / Sonstiges	28
11.	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“	29
12.	Gesamtabwägung	29
	Anlage: Verschattungssimulation / Schattenwurfsimulationen	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ (ohne Maßstab)	8
Abbildung 2: Luftbild mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ (ohne Maßstab)	9
Abbildung 3: Blick auf die westliche Erschließungssituation mit davor liegender Spielfläche	10
Abbildung 4: Blick auf die westlich an den Geltungsbereich angrenzende zweigeschossige Bebauung	10
Abbildung 5: Blick auf das aufzustockende Bestandsgebäude durch die Bebauung östlich vom Geltungsbereich	11
Abbildung 6: Blick auf den Fußweg zwischen dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches und den nördlich gelegenen Bestandsgaragen	11
Abbildung 7: Blick in den Straßenraum südlich des Geltungsbereiches in Richtung Westen	12
Abbildung 8: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ auf der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Darstellung der 2. Änderung im Westen und dem Bebauungsplan Nr. 21 im Süden (ohne Maßstab)	13
Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)	15
Abbildung 10: Ansichten der Längsseiten der beantragten baulichen Erweiterung mit dem baulichen Bestand (ohne Maßstab)	15
Abbildung 11: Ansichten der beantragten baulichen Erweiterung mit dem baulichen Bestand (ohne Maßstab)	16

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ ist ein Antrag der Grundstückseigentümerin (Pie Tectum GmbH, Lichtenau) vom 20.05.2019 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und der unselbständigen Deckblattänderung 1 vom 11.09.1974, um die Aufstockung und Sanierung von drei derzeit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern um jeweils ein Staffelgeschoss mit Flachdach planungsrechtlich abzusichern. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wurde beantragt, die festgesetzte Geschossigkeit / Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) anzupassen.

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 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) um eine statische Verweisung handelt, so dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes geltende Bauordnung NRW maßgeblich ist.

Vor diesem Hintergrund ist für die im Bereich Tempelhofer Straße beabsichtigte Aufstockung zur planungsrechtlichen Sicherung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Denn für den bereits seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 einschließlich der ersten Deckblattänderung vom 11.09.1974 gilt die Bauordnung NRW aus dem Jahr 1968, die den Begriff des Staffelgeschosses nicht kennt und somit ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss bewertet.

Seitens der Eigentümerin wurde ein entsprechender Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für den Bereich Tempelhofer Straße 21 bis 25 gestellt. Es wurde eine dreigeschossige Bauweise sowie eine Erhöhung der GRZ auf 0,5 sowie der GFZ auf 1,2 beantragt.

Es wird beabsichtigt, die Mehrparteien-Wohnhäuser energetisch zu sanieren (+ 0,20 m für Wärmedämmung) und damit auch optisch aufzuwerten, was sich positiv auf den gesamten Straßenzug auswirken wird. Zur Vermeidung von Wärmebrücken sollen die mit 3,5 m² bis 5,0 m² sehr kleinen Balkone entfernt und durch freistehende Stahlbalkone in angemessener Größe ersetzt werden.

Da auch das Flachdach in Stand gesetzt werden muss, ist beabsichtigt, die Gebäude um jeweils ein Geschoss aufzustocken und um insgesamt fünf Wohnungen zu ergänzen.

Hinweis:

Der Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 20.05.2019 sah die Aufstockung der zusammenhängenden Bestandsgebäude und die Ergänzung von insgesamt drei Wohnungen vor.

Vor dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde die Planung dahingehend modifiziert, dass nun sechs Wohneinheiten im neuen Obergeschoss vorgesehen waren. Dieses hätte die Umsetzung der vom Rat der Stadt Paderborn am 24.04.2018 beschlossenen „Leitlinien zur Umsetzung einer Quote von mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“ zur Folge gehabt.

Um die Wohnraumförderung zu erreichen bzw. die Bedingungen an eine solche Förderung einhalten zu können, wäre nach Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern und dem Kreis Paderborn neben den erforderlichen Grundrissen auch eine Barrierefreiheit zu gewährleisten. Diese hätte den Einbau eines Aufzuges in dem Bestandsgebäude erforderlich gemacht. Nach den „Wohnraumförderbestimmungen 2020 des Landes Nordrhein-Westfalen“ sollen, wenn kein Aufzug eingebaut wird, die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen min-

destens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel durch Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Die Nachrüstbarkeit muss planerisch nachgewiesen werden. Da nach entsprechender Prüfung weder der Einbau eines Aufzuges noch die nachträgliche Nachrüstbarkeit im Bestand architektonisch und konstruktiv sowie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit möglich ist, muss auf die Wohnraumförderung verzichtet werden. Aus diesem Grund wird von der Ziffer 4. der o.g. Leitlinien Gebrauch gemacht: „Auf die Quotierung wird bei Projekten mit weniger als drei Wohnungen verzichtet. Bei Vorhaben mit weniger als sechs Wohnungen kann in begründeten Einzelfällen auf die Anwendung der Quote verzichtet werden.“ Die Anzahl der neu zu errichtenden Wohnungen wird auf fünf reduziert und somit auf die Anwendung der Quote zur Wohnraumförderung verzichtet.

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde am 27.06.2019 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn angenommen.

Zu diesem Zeitpunkt umfasste der Planbereich die Flurstücke 789 bis 792, Flur 26, Gemarkung Paderborn. Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 790 bis 792 zu einem Grundstück verschmolzen, so dass das Plangebiet nun aus den Flurstücken 789 und 1344, Flur 26, Gemarkung Paderborn besteht.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat, wie zuvor bereits beschrieben, in seiner Sitzung am 27.06.2019 beschlossen, den Antrag anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Um das konkrete Bauvorhaben mit dem ausschließlichen Projektbezug in dem durch eine dichte Bebauung geprägten Gesamtgebiet planungsrechtlich abzusichern, wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt.

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

Die betroffenen Flurstücke 789 und 1344 (Flur 26, Gemarkung Paderborn) befinden sich im Eigentum der Antragstellerin und weisen insgesamt eine Größe von 1.507 m² auf.

Die Planung erhält den Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 342 „Tempelhofer Straße“.

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

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

- der Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungs-

plan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden.

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

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. 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 Bebauungsplanes liegt faktisch 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 Gebiet hat eine Größe von 1.507 m².

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a (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 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ 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 Bauungsinhalt keine Nutzung verbunden, die einer Genehmigung nach BImSchG bedarf und somit formal einer Notwendigkeit zur Durchführung einer Prüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

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

Somit ist festzustellen, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ kein Vorhaben vorbereitet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor.

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

Verfahrensschritte:

Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn	27.06.2019
Aufstellungsbeschluss Beschluss über den Entwurf für die Offenlage und die öffentliche Auslegung gemäß §§3 (2), 4 (2) BauGB	Rat	08.04.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB	vom 03.06.2020 bis 17.06.2020	
Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	vom 06.07.2020 bis zum 19.08.2020 (einschließlich)	

Im Rahmen der o.g. Unterrichtung der Öffentlichkeit sind von der Öffentlichkeit zu folgenden Themen Äußerungen gemacht worden:

- Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum / Stellplatznachweis für Planvorhaben
- Verkehrssicherheit
- Artenschutz (Fledermäuse)
- Auswirkungen durch eine Gebäudehöhe von 11,00 m: verminderter Lichteinfall, Einsehbarkeit
- Anspruch auf Fortbestehen der vorhandenen Situation (Bestandsschutz)

Hinsichtlich der genannten Themen wurde die hier vorliegende Begründung vor der Offenlage zur Klarstellung ergänzt und modifiziert.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgebrachten Belange führten zu keiner Veränderung / Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfes zur Offenlage / öffentlichen Auslegung gemäß §§3 (2), 4 (2) BauGB.

Aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der hierdurch eingeschränkten Öffnungszeiten der städtischen Verwaltung wurde die Offenlage über den vorgeschriebenen Zeitraum von einem Monat bzw. mind. 30 Tagen hinaus über einen Zeitraum von ca. sechseinhalb Wochen durchgeführt.

Veränderte Planungsinhalte und -festsetzungen zum Satzungsbeschluss haben sich aus der Beteiligung (Offenlage) nicht ergeben. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen / Hinweisen vorgenommen:

- Hinweis für den Fall archäologischer Bodenfunde
- Anpassung / Synchronisation der Katasterunterlage
- Eintrag des unteren Höhenbezugspunktes in der Tempelhofer Straße

In der Begründung wurde ergänzt, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Regelungen zum Schutz des angrenzenden Kinderspielplatzes getroffen werden können. In den Durchführungsvertrag wird allerdings ein entsprechender Passus zum Schutz des Kinderspielplatzes und der angrenzenden Bäume auf städtischem Gelände aufgenommen.

Zudem wurde die Begründung bzgl. der nunmehr fünf statt sechs neu hinzukommenden Wohnungen angepasst.

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der 1.507 m² große Geltungsbereich liegt im Nord-Osten vom Paderborner Stadtzentrum, westlich des Berliner Ringes und südlich der Benhauser Straße.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich die drei Mehrfamilienhäuser Tempelhofer Straße 21 bis 25, da für das restliche Umfeld kein weiterer Änderungsbedarf besteht. Betroffen sind von der Änderung die Flurstücke 789 und 1344 der Flur 26, Gemarkung Paderborn.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1344 und 789, die beide in der Verfügung / dem Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

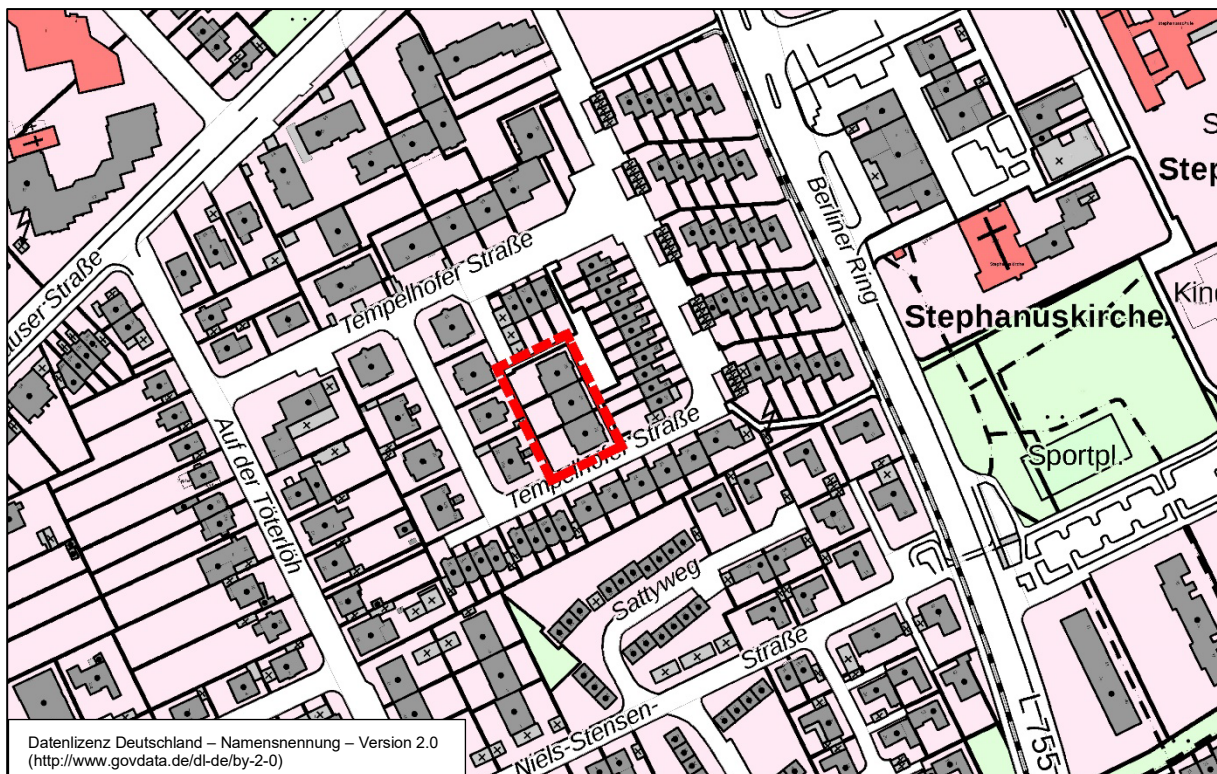


Abbildung 1: Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Luftbild mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ (ohne Maßstab)

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das direkte städtebauliche Umfeld zeichnet sich in der Geschossigkeit durch eine heterogene Struktur aus. Im Norden schließt sich eine voll zweigeschossige Reihenhausbauung mit Flachdach an. Die westlich angrenzenden 2 ½-geschossigen Mehrfamilienhäuser weisen eine Traufhöhe von ca. 6,50 m und eine Firsthöhe von ca. 11,25 m auf.

Östlich der hier in Rede stehenden Wohnbebauung befinden sich dreigeschossige Reihenhäuser mit Flachdächern und einer Gebäudehöhe von ca. 9,30 m.

Lediglich südlich der Tempelhofer Straße stehen eingeschossige Einfamilienhäuser mit überwiegend flach geneigten Satteldächern oder auch Flachdächern.

Die aneinander gereihten Bestandsgebäude im Plangebiet mit insgesamt 14 Wohneinheiten sind derzeit zweigeschossig und haben ein Flachdach. Sie wurden 1977 erbaut und bis dato nicht renoviert.



Abbildung 3: Blick auf die westliche Erschließungssituation mit davor liegender Spielfläche



Abbildung 4: Blick auf die westlich an den Geltungsbereich angrenzende zweigeschossige Bebauung



Abbildung 5: Blick auf das aufzustockende Bestandsgebäude durch die Bebauung östlich vom Geltungsbereich



Abbildung 6: Blick auf den Fußweg zwischen dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches und den nördlich gelegenen Bestandsgaragen



Abbildung 7: Blick in den Straßenraum südlich des Geltungsbereiches in Richtung Westen

5. Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

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

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

Somit gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche – W“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Die weiterhin beabsichtigte Festsetzung als „Reines Wohngebiet – WR“ in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder Landschaftsschutzverordnung. Aus diesem Grund sind keine landschaftsrelevanten Entwicklungsziele oder Festsetzungen daraus betroffen.

5.4 Derzeit verbindliches Planungsrecht

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wird derzeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 1975 und der ersten Deckblattänderung (unselbstständige Änderung vom 11.09.1974) bestimmt. Für den hier in Rede stehenden Planbereich wurde

ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit zwingend zweigeschossiger geschlossener Bauweise, mit Flachdach, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die GRZ- und GFZ-Berechnungen wurden damals nicht nur die jeweiligen Grundstücke in Ansatz gebracht, sondern auch Teile von angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 785 bis 789 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, Gemeinschaftsgaragen sowie mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen). Da dies aktuell nicht zulässig ist, wird allein durch die bestehenden Gebäude sowohl die GRZ als auch die GFZ überschritten.

Nördlich des in Rede stehenden Bereiches gelten dieselben Festsetzungen wie im Plangebiet. Östlich des Plangebietes ist in dem Bebauungsplan Nr. 21 ebenfalls ein Reines Wohngebiet, eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit bei geschlossener Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Weiter sind nur Hausgruppen zulässig.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes 21 aus dem Jahr 1996 wurde für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke die Festsetzung des Reinen Wohngebietes und die zwingende Zweigeschossigkeit beibehalten. Allerdings wurde die Dachform auf Satteldach mit einer Neigung von 38° geändert, wodurch die Errichtung von 2 ½ geschossigen Gebäuden möglich wurde. Bereits hier wurde das Bestreben nach Nachverdichtung deutlich.

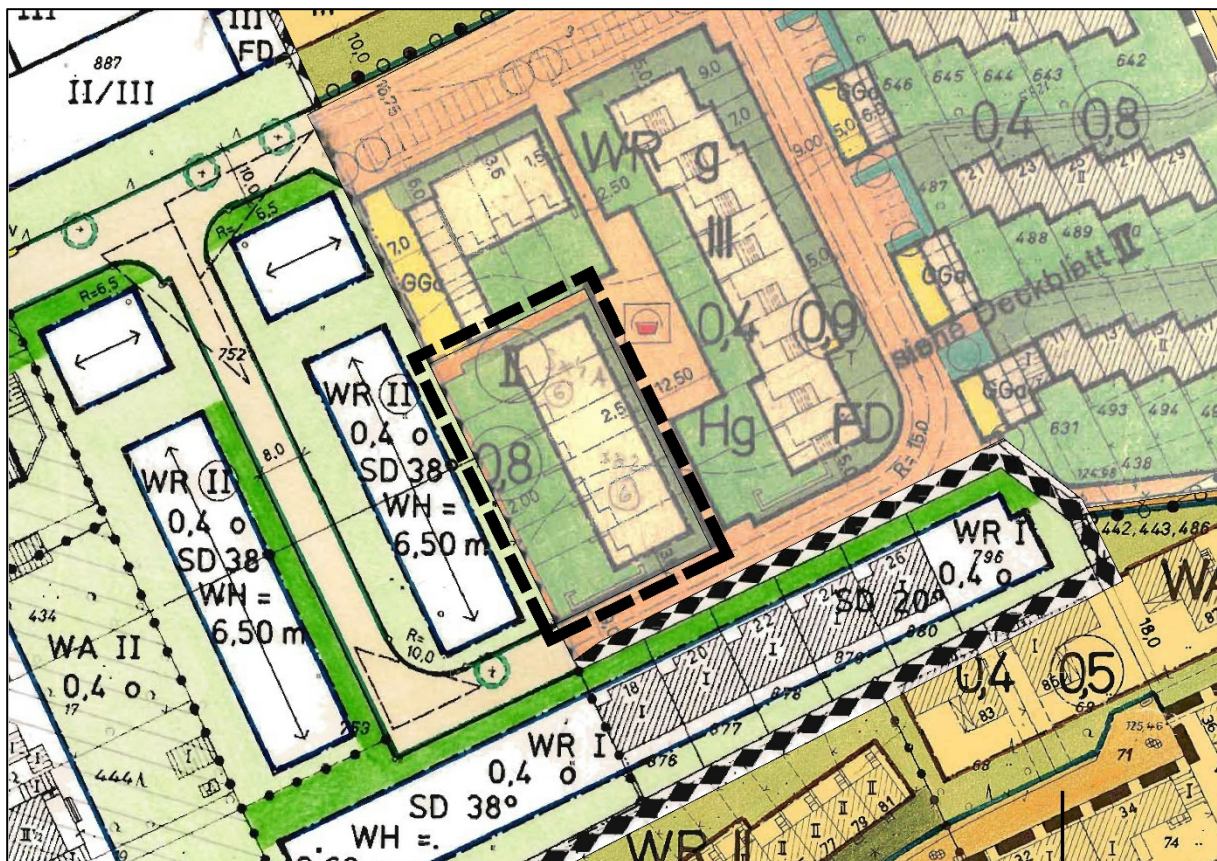


Abbildung 8: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ auf der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Darstellung der 2. Änderung im Westen und dem Bebauungsplan Nr. 21 im Süden (ohne Maßstab)

6. Belange des Städtebaus

6.1 Städtebauliche Konzeption der Änderung

Die Eigentümerin der hier in Rede stehenden, in die Jahre gekommenen Wohnbebauung plant die Fassade zu erneuern, energetisch zu sanieren sowie optisch aufzuwerten. Dabei sollen die drei Gebäude jeweils um ein Geschoss, das teilweise zurückspringt, aufgestockt werden. Hierdurch können insgesamt fünf weitere Wohnungen zusätzlich geschaffen werden.

Des Weiteren beabsichtigt die Eigentümerin zur Vermeidung von Wärmebrücken die bisherigen kleinen Balkone zu entfernen und durch freistehende Stahlbalkone zu ersetzen.

Mit der geplanten Aufstockung werden die Gebäudehöhen an die der Nachbarbebauung angeglichen. Somit fügen sich die Baukörper durch die geplante Umgestaltung harmonisch in die Umgebung ein.

Die gesamte Aufstockung springt in Teilen von der bestehenden Fassade zurück. Gleichzeitig wird die Farbgebung des neuen Obergeschosses auch im Bereich des Altbestandes aufgenommen, so dass der Baukörper zukünftig als einheitliches Bauwerk wirkt.

Das Plangebiet ist ausreichend über den östlich verlaufenden Fußweg mit Anschluss an die Tempelhofer Straße (Wohnstraße) im Norden und Süden erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen im Nahbereich (PaderSprinter Linie 8 (Gesseln – HBF – Neuenbeken) und Linie 28 (Wewer – HBF – Kaukenberg)) in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.

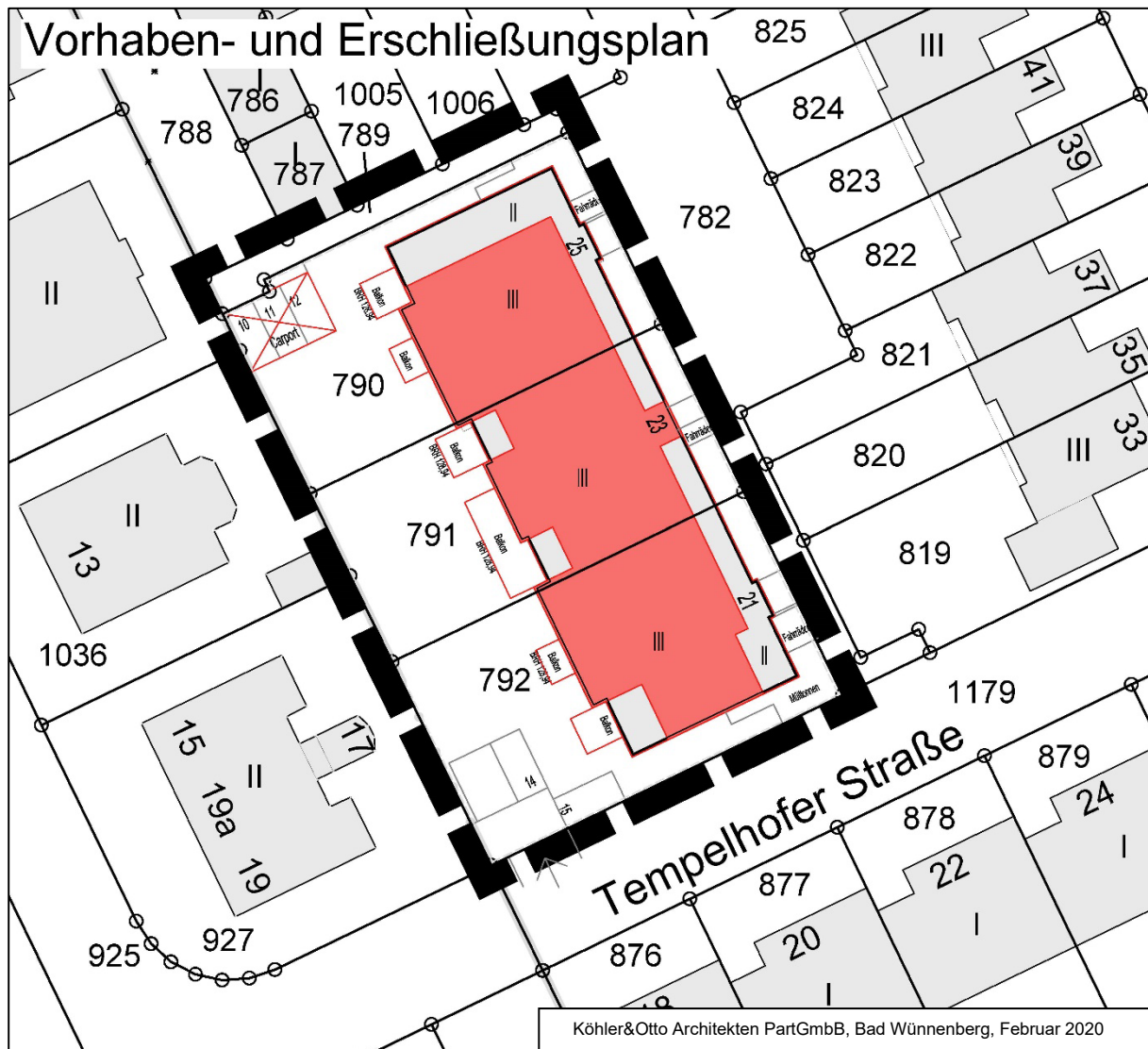


Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)



Abbildung 10: Ansichten der Längsseiten der beantragten baulichen Erweiterung mit dem baulichen Bestand (ohne Maßstab)

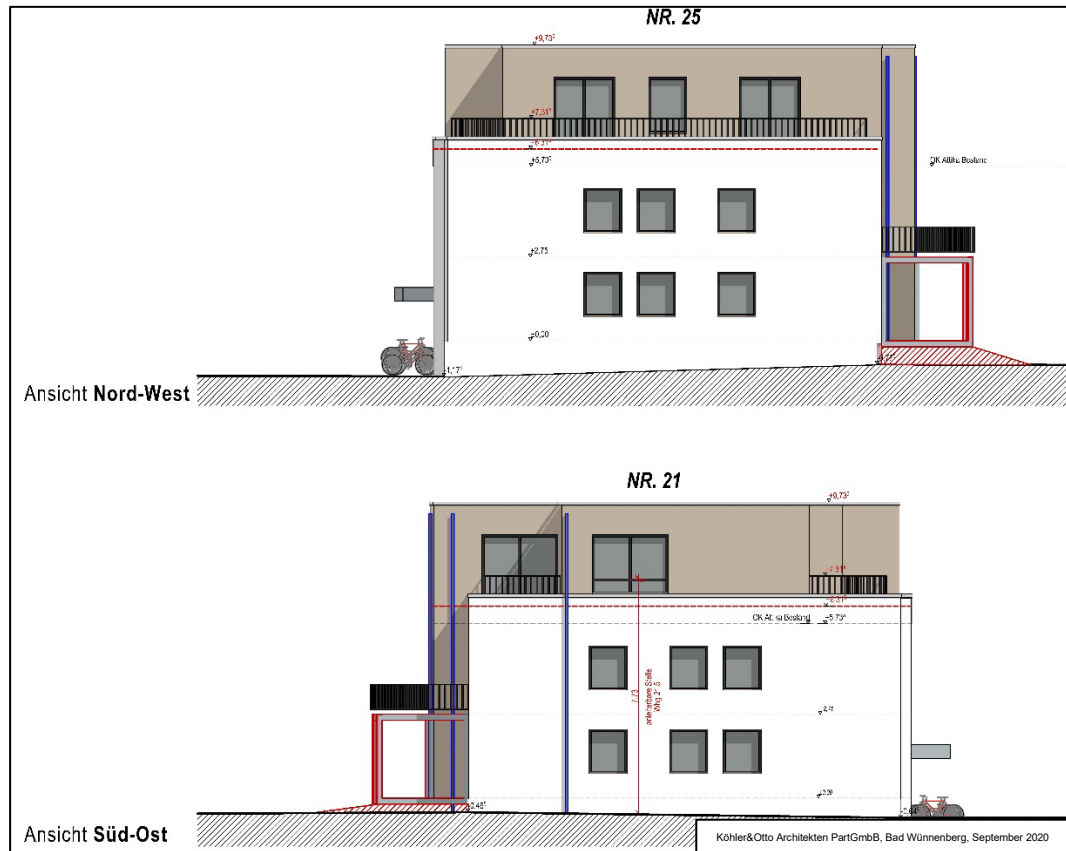


Abbildung 11: Ansichten der beantragten baulichen Erweiterung mit dem baulichen Bestand (ohne Maßstab)

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen, der Erhöhung der Geschosszahlen und der Erhöhung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl notwendig.

7. Inhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, wie bisher, das Reine Wohngebiet (WR) festgesetzt. Allerdings bietet der § 3 BauNVO 2017 weitere Festsetzungsmöglichkeiten:

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind zukünftig Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 3 (2) BauNVO, um z. B. auch die wohnortnahe Kinderbetreuung durch Privatpersonen nicht auszuschließen.

Ausgeschlossen werden dagegen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3)

BauNVO, da diese sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen würden und die infrastrukturellen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es wird deshalb ergänzend festgesetzt:

Gemäß § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind in dem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit der Festsetzung wird der Gebietserhaltungsanspruch für die innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 liegenden Flur- und Grundstücke gewahrt. Diese haben auch ein Vertrauen in die Beibehaltung der gemäß BauNVO 1968 zulässigen Festsetzungen in dem Gebiet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aufgrund der ursprünglichen Berechnungsmöglichkeiten (siehe oben) bereits bei der Bestandsbebauung eine rechnerische GRZ von 0,43. Das Gebäudegrundstück umfasste die Flurstücke 789 bis 792, Flur 26, Gemarkung Paderborn. Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 790 bis 792 zu einem Grundstück verschmolzen. Die Gebäudefläche auf diesen / diesem Flurstück (1.443 m²) beträgt mit seiner Grundfläche 628 m², somit 43 %.

Somit werden die sowohl in der BauNVO 1968 als auch in der BauNVO 2017 festgelegten zulässigen Maximalwerte für eine Grundflächenzahl schon heute überschritten. Um zukünftige Bau- und Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu gewährleisten, müssen die GRZ und die GFZ - immer unter der Berücksichtigung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse - angepasst werden.

Gemäß § 17 (2) BauNVO (2017) können die Obergrenzen der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Um sowohl den Bestand als auch die angestrebten geringfügigen Erweiterungen, die sich lediglich aus der Anbringung einer Wärmedämmung und vorgelagerten Stahlbalkonen ergibt, planungsrechtlich abzusichern, soll aus den oben genannten Gründen die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Um die angestrebte Dreigeschossigkeit nutzen zu können, ist auch eine Anpassung der Geschossflächenzahl notwendig. Daher soll die Geschossflächenzahl von bislang 0,9 auf 1,2 heraufgesetzt werden. Dieses entspricht der in der BauNVO für WR-Gebiete vorgeschlagenen maximalen Geschossflächenzahl.

7.2.2 Bauweise / Baugrenzen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 sieht für das Plangebiet eine Zulässigkeit von „Hausgruppen - HG“ vor. Westlich und östlich anschließend ist „geschlossene Bauweise – g“ festgesetzt.

Aufgrund der zusammenhängenden Gebäudelänge unter 50 m wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung „Hausgruppe“ kann hier vorhabenbezogen verzichtet werden, da das Vorhaben auf einem Grundstück (vereinigte Flurstücke 790, 791 und 792 zu Flurstück 1344) errichtet werden wird.

Mit der Festsetzung wird der nutzungstypischen Gebäudelänge entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig wird und dem Grunde nach den derzeitigen baulichen Bestand widerspiegelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Diese müssen zur Umsetzung der Planung mit den vorgelagerten Balkonen an der Westfassade um ca. 2,20 m gegenüber dem heutigen baulichen Bestand erweitert werden.

Im Norden wird gegenüber dem heute vor Ort befindlichen baulichen Bestand ausschließlich eine Erweiterung um 0,20 m aufgrund der zusätzlichen Wärmedämmung vorgenommen.

Im Osten verbleibt es dem Grunde nach ebenfalls bei dem heutigen Abstand zu der Wegefläche mit dem innenliegenden Spielplatz. Unter Berücksichtigung der Erweiterung um 0,20 m aufgrund der zusätzlichen Wärmedämmung ergibt sich ein Abstand von ca. 2,15 m bis 2,50 m. Der Abstand der betreffenden Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 beträgt 2,50 m.

Im Süden zur Tempelhofer Straße verbleibt es bei dem heutigen Abstand der heutigen Gebäudekante bzw. es erfolgt hier lediglich eine Reduzierung des rechnerischen Abstandes um 0,20 m aufgrund der zusätzlichen Wärmedämmung. Der Abstand beträgt hier zukünftig ca. 2,50 m bis ca. 2,60 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Gebäude hier bereits die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Baugrenze (Abstand von 3,50 m) überschreitet.

Baugrenzen im Bereich des neuen dritten Geschosses werden nicht festgesetzt. Die gewollten Vor- und Rücksprünge in der Fassade werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die dem Durchführungsvertrag beigefügte Draufsicht des Gebäudes ausreichend definiert.

7.2.3 Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird die Zulässigkeit einer maximalen Dreigeschossigkeit vorgesehen. Dieses entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf der östlich angrenzenden Baufläche. Weiter sind auch in der unmittelbaren Nachbarschaft dreigeschossige Gebäude zu finden, so dass sich die angestrebte Erhöhung der Baukörper in die Umgebung einfügen wird.

Die gesamte Aufstockung setzt sich durch ihre Farbgebung ab und springt in Teilen von der bestehenden Fassade zurück, so dass das obere Geschoss optisch als untergeordnetes Bauteil wirken wird.

Mit der Novellierung der Bauordnung NRW 2018 entfällt der Begriff des Staffelgeschosses. Es wäre somit gemäß § 2 (6) BauO NRW möglich, so viele „Nicht-Vollgeschosse“ wie möglich auf die festgesetzten Vollgeschosse zu stapeln.

Unter diesem Gesichtspunkt und um eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gewährleisten zu können, wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 11 m vorhabenbezogen beschränkt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten oder Brandschutzwänden kann bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Als unterer Bezugspunkt wird die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der südlichen Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt bei dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich zulässigen Flachdach die Oberkante Attika.

Es wird festgesetzt:

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe): 11,00 m

Als unterer Bezugspunkt wird die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der südlichen Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden und im Mittel gemessenen südlichen Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten oder Brandschutzwänden kann bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

7.3 Baugestalterische Festsetzungen

Es wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW vorhabenbezogen festgesetzt:

Dachgestaltung

Bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss ist ein Dachüberstand unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Fassadengestaltung

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.

Bei der Errichtung von aneinander gebauten Gebäuden (Hausgruppen) müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Gebäudehöhen, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

Vorgartengestaltung

Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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.

Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei wird abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die Ausbauhöhe an der Gradiente der angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmt.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Bezugspunkt das Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Mit den Festsetzungen kann zum einen der Gestaltqualität des Vorhabens entsprochen und zum anderen ein Einfügen der Bebauung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden. Regelungen zu Fassadenfarben werden objektbezogen entsprechend der Ausführungsplanung zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

7.4 Nebenanlagen / Stellplätze - Carports

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in dem Plangebiet nicht zulässig.

Diese sind bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 unzulässig. Aufgrund der geringen nicht überbaubaren Fläche sollten diese auch weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Für die bestehenden Wohnungen wird der Stellplatznachweis innerhalb des nördlich des Plangebietes angrenzenden Garagenhofes erbracht. Eine bauplanungsrechtliche Zuordnung dieser Stellplätze im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da diese bereits bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Für die neu hinzutretenden fünf Wohnungen sind in Anlehnung an den nicht rechtskräftigen „Entwurf der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kfz-Fahrzeuge und Fahrräder“ zur neuen BauO NRW vier normale und ein behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen und anzulegen.

Der Stellplatzbedarf soll entsprechend durch drei weitere Stellplätze (einschließlich eines Stellplatzes für Menschen mit Behinderung) innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mit Zu- und Abfahrt zur Tempelhofer Straße sowie durch drei Stellplätze / Carports im Norden in Verlängerung des dortigen Garagenvorplatzes auf dem Flurstück 1344 gedeckt werden. Zur Erreichbarkeit dieser Stellplätze ist auf dem Flurstück 788 (Garagenvorplatz) die Zu- und Abfahrt durch eine Baulast (Geh- und Fahrrecht) zu sichern.

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Bedarfsfeststellung für die Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage des o.g. Entwurfes der Verordnung. Mit dem Erfüllen der darin formulierten Anforderungen an die Zahl der Stellplätze wird dem Thema „Stellplätze“ auf dieser Planungsebene ausreichend Rechnung getragen. Mit der Ausweisung von sechs Stellplätzen wird die Forderung nach fünf Stellplätzen übererfüllt.

Durch die Festsetzung von Flächen für Carports bzw. Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine städtebaulich geordnete und sinnvolle Anordnung der Parkplätze ermöglicht.

Die Verkehrssicherheit im nachbarschaftlichen Umfeld wird durch die zukünftige vorhabenbezogene Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht tangiert. Die Stellplätze mit der Zu- und Abfahrt zur Tempelhofer Straße werden alle mit einer ausreichenden Vorfläche

bedacht, so dass ein direktes Rückstoßen auf den Fußweg nicht stattfindet und eine Einsehbarkeit des Fußweges gewährleistet wird. Der Parkraum an der Tempelhofer Straße bleibt bis auf den Bereich der Stellplatzzu-/abfahrt unverändert erhalten.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das Plangebiet ist keine Festsetzung von Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Das Plangebiet ist ausreichend über den östlich verlaufenden Fußweg mit Anschluss an die Tempelhofer Straße (Wohnstraße) im Norden und Süden erschlossen.

Eine nördlich im Plangebiet liegende Fläche wurde im Bestandsplan Nr. 21 als „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt (Flurstück 789). Sie dient als Verbindungsweg zwischen den Wohngebäuden und der zugeordneten Gemeinschaftsgarage. Die Wegeverbindung soll zugunsten der Anordnung von Stellplätzen geringfügig verkleinert werden. Die Festsetzung als „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ wird beibehalten, allerdings entsprechend des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB konkretisiert. Das Geh- und Leitungsrecht gilt für Anwohner und für Ver- und Entsorgungsträger.

Für das Flurstück 789 wird zudem im Übergang zu dem Flurstück 788 die Festsetzung einer mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche“ festgesetzt, um hierüber das Erreichen der Stellplätze / Carports auf dem Flurstück 1344 bauplanungsrechtlich abzusichern.

7.6 Grünordnung / Spielplatz und -fläche / Soziale Infrastruktur

Grünordnerische Festsetzungen werden im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht getroffen. Es sind auch keine entsprechenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu übernehmen.

Die 19 Wohneinheiten lösen einen Spielflächenbedarf aus. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt ein städtischer Kinderspielplatz. Da es sich bei der Vorhabenplanung lediglich um die Erweiterung um fünf zusätzliche Wohneinheiten handelt, wird ein Bedarf an weiterer öffentlicher Spielplatzfläche hier nicht gesehen.

Hiervon unbenommen ist die Anlage von ausreichender Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück nach BauO NRW. Hierzu bedarf es aber keiner planungsrechtlichen Regelung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da die Bereitstellung auf dem Grundstück nicht erforderlich ist, wenn in unmittelbarer Nähe ein geeigneter öffentlicher Spielplatz (siehe oben) vorhanden ist.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können keine Regelungen zum Schutz des angrenzenden Kinderspielplatzes getroffen werden. Im Durchführungsvertrag wird allerdings ein entsprechender Passus zum Schutz des Kinderspielplatzes z.B. während der Bauphase und der angrenzenden Bäume auf städtischem Gelände aufgenommen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich soziale Infrastruktureinrichtungen wie die „Stephanus-Grundschule“ in 6 Minuten fußläufiger Entfernung, Kita „Lange Wenne“ in 8 Minuten fußläufiger Entfernung und Seniorenbetreuung „St. Vincenz-Altenzentrum“ in 6 Minuten fußläufiger Entfernung ebenso wie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Mit den Inhalten der Planung (zusätzliche fünf Wohneinheiten) werden keine Auswirkungen auf die Einrichtungen erwartet, die hier Maßnahmen erforderlich machen.

7.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser / Brandschutz

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

Die vorgeschriebene Feuerwehrebewegungsfläche kann weiterhin ebenso gewährleistet werden, da kein Eingriff in die Verkehrsflächen erfolgt.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung entstehen keine veränderten Anforderungen an die bestehenden Kapazitäten der Infrastruktur. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit der Ausstattung mit Glasfaserprodukten.

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

Die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende weitergehende oder anderweitige Informationen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitzuteilen.

Schmutz- und 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, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der rechtskräftig bereits überplante Bereich ist in der kommunalen Entwässerungsplanung bereits berücksichtigt. Die abwasserseitigen Bedingungen für die Baugrundstücke werden erfüllt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung entstehen keine veränderten Anforderungen an die bestehenden Kapazitäten der Infrastruktur. Die Entwässerung der Stellplätze und Dachflächen sind an den bereits vorhandenen gemeinsamen Grundstücksanschluss der Tempelhofer Straße 21, 23 und 25 anzuschließen.

Abfallentsorgung

Das Änderungsgebiet / Plangebiet ist an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

8. Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kap. 2 Verfahren).

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

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Lärm-Einwirkungsbereich gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Vom Plangebiet selbst werden - bezogen auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz - aufgrund der getroffenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

Bei der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Planung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Ermittelt wird der durch eine Änderung verursachte Mehrbedarf durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Bebauung (sog. "Sollbedarf") und des genehmigten Altbestands.

Es sind drei weitere Stellplätze im Süden des Plangebietes, unmittelbar erreichbar von der Tempelhofer Straße, und drei Stellplätze im Norden des Plangebietes, erreichbar über das Flurstück 788, vorgesehen.

Von Stellplätzen dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen. Das Kriterium der Unzumutbarkeit ist nicht im enteignungsrechtlichen Sinne zu verstehen, sondern meint unterhalb dieser Schwelle liegende Belästigungen durch Lärm oder Gerüche, die der Umgebung, insbesondere der Nachbarschaft, billigerweise nicht zugemutet werden können.

Die Frage, wann die Benutzung von Garagen oder Stellplätzen die Umgebung unzumutbar stört, lässt sich nicht abstrakt und generell nach festen Merkmalen beurteilen. Vielmehr kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken.

Die durch Stellplätze und Garagen verursachten Belästigungen führen nur ausnahmsweise zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung, wenn sie straßennah untergebracht werden. Lärm- und Geruchsbelästigungen von Stellplätzen oder Garagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen können eher die Grenze des Zumutbaren überschreiten.

Bei der Bewertung der Zumutbarkeit von in rückwärtigen Grundstücksbereichen errichteten Stellplätzen und Garagen sowie ihrer Zuwegungen kommt es maßgeblich darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich die Stellplätze auswirken werden, bereits hinzunehmen oder zu erwarten haben. Maßgebend ist nicht allein das aktuell gegebene Ausmaß an Beeinträchtigungen durch Stellplatz- und Garagenanlagen, sondern auch der Umstand, inwieweit der betreffende rückwärtige Grundstücksbereich bereits durch andere Grundstücke im näheren Umfeld als Standort für Stellplätze oder auf andere Weise durch kraftfahrzeugbedingte Immissionen vorgeprägt ist.

In dem in Rede stehenden Bereich an der Tempelhofer Straße sind sowohl zur Verkehrsfläche angeordnete private Stellplätze / Garagen zu finden, wie auch zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angeordnete Anlagen des ruhenden Verkehrs.

Die insgesamt sechs zusätzlichen Stellplätze mit einer direkten bzw. indirekten Zu- und Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bzgl. ihrer Anzahl und ihrer Lage innerhalb des Wohngebietes als sozial adäquat anzusehen. Sie reichen nicht in einen Bereich, der aufgrund seiner Lage als für Stellplätze dauerhaft nicht zugänglicher Standort angesehen werden könnte.

8.2. Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bzw. zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.

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

8.3 Belange des Artenschutzes

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

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

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Tier- und Pflanzenarten den Artenschutzbestimmungen des § 39 und 44 (1) BNatSchG. Folglich ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten, sogenannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, zu überprüfen.

Im Regelfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei den häufigen und ungefährdeten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbotstatbestände verstoßen wird.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort zu nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen bodendeckenden Bewuchses und des vereinzelt Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird.

Innerhalb der Grünstrukturen im Umfeld des bestehenden Gebäudes / des Vorhabens sowie an dessen Gebäudeseiten können Strukturen vorhanden sein, die durch Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier genutzt werden können (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.). Aufgrund dieser möglichen Quartierseignung muss vor dem Abriss von Gebäudeteilen eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertagender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Bruten von dem Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden.

Grünstrukturen im Umfeld des Vorhabens werden nicht tangiert und bleiben erhalten.

Aus diesem Grund wird eine Inanspruchnahme von Fläche innerhalb des Plangebietes nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Tiere / Pflanzen, Artenschutz) erwartet.

Zusätzlich werden zur Vermeidung eines Auslösens der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG in der Planzeichnung Hinweise auf erforderliche Untersuchungen gegeben. Ob und inwiefern artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind, ist vor Gebäudeabrissarbeiten und vor Rodungsarbeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise kann ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Bauleitplanung zu einem Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffer 1 - 3 BNatSchG führt:

„Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Der Beginn von Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 01. März zulässig.

Aufgrund der möglichen Quartierseignung für Säugetiere / Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier muss vor dem An- / Umbau des Gebäudes (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.) eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertagender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Teil-Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden.

Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang August und vor dem 01. März eines Jahres auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

Hierzu ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen und Rodungsarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.“

8.4 Belange des Boden- und Flächenschutzes

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 gezielte Aufstockung von Bestandsgebäuden gefolgt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Boden / Fläche) erwartet.

8.5 Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Gewässer / Grundwasser) erwartet.

8.6 Belange des Klimaschutzes

Nach dem BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

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

Wesentliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nicht zu erwarten, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen herbeigeführt werden sollen. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet gering klimaempfindlich ist, eine Bestandssituation mit Flächenversiegelung überplant wird und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden.

Aufgrund der hier in Rede stehenden Flächengröße werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Klima / Lufthygiene) erwartet.

8.7 Belange der Denkmalpflege / Kultur- und Sachgüter / Kampfmittel

Im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden. Somit ergeben sich keine denkmalpflegerischen Vorgaben.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Denkmalpflege / Kultur- und Sachgüter) erwartet.

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Im Rahmen des konkreten Bauantrages ist dieser Aspekt mit der zuständigen Fachbehörde abschließend zu klären.

8.8 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 Geschossigkeit, 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) zu prüfen.

Maßüberschreitungen, die zu "bodenrechtlichen Spannungen" führen, bedürfen der "Bewältigung" durch eine städtebauliche Planung; sie begründen jedoch im Fall der "Nachverdichtung" eines unbebauten Bereichs nicht zugleich einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Die geplante Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 ist durch die bereits vorhandene Überschreitung der GRZ im Bestand, durch die Anbringung einer Wärmedämmfassade und durch die Errichtung von vorgehängten Stahlbalkonen begründet.

Die Anbringung einer Wärmedämmfassade ist schon jetzt zulässig, da eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für Wärmedämmmaßnahmen ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig ist. Letztlich werden mit der geplanten Erhöhung der GRZ geringfügige bauliche Maßnahmen ermöglicht, die sich nicht negativ auf nachbarschaftliche Belange auswirken werden.

Hinsichtlich der Änderung der Belichtungsverhältnisse durch die Veränderung der Gebäudehöhe wurde eine Verschattungssimulation erstellt, um die möglichen Auswirkungen der Planung beurteilen zu können.

Belichtung, Belüftung, Verschattung

Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der vornehmlich betroffenen Gebäude östlich und nördlich des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden. Dies wurde in einer Verschattungssimulation (Verschattungssimulation / Schattenwurfsimulationen (Drees & Huesmann Stadtplaner Part GmbH, Bielefeld, Juni 2020)) geprüft. Schattenwurfsimulationen wurden für

- die heutige Bestandssituation (Gebäudehöhe rd. 7,00 m) – Variante A,
- die Planungssituation mit zurücktretendem 3. Geschoss im Norden und Osten (Gebäudehöhe 11,00 m) – Variante B und
- die Planungssituation entsprechend festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche (Gebäudehöhe 11,00 m) – Variante C

für

- den 21. März (Tag- und Nachtgleiche), den 21. Juni und den 21. Dezember (Sonnentiefststand) eines Jahres,
- jeweils für 9.00 Uhr, 12.00 Uhr, 14.00 Uhr und 16.00 Uhr

erstellt.

Dabei ist auf eine Darstellung der vorhandenen verbleibenden Vegetation der betroffenen Grundstücke, die zu einer Eigenverschattung bereits beiträgt, verzichtet worden.

Die Verschattungssimulationen sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Stunden und für die Wintermonate von 1 Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besonnt“, wenn Wohn- und Kinderzimmer am 21. Dezember 2 Stunden besonnt werden. Den Verschattungssimulationen ist zu entnehmen, dass die o.g. Werte auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung problemlos erreicht werden. Dies ist im Wesentlichen durch den Abstand zu den umliegenden Gebäuden von rd. 19,50 m nach Norden und rd. 25,00 bzw. 22,00 m (südliche Reihenhäuser) nach Osten begründet. Die Verschattungssimulation zeigt, dass nicht mit einer Beeinträchtigung der Belichtung bzw. mit einer Verschattung der angrenzenden Wohngebäude durch das Bauvorhaben zu rechnen ist. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein.

Einsehbarkeit

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 2018 festgelegten Abstandsregelungen (3 m für die Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei Vollgeschossen) eingehalten.

Weitere Regelungen hinsichtlich der möglichen Einsehbarkeit können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht getroffen werden.

9. Flächenbilanz

	Größe	Anteil in %
Plangebiet der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“	1.507 m ²	100
Reines Wohngebiet	1.507 m ²	100

10. Hinweise / Sonstiges

Es werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 – 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

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

Altlasten

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

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-). Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

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

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

Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Beachtung der Rückstauenebene

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

Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung

zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Bezug zum Durchführungsvertrag

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 789 und 1344, Flur 26, Gemarkung Paderborn mit insgesamt 1.507 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG])

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Der Beginn von Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 01. März zulässig.

Aufgrund der möglichen Quartierseignung für Säugetiere / Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier muss vor dem An- / Umbau des Gebäudes (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.) eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertagender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Teil-Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden.

Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang August und vor dem 01.03. eines Jahres auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

Hierzu ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen und Rodungsarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.

DIN-Normen/Richtlinien

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

11. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 342 „Tempelhofer Straße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 342 „Tempelhofer Straße“ besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

12. Gesamtabwägung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 (6) Ziffer 2 BauGB
- Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB

Die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 21 für eine Versiegelung festgesetzten Flächen werden nach dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren grundsätzlich weiterhin in Anspruch genommen.

Mit der Bauleitplanung und deren Umsetzung wird der maßvollen Innenentwicklung und dem Ziel der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum entsprochen.

Es kann auf vorhandene Infrastruktur zugegriffen werden. Zudem wird mit der Innenentwicklung der nicht gewollten Inanspruchnahme von Fläche auf der „grünen Wiese“ mit zusätzlicher Versiegelung und notwendigem Straßenneubau begegnet.

Auch werden durch die Umsetzung der Planung keine negativen nachbarrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Auswirkungen erwartet.

Mit Blick auf die im Umfeld angrenzende überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung wird die beabsichtigte Aufstockung der bislang zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als verträglich angesehen. Das Vorhaben fügt sich in die städtebauliche Struktur ein, indem sich die zulässige Gebäudehöhe an der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung orientiert. Eine darüberhinausgehende Aufstockung soll durch die Festsetzung von Gebäudehöhen nicht ermöglicht werden. Des Weiteren sollen sich die weiteren Festsetzungen zu Maß und Art der baulichen Nutzung an der im Umfeld vorhandenen Bebauung orientieren, sodass sich das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Hinsichtlich der Änderung der Belichtungsverhältnisse durch die Veränderung der Gebäudehöhe wurde eine Verschattungssimulation erstellt, um die möglichen Auswirkungen der Planung beurteilen zu können. Die Verschattungssimulation zeigt, dass nicht mit einer Beeinträchtigung der Belichtung bzw. mit einer Verschattung der angrenzenden Wohngebäude durch das Bauvorhaben zu rechnen ist. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein.

Zudem sind keine objektiv messbaren nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum und die Verkehrssicherheit in der Tempelhofer Straße als Auswirkung zu erwarten.

Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann mit dem Vorhaben eine gestalterische Aufwertung der Mehrfamilienhausbebauung erzielt werden. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann zudem gewährleistet werden, dass auch die gestalterischen Aspekte durch die enge Abstimmung mit der Stadt Paderborn und die Absicherung mittels Durchführungsvertrag ausreichend berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im September 2020

i. A.

Anlage: Verschattungssimulation / Schattenwurfsimulationen

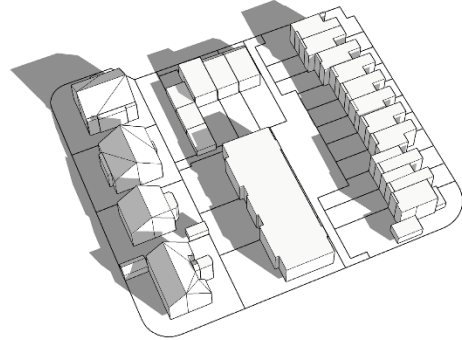
21. MÄRZ

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

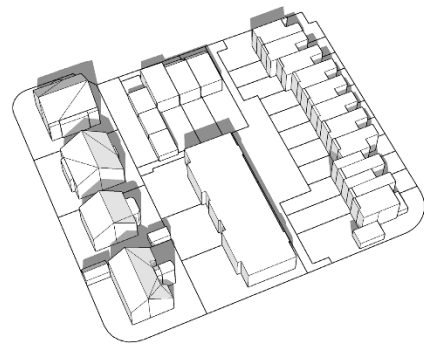
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE A
BEBAUUNG BESTAND
(GEBÄUDEHÖHE 7M)

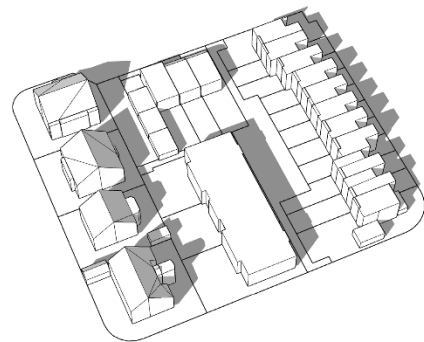
09:00



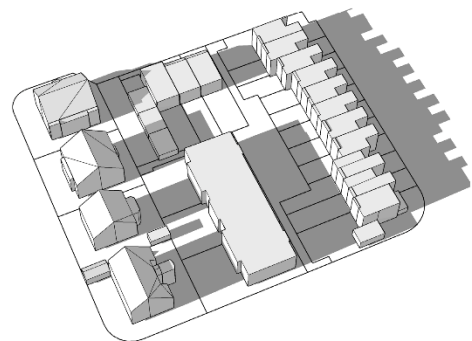
12:00



14:00



16:00



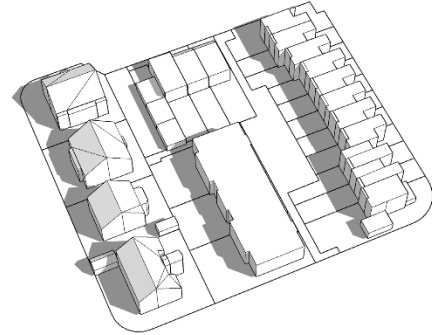
21. JUNI

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

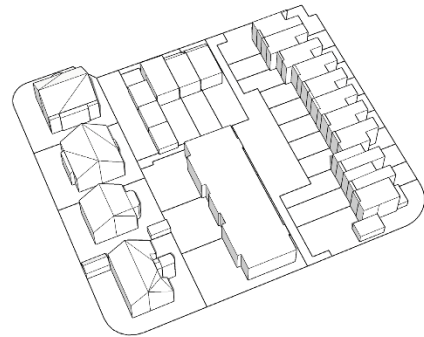
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE A
BEBAUUNG BESTAND
(GEBÄUDEHÖHE 7M)

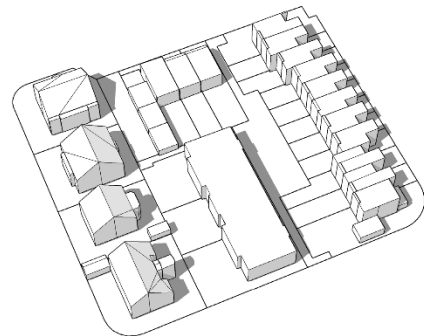
09:00



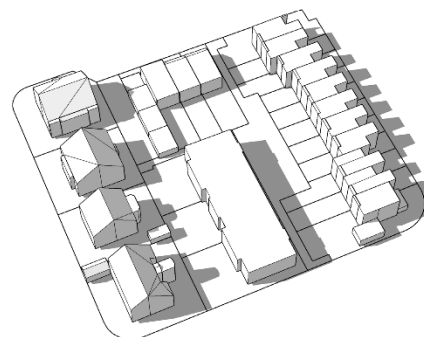
12:00



14:00



16:00



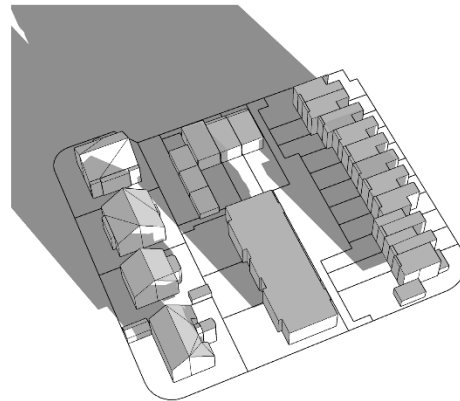
21. DEZEMBER

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

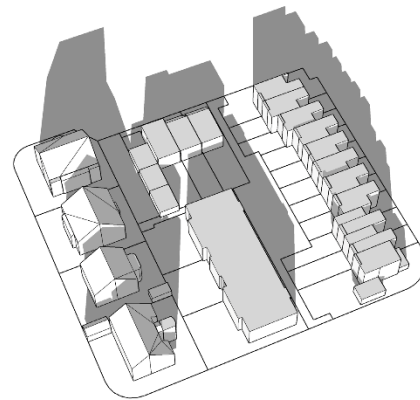
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE A
BEBAUUNG BESTAND
(GEBÄUDEHÖHE 7M)

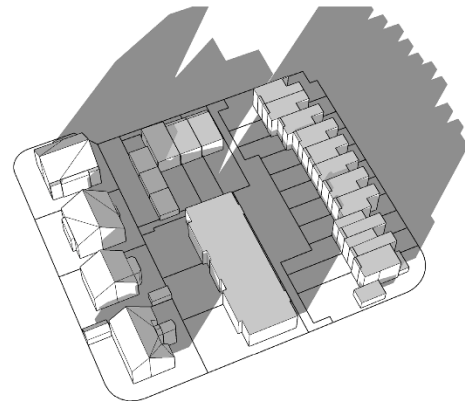
09:00



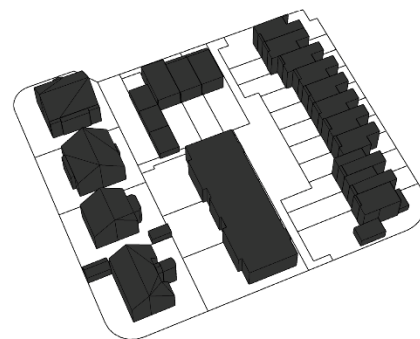
12:00



14:00



16:00



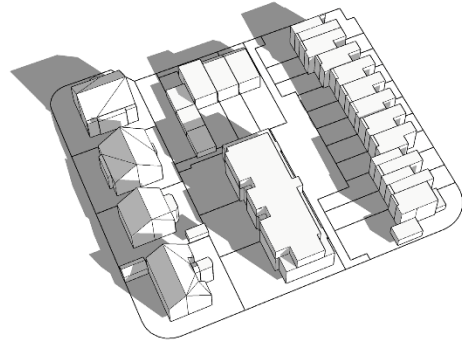
21. MÄRZ

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

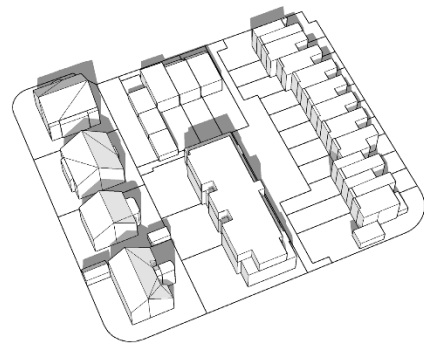
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE B
BEBAUUNG PLANUNG
(GEBÄUDEHÖHE 11M)

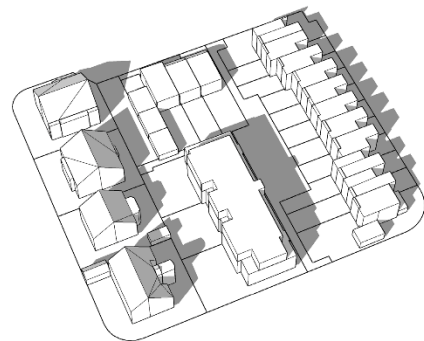
09:00



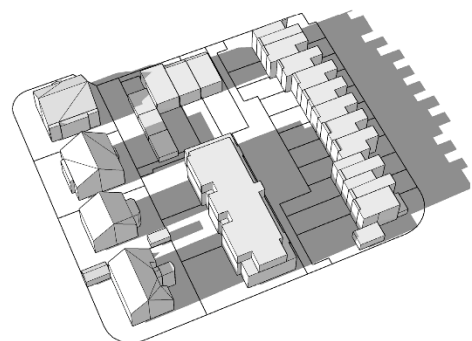
12:00



14:00



16:00



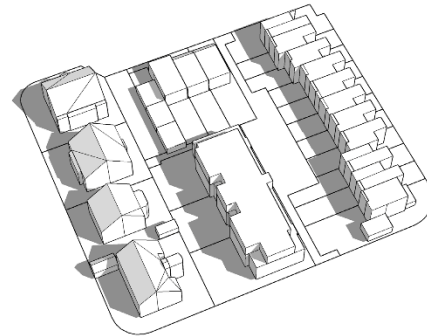
21. JUNI

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

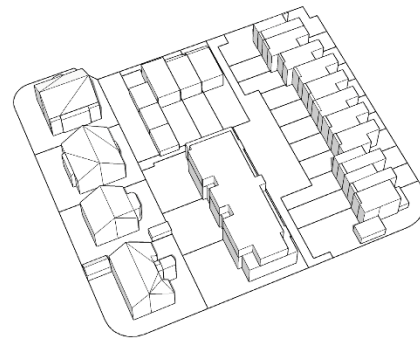
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE B
BEBAUUNG PLANUNG
(GEBÄUDEHÖHE 11M)

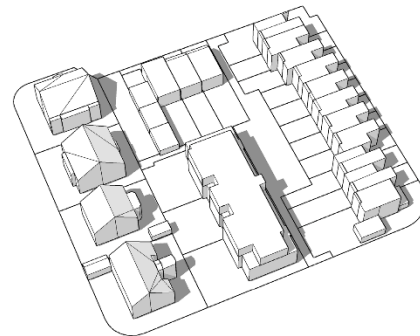
09:00



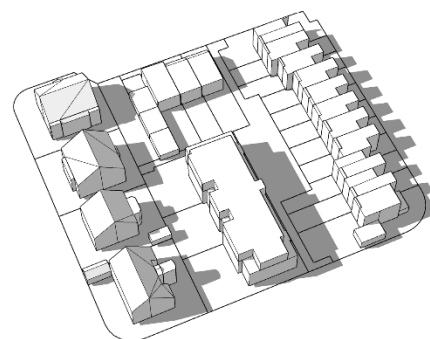
12:00



14:00



16:00



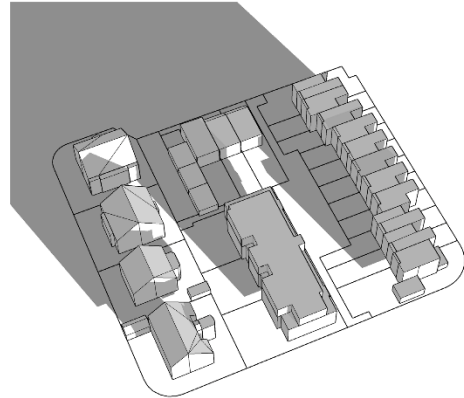
21. DEZEMBER

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

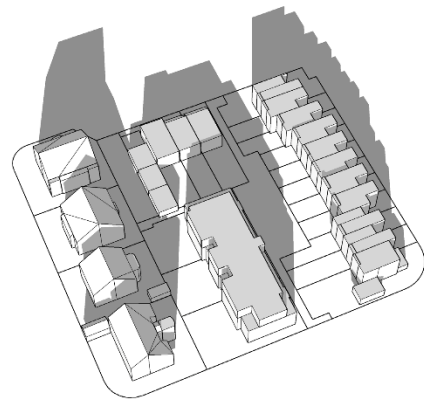
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE B
BEBAUUNG PLANUNG
(GEBÄUDEHÖHE 11M)

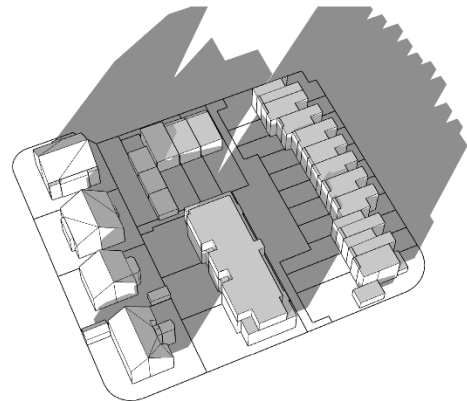
09:00



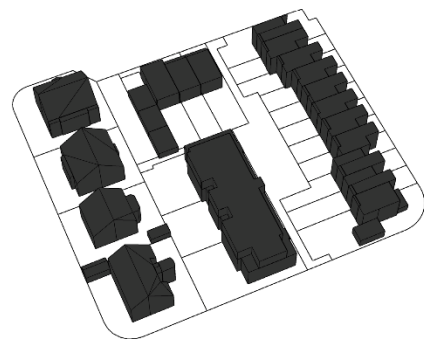
12:00



14:00



16:00



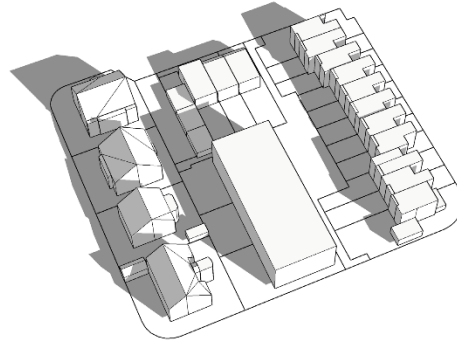
21. MÄRZ

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

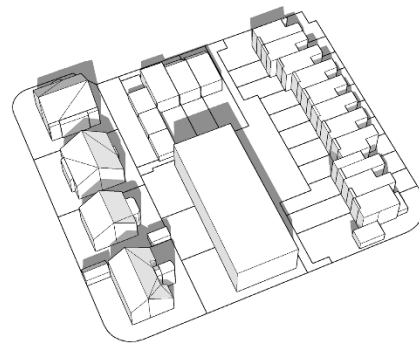
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE C
BEBAUUNG MAXIMAL
(GEBÄUDEHÖHE 11M)

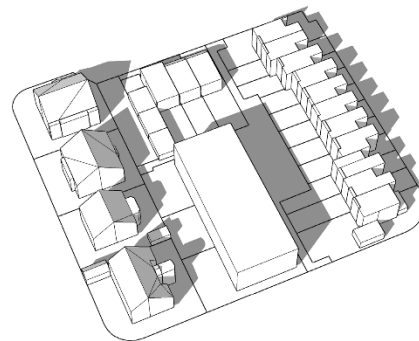
09:00



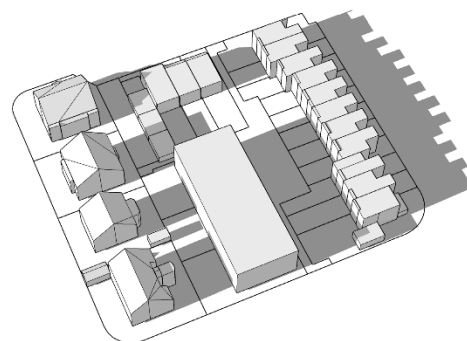
12:00



14:00



16:00



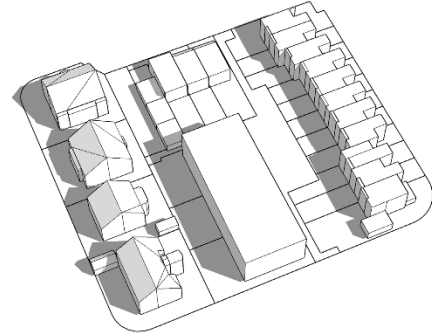
21. JUNI

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

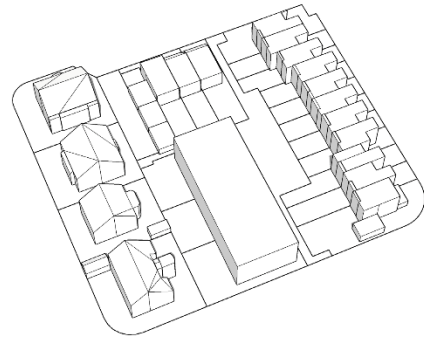
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE C
BEBAUUNG MAXIMAL
(GEBÄUDEHÖHE 11M)

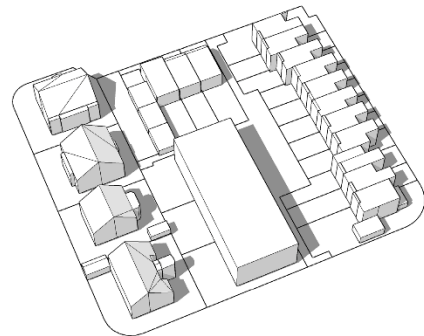
09:00



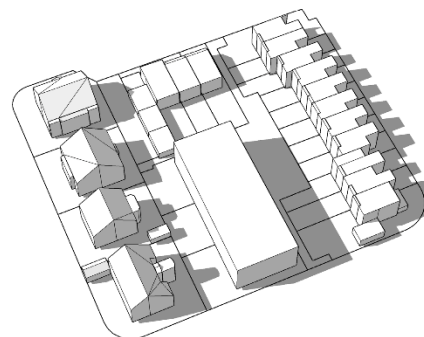
12:00



14:00



16:00



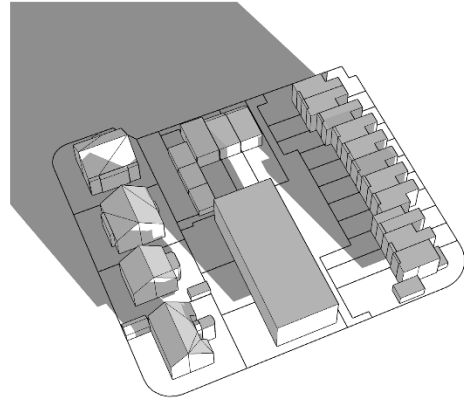
21. DEZEMBER

STADT PADERBORN
BEBAUUNGSPLAN
„TEMPELHOFFER STRASSE“

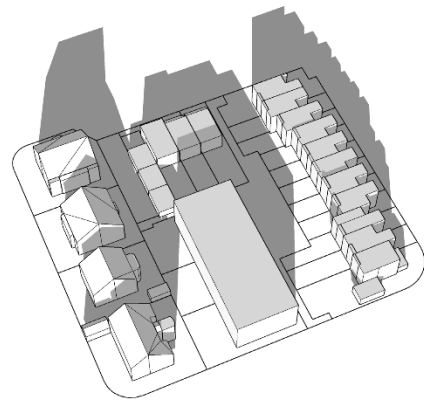
VERSCHATTUNGSSTUDIE

VARIANTE C
BEBAUUNG MAXIMAL
(GEBÄUDEHÖHE 11M)

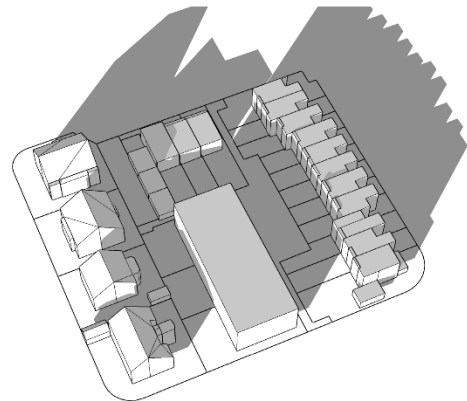
09:00



12:00



14:00



16:00

