

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 „Im Vogtland“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt Paderborn
im November 2007

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass der Planänderung / bisheriger Verfahrensablauf**
 - 1.1 Planvarianten aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden**
 - 1.1.1 Variante 1
 - 1.1.2 Variante 2
 - 1.1.3 Variante 3
 - 1.1.4 Entwurf der ersten Offenlegung
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Vorgaben**
 - 3.1 Lage des Plangebietes und Darstellung in der Landes-/Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
- 4. Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung**
- 5. Planung**
 - 5.1 Nördlicher Planungsbereich
 - 5.2 Südwestlicher Planungsbereich
 - 5.3 Erweiterungsbereich
 - 5.4 Gewässerrandstreifen
- 6. Festsetzungen**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - 6.1.2 Bauliche Nutzung im potentiellen Überschwemmungsbereich der Beke
 - 6.1.3 Stellplätze und Garagen
 - 6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW**
 - 6.2.1 Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.3 Straßenverkehrsflächen**
 - 6.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
 - 6.5 Versorgung**
 - 6.6 Entsorgung**
 - 6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**
 - 6.8 Altlasten**
 - 6.9 Immissionsschutz**
 - 6.10 Grünflächen**
 - 6.10.1 Erhaltungsgebote von Einzelbäumen und Buschgruppen
 - 6.11 Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)**
- 7. Gesamtabwägung**
- 8. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**
- 9. Monitoring**

1. Anlass der Planänderung / bisheriger Verfahrensablauf

Der seit dem 22.08.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. M 68 „Im Vogtland“ ist in den südlichen und östlichen Teilbereichen bis auf wenige Grundstücke weitgehend bebaut. Nördlich der Straße Im Vogtland konnte das im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungs- und Baukonzept jedoch bis heute nicht realisiert werden, da einzelne Eigentümer nicht bereit waren, die zur Anlage der öffentlichen Erschließung erforderlichen Flächen abzutreten.

Die Mehrzahl der Eigentümer ist jedoch an einer zeitnahen baulichen Nutzung interessiert und ist deshalb an die Stadt Paderborn mit der Bitte herangetreten, im Rahmen einer Planänderung die Erschließungsführung so zu modifizieren, dass eine Bebauung zumindest in Teilbereichen realisiert werden kann. Zeitgleich wurden auch vom Ortsvorsteher des Stadtteils Marienloh in dieser Angelegenheit Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt, auf deren Basis die Verwaltung Erschließungsalternativen erarbeitete, die im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in der Sitzung am 14.03.2002 vorgestellt wurden. In den Änderungsbereich einbezogen wurde auch eine Fläche südlich der Straße Im Vogtland zwischen den Häusern Nr. 63 und Nr. 125. Hier beantragten die betroffenen Eigentümer, anstelle der bisher geplanten bügelförmigen Erschließungsführung die festgesetzte Verkehrsfläche auf zwei Stichstraßen zu reduzieren und die freiwerdenden Flächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen.

Zur Umsetzung der Erschließung, Schaffung zweckmäßig geschnittener Baugrundstücke und zur Sicherung der Ausgleichs- und Kompensationsflächen wurde der Umlegungsausschuss beauftragt, für einen Teilbereich des Änderungsgebietes nördlich der Straße Im Vogtland gemäß § 45 Abs. 2 und § 47 BauGB ein Umlegungsverfahren einzuleiten.

In der Zeit vom 14.05.2002 bis 14.06.2002 erfolgte mit 3 Entwurfsvarianten die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der am Verfahren beteiligten Behörden. Hierbei wurde deutlich, dass die bislang vorgesehene Einleitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers in den entlang der nördlichen Planbegrenzung verlaufenden Bachlauf „Marienloher Graben“ nicht mehr möglich ist, da mittelfristig eine Verlegung des Gewässers in das angrenzende Naturschutzgebiet Lippewiesen vorbereitet wird und zudem die Einleitungsmenge vom Gewässer nicht schadlos aufgenommen werden kann. Eine Ableitung des Regenwassers durch Versickerung innerhalb des Planbereichs scheidet aufgrund des temporär sehr hoch anstehenden Grundwassers aus. Dementsprechend ist jetzt mit modifizierter Trassenführung eine vollständige Ableitung des Regenwassers in die südlich des Plangebietes verlaufende Beke vorgesehen. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird der Einleitungsstelle ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen liegen zwischenzeitlich vor.

Da in einem Teilbereich der Neuerschließung nördlich der Straße Im Vogtland trotz mehrfacher Verhandlungsversuche von den betroffenen Eigentümern weder einer Abtretung von Verkehrsflächen noch der Bereitstellung einer Leitungstrasse für die Kanalisation zugestimmt wurde, sieht der aktuelle Entwurf eine geteilte Erschließungsführung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor. Die damit verbundene Änderung der Fließrichtung des Entwässerungssystems macht einen Austausch der vorhandenen Leitungen im westlichen Teilstück der Straße Im Vogtland zwischen Haus Nr. 37 und 63 erforderlich.

In Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über den Sachstand und die erheblichen Mehrkosten informiert.

Aufgrund der signalisierten Zustimmung der beteiligten Eigentümer zur Übernahme der zusätzlichen Kosten steht der Realisierung der Kanalerschließung in diesem Teil des Bau-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 „Im Vogtland“

ungsplanes nichts mehr entgegen. Auch im südwestlichen Teil des Plangebietes sind die Vereinbarungen zur Einräumung von Leitungstrassen für die Leitungsführung zur „Neue Beke“ abgeschlossen, so dass das überarbeitete Kanalsystem nach Rechtskraft der Bauleitplanung vollständig umgesetzt werden kann. Ebenfalls abgeschlossen sind die vorbereitenden Arbeiten für das eingeleitete Umlegungsverfahren. Somit kann unmittelbar nach Rechtskraft der Planänderung mit der abschließenden Umsetzung der Ergebnisse wie Einzelaufteilung nach den Wünschen der Eigentümer, Umlegungsplan etc. begonnen werden.

In der Zeit vom 19.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007 erfolgte das Offenlegungsverfahren des Bebauungsplanentwurfs.

Im diesem Beteiligungsverfahren gingen u.a. private Anregungen zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowohl für innerhalb des Plangebietes gelegene Grundstücke wie auch für Flächen außerhalb des Änderungsgebietes im Bereich "Im Vogtland 62 bis 70" ein.

Da die Baugrenzen/Bauzonen im Rahmen einer Änderung der Landesbauordnung und aktueller Rechtsprechung im gesamten Änderungsbereich auf den jeweils städtebaulich vertretbaren Rahmen anzupassen sind - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind künftig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig - wurde die Verwaltung beauftragt, in diesem Zusammenhang auch den beantragten Modifizierungen der überbaubaren Bereiche im Wesentlichen zu entsprechen.

Um auch auf dem zurzeit außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstück 2342 eine angemessene bauliche Erweiterung zu ermöglichen, wurde in den Beratungen des Fachausschusses die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen und eine begrenzte Anpassung der Bauzonen bestimmt. Gleichzeitig wird zur Sicherung gewässerökologischer Belange entlang des "Marienloher Grabens" - wie bereits im übrigen Bebauungsplan - ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen in Anlehnung an § 97 LWG - Landesrecht Nordrhein-Westfalen festgesetzt, in dem alles zu unterlassen ist, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden, die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

In einer weiteren Eingabe von privater Seite wurde angeregt, die Festsetzungen so zu modifizieren, dass neben klassischen Einfamilienhäusern auch großzügiger und aktueller gestaltete Gebäude z. B. in mediterraner Bauweise als zweigeschossige Bebauung mit flach geneigten Zeltdächern möglich werden. Die bislang getroffenen Festsetzungen werden als nicht mehr zeitgemäß betrachtet, zumal seit der Rechtskraft des ersten Bebauungsplanes bereits mehr als 20 Jahre vergangen sind. Auch dieser Anregung wurde in den Beratungen der politischen Gremien gefolgt.

Der Umfang der geschilderten Planmodifizierungen einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereichs der Planänderung berühren jedoch die Grundzüge der Planung und erforderten deshalb ein erneutes Offenlageverfahren das in der Zeit vom 04.09.2007 bis 04.10.2007 durchgeführt wurde.

1.1 Planvarianten aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden

1.1.1 Variante 1

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen war in der Planungsalternative 1 über drei von der Straße Im Vogtland in nördliche Richtung abzweigende Straßenanschlüsse vorgesehen. Hierbei war die westliche Stichstraße lediglich für Pkw-Verkehr geplant mit einer entsprechend gering dimensionierten Wendefläche.

Die weiter östlich dargestellten Straßenanbindungen führen bügelförmig in die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit einem Anschluss an die am nördlichen Planrand verlaufende Straße Heierskamp. Eine im Ursprungsplan vorgesehene Verbindung zum Lohweg wird aufge-

geben. Zur Erschließung der nördlichen Randzone ist zusätzlich eine Stichstraße mit ausreichend dimensioniertem Wendepplatz vorgesehen.



1.1.2 Variante 2

Gegenüber der Planungsalternative 1 sah dieser Entwurf für den nordöstlichen Teilbereich nur einen Anschluss an die Straße Im Vogtland vor. Die Ausrichtung der Straße sollte zur Sicherung optimaler Grundstückszuschnitte geringfügig in westliche Richtung verschwenkt werden. Der Verzicht auf das in Variante 1 zwischen den Häusern Im Vogtland 52 und 54 vorgesehene Straßenstück erforderte für das westliche Teilstück der Wohnsammelstraße eine zusätzliche Wendeanlage hinter den Häusern Im Vogtland 50 und 52.



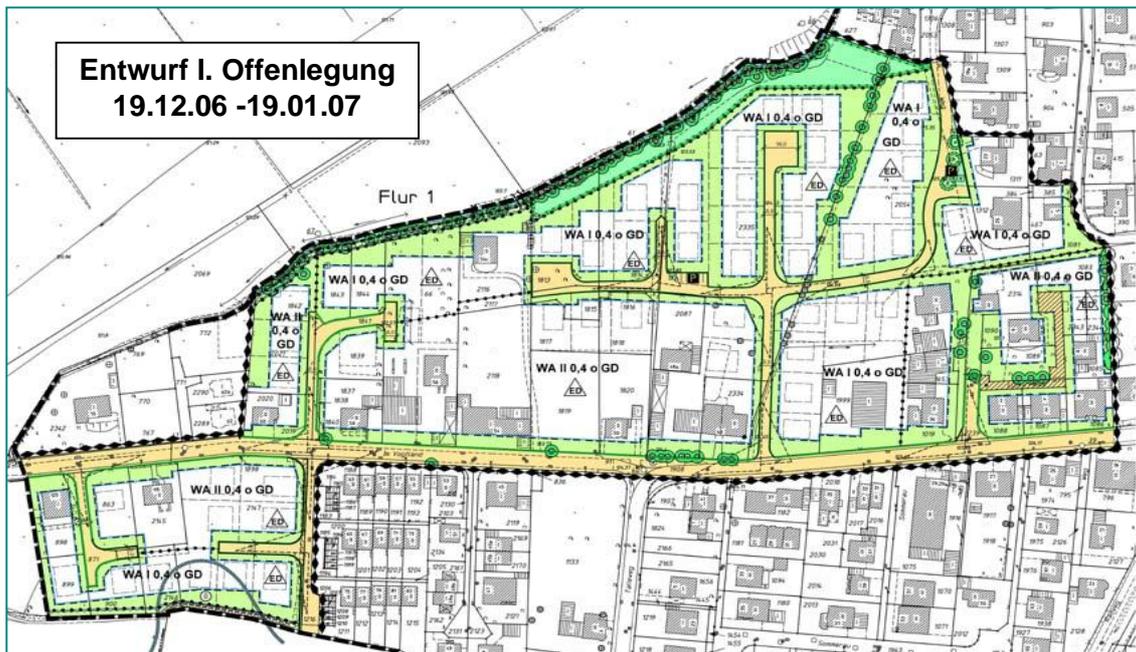
1.1.3 Variante 3

Dieser Entwurf entspricht in der Erschließungsführung weitgehend dem Ursprungsbebauungsplan. Jedoch wurde auf die im weiteren Verlauf dieser Straße bislang vorgesehene dynamische, bogenförmige Straßenführung verzichtet. Die Erschließung orientiert sich jetzt an der bestehenden Grundstücksstruktur mit engeren Bögen und Abzweigen. Auch die Stichstraße mit Wendepunkt in den nördlichen Teil des Plangebietes wurde optimiert. Insgesamt ermöglichte diese Konzeption gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den Planungsalternativen 1 und 2 deutlich verbesserte Grundstückszuschneitte und eine relativ sparsam bemessene Erschließung.



1.1.4 Entwurf der ersten Offenlegung

Der Entwurf zur ersten Offenlegung basiert auf den Gestaltungselementen aller drei Vorentwurfsalternativen und berücksichtigt sowohl die bis zu diesem Zeitpunkt von privater Seite vorgebrachten Anregungen wie auch verkehrliche Belange wie z. B. den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Gleichzeitig gewährleistet der Entwurf optimierte Grundstückszuschneitte für die künftige Wohnnutzung.



2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Änderungs-Bebauungsplanes liegt ca. 400 m nordwestlich des Ortszentrums des Paderborner Stadtteils Marienloh unmittelbar nördlich der Straße „Im Vogtland“ und wird begrenzt durch die Straßen Heierskamp, Lohweg, Im Vogtland sowie die Nordgrenze der Grabenparzelle Flurstück 61 in Flur 1, Gemarkung Marienloh.

3. Übergeordnete Vorgaben

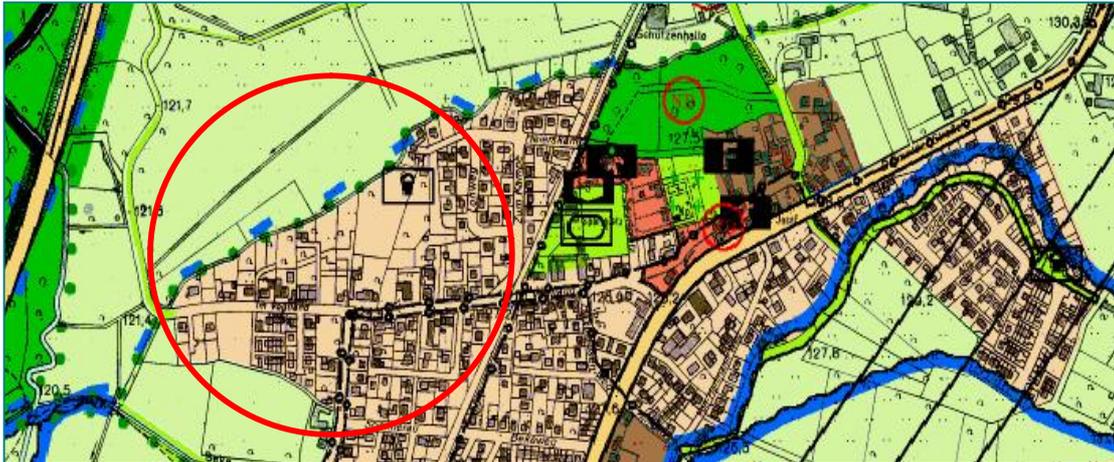
3.1 Lage des Plangebietes und Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der ca. 6,5 ha große Änderungsbereich ist Teil eines im Gebietsentwicklungsplan und im Entwurf des Regionalplanes der Bezirksregierung Detmold dargestellten Wohnsiedlungsbereichs niedriger Dichte (höchstens 50 Einwohner/ha) mit einer Gesamtgröße von ca. 82 ha.



3.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. M 68 III. Änderung kann somit als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ gelten.



3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt an den Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe, in dem die nördlich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen als Naturschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Fließgewässern und ihrer Auen“ ausgewiesen sind. Für das Änderungsgebiet selber sieht der Landschaftsplan keine Festsetzungen vor.



4. Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Bei dem für die bauliche Nutzung vorgesehenen Areal handelt es sich überwiegend um die ehemaligen hofesnahen Wiesen landwirtschaftlicher Betriebe, die früher das Siedlungsbild nördlich der Straße Im Vogtland prägten. Diese Grünstruktur mit vereinzelt stehenden Baumreihen ist noch weitgehend erhalten und mit Ausnahme eines einzeln stehenden Wohnhauses im rückwärtigen Bereich unbebaut.

Die landwirtschaftliche Bebauung entlang der Straße Im Vogtland ist im Laufe der letzten Jahre durch vereinzelte Wohngebäude ergänzt worden, überwiegend in zweigeschossiger Bauweise und mit geneigtem Dach.

5. Planung

5.1 Nördlicher Planungsbereich

Im nördlichen Änderungsbereich sieht der Offenlegungsentwurf anstelle der bislang vorgesehenen durchgängigen Trassierung eine geteilte Erschließungsführung mit zwei neuen Anbindungen an die Straße Im Vogtland vor. Dabei wird eine Stichstraße zwischen den Gebäuden Im Vogtland 58 und 60 in das Hinterland geführt und auf den rückwärtigen Flächen des Grundstücks Im Vogtland 56 mit einem sparsam bemessenen Wendepplatz abgeschlossen. Dementsprechend wird diese Verkehrsfläche nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren.

Für die östlich angrenzenden Flächen ist ein kreuzförmig gestaltetes Erschließungssystem vorgesehen, das östlich des Hauses Nr. 48 an die Straße Im Vogtland anschließt. Bedingt durch die Größe des Siedlungskomplexes und nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen ist eine zusätzliche Verkehrsanbindung sinnvoll, die durch einen Anschluss nach Norden hin zur Straße Heierskamp gewährleistet wird. In diesem Bereich orientiert sich die Erschließung an der bestehenden Grundstücksstruktur. Mit engeren Bögen und Abzweigen wird eine harmonische Fortführung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

Mit der Anbindung an den Heierskamp kann auch die im Ursprungsplan vorgesehene Verbindung zum Lohweg entfallen. Die freiwerdende Fläche wird in den baulich nutzbaren Bereich einbezogen.

Die in nördlicher Richtung verlaufende Stichstraße mit Wendepplatz wurde entsprechend den Beratungsergebnissen aus der Bürgerbeteiligung optimiert. Mit der Aufgabe der durchgängigen Erschließung entsteht auch nach Westen hin eine Stichstraße, die ebenfalls mit einer verkehrsgerechten Wendeanlage versehen ist. Für den zwischen diesen beiden Stichstraßen dargestellten untergeordneten Erschließungsweg wird auf eine Wendeanlage verzichtet. Auch diese Verkehrsfläche wird nicht von Versorgungsfahrzeugen angefahren.

Alle neu ausgewiesenen Verkehrsflächen im Änderungsentwurf sind mit einem sparsam bemessenen Querschnitt geplant, deshalb wurden an zwei Stellen zusätzlich öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Aufgrund der unter der lfd. Nr. 1 beschriebenen, veränderten Leitungsführung und Fließrichtung der Schmutz- und Regenwasserkanäle müssen die Erschließungsstraßen im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes teilweise deutlich oberhalb des heutigen Geländeneiveaus angelegt werden. Dementsprechend ist für die angrenzenden Grundstücksflächen eine Geländeanhebung erforderlich.

Mit der Überarbeitung des Erschließungssystems und nach einer Aktualisierung des tatsächlich erhaltenswerten Baumbestandes durch das Fachamt wurden auch die bislang dargestellten Bauzonen angepasst, um optimale Grundstückszuschnitte und -nutzungen zu gewährleisten. Die Neuplanung berücksichtigt somit sowohl die von privater Seite im Rahmen der Bürgerbeteiligung und im Rahmen des Umlegungsverfahrens vorgebrachten Anregungen wie auch die verkehrlichen Belange. Damit verbundene Grenzkorrekturen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt.

5.2 Südwestlicher Planungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zur Erschließung der bislang unbebauten Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes eine U-förmig geführte Erschließungsstraße im Anschluss an die vorhandene Zuwegung der Reihenhausezeilen Im Vogtland 55 - 83 vor. Ent-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 „Im Vogtland“

sprechend einem Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer wird anstelle der durchgehenden Straßenführung nunmehr eine Erschließung über zwei voneinander unabhängige Stichwege mit verkehrsgerecht ausgebildeten Wendeanlagen vorgesehen. Die aufgegebenen Erschließungsflächen werden in die Bauzonen einbezogen.

Zur Realisierung der Regenwasserkanalisation stellt der Änderungsentwurf entlang der südlichen Planbegrenzung einen ca. 3 m breiten Streifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn dar. Über diese Leitungstrasse erfolgt die Ableitung des Regenwassers zur Neuen Beke.

Im Rahmen der Aktualisierung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Beke durch das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz wurde ermittelt, dass Teilflächen des bereits rechtskräftig ausgewiesenen Baulandes in der Größe von ca. 1.000 m² von den potentiellen Überschwemmungsflächen der Beke überlagert werden. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist nach § 31 b Abs. 4 Nr. 5 WHG nur unter Beachtung besonderer baulicher Vorkehrungen möglich. Zudem ist im unmittelbaren Nahbereich entsprechender Retentionsraum in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen

Entsprechende bauliche Auflagen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Das erforderliche Rückhaltepotential wird durch die Stadt Paderborn im Zuge der Kanalbaumaßnahmen im unmittelbar südlich angrenzenden Wiesengelände bereitgestellt. Die Nutzung der mit der nachrichtlichen Darstellung „Überschwemmungsflächen“ überlagerten Bauzonen ist somit möglich. Weitere Ausführungen siehe lfd. Nr. 6.1.3.

5.3 Erweiterungsbereich

Bislang beschränkte sich die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Flächen, für die eine Änderung der Erschließungsführung bzw. Neuerschließung vorgesehen war. Deshalb verblieb u.a. der Bereich der Grundstücke "Im Vogtland 62 bis 70" unverändert im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens wurde eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen angeregt und in den politischen Gremien positiv beschieden. Voraussetzung ist jedoch eine Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich der Planänderung. Grundsätzlich kann die beantragte Bauzonenerweiterung umgesetzt werden, jedoch sind zusätzlich Maßnahmen zur Sicherung gewässerökologischer Aspekte entlang des "Marienloher Grabens" erforderlich.

Wie bereits im übrigen Bebauungsplan wird parallel zum Graben ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen in Anlehnung an § 97 LWG - Landesrecht Nordrhein-Westfalen festgesetzt.

Mit der vorgeschlagenen Regelung können sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

5.4 Gewässerrandstreifen

Parallel zu den an der Nord- und Südseite des Plangebietes verlaufenden Gewässern wird im Änderungsplan in Anlehnung an § 97 LWG - Landesrecht Nordrhein-Westfalen ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, in dem alles zu unterlassen ist, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Zudem ist der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und Zäunen freizuhalten.

6. Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Der gesamte Änderungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um den angestrebten Charakter des neuen Quartiers als qualitativvolles Wohngebiet mit relativ lockerer Bebauung, eingebettet in ein stark durchgrüntes Umfeld zu gewährleisten ist die neue Wohnbebauung auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise beschränkt. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die ausgewiesene Geschossigkeit orientiert sich beiderseits der Straße Im Vogtland an der bestehenden baulichen Situation. Dementsprechend ist für die unmittelbar an die Straße angrenzenden Grundstücksteile unverändert eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze vorgesehen. Dies gilt aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands auch für die Flächen beiderseits der Straße Lütge Heide.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die Flächen zwischen den Gebäuden „Im Vogtland 36 und 48“ sowie für die neu zu erschließenden Flächen am Übergang zur freien Landschaft, sah der Entwurf bislang eine eingeschossige Bauweise vor.

Im Offenlegungsverfahren wurde angeregt, für diese Flächen die bislang getroffenen Festsetzungen so zu modifizieren, dass neben klassischen Einfamilienhäusern auch großzügiger und aktueller gestaltete Gebäude wie z. B. eine mediterrane Bauweise in Form einer zweigeschossigen Bebauung mit flach geneigten Zeltdächern möglich sind.

Die bisherigen Festsetzungen, die auf der für Marienloh im Jahre 1989 erstellten Rahmenplanung basierten, werden als nicht mehr zeitgemäß betrachtet, da sich Baustile und Zielvorstellungen der Bauherren im Laufe der Zeit geändert haben.

Dieser Sichtweise wurde in den Beratungen des Fachausschusses gefolgt, da bereits in vergleichbaren Bebauungsplänen aus der letzten Zeit, wie z. B. im Bebauungsplan Nr. SN 240 "Dietrichstraße", der aktuellen Entwicklung in der Architekturlandschaft durch die Eröffnung eines erweiterten Gestaltungsspielraumes entsprochen wurde.

Unverzichtbar ist jedoch die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen, um sicherzustellen, dass trotz des erweiterten Gestaltungsspielraumes keine unmaßstäbliche Bebauung oder eine Beeinträchtigung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse entsteht.

Entsprechend der aktuellen Beschlusslage werden jetzt zwei Gebäudetypen mit nahezu gleicher Gesamthöhe, aber unterschiedlichem Gestaltungstypus zugelassen. Hierzu gehören zwei Kombinationen von maximalen Wand- und Firsthöhen, die sowohl die Errichtung der klassischen "eingeschossigen" Gebäude mit großzügig ausgebautem steilen Dach ermöglichen, aber auch Gebäude im Stil von Stadtvillen, bei denen oberhalb des Basisgeschosses ein Obergeschoss mit flach geneigtem Walm- oder Zeltdach angeordnet wird. Als zulässige Geschosszahl wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer speziellen Dachform wird verzichtet, um einen großen Entwurfs-spielraum zu ermöglichen. Grundsätzlich sind jedoch in Anlehnung an den baulichen Bestand geneigte Dachflächen (GD) auszubilden. Flachdächer sind deshalb bei Wohngebäuden unzulässig. Auf die bisher getroffene Festsetzung einer Mindestdachneigung wird verzichtet, da der Gestaltungsspielraum durch die ausgewiesenen maximalen Wand- und Firsthöhen ausreichend definiert ist. Mit den gewählten Festsetzungen wird den Architekten ein großer Gestaltungsspielraum eröffnet und gleichzeitig ein harmonisches Siedlungsbild gewährleistet.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 „Im Vogtland“

Die beschriebenen Festsetzungen gelten jedoch nur für die rückwärtigen Neubaubereiche, im Bebauungsplan mit GD² bezeichnet. In den mit GD¹ bezeichneten Bereichen entlang der Straße "Im Vogtland" bleiben die Festsetzungen jedoch mit Rücksicht auf die bereits weitgehend realisierte Bebauung unverändert.

Ausschnitt aus Nr. 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen:

Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

In den mit GD¹ bezeichneten Bereichen wird für die festgesetzte maximal II-geschossige Bebauung eine Wandhöhe von max. 6,60 m und eine Gebäudehöhe von max. 11,50 m festgesetzt.

Für die mit GD² bezeichneten Bereiche ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit alternativ zwei Gebäudekubaturen zulässig:

- Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 4,20 m und maximaler Firsthöhe von 9,70 m.
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 6,10 m und maximaler Firsthöhe von 8,20 m.

Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe bzw. der maximalen Gebäudehöhe.

Zum besseren Verständnis der möglichen Gebäudekubaturen sind in der Hinweisspalte der Bebauungsplanzeichnung Leittypen skizziert.

6.1.2 Bauliche Nutzung im Überschwemmungsbereich der Beke

Zum Schutz vor Hochwasser und für einen ungehinderten Hochwasserabfluss ist im Bebauungsplan das vom Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz ermittelte Überschwemmungsgebiet der Beke nachrichtlich dargestellt. Zwar ist das Überschwemmungsgebiet noch nicht gesetzlich festgesetzt, aber aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes bereits als rechtlich bindend anzusehen. Dabei werden Teilflächen des seit langem rechtskräftig ausgewiesenen Baulandes von den aktualisierten Überschwemmungsflächen überlagert. Auf Basis des novellierten Wasserrechts ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die bauliche Nutzung dieses ca. 1.000 m² großen Bereichs nur möglich, wenn im unmittelbaren Nahbereich entsprechender Retentionsraum in ausreichender Größe zur Verfügung gestellt wird. Im vorliegenden Fall wird entsprechendes Rückhaltepotential durch die Stadt Paderborn im Rahmen der Kanalbaumaßnahmen auf unmittelbar angrenzenden Flächen in städtischem Eigentum bereitgestellt.

Für die bauliche Nutzung innerhalb der Überschwemmungsfläche sind folgende Auflagen in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden:

- Bei einer Neubebauung im Überschwemmungsbereich der Beke ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über der Gradiante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche anzulegen. Das umgebende Gelände ist vollständig an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die untere Wasserbehörde beim Kreis Paderborn zu beteiligen.

Die jetzt gewählte Darstellung der Überschwemmungsgebietsgrenze muss möglicherweise aufgrund neuer Erkenntnisse modifiziert werden. Da die Bezirksregierung bislang noch keine endgültige Abgrenzung für das Überschwemmungsgebiet vorgelegt hat, bleibt die jetzt gewählte nachrichtliche Darstellung unverändert.

6.1.3 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Änderung der Landesbauordnung und aktueller Rechtsprechung sind Garagen, Carports und Nebenanlagen künftig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung solcher Anlagen im Hinblick auf die Vermeidung von gestalterischen Missständen künftig nur noch in begründetem Befreiungsfall möglich.

Die Baugrenzen/Bauzonen wurden deshalb im gesamten Änderungsbereich so erweitert, dass für die Errichtung von Garagen, Carports und Abstellräumen ausreichende Flächen innerhalb der Bauzonen zur Verfügung stehen. Positiver Aspekt dieser neuen Regelung ist die Freihaltung von Blickbeziehungen und die Sicherung eines durchgehenden und ungestörten straßenbegleitenden Grünbereichs. Trotz sparsam bemessener Verkehrsflächen erweitert sich somit der erlebbare Straßenraum deutlich.

Dementsprechend sind Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, in der Höhe auf 1,00 m begrenzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW

6.2.1 Baugestalterische Festsetzungen

Die geringe Zahl baugestalterischer Festsetzungen gibt den planenden Architekten einen großen Gestaltungsspielraum. Unabdingbar sind jedoch grundlegende Gestaltungsfestsetzungen mit dem Ziel, im Ortsbild erheblich beeinträchtigende Verunstaltungen zu verhindern. Deshalb werden Festsetzungen zur Dachform bzw. Wand- und Firsthöhen, Maßgaben zur Anordnung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern getroffen.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern am Ortsgang muss mindestens 2,50 m betragen und die gesamte Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern beziehen sich die baugestalterischen Festsetzungen in erster Linie auf die einheitliche Dachausbildung, Höhenentwicklung, Material und Farbgestaltung. Diese bilden eine bauliche und gestalterische Einheit, so dass eine unterschiedliche Höhenentwicklung (z. B. der Trauflinie oder des Firstes) und eine unterschiedliche Fassadengestaltung als stark störend empfunden werden.

6.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden als Mischfläche überwiegend in einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m aus wasserdurchlässigem Material erstellt. Eine Ausbildung von Bürgersteigen ist deshalb nicht vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr im Plangebiet sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Parkplatzbereiche ausgewiesen.

6.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtdreiecke festgesetzt, die von jeglichen baulichen Anlagen sowie Einfriedungen und Bepflanzungen aller Art über einer Höhe von 0,80 m freizuhalten sind.

6.5 Versorgung

Versorgungstechnisch ist das vorliegende Plangebiet problemlos durch die Verlängerung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungssysteme des Versorgungsbetriebs E.ON Westfalen Weser zu erschließen.

6.6 Entsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist im Trennsystem vorgesehen, wobei das Schmutzwasser zum nahe gelegenen Ortsteilpumpwerk Marienloh geleitet wird. Für die Ableitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers wurde eine hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials durch das Büro Kleegräfe erstellt. Das Untersuchungsergebnis vom 28.05.2003 zeigt auf, dass der wasserrechtlich vorgeschriebene Mindestabstand zwischen dem Grundwasserhorizont und den potentiellen Versickerungsanlagen von < 1,0 m voraussichtlich häufig unterschritten wird. Deshalb wird durch entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung bestimmt, dass alle Dachflächen im Plangebiet an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden müssen. Sonstige private Flächen (z. B. Wege, Hofzufahrten) sind zur Minimierung der abzuleitenden Wässer aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Für die Regenwasserableitung des Gebietes war ursprünglich die Einleitung in das Gewässer am Nordrand des Baugebietes („Marienloher Graben“) vorgesehen. Jedoch stellte sich im Verfahren heraus, dass dies aufgrund der unterhalb gelegenen Fischzucht, der z. T. wenig leistungsfähigen Abflussprofile, fehlender Flächen für Retention und einer mittel- bis langfristig geplanten Renaturierung kein geeignetes Einleitungsgewässer darstellt. Deshalb wurde letztlich einer Entwässerung in Richtung Beke der Vorrang gegeben.

Mit der Änderung des Vorfluters ist eine vollständig neue Trassenführung erforderlich, vor allem da in einem Teilbereich der ursprünglichen Trasse von den betroffenen Grundstückseigentümern weder einer Abtretung von Verkehrsflächen noch der Bereitstellung einer Leitungstrasse zugestimmt wurde.

Die neue Leitungsführung folgt der modifizierten Straßenplanung, führt durch die Straße Im Vogtland und wird nach Süden hin über den bestehenden Stichweg und eine Leitungstrasse auf privaten Grundstücken Richtung Beke geführt. Dabei wird in Abstimmung mit allen beteiligten Fachbehörden der Einleitungsstelle ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen liegen zwischenzeitlich vor. Auch konnten Verträge zur Einräumung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den privaten Grundstücken abgeschlossen werden.

6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Nördlich der Straße Lütke Heide befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal Lütke Heide 7, ein um 1800 errichtetes, ehemaliges Tagelöhnerhaus mit Remise, das in der Liste der geschützten Baudenkmäler geführt wird. Dementsprechend wird in der Planzeichnung und der Hinweisspalte des Bebauungsplanes auf die besondere Situation mit dem Symbol "Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen" hingewiesen.

Zur Sicherung der historischen Situation und zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung auf das Baudenkmal einschließlich der angrenzenden Remise werden die Baugrenzen/Bauzonen (siehe hierzu lfd. Nr. 6.1.3) auf den angrenzenden Grundstücken im Rahmen

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 „Im Vogtland“

der Überarbeitung so angepasst, dass keine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen gegeben ist.

Künftig sind die beschriebenen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist somit im Hinblick auf die Vermeidung von gestalterischen Missständen künftig nur noch im begründeten Befreiungsfall möglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden unter der lfd. Nr. A 2 entsprechend ergänzt.

Weitere Baudenkmäler oder Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

6.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

6.9 Immissionsschutz

Die III. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogtland“ umfasst einen Bereich, der seit 1980 rechtsverbindlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt ist. Da sich die Planänderung überwiegend auf die Art der Erschließungsführung beschränkt, ergibt sich grundsätzlich keine Änderung der Immissionssituation.

Gleichwohl wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens die Auswirkungen der in einem Abstand zwischen 300 m und 500 m westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 1 geprüft. Hierzu wurde eine überschlägige Vergleichsrechnung auf Grundlage des dB-Rechners des Deutschen Arbeitsrings für Lärmbekämpfung e.V. (DAL) erstellt mit dem Ergebnis, dass zwar die Tag- und Nachtrichtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten, die zum Vergleich herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch eingehalten wurden. Somit bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet unverändert gewährleistet.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90		
Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!		
DTV : 	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
	20800	72.5 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	120 km/h	0.7 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone 		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	310 m	-11.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	2.0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.7 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 56.9 dB (A)	N 49.5 dB (A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 735 m einsehen können!		

6.10 Grünflächen

6.10.1 Erhaltungsgebote von Einzelbäumen und Buschgruppen

Neben dem Erhaltungsgebot für den kartierten Bestand an großkronigen Laubbäumen wird auch die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes entlang des Marienloher Grabens vorhandene Grünkulisse mit hoher Qualität durch entsprechende Darstellung im Bebauungsplan im Bestand gesichert. Weiterhin wird begleitend zu an der Nord- und Südseite des Plangebietes vorhandenen Gewässern ein 3 m Gewässerrandstreifen festgesetzt, der zur Unterhaltung des Gewässers von jeglicher Bebauung und Zäunen freizuhalten ist (siehe lfd. Nr. 5.4 - Gewässerrandstreifen).

6.11 Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Die am Marienloher Graben festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes anstelle einer bis dahin ausgewiesenen Kinderspielplatzfläche als allgemeine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plan dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die Zweckbestimmungen wie folgt detailliert:

- **Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erhält die Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Erhalt vorhandener Gehölze und Pufferzone zum Naturschutzgebiet Marienloher Lippewiesen, Maßnahmen gewässerbegleitender Begrünung“.

Eine Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt bei zukünftigen Projekten. Die Maßnahmenfläche ist über einen 3 m breiten Zugangstreifen neben dem Grundstück Haus Heierskamp 22 von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar.

7. Gesamtabwägung

Mit den in der Planänderung vorgesehenen Modifizierungen der Erschließungsanlagen werden die Voraussetzungen zur endgültigen und vollständigen Realisierung eines seit langem ausgewiesenen Baugebietes und zur endgültigen Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes von Marienloh geschaffen. Damit verbunden ist auch die planungsrechtliche Grundlage zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da der Ursprungs-Bebauungsplan bereits vor der Einführung der Ausgleichsregelung durch das Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 a BNatSchG) rechtsverbindlich war. Auch die im Entwurf vorgesehene Modifizierung der Verkehrsplanung löst keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen aus, da der Erschließungsaufwand von Bestandsplan und Änderungsplanung nahezu gleich groß ist. Es erfolgen jedoch Minderungsmaßnahmen wie die Aufwertung der Grünstrukturen entlang des Marienloher Grabens.

Sicherlich ist mit der Umsetzung des seit langem bestehenden Baurechts ein Eingriff in die unmittelbar an den Auenbereich angrenzende Grünstruktur gegeben, andererseits besteht ein dringendes Erfordernis, Bauland für die Einwohner des Ortes insbesondere im Hinblick auf den Erhalt der Infrastruktur zu aktivieren. Deshalb erscheint die Planung in der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Belange städtebaulich vertretbar.

8. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Während des Änderungsverfahrens erfolgte eine Anpassung des Baugesetzbuches. Die daraus resultierenden Verfahrensänderungen wie das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts sind in die Änderungsplanung eingeflossen.

Der in einem separaten Dokument erstellte Umweltbericht ist Teil dieser Städtebaulichen Begründung. Die vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführte Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gegen eine Bebauungsplanänderung keine Bedenken bestehen und die prognostizierten negativen Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt gemindert und ausgeglichen werden können.

9. Monitoring

Die in § 4 c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, so dass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung nicht ergibt.

Aufgestellt:

Paderborn, 09.11.2007

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze