

## Äußerung aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 18.11.2022 gem. § 4 (2) BauGB bis einschließlich 27.12.2022 beteiligt.

Übersicht über die Rückläufe im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Eingang	Beteiligte Behörde / TÖB	Anregungen oder Bedenken	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Rückmeldung
16.12.2022	Bezirksregierung Detmold	X			
22.12.2022	Kreisverwaltung Paderborn			X	
22.12.2022	Landesbetrieb Wald und Holz NRW			X	
9.12.2022	Landwirtschaftskammer NRW			X	
15.12.2022	LWL - Amt für Denkmalpflege		X		
22.12.2022	Straßen NRW		X	X	
	Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter				X
	Neuapostolische Kirche West				X
6.12.2022	Evangelische Kirche von Westfalen			X	
	Gemeindeverband Hochstift Paderborn der Kath. Pfarrgemeinden				X
	Stadt Bad Wünnenberg				X
	Stadt Lichtenau				X
21.11.2022	Stadt Paderborn			X	
	Stadt Salzkotten				X

**Gemeinde Borcheln Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchen  
Stellungnahmen der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, Abwägung**

---

Eingang	Beteiligte Behörde / TÖB	Anregungen oder Bedenken	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Rückmeldung
16.12.2022	Deutsche Telekom Technik GmbH		X	X	
	Telefónica Germany GmbH & Co.OHG				X
20.12.2022	Vodafone Deutschland GmbH			X	
23.11.2022	Wasserverband Aabachtalsperre			X	
	Wasserverband Obere Lippe				X
	Stadtwerke Paderborn				X
	EWE Aktiengesellschaft				X
21.12.2022	Westfalen Weser Netz GmbH		X	X	
21.11.2022	Deutsche Glasfaser		X	X	

**Gemeinde Borchon Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchen**

**Abwägung der während der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 25.11.2022 bis 27.12.2022 eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise**

---

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag / Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Bezirksregierung Detmold</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen Bedenken, da die Abwasserentsorgung im Sinne der Grundsätze der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) zu § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) derzeit nicht sichergestellt ist. Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung ist die Entwässerungsplanung im Bauleitverfahren nicht hinreichend ausgeführt.</p> <p>Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn die Abwasserentsorgung den gesetzlichen Vorgaben entsprechend in Trennkanalisation ausgeführt wird, oder nachvollziehbar dargelegt wird, dass dem wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Ansprechpartner: Herr Engel, Tel.: 05231-713211</p> <p>Für die Bauleitplanung ist von der Stadt noch keine landesplanerische Anfrage gem. §34 LPIG gestellt worden. Das Ergebnis dieser auch bei Verfahren nach §13a BauGB erforderlichen landesplanerischen Anfrage ist vor Weiterführung der o.a. Bauleitplanung abzuwarten. Ein Abschluss der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Verfahrens erfolgen. Ich weise darauf hin, dass eine entsprechende landespl. Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter – Herrn Krampe – bestehen die Bedenken nicht, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und/oder verdunstet. Ausserdem ist ein entsprechender Antrag nach ATV beim Kreis Paderborn, - Untere Wasserbehörde-, genehmigen zu lassen.</p> <p>Hinweis wird übernommen</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Straßen NRW</b></p> <p>Aktenzeichen: L755/54.03.06/SH/4404 Von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau NRW, vertreten durch die Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift, bestehen grundsätzlich gegen die Bebauung keine Anregungen und Bedenken. Bezüglich der Erschließung des Gebietes sehen wir ggfls. Sichtprobleme. Ich bitte Sie uns die notwendige Anfahrtsicht anhand eines Lageplan im Maßstab 1:250 mit den erforderlichen Sichtdreiecken nachzuweisen. Hierbei berücksichtigen Sie bitte die angrenzende Bebauung, Bepflanzung und den an der Bushaltestelle „Remmert“ Paderborner Straße Haus-Nr. 58 stehenden Bus. Eine andere Zufahrt ist bisher nicht vorgesehen. Sollte eine Zufahrt am anderen Ende des Flurstückes bei Paderborner Straße Haus-Nr. 48 geplant sein, bitte ich auch hier um einen Nachweis der erforderlichen Sicht.</p> <p>Ein rechtlicher Anspruch auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßen-baulastträger der Landesstraße besteht zu keiner Zeit.</p>	<p>Sichtdreieck wird nachgewiesen</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>LWL-Amt für Denkmalpflege</b></p> <p>Mit dem im Plan enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern sind die Belange der Bodendenkmalpflege bereits bei der Planung hinreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Wir bitten jedoch, den in der Begründung und in der Planzeichnung enthaltenen Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Funden oder Befunden, durch den folgenden aktuellen Hinweis zu ersetzen.</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder Naturgeschichtliche Befunde, 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Te.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).</p>	<p>Hinweis wird übernommen</p>

## Westfalen Weser Netz GmbH

### Wasser

Eine Erschließung der entstehenden Bauplätze mit Wasser ist technisch möglich und Löschwasser kann mit 48m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden. Es wird ein Unterflurhydrant zur Bereitstellung von Lösch- und Bauwasser am Ende der Erschließungsstraße errichtet.

### Strom

Eine Erschließung der entstehenden Bauplätze mit Strom ist technisch möglich, aber dazu muss WWN ein Standort (5,4m x 3,4m) für eine Transformatorenstation zur Verfügung gestellt werden. Dieser kann sich auf einer öffentlichen oder privaten Fläche befinden. Bei einer privaten Fläche ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zwingend notwendig. Der elektrisch günstigste Standort ist am Ende der Erschließungsstraße. Jeder Standort ist im Voraus mit WWN abzustimmen. Ohne Transformatorenstation kann keine angemessene Leistung bereitgestellt werden.

### Erdgas

Eine Erschließung der entstehenden Bauplätze mit Erdgas ist technisch möglich, aber derzeit von Westfalen Weser Netz nicht geplant. Sollte es zu Anfragen zu Erdgas – Hausanschlüssen geben, so würde eine Verlegung kurzfristig geprüft. Bitte informieren Sie uns, wenn Ihnen solche Planungen bekannt werden.

Die Lage des Trafo's wird mit WWN abgestimmt

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

## **Deutsche Glasfaser**

Auskunft über die Lage von Glasfaser – Versorgungsanlagen  
Hier: Schützenstraße, Germany Borchten

Sehr geehrte Damen und Herren, im angefragtem Bereich: Schützenstraße, Germany Borchten befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH.

Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne.

### **Achtung!**

Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird. Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchsehachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen. Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.

Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern.

Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden.

Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: <https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft>

zur Verfügung. Für Ihre Anfrage bedanken wir uns und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Team Planauskunft

„Sind Trassenverlegungen notwendig, benötigt Deutsche Glasfaser mindestens 8 Wochen Vorlaufzeit.“

[planauskunft@deutsche-glasfaser.de](mailto:planauskunft@deutsche-glasfaser.de)

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Bürger**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussempfehlung
<p><b>Mangelhafte Erschließung</b></p> <p>Die Erschließungsstraße ist für die geplante Nutzung nicht geeignet. In dem Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Erschließung über eine 5,80m breite Erschließungsstraße verfügen würde.</p> <p>4.3 Verkehrsflächen                  Das Plangebiet verfügt über eine 5,80 m breite Erschließungsstraße. Die Erschließung von der Paderborner Straße ist bereits in voller Breite vorhanden. Hier wird festgesetzt, dass beim Ausfahren vom Plangebiet auf die Paderborner Straße nur nach rechts (Norden) abgebogen werden kann. Das wird durch eine Beschilderung kenntlich gemacht.</p> <p>Es wird dabei unberücksichtigt gelassen, dass es sich bei der Fläche um die vorhandene Betriebsfläche der auf dem Grundstück betriebenen KFZ-Werkstatt handelt. Die vorhandene Nutzung ist mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. Es ist zudem zu bezweifeln, dass die Erschließungsstraße tatsächlich über die angegebene Breite von 5,80m verfügt. Verengt wird die Breite im Mündungsbereich bereits durch die geplante Müllsammelstelle .</p>	<p>Kann durch organisatorische Maßnahmen geregelt werden:</p> <p>z.B. Verkehrsflächen in Anlehnung an Anlage 3 zu §42 Absatz 2 StVO (Spielstraße) mit folgenden Verhaltensregeln:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fahrzeuge müssen mit Schrittgeschwindigkeit bewegt werden.</li> <li>2. Fußverkehr darf nicht durch den Fahrzeugverkehr gefährdet oder behindert werden. Wenn nötig, muss der Fahrzeugverkehr warten.</li> <li>3. Der Fußverkehr darf den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern.</li> <li>4. Fahrzeuge müssen innerhalb gekennzeichneteter Flächen geparkt werden. Ausgenommen ist davon das Ein- und Aussteigen sowie das Be- und Entladen.</li> <li>5. Der Fußverkehr darf die ganze Straßenbreite benutzen. Spielende Kinder sind überall erlaubt.</li> </ol> <p>Anliegerweg kann bedeutend schmaler dimensioniert werden und besitzt Fahrbahnbreiten zwischen 3,0 und 4,75 m.</p> <p>Hinweis wird übernommen. Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.</p>
<p><b>Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des bestehenden Verkehrs</b></p> <p>Eine hinreichende Erschließung ist dann nicht mehr gegeben, wenn ausgehend von dem konkreten Vorhaben und der erstrebten Nutzung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet wird. Gerade hiervon ist aber durch das geplante Vorhaben auszugehen.</p> <p><b>Unübersichtliche Ein- und Ausfahrt von und zur Paderborner Straße</b></p> <p>Der entsprechende Weg soll sowohl als Zufahrt für die ansässige Autowerkstatt mit drei Zufahrtstoren als auch durch die Anwohner der neu geplanten Gebäude genutzt werden. Es handelt sich somit um einen halböffentlichen Weg auf dem auch das Straßenverkehrsrecht anzuwenden ist. Die Ausfahrten der Werkstatt befinden sich von der Paderborner Straße kommend</p>	<p>Verweist auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, demnach bestehen keinerlei Bedenken</p>

**Gemeinde Borchten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchen  
Stellungnahmen der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, Abwägung**

gerade zu Beginn des Weges im Mündungsbereich.

In diesem Bereich werden schließlich Fahrzeuge von Kunden der Werkstatt, einfahrende Anwohner im Mündungsbereich und rangierende Fahrzeuge aus dem Werkstattbetrieb zusammentreffen. Einfahrende Fahrzeuge müssen aufgrund einer im Mündungsbereich befindlichen Straßenlaterne, sowie den erst spät abgesenkten Bordstein in einem spitzen Winkel in den Weg einfahren und können insbesondere bei einem rechtsseitigen Einbiegen erst dann den Weg einsehen.

Da in diesem Bereich ebenso eine Sammelstelle für Mülltonnen geplant ist, ist der Blick auf ausfahrende Fahrzeuge zudem versperrt und auch ein zweisepuriger Verkehr nicht möglich. Verstärkt wird die Problematik durch die Garagen und Ausgänge der Werkstatt. Es wird dort durch Rangierverkehr der zu reparierenden Autos zu weiteren Einschränkungen kommen.

Es wird aufgrund der beengten Verhältnisse daher zu einem Zurücksetzen von eingefahrenen Fahrzeugen in Richtung der Paderborner Straße kommen. Hierbei treffen die zurücksetzenden Fahrzeuge dann zunächst auf Fußgänger und Radfahrer und sodann auf die dort befindliche Bushaltestelleneinfahrt und die Paderborner Straße. Der Verkehr wird dadurch kurzfristig immer wieder gestaut werden. Entweder durch zurücksetzende Fahrzeuge oder wartende Busse. Dem steht auch nicht entgegen, dass nach der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes in den großen Gebäuden überwiegend Senioren wohnen sollen. Zwar verfügen diese möglicherweise nicht alle über ein KFZ, allerdings wird dann anderer Verkehr im Rahmen von Medikamenten- und Essenslieferungen sowie der Inanspruchnahme von Pflegediensten notwendig. Hinzu kommt noch der stetig steigende Verkehr durch Paketdienste.

Da sich der Mündungsbereich direkt hinter einer nicht einsehbaren Rechtskurve der Paderborner Straße befindet, wird abgesehen von der Gefahr für die passierenden Fußgänger nicht nur der Verkehr behindert, sondern auch das Unfallrisiko deutlich erhöht.

Eine hinreichende Erschließung ist bereits vor diesem Hintergrund nicht gegeben, da regelmäßige und nicht unerhebliche Gefahrensituationen für den bestehenden Verkehr geschaffen werden.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen



### **Gefahrenstelle Ausfahrten der KFZ-Werkstatt**

Die Anforderungen für den Betrieb der KFZ-Werkstatt werden in der Planung nicht berücksichtigt.

Sofern es durch die Errichtung der geplanten Gebäude vor den Garagentoren und den Ein- bzw. Ausgängen der Werkstatt zu Fahrzeugverkehr kommt, so ist nach den technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A1.8 (Verkehrswege) dort Ziffer 4 Abs. 2 ein Mindestabstand zum Verkehr von einem Meter einzuhalten. Gemäß § 3 Abs.1 Garagenverordnung NRW müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Dieser Mindestabstand ist  
- wie die obige Luftaufnahme deutlich zeigt - auch tatsächlich erforderlich. Die Fahrzeuge setzen aus der Werkstatt bzw. Garage rückwärts in voller Breite auf die geplante Straße heraus.

Da sich im rückwärtigen Bereich der Werkstatt Lagerflächen für reparierte KFZ befinden, gelten die Wege nach den technischen Regeln für Arbeitsstätten als Verkehrswege nach Ziffer 3.1 ASR 1.8. Im Falle einer gemischten Nutzung durch Fahrzeuge und durch Fußgänger sind diese Verkehrswege zuzüglich eines Begegnungszuschlages auszu führen.

Diese Vorgaben machen eine erforderliche zweispurige Verkehrsführung unmöglich.

### **Fußgänger**

Auf der vorhandenen Erschließungsstraße ist zudem kein Schutz für Fußgänger vorgesehen . Insbesondere für die vorgesehene Zielgruppe der Senioren ist ein ausreichender Gehweg vorzusehen, so dass diese vor dem Autoverkehr geschützt und nicht im Bereich der Werkstattausfahrten übersehen werden.

Auf der Paderborner Straße befinden sich in der Nähe des Mündungsbereiches zur geplanten Einfahrt ein EDEKA, ein Bäcker, eine Filiale der Post und eine Apotheke, mithin Geschäfte und Einrichtungen des alltäglichen Lebens. Auch befindet sich die Müllsammelstelle im Mündungsbereich der Zufahrt und der Paderborner Straße. Die Zufahrt zwischen den Flurstücken 918 und 832 ist hierbei die einzige Verbindung zu den geplanten Gebäuden, so dass es zu einer regelmäßigen Nutzung durch die Anwohner kommen wird. Da laut der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes in den großen Gebäuden hauptsächlich ältere Menschen wohnen sollen, ist auf deren Belange besonders Rücksicht zu nehmen. In den anderen geförderten Wohneinheiten sollen 4 Familien einziehen, so dass sich auch Kinder in dem Bereich aufhalten werden.

Im Zusammenhang mit den organisatorischen Maßnahmen des Anliegerweges und der Gefahrenanalyse der angrenzenden Werkstatt bestehen keinerlei Bedenken.

**Gemeinde Borchon Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchen  
Stellungnahmen der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, Abwägung**

<p>Gerade bei älteren Menschen ist von einer verringerten Wahrnehmungsfähigkeit und Reaktionsgeschwindigkeit auszugehen. Kindern hingegen haben in der Regel noch nicht die Fähigkeit den Verkehr richtig zu überblicken. Aus der Werkstatt ausfahrende KFZ können Fußgänger oder Kinder auf Fahrrädern erst dann sehen, wenn sie bereits halb in den Weg eingefahren sind. Dies birgt für alle Nutzer des Weges ein hohes Gefährdungspotential.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden also an unterschiedlichsten Stellen Verkehrssituationen geschaffen, welche die Nutzer regelmäßig in Gefahrensituationen bringen werden. Die Gemeinde lässt derartige Belange der Anwohner und der Arbeitnehmer der Werkstatt bislang gänzlich außer Acht.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Unzureichende Zugänge und Unmöglichkeit einer ordnungsgemäßen Zufahrt im bauordnungsrechtlichen Sinne gem § 5 BauO NRW</b></p> <p>Auch bauordnungsrechtlich ist eine entsprechende Erschließung nicht gesichert. Es ist kein ausreichender Zugang bzw.eine Zufahrt im Sinne des § 5 BauO NRW vorhanden und auch nicht herstellbar.</p> <p>§ 5 BauO NRW soll zunächst sicherstellen, dass auch rückwärtige Gebäude oder Gebäudeteile im Brandfall durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreicht werden können. Aus diesem Grund ist ein gradliniger Zugang vorzusehen . Ausgehend von der Paderborner Straße beträgt die Entfernung zu den rückwärtigen Gebäudeteilen des Bereiches WA1 von jeder Zutrittsmöglichkeit des Flurstückes 918 mehr als 100m. Im Bereich WA1 befinden sich die rückwärtigen Gebäudeteile auch bei einem südlichen Zugang von der Paderborner Straße mehr als 50 Meter entfernt. Bei dieser Entfernung von der öffentlichen Straße ist im Ernstfall die notwendige schnelle Hilfe durch die langen Wege, die die Einsatzkräfte der Feuerwehr zu bewältigen hätten, nicht mehr zu gewährleisten. Auch wird eine Zufahrt insbesondere für den Bereich WA1 erforderlich sein, da bei älteren Menschen eine Rettung nicht immer über die Treppenhäuser möglich ist und deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen wird, sofern diese nicht in der Lage sind, sich schnell aus dem Gefahrenbereich zu retten.</p> <p>Daher ist bauordnungsrechtlich dann kein bloßer Zugang mehr ausreichend. Vielmehr ist eine Zufahrt nach § 5 BauO mit einem entsprechenden Stellplatz für die Feuerwehr herzustellen. Für den Bereich WA1 soll das über den bestehenden Weg zwischen den Flurstücken 918 und 832 erfolgen. Das wird allerdings nicht ordnungsgemäß möglich sein.</p> <p>Die Anforderungen an Zufahrten für die Feuerwehr richten sich nach § 5 Abs.3 BauO NRW in Verbindung mit der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr(= MRIFIFw). Die MRIFw enthält hierbei bestimmte Maßangaben. Sofern sich in einer Feuerwehrezufahrt Kurven befinden, sind diese nach Ziffer 3 der MRFIFw in einer Zufahrt für die Feuerwehr nur zulässig, wenn bestimmte Außenradien eingehalten werden. Vor und hinter der Kurve muss zudem auf einer</p>	<p>Die Anforderungen des § 5 BauO NRW sind zunächst erfüllt. Ferner hat der Kreis Paderborn (inkl. Brandschutzdienststelle) als zuständige Behörde in der Beteiligung keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>

**Gemeinde Borchon Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchen  
Stellungnahmen der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, Abwägung**

<p>Länge von insgesamt 11m ein Übergangsbereich vorhanden sein. Zu beachten ist, dass die in dem Bebauungsplan angenommene Breite des Weges zwischen den Flurstücken 918 und 832 offenbar nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die Flurkarte zeigt, dass der Weg nur im vorderen Bereich eine Breite von 5,80 aufweist. Eine Vermessung der Gegebenheiten, orientiert an der Flurkarte und den Grenzen der Veröffentlichung beigefügten Planung, ergibt in grob folgende Längen und Breiten: Die geforderten Maße werden durch die Planung offensichtlich nicht eingehalten. Der Weg von der Paderborner Straße verjüngt sich im weiteren Verlauf auf unter 5m. Im erforderlichen Übergangsbereich von 11m zur Kurve wird der Weg damit schmaler, nicht breiter. Berücksichtigt man hier noch die Flächen für den Fußgängerverkehr, so erreicht man Breiten von unter 4 Metern.</p> <p>Auch bauordnungsrechtlich ist es daher nicht möglich, eine Zufahrt zu schaffen, welche den Anforderungen des § 5 BauO NRW in Verbindung mit der MRFIFw entspräche. Und dies selbst dann, wenn man die Messung direkt an der Gebäudefassade des Flurstücks 918 bis zur Grenze des Flurstücks orientiert und Räume für sonstige Verkehrsteilnehmer völlig außer Acht lässt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Missachtung § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b></p> <p>Neben der mangelhaften Erschließung berücksichtigt die Gemeinde nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .</p> <p>Dies umfasst im Einzelnen u.a. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, sowie die Zugänglichkeit und die Erschließung. Vorliegend schafft die Gemeinde durch das Planungsvorhaben eher neue Gefahren, als dass diese im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden. Sowohl der allgemeine Straßenverkehr auf der Paderborner Straße, als auch die Anwohner, die mit dem Auto in die Zufahrt einbiegen wollen, als auch die Mitarbeiter der Werkstatt und insbesondere Kinder und ältere Menschen als Fußgänger oder Radfahrer in der Zufahrt werden regelmäßig Gefahrensituationen ausgesetzt bei denen es auch bei Beachtung aller erforderlicher Sorgfalt eine Frage der Zeit ist, bis sich die Gefahr im Einzelnen realisiert.</p>	<p>Das Gebot zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse will insbesondere städtebauliche Missstände abwenden. Ein städtebaulicher Missstand ist klar definiert anhand des § 136 (2) BauGB: Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder</li><li>2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.</li></ol> <p>Eine Erfüllung der Definition des Missstandes liegt nicht vor. Die aufgeführten Aspekte des Verkehrs wurden bereits konfliktlösend abgehandelt. Eine Gefährdung gesunden Wohnens ist angesichts der umliegenden Wohnbebauung konkret nicht zu erwarten.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

**Gemeinde Borchten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchten  
Stellungnahmen der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, Abwägung**

**Kein Einfügen des geplanten Vorhabens in die Umgebung**

Zudem fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Umgebung ein.

Fast die gesamte umliegende Bebauung besteht aus kleineren Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit Garten und Ruhezeiten im rückwärtigen Bereich. Geplant ist nunmehr die Errichtung von zunächst zwei Gebäuden im geförderten Wohnungsbau. In einem der Gebäude sollen acht Wohneinheiten für ältere Menschen und dem anderen Gebäude vier Wohneinheiten für Familien entstehen. Die geplante Gebäudehöhe von 9,50m führt zu deutlichen städtebaulichen Spannungen und wird wie ein Fremdkörper wahrgenommen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht die gewachsenen Baulinien aufgegriffen werden und die Gebäude allein mit einem Mindestabstand von drei Metern an die Grenze gebaut werden dürfen. Die vorhandenen Ruhezeiten in den rückwärtigen Gartenbereichen meiner Mandantschaft werden durch die massive Bebauung nachhaltig gestört. Von der 9,50m Gebäudeabschlusswand mit einem Grenzabstand von lediglich drei Metern geht eine erdrückende Wirkung auf die angrenzenden Grundstücke aus. Der bislang bestehende Eindruck einer offenen und großzügig bemessenen Familiensiedlung wird durch die Art des geplanten Vorhabens völlig zerstört. Das Vorhaben im Bereich WA2 wirkt bereits auf den ersten Blick in den Bereich zwischen den Flurstücken 650, 55 556, 703 und 1010 willkürlich platziert und gequetscht. Die Wirkung als Fremdkörper ergibt sich hier bereits aus der Platzierung des Gebäudes. Auch geht hier ebenfalls der bislang offene und leichte Eindruck im rückwärtigen Bereich verloren.

Die Frage des städtebaulichen Einfügens ergibt sich allein im Bereich unbeplanter Innenbereiche i.S.d. § 34 BauGB. Im Zuge der Bebauungsplanlösung ist das Einfügungsgebot nicht maßgebend. Die weiteren Parameter des Nachbarschutzes ergeben sich im Weiteren insbesondere über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren selbstverständlich nachzuweisen und einzuhalten.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot**

Weiterhin verstößt das Vorhaben gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO und verletzt meine Mandanten in ihren Rechten.

Welche Anforderungen an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellen sind, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der konkreten Schutzwürdigkeit der im Einwirkungsbereich der baulichen Anlage liegenden Grundstücke und ihrer Bewohner, wobei Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit ihrerseits maßgeblich von der bebauungsrechtlichen Prägung der Situation sowie den tatsächlichen und rechtlichen Vorbelastungen abhängen. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. (VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 21.01.2021 - 9 L 1440/20)

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO kann nicht bestätigt werden. Bauliche Anlagen sind im Einzelfall zwar unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Gebietstypik). In diesem Fall ist es jedoch so, dass der Bebauungsplan eine Wohnnutzung ermöglicht, die an bestehende Wohnnutzungen angrenzt. Ein Widerspruch der baulichen Nutzungen ist damit obsolet. Ferner werden die angrenzenden Gärten nicht in einer unzumutbaren Weise beeinträchtigt, da sich die festgesetzten Baufelder nördlich der Bestandsbebauung befinden.

**Gemeinde Borchon Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Ottenshof" in Nordborchen  
Stellungnahmen der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, Abwägung**

Die derzeitige Bebauung besteht vornehmlich aus kleineren Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Alle Anrainer haben im rückwärtigen Bereich Gärten und damit die Ruhebereiche der privaten Lebensführung eingerichtet. Bislang wurde der rückwärtige Bereich lediglich werktags ab und an von der ansässigen Werkstatt als „Zwischenlager“ für reparierte Fahrzeuge benutzt.

Durch die nun geplanten Bauvorhaben kommt der Verkehr für insgesamt 13 Wohneinheiten hinzu. Zwar ist es zutreffend, dass beim geförderten Wohnungsbau mit insgesamt 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit gerechnet werden kann. Ob diese allerdings den tatsächlichen Verkehr aufnehmen können, ist mehr als fraglich. Zu berücksichtigen ist weiter der Verkehr für Medikamenten-, Essenslieferungen, Pflegedienste und Paketdienste. Der sonst ruhige rückwärtige Bereich wird dadurch stark frequentiert.

Inbesondere vor dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 832 wird es durch die kaum einsehbare Zufahrt zu Rangiervorgängen und ggf. Diskussionen der Fahrzeugführer kommen. Auch wird die Lärmbelastung durch Türschlagen beim Ein- und Aussteigen deutlich zunehmen. Besonders die Bewohner der Flurstücke 649 und 555 würden aus ihrem Garten und bisherigen Ruhebereich direkt auf eine Wand schauen. Gleichzeitig müssten sie sich durch die herangerückte Bebauung und die Fenster des zweiten Stockwerkes ständig beobachtet fühlen.

Durch die 9,50m hoch angelegten Gebäude in den Bereichen WA1 und WA2 würden weiterhin auch die Gärten und Ruhebereiche der Flurstücke 1125, 704 und 649 sowie 650 und 555 insbesondere zur Mittags und Nachmittagszeit verschattet. Die Nutzung der Gärten würde somit deutlich durch das Vorhaben der Gemeinde beschränkt.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen