

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
März 2022

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahren

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

4.2 Landschaftsplan

4.3 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

6.2 Erschließung

6.3 ÖPNV-Anbindung

6.4 Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2 Bauweise / Baugrenzen

7.3 Höhe baulicher Anlagen

7.4 Ver- und Entsorgung

7.5 Verkehrsflächen

7.6 Grünflächen / erhaltenswerte Bäume

7.7 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

7.8 Immissionsschutz

7.9 Baugrundeigenschaften

7.10 Erneuerbare Energien

8. Gestalterische Festsetzungen

9. Umweltbelange

9.1 Allgemeine Vorprüfung

9.2 Ausgleichsbelange

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

9.4 Klimabelange

10. Flächenbilanzierung

11. Bodenordnung

12. Hinweise / Sonstiges

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

14. Gesamtabwägung

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahren

In seiner Sitzung am 16.01.2020 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über den Antrag von sechs Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern aus dem Bereich Auf dem Meere und Hinter den Höfen zur Bebauung rückwärtiger Gartenbereiche beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Am 25.02.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss im Zuge der Aufgabendelegation durch den Rat gem. § 60 Abs. 2 GO NRW i.V.m. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich zwischen den Straßen Auf dem Meere, Hinter den Höfen und Kleestraße. In der vorgenannten Sitzung wurde auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 60 Abs. 2 GO NRW i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0031/21).

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 statt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion beschloss in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 340 sowie die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0250/21). Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich zum 01.10.2021.

In dem Verfahrensschritt wurden die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Da es sich um ein Planverfahren mit normaler Komplexität und relativ kleiner Gebietsgröße handelt, wäre ausreichend gewesen die Offenlage nach dem im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum von 30 Tagen durchzuführen. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die gesetzliche Frist verlängert, wodurch der Planentwurf mit der Begründung für 40 Tage zur Offenlage auslag.

Im Rahmen der Offenlage wurde von städtischen Fachämtern mitgeteilt, dass die Stadt Paderborn innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren einen 4 m breiten Streifen an den Eigentümer des Hauses Auf dem Meere Nr. 20/20a veräußert hat. Der Eigentümer des genannten Hauses beabsichtigt sein Gebäude umfangreich zu sanieren und umzubauen. Die Neubauplanung sieht u. a. die Schaffung eines Einganges im südöstlichen Bereich des Hauses vor. Ebenfalls ist hier der Bau einer Carportanlage geplant. Dem Verkauf hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2019 zugestimmt.

Des Weiteren wurde an der östlichen Grenze auf dem angrenzenden Grundstück (Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstück 716) die öffentliche Grünfläche durch die Garage und der Zufahrt die städtische Grundstücksgrenze (Gemarkung Wewer Flur 3, Flurstück 1185) im geringen Maß überschritten. Angesichts dessen wurde der Entwurf modifiziert und die öffentliche Grünfläche in diesem Zusammenhang dem Bestand angepasst.

Da die beschriebene Modifizierung der öffentlichen Grünfläche die Grundzüge der Planung berührt, wurde der Entwurf erneut offengelegt. Allerdings betrifft die genannte Modifizierung nur den südwestlichen Teilbereich der Planung. Daher konnte die Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeschränkt durchgeführt werden.

Anschließend hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion in seiner Sitzung am 08.12.2021 den modifizierten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 340 für die er-

neute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit 07.02.2022 bis einschließlich zum 25.02.2022. Die Abgabe von Stellungnahmen beschränkte sich auf die geänderten Planinhalte.

In diesem Zeitraum sowie in den o.g. Zeiträumen konnte sich die Öffentlichkeit über die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes informieren und Stellungnahmen zur Planung vorbringen. Die Planunterlagen wurden währenddessen auch auf der Internetseite <http://www.paderborn.de> unter der Rubrik „Wohnen Soziales / Stadtentwicklung / Stadtplanung / Bauleitplanung / Bauleitpläne in Beteiligung“ veröffentlicht.

Während der erneuten Offenlage sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Daher kann als der weitere Verfahrensschritt die Satzung beschlossen werden.

2. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. W 340 ist der Wunsch von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern zwischen den Straßen Auf dem Meere und Hinter den Höfen rückwärtige Gartengrundstücke einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Mit Schreiben vom 29.11.2019 wurde hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Mit der planungsrechtlichen Absicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten Teilbereiche größerer rückwärtiger Gartenflächen einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Während die Bebauung entlang der umgebenden Straßen aktuell als Innenbereich nach § 34 (BauGB) zu beurteilen ist, handelt es sich bei den betreffenden Gartenflächen im Blockinnenbereich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Um diese Bereiche baulich zu entwickeln, ist deshalb zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Erschließung und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche regelt.

Da sowohl aus städtebaulichen, verkehrlichen und entwässerungstechnischen Aspekten als auch aus ökologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung der heutigen Gartenbereiche bestehen und eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche eine sinnvolle Nachverdichtung des Ortsteiles Wewer darstellt, hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Da es zielführend erschien, das weitere Vorgehen und einen ersten Planentwurf mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern zu besprechen, wurde unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie am 25.08.2020 ein Informationsgespräch durchgeführt, an dem auch die Umlegungsstelle des Amtes für Vermessung und Geoinformation teilgenommen hat. An der Veranstaltung nahmen neun Bürgerinnen und Bürger teil.

Es wurde ein erster skizzenhafter Vorentwurf zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche sowie eine mögliche Bebauung neu zugeschnittener Grundstücke vorgestellt und auf eine Umlegung hingewiesen. Auch wurden anhand eines Beispiels aus der Kernstadt das Verfahren und die Vorteile einer Umlegung dargelegt.

Als Fazit des Informationsgespräches war festzuhalten, dass nunmehr drei Eigentümerinnen und Eigentümer eine Umlegung und Bebauung ihrer Flächen ablehnen, während von zwei Eigentümern eine Bebauung ausdrücklich gewünscht wird. Als Gründe der jetzigen Ablehnung wurde dargelegt, dass mit der im November 2019 erteilten Zustimmung zur Planung lediglich den Bauwilligen eine weitere Bebauung ermöglicht werden sollte. Dagegen werde eine Erschließung und Bebauung ihrer Grundstücke und insbesondere eine Umlegung abgelehnt. Die Grundstücke sollen weiterhin in ihrer jetzigen Größe und Form als Frei- und Grünflächen zu Erholungszwecken dienen. Darüber hinaus handele es sich bei Teilen der angedachten Bau-

Bebauungsplan Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“

flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch weiterhin entsprechend genutzt werden sollten. Angesprochen auf eine mögliche Festsetzung ihrer Grundstücke als private Grünfläche stimmten die drei Eigentümerinnen und Eigentümer einer solchen Festsetzung zu. Von einem weiteren Eigentümer wird eine Bebauung der Nachbargrundstücke zwar nicht abgelehnt, der Vorteil einer Umlegung aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnittes seines Grundstückes aber nicht gesehen.

Da eine teilweise Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche von den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern befürwortet und auch städtebaulich positiv beurteilt wird, sollen nunmehr auf Basis des Bebauungsplanes Nr. W 340 die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstück 1249 und Flur 1, Flurstück 852, Gemarkung Wewer durch eine schmale 5,50 m breite Erschließungsstraße erschlossen und so fünf neue Baugrundstücke ermöglicht werden. Sonstige Gartenbereiche sollen als Freibereiche gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unterhalb von 20.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Grundfläche ca. 7.088 m² groß).

Es sind auch keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren sind als erfüllt anzusehen:

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

In diesem Zusammenhang sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht zwingend erforderlich. Um jedoch alle möglichen planungsrelevanten Belange frühzeitig bewerten zu können, hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung beschlossen (Sitzungsvorlage-Nr. 0031/21).

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rd. 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ befindet sich im südwestlichen Teilbereich von Paderborn, im Ortsteil Wewer. Zur historischen Altstadt von Paderborn weist das Plangebiet eine Entfernung von nur 4,5 km auf.

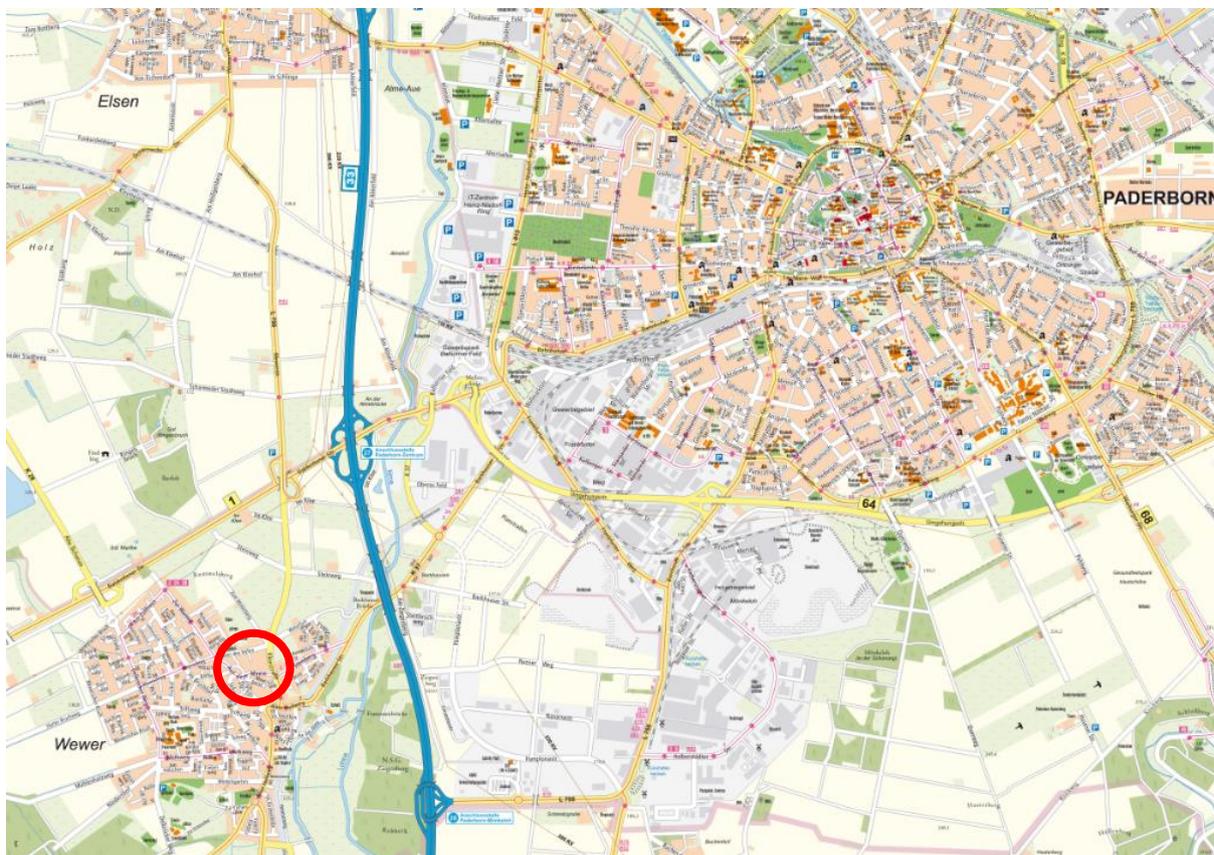


Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn

Der Geltungsbereich ist integraler Bestandteil des Siedlungsbereiches von Wewer und verfügt über eine gute fußläufige Verbindung zu allen im Ort befindlichen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergärten, Grundschule, Kirche und Nahversorgung. Durch die Straßen Auf dem Meere, Hinter den Höfen und Kleestraße ist der Planbereich vollumfänglich erschlossen. Auch befinden sich in den vorgenannten Straßen alle Versorgungsleitungen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt den Änderungsbereich als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Im aktuellen Entwurf des Regionalplanes OWL (2020) wurde der Planbereich ebenfalls als ASB dargestellt.

Nördlich des Plangebietes sind die Bundesstraße 1 sowie östlich von Wewer die Autobahn A 33 als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Darüber hinaus ist die östlich das Plangebiet begrenzende Kleestraße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Der nördlich an den Siedlungsbereich angrenzende Freiraum- und Agrarbereich ist mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ definiert. Des Weiteren liegt der Planbereich außerhalb aller Hochwasserrisikogebieten.

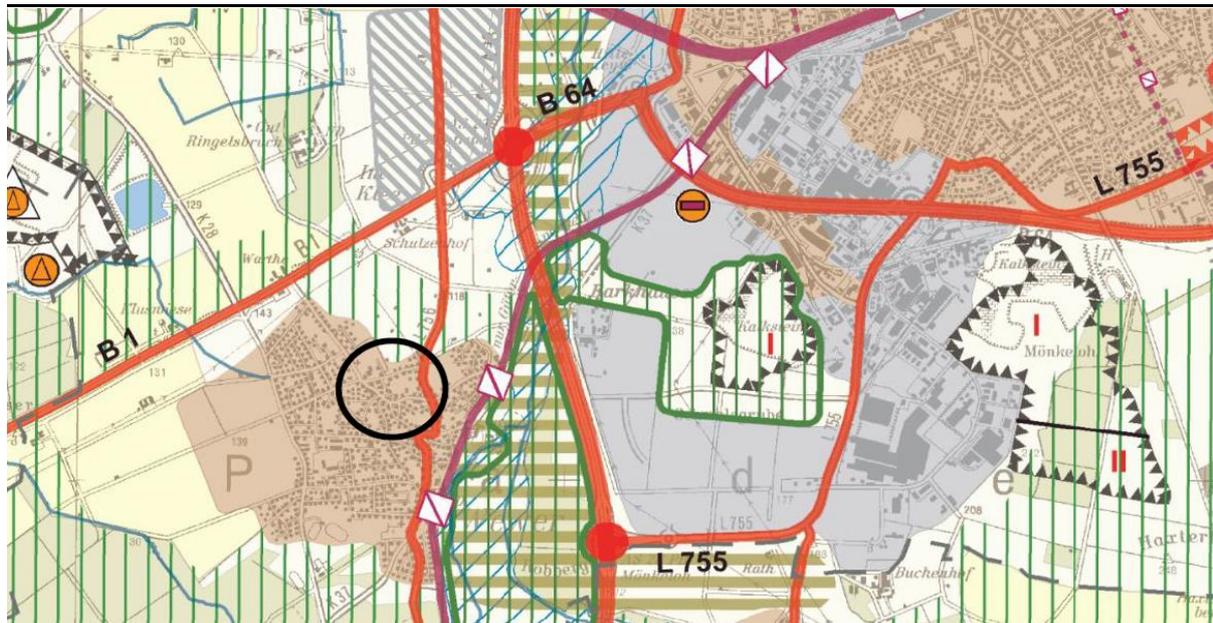


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

4.2 Landschaftsplan

Da sich der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 im besiedelten und bebauten Bereich befindet, definiert der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn keine Entwicklungsziele bzw. trifft keine Festsetzungen zum vorgenannten Plangebiet.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. W 340 als Wohnbauflächen dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

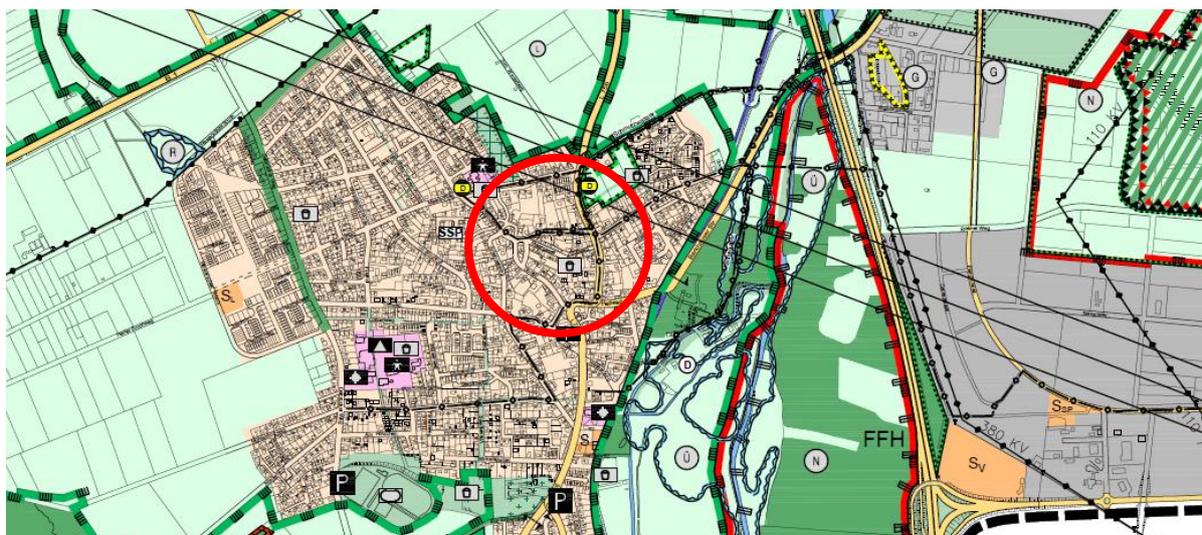


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. W 340 ist integraler Bestandteil des Siedlungsgebietes von Wewer.



Abb. 4: Luftbild Stadt Paderborn

Der geplante Baubereich zwischen den Straßen Hinter den Höfen und Auf dem Meere weist eine Geländeneigung in östliche Richtung auf und ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen. Geprägt werden die beantragten Baubereiche derzeit durch größere Grünland- sowie kleingärtnerische Nutzungen. Insgesamt stellen sich die Gartenbereiche des Plangebietes als innenliegender Freiflächenbestand dar. Während für angrenzende Bereiche die Bebauungspläne Nr. W 228, W 94, W 47 B, W 136 A + B, W 203, W 186 und W 69 B die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen abschließend regelt, besteht für eine bauliche Entwicklung der beantragten Gartenbereiche derzeit kein qualifiziertes Planungsrecht. Um diese Bereiche baulich zu entwickeln, ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche abschließend regelt. Derzeit wird der angedachte Planbereich nicht durch erhaltenen Grünbestand geprägt.

Der bauliche Bestand des Plangebietes weist eine heterogene Baustruktur auf. So sind neben ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Die Gebäude weisen dabei unterschiedliche Größen, Höhen, Dachformen und Dachneigungen auf.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 soll nunmehr im Bereich der Grundstücke Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstück 1249 und Flur 1, Flurstück 852 eine rückwärtige Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Die sonstigen rückwärtigen Flächen des Bebauungsplanes sollen weiterhin als Freibereiche ihre Bestimmung finden und werden deshalb als private Grünfläche bzw. als großzügige nicht überbaubare Grundstücksbereiche definiert. Mit dieser Re-

gelung können die Wünsche der jeweiligen Eigentümer, zum einen der Wunsch die rückwärtigen Gartengrundstücke zu bebauen und zum anderen der Wunsch auf Beibehaltung der vorhandenen Freiflächennutzung, berücksichtigt werden. Mit dem Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes erstmalig auch die vorhandene Bebauung entlang der Straßen Auf dem Meere, Hinter den Höfen und Kleestraße durch Festsetzungen planungsrechtlich eindeutig geregelt und abgesichert.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Neubauf Flächen erfolgt durch eine Stichstraße. Diese verläuft von der Straße Auf dem Meere kommend zwischen den Gebäuden Hausnummer 6 und 10 ca. 75 m in nördlicher Richtung. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage eingeplant, die auch für das Wenden von Großfahrzeugen wie z. B. Müllabfuhr, Feuerwehr oder Möbelwagen ausreichend groß dimensioniert wurde. Es ist angedacht, die Stichstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Notwendige öffentliche Stellplätze können bei der gewählten Straßenbreite (5,5 m) innerhalb der Verkehrsflächen integriert werden. Trotz der sparsam bemessenen Verkehrsflächen wird eine optimale öffentliche Erschließung der neuen Bauflächen sichergestellt. Der Änderungsbereich ist somit vollumfänglich erschlossen, verkehrliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich.

Die Straßen Auf dem Meere, Hinter den Höfen und Kleestraße sind vollständig ausgebaut und sichern die Erschließung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Der Ortsteil Wewer wird durch die Hauptlinien 2 und 28 des Busunternehmens PaderSprinter angefahren. Die Hauptlinie 2 „Wewer - Marienloh“ sowie 28 „Wewer - Kaukenberg“ gewährleisten während der Taktzeiten einen 15-Minuten-Verkehr.



Abb. 5: Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

Darüber hinaus wird der Ortsteil auch von der Nebenlinie 24 „Wewer - Dahl“ bedient. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Kleestraße, an der Straße Meerschlag und Zur Warthe. Mit den vorgenannten Buslinien ist eine Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinlänglich gesichert.

6.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind im nahen Umfeld bzw. in zumutbarer fußläufiger Entfernung vorhanden. So befindet sich im direkten Umfeld des Planbereiches eine Kindertagesstätte. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden und können problemlos verlängert werden. Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist somit sichergestellt, Bedenken gegen die Planaufstellung sind nicht ersichtlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 werden für den Planbereich eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen. Diese stellen die städtebaulichen Zielvorstellungen für die positive Entwicklung des Plangebietes dar. Auch wird mit dem Bebauungsplan die innerörtliche Baulandentwicklung im Ortsteil Wewer gefördert, die positive Fortentwicklung des Gebietes gewährleistet und dabei der Erhalt des Gebietscharakters sichergestellt.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) angestrebt. Diese Regelung berücksichtigt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Paderborn zur Entwicklung des Siedlungsbereiches und nimmt dabei Rücksicht auf die umliegende Bebauung und Nutzungen. Um die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß zu beeinträchtigen, werden die gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dieser Regelung kann der vorhandene Gebietscharakter erhalten und positiv fortentwickelt werden. Die Einschränkungen und Ausschlüsse sind aus den vorgenannten Gründen städtebaulich sinnvoll und angemessen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4, bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen geregelt. Es werden teilweise detaillierte Wand- und Gebäudehöhen definiert, damit sich die Neubauvorhaben nahtlos in den Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung einfügen.

Im Bereich des Gebietes WA* wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

7.2 Bauweise / Baugrenzen

Es ist Ziel der Stadt Paderborn, die Entwicklung des Plangebietes in einer der Lage im Ortsbild angemessenen architektonischen Weise zu ermöglichen und auch mit der geplanten Neubebauung „eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ des Ortsbildes beizubehalten. Für den Planbereich wird eine offene Bauweise geregelt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. für die heutigen rückwärtigen Gartenbereiche nur eine Einzelhausbebauung zulässig sind. Diese Regelung wird abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung, die weit überwiegend in der offenen Bauweise errichtet wurde. Darüber hinaus sollen mit der Einzelhausbebauung für die rückwärtigen Bereiche die Anzahl der Gebäude und damit verbunden auch die Anzahl der Wohneinheiten auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Insbesondere die von einer Vielzahl von Gebäuden und Wohnungen ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen sollen mit der Festsetzung einer Einzelhausbebauung verhindert werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, hier eine aufgelockerte und durchgrünte Wohnbaufläche zu verwirklichen, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung und das Orts- und Siedlungsbild einfügt, gewährleistet.

Durch Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Diese Regelung ist notwendig, um die Straßenräume sowie die Gartenbereiche eindeutig zu definieren und zu fassen. Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen wird die Angebotsplanung für die im Plan geregelten Nutzungen mit großräumigen überbaubaren Flächen versehen. Dabei wird mit der Festlegung der Baugrenzen aber auch Rücksicht auf den Wunsch von Grundstückseigentümern, auf Erhalt großer Frei- und Gartenbereiche, genommen. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der Baugrenzen ein abgestimmtes, qualitätsvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßen- und Siedlungsbild.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die Neubebauung auch von der Höhenentwicklung nahtlos in die vorhandene Bebauung einfügt, sind verbindliche Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude notwendig. Deshalb werden für die Neubebauung im Bereich WA* mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zur max. Wand- und Gebäudehöhe definiert. Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird im Bebauungsplan eindeutig definiert und wie folgt bestimmt: Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradiente über NHN bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt gemessen. Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt gemessen.

Es wird im Bereich WA* eine Wandhöhe (WH) von max. 6,20 m und Gebäudehöhe (GH) von max. 9,50 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten. Auch ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mindestens 0,30 Meter über der dem Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Straßengradiente (Bezugspunkt) liegt.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mittels Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstige technische Infrastruktur inklusive einer notwendigen Löschwasserversorgung kann ausgehend von der Straße Auf dem Meere sichergestellt werden.

Soziale und sonstige Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils Wewer wie z. B. Kindertagesstätte, Grundschule, Nahversorger, Kirche, Banken und Sparkasse, Bushaltestellen sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig gut zu erreichen.

Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrt zur geplanten Bebauung ist als Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14094 (insbesondere im Hinblick auf Traglast und Kurvenradien) auszuführen. Ferner ist gem. § 5 BauO NRW mindestens ein Aufstellplatz für die Feuerwehr auf dem Grundstück nach DIN 14090 (bzw. § 5 BauO NRW) einzuplanen, so dass ein Löschfahrzeug in einer Entfernung von maximal 50 m von rückwärtigen Gebäudeteilen aufgestellt werden kann. Die dazu notwendige Fläche für die Feuerwehr muss mindestens 7,00 m x 12,00 m groß sein.

Die Stichstraße mit der Wendeanlage bietet für die Feuerwehrfahrzeuge eine ausreichend große Aufstellfläche.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 14 BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, die aufgrund der Leitungsdimensionierung gegeben sein dürfte. Da der nächstgelegene zugängliche Hydrant in ca. 150 m Entfernung zur geplanten Bebauung am Ende der Stichstraße entfernt liegt, ist im „Stichweg“ ein zusätzlicher Hydrant einzuplanen. Als alternative kann ein Feuerwehrezugang ausgehend vom „Stichweg“ zum nächstgelegenen Hydranten in der öffentlichen Verkehrsfläche „Hinter den Höfen“ vorgesehen werden.

Diese und weitere Brandschutzanforderungen sind nicht im Bebauungsplan regelbar. Daher werden sie im Rahmen der Straßenausplanung und Genehmigung zu den einzelnen konkreten Bauvorhaben beurteilt.

7.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der fünf neuen Baugrundstücke wird -wie zuvor bereits beschrieben- ausgehend von der Straße Auf dem Meere eine 5,50 m breite Stichstraße eingeplant. Im nördlichen Bereich der Wendeanlage beträgt die Straßenbreite notwendigerweise 6,0 m. Das Plangebiet weist eine Geländeneigung in östliche Richtung auf, dies ist bei der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Die Ausbaubreite der Stichstraße wurde mit 5,50 m gewählt, um hier unter Berücksichtigung der geringen Anzahl von Wohneinheiten und Verkehrsbewegungen eine Verkehrsfläche mit Wohnwegcharakter zu ermöglichen. Beim Ausbau sollte dies durch eine entsprechende Pflasterung der Verkehrsfläche Berücksichtigung finden. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße wurde in ihrer Dimensionierung so gewählt, dass hier notwendige Großfahrzeuge wie z. B. Feuerwehr, Müllabfuhr und Möbelwagen problemlos wenden können. Notwendige öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr können im Rahmen der Ausbauplanung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Das Thema urbane Sturzfluten und Starkregenereignisse gewinnt zunehmend an Bedeutung. Daher ist bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße sowie der Neubebauung auch das schadlose Ableiten von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Bei Starkregenereignissen kann die Kanalisation überlastet sein oder die Straßeneinläufe können verstopft werden. Die Straßen sind daher als Notwasserwege zu betrachten und müssen entsprechend ausgebaut werden. Angrenzende Gebäude sind gegen Überflutung zu sichern. Eine Notentwässerung über die Stichstraße kann in südliche Richtung zur Straße „Auf dem Meere“ erfolgen

7.6 Grünflächen / erhaltenswerte Bäume

Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine kleinere städtische Grundstücksfläche, die als Grünanlage genutzt wird. Neben einem Findling (Naturdenkmal) befinden sich auf der Fläche auch vier erhaltenswerte Bäume. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen und damit dauerhaft geschützt. Die Grünfläche lockert den Straßenverlauf der Straße Auf

dem Meere auf und trägt neben städtebaulichen Aspekten zur klimatischen Verbesserung der örtlichen Situation bei.

Im Einmündungsbereich der Straße Auf dem Meere in die Kleestraße (Flurstück 383) befindet sich ein die Örtlichkeit prägender Baum. Dieser wird aus den vorgenannten Gründen im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen.

7.7 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. W 340 befindet sich kein eingetragenes Natur- oder Bodendenkmal. Auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstück 1885, im südwestlichen Bereich des Plangebietes, befindet sich das Naturdenkmal PB 39 I "Findling Auf dem Meere". Das Naturdenkmal (Findling) befindet sich im Bereich einer öffentlichen Grünfläche und wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altlasten vor.

7.8 Immissionsschutz

Immissionsschutzaspekte haben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 nur eine unwesentliche Bedeutung. Das Plangebiet und seine umgebende Bebauung wird bis auf einen kleineren Gewerbebetrieb auf der Südseite der Straße Auf dem Meere durch eine Wohnnutzung geprägt. Von der geplanten Neubebauung gehen keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen aus.

Am Standort Auf dem Meere 3 befindet sich der vorgenannte Gewerbebetrieb. Es handelt sich um einen seit Jahrzehnten ansässigen Fliesen- und Baustoffhandel, der im unbeplanten Innenbereich liegt und mit seiner umgebenden Bebauung gem. § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Bei dem Nebeneinander der vorhandenen Wohnbebauung mit dem vorgenannten Betrieb handelt es sich um eine historisch gewachsene Situation, die ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 ermöglichte Neubebauung wird nicht zu einer Veränderung der Situation beitragen, da die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) der heutigen planungsrechtlichen Einstufung entspricht.

Von der rd.1,0 km entfernten Autobahn und den das Plangebiet umgebenden Straßen geht kein das Plangebiet wesentlich beeinträchtigender Verkehrslärm aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Geltungsbereich gewährleistet.

Derzeit ist der bebaute Teil des Plangebietes gem. § 34 Baugesetzbuch als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Da auch mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird, erhöhen sich die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche nicht. Zu landwirtschaftlichen Nutzungen insbesondere mit Tierhaltungen werden ausreichende Abstände eingehalten. Zudem hätten die landwirtschaftlichen Nutzungen -wie zuvor dargelegt- bereits heute den Schutzanspruch der bestehenden und angrenzenden allgemeinen Wohngebiete zu berücksichtigen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe sind mit den geplanten Festsetzungen keine Verschlechterungen der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten verbunden.

Aus den vorgenannten Gründen erscheint die Planung aus Immissionsschutzaspekten unbedenklich.

7.9 Baugrundeigenschaften

Das Plangebiet wird durch überwiegend lehmige Böden (geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens) geprägt. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers ist aus den vorgenannten Gründen abzusehen.

Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen weist in einer Stellungnahme darauf hin, dass im tieferen Untergrund potentiell verkarstungsfähige Kalkmergel- und Mergelkalksteine liegen. Um diesen Aspekt ausreichend zu würdigen, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinweist.

7.10 Erneuerbare Energien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine uneingeschränkte Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen.

Mit den Regelungen zur Dachneigung, den vorgesehenen Grundstückszuschnitten und der Möglichkeit die Firstrichtung individuell zu wählen, wird eine erhöhte Verschattung der Gebäude weitestgehend verhindert und eine optimale Süd- bzw. Südwest- und Westausrichtung der Gebäude ermöglicht. Diese Maßnahmen erlauben eine gute und wirtschaftliche Nutzung solarer Strahlungsenergie und bieten insbesondere eine hohe Wohnqualität und einen hohen Wohnwert. Die vorgenannten Regelungen verdeutlichen, dass eine sinnvolle und optimale Nutzung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 340 möglich ist.

Zu erneuerbaren Energien zählen auch Erdwärmennutzungen (oberflächennahe Geothermie), die im Zusammenhang mit Wärmepumpen betrieben werden. Bei Eingriffen in den Grundwasserhaushalt (z. B. Bohrungen für Erdwärmennutzungen mit Brunnen oder Erdwärmesonden) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab grundsätzlich die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

8. Gestalterische Festsetzungen

Um ein abgestimmtes einheitliches und homogenes Siedlungsbild zu erreichen, werden mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 gestalterische Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude (Dächer, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachgauben und Gebäudesockel) getroffen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Versiegelungsgrad und zur Gestaltung von Freiflächen getroffen. Diese Regelungen sind städtebaulich angezeigt, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung sowie die Freiflächenutzung nahtlos in die umgebende Bebauung einfügen und ein wohlgestaltetes Orts- und Siedlungsbild erhalten bleibt.

Aus den vorgenannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

Abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung wird für die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen eine Dachneigung zwischen 35° und 45° geregelt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden. Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein und dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Firslänge betragen. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Im Bereich des WA* wird eine Wandhöhe von 6,20 m und eine max. Gebäudehöhe von 9,50 m geregelt. Eine Regelung der Dachneigung ist nicht erforderlich, da durch die geregelte Wand- und Gebäudehöhe die Kubatur des Gebäudes ausreichend bestimmt werden.

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.

Aufgrund der schmalen Erschließungsstraße und dem planerischen Wunsch, auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein angenehm durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, wird mit dem Bebauungsplan geregelt, dass bauliche Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sind. Die baulichen Einfriedungen sind mit Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Um den Versiegelungsgrad im Baugebiet möglichst gering zu halten und neben gestalterischen Aspekten insbesondere auch klimatische Aspekte zu berücksichtigen, werden mit dem Bebauungsplan auch Regelungen zur Gestaltung und Nutzung von Vorgartenbereichen und sonstigen Freibereichen definiert.

Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen maximal 40 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und der Zugänge sind wasser-durchlässige Materialien wie z. B. versickerungsfähige Steine oder großfugiges Pflaster zu verwenden.

Der § 89 BauO NRW erlaubt den Gemeinden, durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der unbebauten Flächen zu regeln. Auch besteht die Möglichkeit, auf der vorgenannten Basis die Begrünung baulicher Anlagen festzusetzen. In § 8 der BauO NRW wird zudem geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Unter Berücksichtigung auch der vorgenannten Aspekte werden mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 Regelungen zur Gestaltung und Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. So sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet Flächen verhindert werden, die überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen, sogenannte Schottergärten. Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands.

Diese Bereiche haben Eigenschaften, die in der Summe vieler Schottergärten aber nicht mehr gemeinwohlverträglich sind. Durch den fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs bieten sie kaum oder keinen Lebensraum für Insekten und / oder eine vielfältige natürliche Vegetation und sind somit nachteilig für das ökologische Gleichgewicht. Sie speichern die Sommerhitze überproportional und stehen in Zeiten des Klimawandels nicht mehr als kühlende Flächen in hitzestressen Siedlungen zur Verfügung. Regenwasser kann durch den Einsatz von Folien oder Vliesen nicht oder nur schlecht versickern und beeinträchtigt die Neubildung von Grundwasser. Hierdurch steigt bei Starkregen auch die Gefahr von Gebäudeschäden.

Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet und damit auch zu einer menschenwürdigen und gemeinwohlverträglichen Umwelt beiträgt. So spürt man z. B. in heißen Sommernächten deutlich die kühlende Wirkung von unbefestigten Gartenflächen. Auch eine ungehinderte Grundwasserneubildung wird unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

Wie zuvor beschrieben, ist es Ziel der Regelung unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere bie-

ten und das Regenwasser gut versickern lassen. Auch kann mit der ungehinderten Versickerung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkniederschlagsereignisse gemindert sowie vorgebeugt und die erforderliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung kann somit dem Klimawandel entgegenwirkt bzw. die Anpassung an den Klimawandel ausreichend Berücksichtigung finden.

Mit dem Verbot zur Anlage von Schottergärten wird die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über das Bodeneigentum eingeschränkt. Diese Einschränkung ist vertretbar, da die Hausgrundstücke in der Summe aller Flächen zwar belanglos klein erscheinen, doch haben sie in der Summe eine elementare ökologische Bedeutung. Da jede Einzelentscheidung über diese Grundstücke letztlich also auch die Lebensinteressen und damit die Grundrechte anderer beeinflusst, ist eine gemeinsame Verständigung über die Nutzung nicht nur zulässig, sondern zwingend geboten. Insbesondere vor dem Hintergrund von Klimawandel und Artensterben ist die Regelung zum Verbot von Schottergärten notwendig und trägt aus den vorgenannten Gründen auch zum Gemeinwohl bei.

Aus den vorgenannten Aspekten wird folgende Regelung getroffen:

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Sträucher, Hecken und Bäume bestimmen neben der Bebauung am meisten den Charakter eines Wohngebietes und der privaten Gärten. Im Optimalfall wirken sie als Wind- und Sichtschutz, spenden Schatten und lockern das Gesamtbild auf, gliedern die Gärten sowie Wohngebiete und beleben sie mit Blüten und Blattfarben, schützen vor Lärm, Abgasen und Staub, tragen mit ihrer Blattmasse zur Sauerstoffproduktion bei, schaffen eine Atmosphäre der Geborgenheit, bieten vielen Tieren einen Lebensraum und versorgen uns letztendlich auch mit Früchten. Gehölze sind somit ein belebendes und ökologisches wichtiges Element unserer Gärten und Wohnsiedlungen.

Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen der Stichstraße auf 5,50 m besteht keine Möglichkeit, innerhalb dieser Verkehrsflächen eine sinnvolle Pflanzung von Bäumen vorzunehmen. Um entlang der Stichstraße angenehm durchgrünte Bauflächen zu ermöglichen und damit auch zu wünschenswerten und nachhaltigen klimatischen Verhältnissen beizutragen, wird mit dem Bebauungsplan geregelt, dass im Bereich der Vorgartenfläche des jeweiligen Wohnhauses entlang der neuen Stichstraße jeweils mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Der Standort wird im Bebauungsplan durch ein Pflanzgebot geregelt. Vom definierten Standort kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder baugestalterische Gründe dies erforderlich machen. Die Anzahl der Bäume ist aber einzuhalten.

Mit den vorgenannten Regelungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen kann das nahtlose Einfügen der Neubebauung in das Orts- und Siedlungsbild gewährleistet werden. Gegebenenfalls einschränkende Regelungen sind aus Gründen der städtebaulichen Zielsetzungen hinzunehmen. In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird ein wohlgestaltetes und durch Grünflächen geprägtes Baugebiet höher gewichtet als ggf. private Belange zur individuellen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen.

9. Umweltbelange

9.1 Allgemeine Vorprüfung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Aus den folgenden Gründen sind die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren als erfüllt anzusehen:

- Die Grundfläche des Bebauungsplangebietes ist kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen.

Da keines der auszuschließenden Kriterien gegen ein beschleunigtes Verfahren spricht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

9.2 Ausgleichsbelange

Im beschleunigten Verfahren sind die durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber vorgesehenen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind aber in Erwägung zu ziehen.

Insgesamt stellen sich die Gartenbereiche des Plangebietes als innenliegender Freiflächenbestand dar, der -wie zuvor bereits geschildert- durch größere Grünland- und kleingärtnerische Nutzungen sowie durch intensive Freizeitnutzung der Gartenbereiche geprägt wird. Teile der vorgenannten Grünlandnutzung werden darüber hinaus als Pferdekoppel intensiv genutzt. Festzuhalten bleibt, dass der angedachte Planbereich zwar durch Areale mit Wiesen, Baumbestand und verschiedenen genutzten Gartenbereichen geprägt wird, aber keinen zwingend erhaltenswerten Grünbestand aufweist.

Aufgrund der vorzufindenden Nutzungen und der daraus resultierenden ökologischen Wertigkeiten wird in diesem konkreten Fall von der vorgenannten Möglichkeit Gebrauch gemacht und auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet.

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen. Die Prüfung wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn durchgeführt. Folgendes Ergebnis war festzuhalten:

Bezüglich des Aufstellungsbereichs und dessen Umfeld liegen keine Informationen über das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes innerhalb einer bebauten Umgebung ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Das Amt für Umweltschutz und Grünflächen kommt daher zu der fachlichen Einschätzung, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ bei derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt werden.

Um sicher zu gehen, dass bei der Umsetzung der Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden, wird empfohlen, dass Bäume vor dem Fällen auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin untersucht und ggf. notwendige Maßnahmen eingeleitet werden. Zudem sind die Bäume nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zu fällen.

Um die vorgenannten artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, wird in der Hinweis-
spalte des Bebauungsplanes ein entsprechender Passus aufgenommen. In diesem Hinweis wird dargelegt, dass Bäume nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden dürfen und vor dem Fällen auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin untersucht und ggf. notwendige Maßnahmen eingeleitet werden müssen. Mit den vorgenannten Maßnahmen können die Belange des Artenschutzes vollumfänglich Berücksichtigung finden.

9.4 Klimabelange

Klimawandelanpassung

Aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) geht hervor, dass sich das Gebiet in einem Kaltluftwirkungsbereich befindet. Der Kaltluftwirkungsbereich kennzeichnet die bodennahe Strömung der Kaltluft aus den Grünflächen in die angrenzende Bebauung während einer autochthonen Sommernacht.

Um eine weiterhin gute Durchlüftung (Luftleit- und Abflussbahnen freihalten) des Stadtgebietes zu gewährleisten und weitere Aufheizeffekte zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Da Freiflächen, insbesondere innerstädtische Grünbereiche, einen wichtigen Beitrag für ein angenehmes Mikroklima bzw. zur Verminderung des Wärmeinseleffekts beitragen, ist die angestrebte städtebauliche Verdichtung mit den zukünftigen Entwicklungen des Klimawandels und der Klimawandelanpassung abzustimmen.

Die vorgenannten Aspekte zur Klimawandelanpassung können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend Berücksichtigung finden. So schreibt der Bebauungsplan vor, dass Zufahrten von Garagen, Stellplätze oder Zuwegungen zum Gebäude aus wasserdurchlässigem Material oder großfugigem Pflaster anzulegen sind. Darüber hinaus wird geregelt, dass sogenannte Schottergärten ausgeschlossen und Dachbegrünungen allgemein zulässig sind. Regelungen zur Bewirtschaftung von Regenwasser werden nicht getroffen, da das Plangebiet durch überwiegend lehmige Böden (geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens) geprägt wird und deshalb von einer generellen Versickerung des Niederschlagswassers abzusehen ist. Es bleibt den Bauwilligen aber selbstverständlich erlaubt, das Niederschlagswasser z. B. in Zisternen zu sammeln, um dieses für die Gartenbewässerung oder als sonstiges Brauchwasser zu nutzen und damit zu einer sinnvollen Bewirtschaftung von Regenwasser beizutragen.

Mit der festgesetzten offenen Bauweise, den Regelungen zur Anzahl der max. Wohneinheiten pro Gebäude, der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhe sowie der geringen Anzahl von neuen Wohngebäuden findet auch keine wesentliche Beeinträchtigung der Durchlüftung des Wohngebietes statt. Auch wird mit der Festsetzung der großen privaten Grünflächen sowie der Regelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass nur eine geringe Verdichtung des Baugebietes und damit keine bedeutende Beeinträchtigung des Kleinklimas stattfindet.

Festzuhalten bleibt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen geregelt werden, die geeignet sind, den zukünftigen Entwicklungen des Klimawandels ausreichend entgegenzuwirken bzw. dessen Folgen abzufedern und damit der Klimawandelanpassung zu dienen.

Klimaschutz

Im Rahmen der planerischen Abwägung steht der Klimaschutz gleichwertig neben anderen Belangen, die mit und untereinander abzuwägen sind, so dass sich klimaschützende Belange nicht immer durchsetzen müssen. Vielmehr hängt ihr Gewicht von der konkreten Situation ab und ist für jeden Fall individuell zu ermitteln. Beschränkt wird der Gestaltungsspielraum der Gemeinde auch durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der eine Gesamtabwägung zwischen den Folgen des Eingriffs für andere Rechtsgüter einerseits und dem Gewicht und der Dringlichkeit der rechtfertigenden Gründe andererseits verlangt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte verzichtet die Stadt Paderborn darauf, Regelungen zu treffen, die über die gesetzlich definierten energetischen Baustandards wie z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehen und berücksichtigt dabei die Belange der gewollten geringen städtebaulichen Dichte, der Baufreiheit und der Technologieoffenheit.

Aspekte des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan Nr. W 340 insbesondere mit der Ausweisung neuer innerörtlicher Bauflächen und damit verbunden einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, der Förderung einer klimaschonenden Stadt- und Siedlungsstruktur durch günstige ÖPNV-Anbindung sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen verwirklicht. Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus energieeinsparbezogene Maßnahmen durch eine optimale Ausrichtung und Form der Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien (einschließlich der passiven Nutzung von Solarenergie) ermöglicht. Zudem lässt der Bebauungsplan zu, den energetischen Standard der Neubauten über die gesetzlichen Regelungen hinaus, z. B. durch höhere Dämmstandards oder Passivhausbauweise, zu errichten.

10. Flächenbilanzierung

Der Planbereich weist eine Größe von 2,2 ha. auf. Davon entfallen auf Verkehrsflächen 548m², auf private Grünflächen 4.286 m² sowie auf Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) 17.720 m². Die öffentliche Grünfläche ist 270 m² groß.

11. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die betroffenen Eigentümer haben ihre Bereitschaft erklärt, die zur Erstellung der Stichstraße notwendigen Flächen an die Stadt Paderborn abzutreten.

12. Hinweise / Sonstiges

Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen

Im Plangebiet sind verkarstungsfähige Kalkmergel- und Mergelkalksteine anzutreffen. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Archäologische Bodenfunde

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

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

Artenschutz

Bäume dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Vor dem Fällen sind die Bäume auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen, ggf. sind notwendige Maßnahmen einzuleiten.

Hochwasserschutz / Rückstauenebene / Starkniederschlagsereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Baugrundstücke, insbesondere der Erdgeschosebenen, zu verhindern, sind sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken gegenüber den Straßengradienten anzuheben. Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Bei Starkniederschlagsereignissen ist mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte zu rechnen. Sollten Tiefgaragen errichtet werden, sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutungsgefahr geschützt sind. Es empfiehlt sich, im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzuordnen, die mindestens über der Straßenoberkante liegt. Ebenso sind Gebäudezugänge und Lichtschächte vor abfließendem

Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ aus Dezember 2018 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

Richtfunktrassen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 340 wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen der Telefónica Germany GmbH tangiert.

Um mögliche Interferenzen im Bereich der Richtfunktrassen zu vermeiden, dürfen technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. Bauhöhen von 27 m nicht überschreiten und in den Bereich der Richtfunktrassen bzw. den Luftraum ragen.

Der Bebauungsplan lässt lediglich eine max. zweigeschossige Bauweise zu. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Bauvorhaben nicht in den vorgenannten Bereich hineinragen werden. Über die vorgenannten Aspekte hinaus wird mit einem entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine mögliche Beeinträchtigung der Richtfunktrassen verhindert. Es wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes geregelt, dass technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 27 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen sind.

Erneuerbare Energien / Geothermie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen ausdrücklich zulässig.

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Wassergefährdende Stoffe

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.

Bodenschutz

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

Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

14. Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ sollen neben der planerischen Absicherung der vorhandenen Bebauung auch der weiterhin hohe Bedarf an Baugrundstücken insbesondere für junge Familien berücksichtigt werden und hierfür zeitnah neue Baugrundstücke im Ortsteil Wewer zur Verfügung gestellt werden. Städtebaulich fügt sich die geplante Neubebauung in die umgebende Bebauung ein und rundet das Orts- und Siedlungsbild ab.

Da aus Sicht der Ortsentwicklung die Neubebauung eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches darstellt und sich abgestimmt in den vorhandenen Siedlungsbereich einfügt, erscheint unter Berücksichtigung aller Aspekte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 340 zweckmäßig und vertretbar.

Auch aus Umweltgesichtspunkten ist die Umsetzung des Bebauungsplanes unbedenklich.

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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“ wird lediglich die Errichtung von fünf neuen Wohngebäuden ermöglicht, die über eine schmale Erschließungsstraße erschlossen werden. Darüber hinaus wird innerhalb des Plangebietes erstmalig die vorhandene Bebauung entlang der Straßen Auf dem Meere, Hinter den Höfen und der Kleestraße planungsrechtlich abgesichert. Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, März 2022

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Renate Ahrens

Claudia Warnecke
Technische Beigeordnete