

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 268 „IM SPIRINGSFELDE“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im September 2008

Verfahrensschritt:
Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass**
3. **Öffentliche Beteiligung / Moderationsverfahren**
4. **Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
5. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Flächennutzungsplan
6. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
7. **Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption
 - 7.2 Äußere Erschließung
 - 7.3 Innere Erschließung
 - 7.4 ÖPNV-Anbindung
 - 7.5 Versorgung
8. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2 Bauweise
 - 8.3 Baugrenzen
 - 8.4 Wohneinheiten
 - 8.5 Sonstige textliche und baugestalterische Festsetzungen
 - 8.6 Straßenverkehrsflächen
 - 8.7 Fuß- und Radwege
 - 8.8 Ver- und Entsorgung
 - 8.9 Altlasten / Denkmäler
 - 8.10 Immissionsschutz
9. **Umweltbelange**
10. **Flächenbilanzierung**
11. **Hinweise / Sonstiges**
12. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
13. **Gesamtabwägung**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 26.04.2007 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über den Antrag zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Bereich Kilianstraße, Am Waldplatz, Husener Straße und Im Spiringsfelde beraten. Beschlossen wurde, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Am 22.05.2007 wurde dann vom vorgenannten Ausschuss der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ gefasst. Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ soll eine eindeutige planungsrechtliche Situation für das vorhandene Wohnquartier geschaffen werden, wobei im behutsamen und städtebaulich sinnvollen Maße eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Bereits direkt nach der Annahme des Antrages durch den Ausschuss wurde von der Verwaltung mit den Antragstellern, interessierten Grundstückseigentümern und Anliegern eine erste Informationsveranstaltung durchgeführt. Nach der allgemeinen Information fand mit Interessierten, Anwohnern und Eigentümern im Rahmen eines Arbeitskreises eine weitergehende Diskussion über das Plangebiet, die weitere Vorgehensweise sowie mögliche Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit, Wand- und Gebäudehöhen, Bautiefen, Anzahl der Wohneinheiten, Lage von Garagen und Stellplätzen sowie sonstigen relevanten Festsetzungen statt. Die Arbeitskreismitglieder sollten hierbei als Multiplikatoren dienen und ihre Nachbarschaft über die Ergebnisse sowie das weitere Vorgehen informieren.

In der nachfolgenden Zeit fanden drei weitere Treffen des Arbeitskreises statt, in denen von den Teilnehmern (Anlieger, Eigentümer, Vertreter von Eigentümern und interessierte Bürgerinnen und Bürger) unterschiedliche Planvarianten erarbeitet wurden.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie unter bestimmten Faktoren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 268 entspricht genau den Vorgaben des § 13 a BauGB. Folgerichtig wird der Bebauungsplan Nr. 268 auch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch die umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Arbeitskreises sowie der vielen direkten Gespräche mit Eigentümern und Anliegern wurde die Öffentlichkeit hinreichend in den Planungsprozess eingebunden, so dass neben dem allgemein zulässigen Verzicht der frühzeitigen Beteiligung auch aus den zuvor genannten Gründen auf eine formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden verzichtet werden kann und direkt die Offenlage durchgeführt wird.

Dementsprechend hat in der Sitzung am 15.05.2008 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die bisherigen Verfahrensschritte (Beteiligung der Öffentlichkeit/Moderationsverfahren) beraten und beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ gem. 13 a Abs. 2 im beschleunigten Verfahren durchzuführen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ direkt für die Offenlage beschlossen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 konnte sich die Öffentlichkeit in Zeit vom 23.06.2008 bis 07.07.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen des Bebauungsplanes im Stadtplanungsamt informieren.

2. Planungsanlass

Anwohner aus dem Bereich Kilianstraße, Am Waldplatz, Husener Straße und Im Spiringsfelde haben die Sorge, dass der Gebietscharakter durch Neubauten einseitig zerstört wird, wenn nicht rasch für eine planungsrechtlich eindeutige und gebietsverträgliche Regelung gesorgt werde. Momentan wird der Bereich nur durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn aus dem Jahre 1961 geregelt, welcher zwar Art (Reines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung (II Geschosse) regelt, jedoch andere Festsetzungen, z. B. zur Nutzungsdichte, außen vor lässt. Da sich die Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung von Anträgen für Neubauten, Umbauten sowie Erweiterungen derzeit neben dem zuvor genannten einfachen Bebauungsplan Nr. 1 nur am § 34 des Baugesetzbuches orientiert, kann dies nach Ansicht von Anwohnern schlimmstenfalls zu Verwerfungen und Brüchen im Gebietscharakter führen. Aus den vorgenannten Gründen haben Anwohner aus dem vorgenannten Bereich die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beantragt.

3. Öffentliche Beteiligung / Moderationsverfahren

Planungen in bebauten Bereichen beinhalten ein hohes Maß an Konfliktpotential, da die unterschiedlichsten Ansprüche, die emotionale Bindung an das direkte Wohnumfeld, wie auch die persönlichen Vorstellungen an das Wohnen zur Diskussion stehen. Dies hat sich in zahlreichen Planungen in der letzten Zeit immer wieder gezeigt und war Anlass, neue Wege bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu gehen. Es hat sich gezeigt, dass das formelle Verfahren gemäß Baugesetzbuch in manchen Fällen nicht ausreichend ist; deshalb hat sich das Stadtplanungsamt entschieden, ein informelles Moderationsverfahren für den Bereich „Im Spiringsfelde“ vor dem eigentlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen. Das Moderationsverfahren ist vom Stadtplanungsamt auch deshalb gewählt worden, da es sich aufgrund der Systematik hervorragend in den Abwägungsprozess des danach folgenden Bauleitplanverfahrens einfügt. Auch hier sind die unterschiedlichen Belange auszugleichen.

Bereits direkt nach der Annahme des Antrages durch den Ausschuss wurde daher mit den Antragstellern, interessierten Grundstückseigentümern und Anliegern eine erste Informationsveranstaltung durchgeführt. Nach der allgemeinen Information fand mit Interessierten, Anwohnern und Eigentümern im Rahmen eines Arbeitskreises eine weitergehende Diskussion über das Plangebiet, die weitere Vorgehensweise sowie mögliche Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit, Wand- und Gebäudehöhen, Bautiefen, Anzahl der Wohneinheiten, Lage von Garagen und Stellplätzen sowie sonstigen relevanten Festsetzungen statt. Die Arbeitskreismitglieder sollten hierbei als Multiplikatoren dienen und ihre Nachbarschaft über die Ergebnisse sowie das weitere Vorgehen informieren.

Als Fazit wurden vom Arbeitskreis für einen qualifizierten Bebauungsplan folgende Ziele definiert:

- Anzahl der Wohneinheiten beschränken
- nur eine behutsame Nachverdichtung erlauben (teilweise rückwärtige Bebauung)
- vorhandenen Baum- und Grünbestand berücksichtigen
- für Teilbereiche der vorhandenen Bebauung eine eingeschossige Bauweise prüfen
- Regelung der Höhe bei einer Neubebauung unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes (Gebäudehöhe, Geschossigkeit)
- nur zwingend notwendige Regelungen treffen

Die Vor- und Nachteile der von den Teilnehmern erarbeiteten unterschiedlichen Varianten (Variante I, II und II a) wurden in der letzten Arbeitskreissitzung am 19.02.2008 noch einmal abschließend besprochen. Intensiv und kontrovers wurden hierbei die Tiefe der Bauzonen, Einzel- und Doppelhausfestsetzungen und die Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke beraten.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 wurden allseits zur Kenntnis genommen und begrüßt. Trotz intensiver und nachhaltiger Moderation konnte zu den vorgenannten Streitpunkten aber keine Übereinstimmung der gegensätzlichen Interessen gefunden werden. Daher wurde vom Stadtplanungsamt eine Kompromisslösung (vermittelnde Planvariante III) aus den von den Teilnehmern des Arbeitskreises entwickelten Ansätzen vorgestellt.

Variante III

- Baugrenzen unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße (25 m, 30 m, 24 m)
- keine Überplanung vorhandener Gebäude
- Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) für große Teilbereiche auf 0,3
- Höhenbegrenzung für Anbauten (8,0 m)
- Höhenbegrenzung straßenseitig 9,0 m bis 10,0 m
- Wohneinheiten auf max. 2 beschränkt

Streitpunkt blieben weiterhin die Bautiefe südlich der Straße Am Waldplatz (30 m), die rückwärtige Gebäudehöhe von 8,0 m und die vorgeschlagene Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Einem Teil des Arbeitskreises erscheint die in der Kompromisslösung dargestellte überbaubare Fläche, südlich der Straße Am Waldplatz, mit 30,0 m als zu großzügig. Es wurde eine maximale Bautiefe von 25,0 m gefordert; während nach Auffassung des anderen Teils des Arbeitskreises die Bauflächen so großzügig gefasst werden sollten, dass ein weiteres freistehendes Gebäude möglich sein sollte (Bautiefe mind. 30 m, besser noch eine zweite Bauzeile). Hierbei wurde auch darauf hingewiesen, dass unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes für die etwas größeren Grundstücke südlich der Straße Am Waldplatz sogar eine Bautiefe von 34 m festzusetzen sei.

Als einheitliche Empfehlung aus dem Arbeitskreis können folgende Regelungen angesehen werden:

- Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) für große Teilbereiche auf 0,3
- Höhenbegrenzung für Anbauten mit Satteldach und Flachdach
- Anbauten rückwärtig nur eingeschossig
- Höhenbegrenzung straßenseitig 9,0 m bis 10,0 m
- Wohneinheiten auf max. 2 beschränken
- Schutz der Vorgartenbereiche (keine Bebauung mit Garagen bzw. überdachten Stellplätzen)
- Sicherung der Grünstrukturen in den rückwärtigen Gartenbereichen (außerhalb der Baugrenzen)
- Doppelhäuser nur entlang der Husener Straße und der Kilianstraße, im weiteren Bereich Einzelhäuser

Da - wie zuvor beschrieben - für die Bautiefe südlich der Straße Am Waldplatz kein Ausgleich bzw. eine Angleichung der unterschiedlichen Interessen für einen Planentwurf zu finden war, wurde die Diskussion in diesen Punkten ohne eine einheitliche Empfehlung an den Fachausschuss eingestellt. Als Fazit ist festzuhalten, dass es sich bei den unterschiedlichen

Vorstellungen der Bautiefe zwischen 25 m und 30 m letztendlich um einen Unterschied von 5,0 m handelt.

Insgesamt ist das Moderationsverfahren als Erfolg anzusehen, da für die Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) für große Teilbereiche auf 0,3 eine Höhenbegrenzung der Gebäude, Einschränkung der Wohneinheiten, Schutz der Vorgartenbereiche, Sicherung der Grünstrukturen und die Einschränkung der rückwärtigen Anbauten auf ein Vollgeschoss als Empfehlung aus dem Verfahren mitgenommen werden konnte und somit vorhandene Baurechte zurückgenommen werden, um den Gebietscharakter auch mit zukünftigen Entwicklungen zu erhalten.

4. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 4,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 1.200 m südlich der historischen Altstadt von Paderborn in der Gemarkung Paderborn, Flur 43.



Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die Kilianstraße, im Norden durch die Straße Am Waldplatz, im Osten durch die Husener Straße und im Süden durch die Südseite der Bebauung Im Springsfelde.

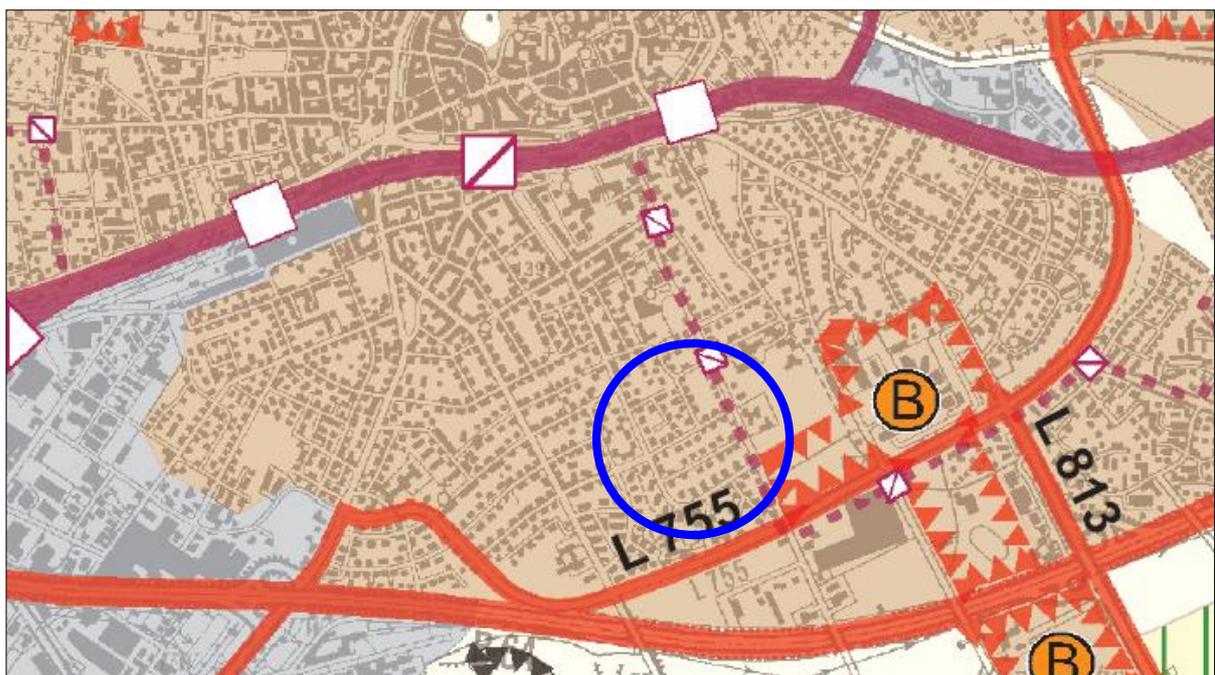
Im Nahbereich befindet sich das Brüderkrankenhaus St. Josef, das St. Vincenz-Krankenhaus (Abtl. Frauen- und Kinderklinik), die Universität, das St. Veronika Seniorenwohn- und Altenpflegeheim, die Hauptschule Kilian mit Schwimmbad sowie die kirchlichen Einrichtungen der Kirchengemeinde St. Kilian mit Kirche und Kindergarten. Auch befinden sich im Nahbereich, an der Straße Südring, im Südringcenter, alle erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten.



5. Übergeordnete Vorgaben

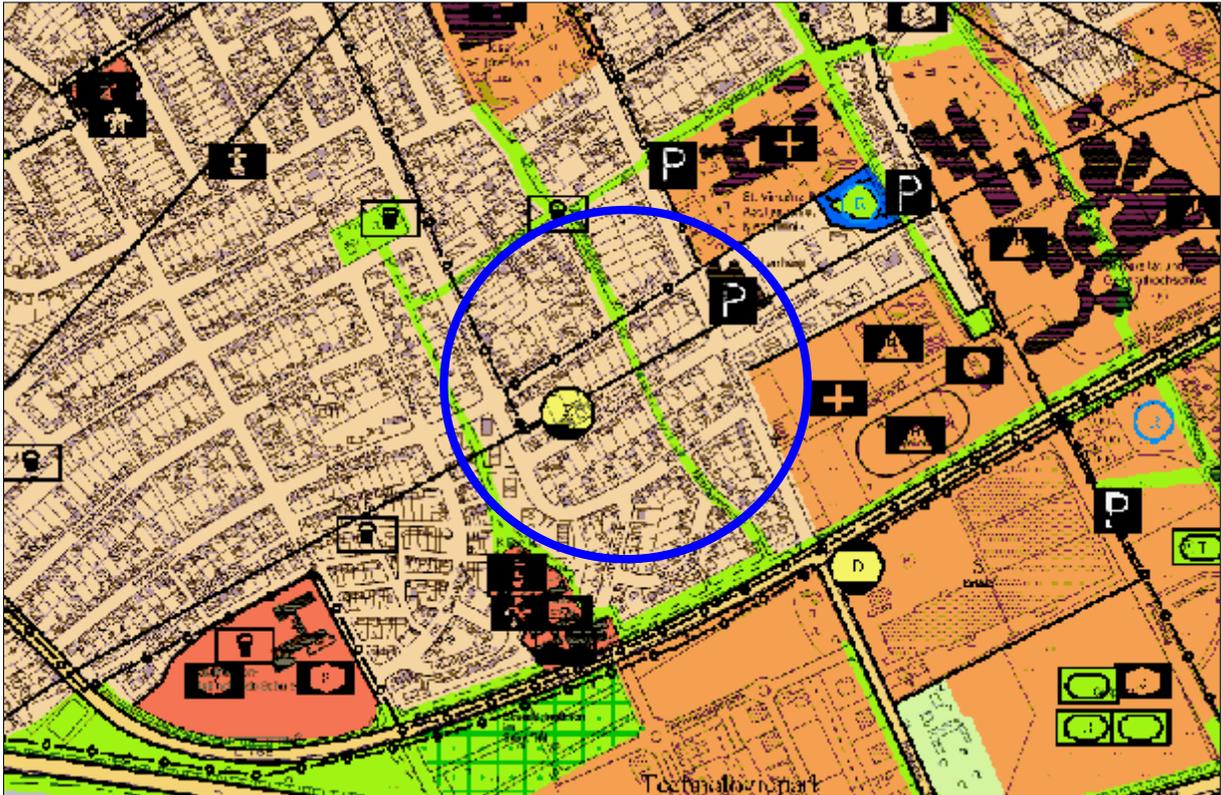
5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ weist den Planbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.



5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserbehälter ist die Fläche des Wasserhochbehälters an der Kilianstraße gekennzeichnet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind infolgedessen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt



6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ handelt es sich um ein nach Norden zum Stadtzentrum hin geneigtes Gelände. Es ist integraler Bestandteil der so genannten Paderborner Südstadt, dessen Errichtung in 50er- und 60er-Jahren, als Ergänzung der ersten Stadterweiterung in den 30er-Jahren, stattfand. Plangrundlage waren vor Einführung des damaligen Bundesbaugesetzes Fluchtlinien- sowie Durchführungspläne. In dem vorgenannten Zeitraum entstand auch die Bebauung an der Husener Straße, der Kilianstraße und ihrer Querverbindungen. Die Siedlungsstruktur wurde sehr extensiv gestaltet (große Grundstücke, teilweise 1.500 m² und auch größer), wobei die vorhandene Bebauung ursprünglich aus kleineren ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bestand. Heute finden sich an der Kilianstraße und auch in der Straße Im Spiringsfelde einige Mehrfamilienhäuser. Die Häuser sind zu den Straßen hin orientiert. Rückwärtig schließen sich große Gartengrundstücke an, die anfangs als Nutzgärten zur Selbstversorgung der Hausbewohner angelegt waren. Aktuell ist die Nutzgartenbewirtschaftung in den Hintergrund gerückt. Die Gärten dienen jetzt in erster Linie der Freizeitnutzung. Teilweise werden die Freiräume durch Überbauung und Versiegelung mit Garagen und Stellplätzen eingeschränkt.

Ein Fuß- und Radweg von Norden, vom Lindenweg kommend, quert das Plangebiet in Südrichtung. Er findet seine Fortführung über die Margaretenstraße, Roswithastraße und Gertrudenstraße zur Kilian-Hauptschule mit einem Hallenbad und dem St. Kilian Kirchenzentrum mit Kindergarten. Der Fußweg sichert somit die gefahrlose und gesicherte Verbindung zum Schul- und Kirchengrundstück als auch in nördlicher Richtung zur Innenstadt mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen. Diese Verbindungen sind besonders für ältere Menschen und Kinder von großem Vorteil und sehr wichtig. Durch den Fußweg wird das Plangebiet auch in vier ungleich große Teilbereiche gegliedert.

Bedingt durch angrenzende Baubereiche und deren Nutzungen (Universität, Krankenhäuser, Altenwohn- und Pflegeheim etc.) zeigen die Kilianstraße sowie die Husener Straße ein beträchtliches Verkehrsaufkommen. Auch besteht ein nicht unerheblicher Park-Suchverkehr in der Straße Im Spiringsfelde und Am Waldplatz.

An der Kilianstraße, auf dem Grundstück Flur 43, Flurstück 241, befindet sich ein Wasserhochbehälter der Wasserwerke Paderborn zur Versorgung der Südstadt mit Trinkwasser. Die technischen sowie sonstigen baulichen Anlagen des Wasserhochbehälters wurden im Jahre 2008 komplett erneuert und modernisiert. Damit wird langfristig und dauerhaft die Versorgung der Südstadt von Paderborn mit hochwertigem und ausgezeichnetem Trinkwasser sichergestellt und gewährleistet.

7. Planung

Aus städtebaulicher Sicht, aus Sicht der Stadtentwicklung sowie des Stadtbildes ist es wünschenswert und sinnvoll, die Wohnqualität des Plangebietes zu bewahren sowie eine behutsame und vorsichtige Weiterentwicklung des Wohnquartiers zu begleiten und zu fördern. Zumal das vorgenannte Quartier einen eigenständigen und unverwechselbaren Wohncharakter mit einem sehr hohen Wohnwert aufweist, aktuell ein Generationswechsel stattfindet sowie einige momentane Neubaumaßnahmen anstehen.

Unter Weiterentwicklung muss aber auch eine überlegte und unter Beachtung sowie Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation achtsame und angeglichene Nachverdichtung möglich sein. Dies erlaubt den bereits ansässigen Bewohnern, sich auf veränderte Lebens-, Arbeits- und Wohnsituationen einzustellen und anzupassen sowie dem Wunsch einer steigenden Anzahl von Bauwilligen, in zentraler Lage zu bauen, nachzukommen. So wurden in den letzten Jahren bereits einige Neubauten, Erweiterungen und Umbauten genehmigt, die sich gut in das Straßenbild sowie die Wohnsituation einfügen und anpassen.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Um die vorgenannte Wohnqualität des Plangebietes zu bewahren sowie eine behutsame und vorsichtige Weiterentwicklung des Wohnquartiers zu begleiten und zu fördern, werden im Gegensatz zu anderen Wohnquartieren in der Südstadt im Bebauungsplan Nr. 268 keine großzügigen und selbständigen Bauzonen in den rückwärtigen Gartenbereichen zugelassen. Zugelassen werden je nach Teilbereich unterschiedlich tiefe Bauzonen (24 m, 25 m und 27,50 m), die eine behutsame Nachverdichtung des Gebietes gewährleisten und Rücksicht auf veränderte Wohn- und Lebensbedingungen nehmen. Auch durch die Regelung und Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen, der Grundflächenzahl, der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Bauweise (überwiegend Einzelhäuser) werden die Planungsziele, den Wohnwert und die Wohnqualität zu erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung des Wohnquartiers zu begleiten sowie zu fördern, erreicht.

Auch entsprechen die nun geplanten Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 268 im überwiegenden Teil den von Anliegern, Eigentümern sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Arbeitskreis entwickelten Überlegungen und Planvorstellungen.

7.2 Äußere Erschließung

Abgehend zum einen von der Straße Südring und zum anderen vom Altstadtring Liboriberg bzw. Le-Mans-Wall sichern die Husener Straße und die Kilianstraße die äußere Erschließung des Plangebietes.

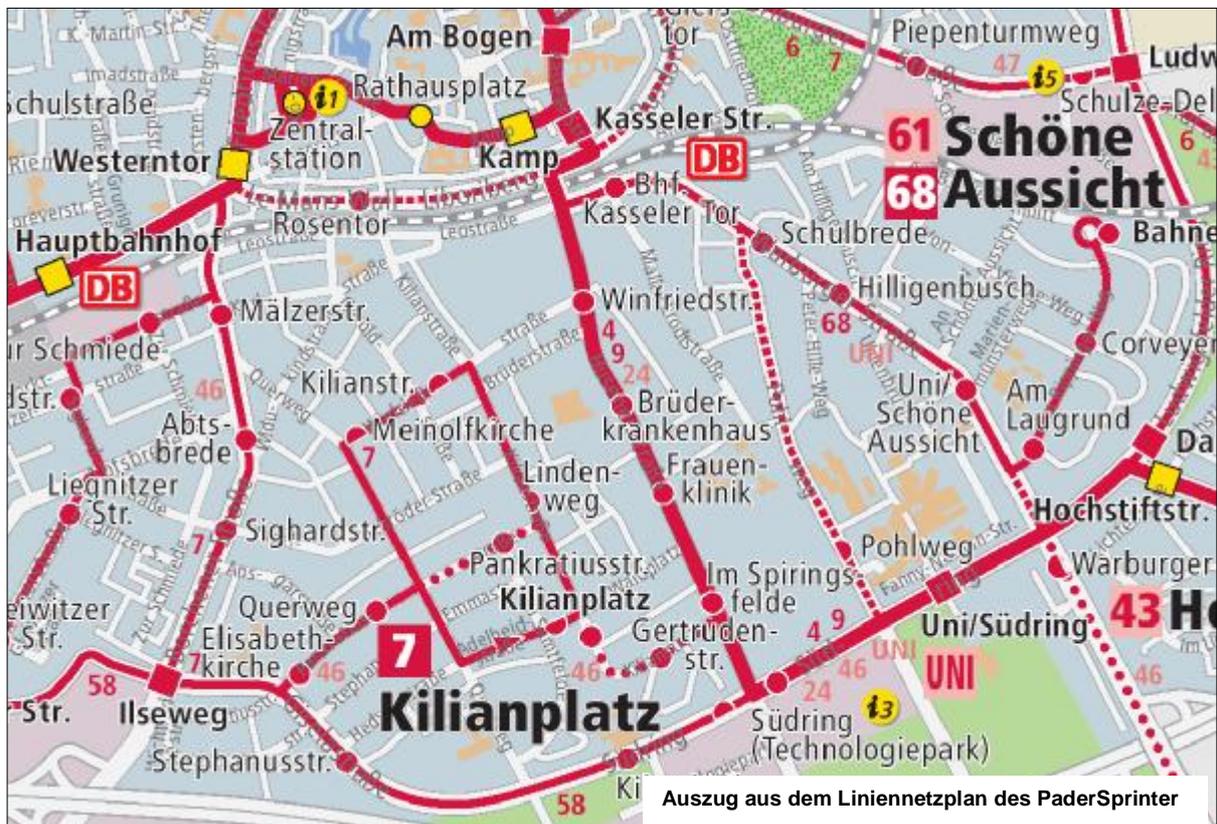
7.3 Innere Erschließung

Über die beiden Querverbindungen Im Spiringsfelde und Am Waldplatz werden die Husener Straße und die Kilianstraße innerhalb des Plangebietes verbunden. Die Erreichbarkeit der entsprechend festgesetzten Bauzonen erfolgt von den jeweils angrenzenden und vorgenannten Straßen. Wie bereits zuvor beschrieben besteht aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Universität, Krankenhäuser, Altenwohn- und Pflegeheim etc.) ein nicht unerheblicher Parkdruck in den Straßen Im Spiringsfelde und Am Waldplatz. Deshalb sind bei einer Neubebauung die Grundstückseigentümer verpflichtet, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und anzulegen.

Die Verwaltungsvorschriften zum § 55 der Landesbauordnung „Stellplätze, Garagen etc.“ schreiben pro Wohneinheit einen Stellplatz auf privater Fläche vor. Diese Richtzahl kann im Einzelfall erhöht werden, wenn sie im Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren muss die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall prüfen, ob durch eine Nachverdichtung mehr private Stellplätze gefordert werden sollen.

7.4 ÖPNV-Anbindung



Das Plangebiet wird von den Hauptlinien 4 Heinz-Nixdorf-Wendeschleife - Dahl sowie 9 Hauptbahnhof – Kaukenberg im 15-Minuten-Verkehr, der Hauptlinie 7 Kilianplatz – Friedhof Auf dem Dören im 30-Minuten-Verkehr und der Nebenlinie 24 Wewer - Dahl des Busunternehmens PaderSprinter tangiert. Haltestellen befinden sich unmittelbar in der Nähe des Plangebietes an der Husener Straße sowie der Kilianstraße. Mit den vorgenannten Buslinien und Haltestellen ist das Bebauungsplangebiet optimal durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

7.5 Versorgung

Im Nahbereich des Plangebietes sind alle für die Nahversorgung notwendigen Einrichtungen vorhanden. Sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, weiterführende Schulen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in erreichbarer Nähe des Plangebietes. Technische Medien wie zum Beispiel Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im ausreichenden Umfang in den Straßen des Plangebietes existent.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Planbereich, wie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahre 1962 geregelt, Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Nur die ersten Bauzeilen entlang der Kilianstraße sowie der Husener Straße werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gewählt wurde die Festsetzung WA, weil sich hier bereits in Teilbereichen Nutzungen angesiedelt haben, die aufgrund ihrer Größenordnungen (Büronutzungen) sowie der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen in einem Reinen Wohngebiet nicht unbedingt und uneingeschränkt zulässig sind. Dies entspricht auch dem geäußerten Wunsch von Grundstückseigentümern, aufgrund der vorhandenen Büronutzung hier allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Mit der vorgenannten Regelung (WA) wird somit Rücksicht auf vorhandene Nutzungen (Büro- und sonstige Dienstleistungen, Arztpraxen, Krankenhaus, Alten- und Pflegeheim, Gaststätten, etc.) entlang der Kilianstraße und der Husener Straße sowie der verkehrlichen Bedeutung der Straßen genommen. Neben der Sicherung und dem Schutz der vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen ermöglicht das WA-Gebiet aber auch städtebaulich sinnvolle Ergänzungen der zuvor genannten Nutzungen und erlaubt eine folgerichtige und zweckmäßige Weiterentwicklung des innenstadtnahen Quartiers.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aber im Bebauungsplan Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ ausgeschlossen, um eine über das heutige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der weit überwiegenden und dominierenden Wohnnutzung zu verhindern.

Als Maß der baulichen Nutzung ist für die Bauzeile entlang der Husener Straße, die Grundstücke Im Spiringsfelde 24 und 26, Kilianstraße 135 und Am Waldplatz 2 bis 4 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 geregelt. Dies entspricht der derzeitigen Ausnutzung bzw. den städtebaulichen Erfordernissen. Für den übrigen Planbereich soll - wie auch im Arbeitskreis entsprechend empfohlen - eine GRZ von 0,3 geregelt werden. Für den ersten Baubereich entlang der Straßen wird die Anzahl der Vollgeschosse gem. Bebauungsplan Nr. 1 mit max. zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Die rückwärtigen Baubereiche südlich der Straße Am Waldplatz sowie nördlich und südlich der

Straße Im Spiringsfelde werden in eingeschossige Bauweise bei geneigten Dächern mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m und bei Flachdächern mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt. Damit sich die neu geregelte rückwärtige Bebauung von den Proportionen und Größenverhältnissen in die vorhandene Bebauung einfügt und anpasst, wird neben der Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigten Dächern eine Wand- bzw. Traufhöhe von max. 3,50 m definiert.

8.2 Bauweise

Bis auf den Bereich entlang der Husener Straße sowie der Grundstücke Am Waldplatz 2 bis 4, hier ist in der offenen Bauweise eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig, wird für das übrige Plangebiet eine Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Auf den zuvor genannten Grundstücken an der Straße Am Waldplatz bzw. Husener Straße stehen bereits Doppelhäuser oder wurden in letzter Zeit genehmigt, so dass sich die geplante Ausweisung einer Einzel- und Doppelhausbebauung der vorhandenen Bebauung anpasst und sich städtebaulich in die nähere Umgebung sowie der Bebauung entlang der Husener Straße sowie der Kilianstraße einfügt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird aber in der offenen Bauweise eine Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Dies entspricht der mehrheitlich vorhandenen Bebauung, der Intention aus dem Arbeitskreis und ist auch städtebaulich nachvollziehbar, zweckmäßig und folgerichtig. Mit den nun getroffenen Festsetzungen ist im vorwiegenden Planbereich eine klassische Doppelhausbebauung unzulässig. Zulässig ist aber in diesen Bereichen weiterhin eine Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten, die auch aneinander gebaut werden dürfen und eine Teilung in Form von Wohnungseigentum zulässt.

8.3 Baugrenzen

Durch die Festlegung der Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig definiert und abgegrenzt.

Für die Grundstücke nördlich der Straße Im Spiringsfelde wird die Baugrenze mit einer Tiefe von 25 m und für den Bereich südlich der Straße Im Spiringsfelde, entsprechend der etwas geringeren Grundstücksgröße, mit 24 m festgesetzt. Dies entspricht in großen Teilen der vorhandenen Bebauung.

Ein Streitpunkt war in den Arbeitskreissitzungen immer wieder die Bautiefe südlich der Straße Am Waldplatz. Diese Grundstücke weisen mit einer Tiefe von ca. 54 m die größten Potentiale für eine Nachverdichtung des Quartiers auf. Von einem Teil des Arbeitskreises wurde eine Bautiefe von mindestens 30 m gefordert, um in diesem Teilbereich des Plangebietes evtl. sogar einen freistehenden neuen Baukörper errichten zu können. Zumindest sollte die Bautiefe von 30 m aber entsprechend große Erweiterungen der vorhandenen Gebäude gestatten, die eine geeignete, zweckentsprechende sowie zeitgemäße Grundrissgestaltung der Neubauten erlaubt. Nach Auffassung des anderen Teils des Arbeitskreises sollten diese Baugrenzen aber auch nur mit einer Tiefe von max. 25 m geregelt werden. Städtebaulich vertretbar und nachvollziehbar erscheint sowohl eine max. Bautiefe von 25,0 m als aber auch von 30,0 m.

Da - wie bereits oben ausgeführt - im Moderationsverfahren keine Einigung bzw. kein Kompromiss erzielt werden konnte, wird nunmehr im Bebauungsplan als Mittelweg und Ausgleich eine Bautiefe von 27,50 m festgelegt.

8.4 Wohneinheiten

Die überwiegende Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Spiringsfelde und Am Waldplatz. Die beiden Straßen verfügen nur über sehr schmale Fahrbahnen zwischen 5 bis 6 m sowie über nur einseitige Bürgersteige. Derzeit werden die überwiegenden Grundstücke baulich nur sehr extensiv genutzt, so dass das Wohngebiet einen sehr stark durchgrünten Eindruck vermittelt sowie eine hohe Wohnqualität mit beträchtlichem Wohnwert aufweist. Aus den geschilderten verkehrlichen Gründen sowie um den Wohnwert und die Wohnqualität zu erhalten und dauerhaft zu sichern, wurde bereits im Arbeitskreis über die Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten diskutiert und eine Empfehlung zur Einschränkung abgegeben. Dieser Empfehlung wird im Bebauungsplan mit der Regelung der Wohneinheiten nachgekommen, obwohl das Plangebiet aufgrund seiner sehr guten infrastrukturellen Lage auch für Mehrfamilienhäuser geeignet wäre. Für das Plangebiet wird nunmehr geregelt, dass max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, wohl wissend, dass bereits im Baugebiet Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden sind. Das städtebauliche Ziel, die vorhandene Wohnsituation, den Wohnwert und das vorhandene Stadtbild zu erhalten, wird in diesem Fall höher gewichtet als das bisherige Recht die Anzahl der Wohnungen frei wählen zu können. Selbstverständlich genießen die vorhandenen Mehrfamilienhäuser Bestandsschutz. Über den Bestandsschutz hinaus sind dann aber in den jeweiligen Gebäuden neue Wohneinheiten nicht mehr zulässig.

8.5 Sonstige textliche und baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, dem Umfeld, der vorhandenen Bebauung im Gebiet selbst sowie der vorhandenen Grünsubstanz weist das Quartier als Wohnstandort eine sehr hohe Wohnqualität mit beträchtlichen Grünbeständen auf. Um Wohngebäude zu verhindern, die sich aufgrund ihrer Größe und Dimensionen nicht in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügen, wird die Kubatur neuer Gebäude über Wand- und Gebäudehöhen gesteuert und festgelegt. Diese Maßnahme ist erforderlich, um vorgenannte übergroße und unmaßstäbliche Gebäude zu verhindern und damit dauerhaft den Wohnfrieden zu sichern.

Um diese Wohnqualität und große Teile der heutigen Grünbestände dauerhaft zu erhalten und zu sichern, ist es auch erforderlich, textliche Festsetzungen zur Stellung von Garagen und Stellplätzen, zur Gestaltung von Doppelhäusern, Gebäudesockel und Abgrabungen, zu Einfriedungen an Verkehrsflächen, Gebäudehöhen sowie zur Gestaltung und Nutzung der Vorgartenflächen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Regelungen des Bebauungsplanes sieht der Planentwurf folgende detaillierte Festsetzungen vor:

- Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einnehmen.

- Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.
- Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH und GH*) festgesetzt:

Gebäudehöhen		
	Gebäudehöhen (GH*)	Wandhöhe (WH)
geneigte Dachflächen	max. 8,0 m	max. 3,50 m
Flachdach	max. 4,0 m	-
	Gebäudehöhen (GH)	
	max. 9,0 m	

- Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdachte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl auszuführen.
- Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken. Abgrabungen am Gebäude sind pro Fassadenseite nur bis zu 1/3 der Fassadenlänge zulässig.
- Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die baulichen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

8.6 Straßenverkehrsflächen

An den örtlich vorhandenen und vollständig ausgebauten Straßen ist keine Veränderung beabsichtigt. Dementsprechend werden im Bebauungsplan auch nur die vorhandenen Straßen und Wegeflächen als Verkehrsflächen dargestellt und festgesetzt.

8.7 Fuß- und Radwege

Der vorhandene und in Nord-Südrichtung von der Straße Am Waldplatz bis zur Kilianstraße verlaufende Fuß- und Radweg wird im vollen Umfang und in seinen jetzigen Dimensionen als Verkehrsfläche festgesetzt. Er sichert die gefahrlose und gesicherte Verbindung zum Schul- und Kirchgrundstück St. Kilian als auch in nördlicher Richtung zur Innenstadt mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen. Diese Verbindungen sind besonders für ältere Menschen und Kinder von großem Vorteil und sehr wichtig.

8.8 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in der Kilianstraße, Am Waldplatz, Husener Straße sowie der Straße Im Spiringsfelde vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die vorgenannten Straßen gewährleistet.

Für neue rückwärtige Anbaumöglichkeiten muss die entwässerungstechnische Erschließung sowie die sonstige Ver- und Entsorgung vollständig über die Vordergrundstücke an die vor-

handenen privaten Grundstücksanschlüsse erfolgen und dauerhaft unterhalten werden. Die Erschließung der rückwärtigen Baumöglichkeiten über einen separaten öffentlichen Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanal ist ausgeschlossen. Ferner muss darauf geachtet werden, dass Versorgungsleitungen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden. Auf das Arbeitsblatt GW 125 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) wird hingewiesen.

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und es sich bei der Ausweisung von Bauflächen nur um die Erweiterung vorhandener Bauzonen handelt, ist es nur folgerichtig, dass das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung für die Einwohner der Südstadt befindet sich im Plangebiet an der Kilianstraße ein Wasserhochbehälter der Paderborner Wasserwerke GmbH. Dieser wurde kürzlich vollständig saniert und erneuert. Mit dieser Maßnahme ist die langfristige und dauerhafte Versorgung mit dem Lebensmittel Nr. 1, dem Trinkwasser, für die Südstadt gesichert. Die für den Wasserhochbehälter erforderlichen und notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.

8.9 Altlasten / Denkmäler

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Bau-, Natur- und Bodendenkmale.

8.10 Immissionsschutz

Auf die vorhandene Bebauung sowie die bestehenden Nutzungen entlang der Kilianstraße und der Husener Straße wirken nach der vom Stadtplanungsamt erstellten lärmtechnischen Berechnung Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf den vorgenannten Straßen ausgelöst. Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich somit um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich.

Im Rahmen der Berechnung ist die Verkehrsgeräuschesituation durch den Straßenverkehr für den Prognosezustand des Verkehrsaufkommens entsprechend der RLS-90 berechnet und in Form von farbigen Lärmkarten zur Tages- und Nachtzeit dargestellt sowie anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt worden.

Bei der Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ werden die gebietspezifischen Orientierungswerte in den ersten Bauzeilen entlang der Husener Straße und der Kilianstraße, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, tags und nachts vor allem an den Gebäudefronten, die zu den vorgenannten Straßen zeigen, deutlich mit bis zu 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten. An den abgeschirmten Rückseiten der Gebäude ergeben sich günstigere Verhältnisse mit einer überwiegenden Einhaltung der Orientierungswerte.

Ab der zweiten und den übrigen Bauzeilen entlang der Husener Straße sowie der Kilianstraße, die als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, zeigt sich bei Vergleich der Orientierungswerte der DIN 18005 mit den Berechnungsergebnissen, dass diese an der Randbebauung der Straßen Am Waldplatz und Im Spiringsfelde an den Gebäudefronten, die zur Straße zeigen, überwiegend am Tage eingehalten werden. An den abgeschirmten Rückseiten der Gebäude ergeben sich keine Überschreitungen.

Nur im Einmündungsbereich der zuvor genannten Straßen mit der Kilianstraße sowie der Husener Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 6 dB(A)

am Tage. In der Nacht gibt es an der Randbebauung der Straßen Am Waldplatz und Im Spiringsfelde an den Gebäudefronten, die zur Straße zeigen, Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 und 7 dB(A). An den übrigen Gebäudefronten kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte.

Bei den Bereichen an der Husener Straße und der Kilianstraße handelt es sich - wie zuvor bereits beschrieben - um verkehrlich vorbelastete Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung, die an bestehende Verkehrswege angrenzen. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV werden für Wohngebiete zugrunde gelegt:

tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A)

nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine Wohngebiete.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5) BauGB.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind aber keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ liegen. Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts. Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Tag- und Nachtwerte der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ von 70/60 dB(A) für Wohngebiete werden im Plangebiet nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV sind aber Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 268 getroffenen Gebietsausweisungen (WA, WR) entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Südstadt von Paderborn. Für die Baubereiche an der Husener Straße sowie der Kilianstraße besteht keine Möglichkeit, sinnvoll und effektiv einen aktiven Lärmschutz durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen, da die vorhandene Bebauung durch direkte Zufahrten von den vorgenannten Straßen geprägt wird. Auch ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau einer der beiden vorgenannten Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel. Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. Mischgebiet) wurde im Bebauungsplan Nr. 268 bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch entsprechende Nutzungen und weiterer Verkehr in das Gebiet gelangen. Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DN 4109 erfolgen. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend dargestellt. Für die erste Bauzeile entlang der Kilianstraße wurde der Lärmpegelbereich II, die erste Bauzeile entlang der Husener Straße als Lärmpegelbereich III und die zweite Bauzeile entlang der Husener Straße als Lärmpegelbereich II ermittelt. Der in der lärmtechnischen Berechnung an der Husener Straße dargestellte Lärmpegelbereich IV hat keine weitere planungsrechtliche Bedeutung, da sich die überbaubaren Flächen außerhalb des Lärmpegelbereiches IV befinden.

Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird nicht nur für die noch mögliche neue Wohnbebauung des Plangebietes, sondern auch für die vorh. Bebauung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt, dass bei Umbau, Erweiterung oder Neubau im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß) ist.

Im Lärmpegelbereich II und III sollte die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

Bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - werden in dem Lärmpegelbereich III zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden. Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleistet.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II und III gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R_w res)		
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber auch einer Veränderung unterliegen. So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnelbelag verändert werden (Flüsterasphalt) oder auch die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden.

Aus den zuvor genannten Gründen wird im Bebauungsplan geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß aber nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen z. B. bei den Gebäuden an der Husener Straße auf der Lärm abgewandten Seite. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder Mauern innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Deshalb wird im Bebauungsplan geregelt, dass die künftigen Nutzungen des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) in den Lärmpegelbereichen II und III nach Möglichkeit Lärm abgewandt zu errichten sind und die Baulücken zwischen den Wohngebäuden nach Möglichkeit durch Garagen, Nebenanlagen und/oder massive Mauern zu schließen sind.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ werden zum einen die vorhandene Wohnbebauung und zum anderen vorhandene Baulücken erneut planungsrechtlich abgesichert sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand aufgezeigt. Aufgrund der getroffenen Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz werden sich die Wohnqualität sowie der Wohnwert für die betroffenen Bereiche nachdrücklich verbessern.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bereich entlang der Husener Straße sowie der Kilianstraße und eines reinen Wohngebietes für den restlichen Planbereich auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint. Zu beachten ist hierbei auch, dass bereits der einfache Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn aus dem Jahre 1962 den Bereich des Plangebietes als Reines Wohngebiet festsetzt. Mit dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ findet somit nur eine Detaillierung, Neuordnung und Neuregelung bereits bestehender Baurechte, Bedingungen und Festsetzungen statt.

9. Umweltbelange

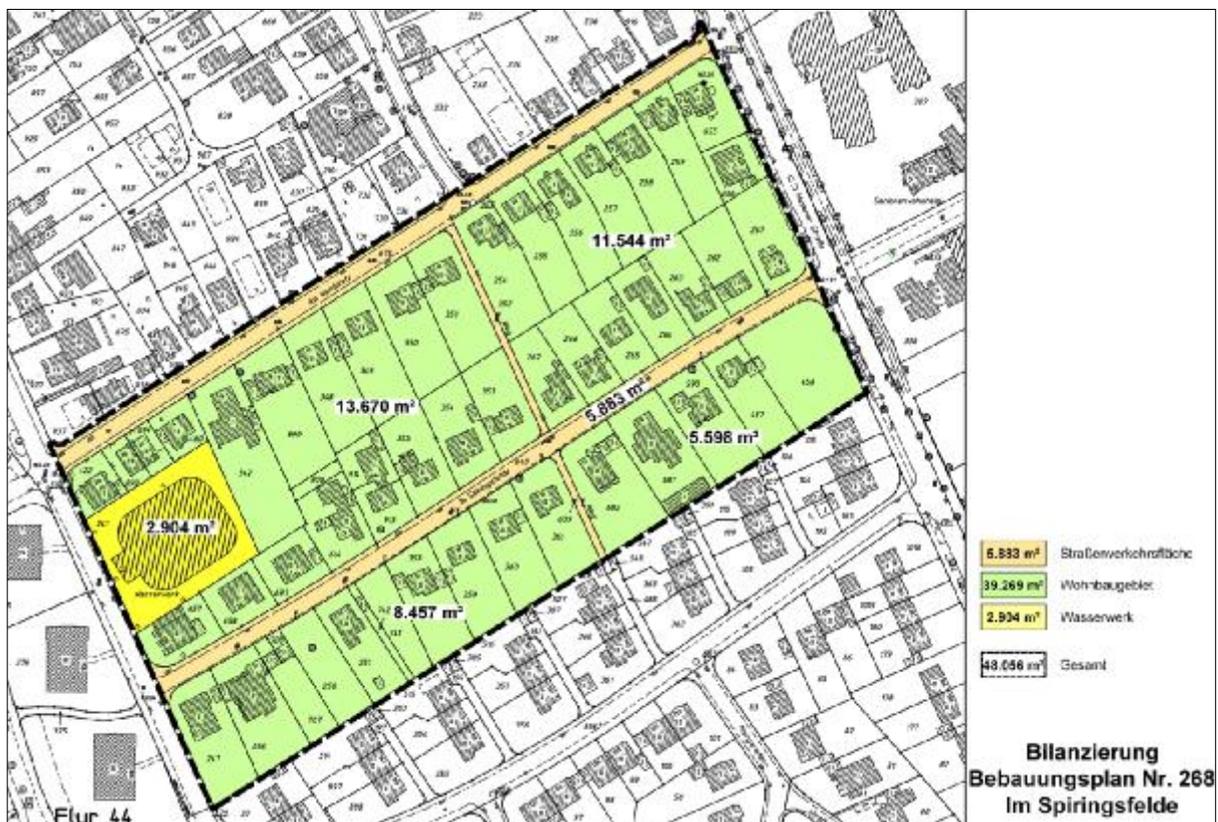
Seit 2007 besteht aufgrund der BauGB-Novelle die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Planverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung durchzuführen. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht besteht.

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie dem § 34 Baugesetzbuch bereits Baurecht besteht und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 268 für große Teilbereiche eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 stattfindet. Durch die Planung evtl. hervorgerufene zusätzliche Eingriffe sind im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ wie zuvor geschildert um eine behutsame und angepasste Nachverdichtung bzw. sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

10. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches weist eine Fläche von 48.056 m² auf. Davon entfallen auf vorhandene Straßenverkehrsflächen 5.883 m², auf die Versorgungsfläche (Wasserhochbehälter) 2.904 m² und auf die Bauzonen 32.269 m².



11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) sind alle bebauten und befestigten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) 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.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

13. Gesamtabwägung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ ist die Wohnqualität des Plangebietes dauerhaft zu bewahren sowie eine behutsame und vorsichtige Weiterentwicklung des Wohnquartiers zu begleiten und zu fördern. Mit den Regelungen, Festsetzungen und Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung (WAWR), Bauweise, Grundflächenzahl, Anzahl der Wohneinheiten, Geschossigkeit, der differenzierten Gebäudehöhen, der unterschiedlich tiefen Bauzonen sowie sonstigen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern, Vorgärten und Einfriedungen an Verkehrsflächen werden die vorgenannten Ziele verwirklicht und der Wohnwert und die vorhandene hohe Wohnqualität des Gebietes erhalten. Hierbei wird aber auch eine behutsame, aufmerksame und vorsichtige Fortentwicklung des Gebietes gewährleistet und dabei Rücksicht auf veränderte Wohn- und Lebensbedingungen genommen. Die Maßnahmen und Ausführungen des Bebauungsplanes sorgen für das harmonische Einfügen möglicher baulicher Erweiterungen sowie Neubauten in das vorhandene Siedlungsbild und das nahtlose Anpassen in das gegenwärtige Bebauungsgefüge.

Die nun geplanten Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 268 entsprechen zudem im überwiegenden Teil den von Anliegern, Eigentümern sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Arbeitskreis entwickelten Überlegungen und Planvorstellungen.

Da von dem Vorhaben auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, bestehen aus Umweltgesichtspunkten keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

Unter Beachtung aller Vorgaben, Ausführungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die zum Teil einschränkenden Maßnahmen zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität des Gebietes städtebaulich nachvollziehbar, folgerichtig sowie vertretbar. Sie sichern dabei aber eine angepasste, entsprechende und integrierte Neubebauung.

II. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Obwohl von den Festsetzungen, Regelungen und sonstigen Maßnahmen des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, wird das Plangebiet durch Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 268 „Im Spiringsfelde“ beschränken sich die erheblichen Auswirkungen auf die von der Husener Straße sowie der Kilianstraße ausgehenden Lärmimmissionen, die auf vorhandene Wohnbaugrundstücke einwirken. Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für das neu geplante Wohnbaugrundstück werden ganz oder teilweise überschritten. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, die Lärmbelastung durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu reduzieren. Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Regelungen getroffen. Da es sich bei den Regelungen um passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden handelt, wird deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungen geprüft oder sind vom jeweiligen Bauwilligen im Rahmen genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen gem. § der 67 Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) eigenverantwortlich vorzunehmen und durchzuführen. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 02.09.2008

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze