Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Januar 2011

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Regionalplan
4.2 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Äußere Erschließung
6.3 Innere Erschließung
6.4 ÖPNV-Anbindung
6.5 Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
7.3 Baulinien und Baugrenzen
7.4 Gebäudehöhen
7.5 Stellplätze und Garagen
7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

8. Festsetzungen nach Landesrecht
8.1 Dachgestaltung
8.2 Fassadengestaltung
8.3 Fenster- und Türgestaltung
8.4 Garagen und überdachte Stellplätze
8.5 Vorgartengestaltung
8.6 Einfriedungen
8.7 Abgrabungen

9. Umweltbelange

10. Hinweise / Sonstiges

11. Investitionskosten

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 42 A I. Änderung ist seit dem 12.10.1977 rechtsverbindlich. Er regelt die bauliche Nutzung sowie die Erschließung eines Bereiches zwischen Greitelerweg, Stolbergallee, Rolandsweg und Rolandsgärten in der Flur 71 der Gemarkung Paderborn. Im Gebiet befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser.
In seiner Sitzung am 17.09.2009 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Änderungsbeschluss für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ gefasst. Ziel war die Festsetzung von Gebäudehöhen und Gestaltungsvorschriften.
Am 28.01.2010 fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.
In der Zeit vom 15.03.2010 bis einschließlich 15.04.2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt.
Am 23.09.2010 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ beschlossen.
Die Offenlage wurde in der Zeit vom 02.11.2010 bis einschließlich 02.12.2010 durchgeführt.

2. Planungsanlass

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 42 A entstand in unmittelbarer Nähe zur Paderborner Innenstadt eine homogene Atriumhaussiedlung mit abgewinkelten Baukörpern, die ohne Grenzabstände aneinander gebaut wurden. Durch diese Bauweise wurde eine für die 1970er Jahre typische Wohnform realisiert, die ein sehr privates und vor Einblicken geschütztes Wohnen auf engstem Raum ermöglicht.
Die Siedlung wurde seinerzeit einheitlich geplant und gebaut. Hierdurch erreichte man eine bis heute weitgehend homogene Gestaltung der Gebäude.
Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte ein Grundstückseigentümer die Aufstockung seines Wohnhauses im westlichen Bereich, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
Dieses führte zu Spannungen innerhalb der Nachbarschaft, die eine massive Minderung der Wohnqualität durch die Verschattung der Grundstücke und Einsichtnahme in Gärten und Wohnhäuser befürchtet.
Aus diesem Grund stellte ein anderer Grundstückseigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, um eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude zu verhindern und damit den Charakter und den Wohnwert des Quartiers zu erhalten.
Daraufhin ging von Seiten des Erstgenannten ein Schreiben ein, das seinen und den Bauwillen zweier weiterer Nachbarn dokumentiert.

Notwendig wird die Änderung des Bebauungsplanes durch die nicht eindeutige Rechtslage mit zwei kollidierenden Gesetzesgrundlagen von Baugesetz (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).
Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen für den Bereich Paderbruch sind mit der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 42 A im Jahr 1977 getroffen worden. Der Bebauungsplan basiert auf bundesrechtlichen Vorgaben, dem Baugesetzbuch (BauGB) und den darauf beruhenden Verordnungen, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Beurteilung von Bauvorhaben wird darüber hinaus das Bauordnungsrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) hinzugezogen. Die Regelungen des bauaufsichtlichen Verfahrens sowie die gestalterischen Regelungen werden durch landesrechtliche Vorgaben definiert.
Das öffentliche Baurecht ist also zum einen aufgeteilt in das städtebaulich ausgerichtete, bundesrechtlich geregelte Bauplanungsrecht und zum anderen in die landesrechtlichen Regelungen des Bauordnungsrechts.
Bei der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A in den 1970er Jahren sind von den Planern selbstverständlich die damals gültigen bundesrechtlichen wie auch landesrechtlichen Regelungen zugrunde gelegt worden. Der Bebauungsplan hat sich für den in Rede stehenden Bereich seit diesem Zeitpunkt nicht mehr geändert. Im Gegensatz dazu gab es aber unzählige Änderungen im Bauordnungs- und im Bauplanungsrecht.
Die Landesbauordnung hat seitdem 1984, 1995 und 2000 eine grundsätzliche Überarbeitung und zwischendurch eine Vielzahl von kleineren Modifizierungen erfahren.
Auch im Planungsrecht hat es grundsätzliche Überarbeitungen gegeben. Seit Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Baugesetzbuch 12 grundsätzliche Erweiterungen, Anpassungen und Änderungen erfahren. Die Baunutzungsverordnung ist in den Jahren 1977, 1986 und 1990 den jeweiligen städtebaulichen Leitvorstellungen angepasst worden.
Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass zur Beurteilung eines Vorhabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen anzuwenden sind, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes galten. Der Gesetzgeber hat damit den aufwendigen Änderungsprozessen der Bebauungspläne Rechnung getragen und somit festgelegt, dass nicht mit jeder Änderung der Rechtsgrundlage sämtliche Bebauungspläne modifiziert werden müssen. Für den Bebauungsplan Nr. 42 A I. Änderung ist damit die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 maßgebend.
Die bauordnungsrechtlichen Aspekte sind aber nach der heutigen aktuellen Rechtslage zu beurteilen, also nach der heute gültigen Fassung der Landesbauordnung. An dieser Stelle hat der Gesetzgeber keine Notwendigkeit gesehen, die „starre“ Anwendung wie im Bauplanungsrecht festzulegen, sondern hier ist von einer „dynamischen“ Anwendung auszugehen.
Für den Bebauungsplan Nr. 42 A I. Änderung und die damit einhergehende Beurteilung von Bauvorhaben ergibt sich damit ein notwendiger Klärungsbedarf.
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es in der damaligen Landesbauordnung nicht die Zulässigkeit von Staffelgeschossen wie sie in der heutigen Landesbauordnung vorgesehen ist. Heute ist ein Staffelgeschoss zunächst grundsätzlich zulässig.
Um zu klären, ob ein Staffelgeschoss kompatibel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 A I. Änderung ist, ist zunächst die rechtliche Definition eines Staffelgeschosses zu betrachten.
„Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss wird als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet. Durch den Geschossversatz wird der Lichteinfallwinkel der gegenüberliegenden Gebäude verbessert. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gewähren für Staffelgeschosse i.A. Erleichterungen“ (Fickert/Fieseler; § 20 BauNVO, Nr. 14). Ergänzend ist auszuführen, dass das Staffelgeschoss nur dann als Vollgeschoss gewertet werden kann, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
Im Bebauungsplan Nr. 42 A I. Änderung sind zwei Festsetzungen enthalten, die eigentlich ein Zurückspringen - zumindest an allen Seiten des Baukörpers - nicht zulassen.
Das ist zum einen die Festsetzung der geschlossenen Bauweise, die eine Grenzbebauung zwingend definiert. („In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen zu errichten.“ Fickert/Fieseler, § 22 BauNVO, Nr. 9)

In einigen Gerichtsverfahren zu ähnlichen Fällen ist hierzu bereits dargelegt, dass trotz der Einhaltung der geschlossenen Bauweise durch die Grenzbebauung eine Staffelgeschossbauweise anerkannt werden muss. Es besteht also keine zwingende Notwendigkeit an allen Seiten zurückzuspringen, wenn konkurrierende Festsetzungen dagegen sprechen und trotzdem ist eine Beurteilung als Staffelgeschoss gegeben. Es sind allerdings auch Gerichtsurteile erfolgt, die zu einer anderen Rechtsmeinung gekommen sind und es ist zu berücksichtigen, dass die gerichtlich überprüften Verfahren nicht in Gänze mit der Situation im „Paderbruch“ zu vergleichen sind. Letztlich bleibt es eine Einzelfallentscheidung.
Eine ähnliche Fragestellung entsteht zum anderen aufgrund der Festsetzung einer Baulinie zur Wegeverbindung „Paderbruch“, die eigentlich eine Bebauung auf der Baulinie in allen Geschossen zwingend vorsieht.
Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war – wie oben bereits ausgeführt – aufgrund der damaligen Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung ein Staffelgeschoss bei einer eingeschossigen Festsetzung nicht zulässig.
Die Baulinie war also vom Planer nur für die erste Ebene gedacht, um die Raumkante zu dem Weg „Paderbruch“ zu fassen. Wenn jetzt aktuelles Recht (Bau eines Staffelgeschosses – Landesbauordnung) angewandt werden muss, ist die Frage zu klären, ob es gleichzeitig eine Möglichkeit der Umsetzung geben muss (analog zur Anwendung der geschlossenen Bauweise beim Staffelgeschoss). Zwei Möglichkeiten bestehen:

1. Der Baukörper ist auch im Staffelgeschoss an der Baulinie auszurichten. Aufgrund der auch einzuhaltenden geschlossenen Bauweise könnte an zwei Gebäudeseiten der Rücksprung nicht mehr vollzogen werden.
2. Die Baulinie ist an dieser Stelle im Staffelgeschoss nicht anzuwenden, damit ein Rücksprung ermöglicht wird.

In der Gesamtbetrachtung ist auch die wohnungsbaupolitische wie auch städtebauliche Intention der Gesetzeslage zu berücksichtigen. Ziel ist sicherlich eine Verdichtung des Bestandes zu unterstützen, dabei aber mit der größtmöglichen Rücksichtnahme zu den Nachbarn. Deshalb ist im obersten Geschoss ein „Nicht-Vollgeschoss“ zugelassen worden (mit Änderung der Landesbauordnung), das aber zurückspringt, um den Lichteinfall, das Gebäudevolumen und die damit einhergehende räumliche Wirkung auch weiterhin zu berücksichtigen.
In der Gesamtbetrachtung könnte es daher vielleicht rechtskonform sein, die Baulinie nur für das erste Vollgeschoss anzuwenden und das Staffelgeschoss mit den Rücksprüngen an drei Seiten planungsrechtlich positiv zu beurteilen.
Eine abschließende gerichtliche Beurteilung – soweit bekannt – gibt es allerdings zur Frage der Baulinie und Einhaltung auch im Staffelgeschoss in Bebauungsplänen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung gar kein Staffelgeschoss kannten, nicht.
Auch Rücksprachen mit dem zuständigen Ministerium konnten keine abschließende Klärung zu dieser Fragestellung herbeiführen.
Aus dieser Situation heraus ergibt sich die Notwendigkeit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A, um zukünftig eine rechtssichere planungsrechtliche Stellungnahme für den Bereich Paderbruch abgeben zu können.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Paderborn, Flur 71 und gehört zum Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 A I. Änderung.

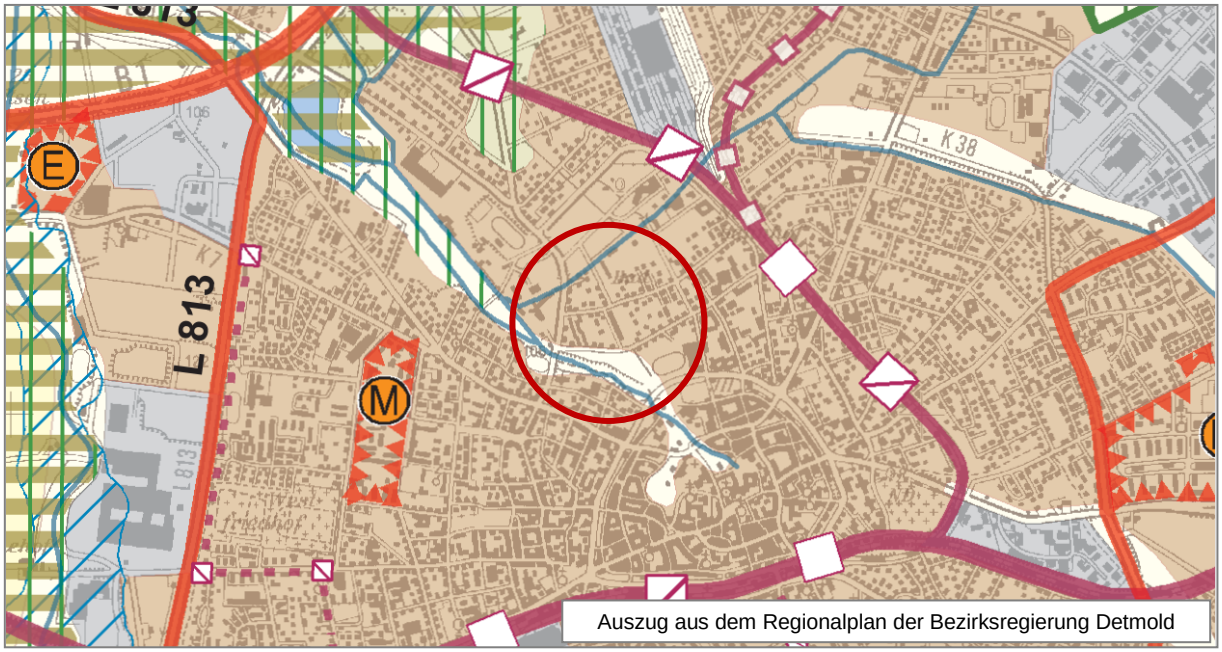
Die in Rede stehende Fläche zwischen dem Greitelerweg und dem Rolandsweg wird umgrenzt von ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und ist Teil der nördlichen Paderborner Kernstadt. Weiterhin liegt sie im Nahbereich der historischen Altstadt.
Das Plangebiet selbst wird über den Wohnweg Paderbruch erschlossen, der allerdings nur als fußläufige Anbindung dient.

Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt gewährleistet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.
Zwei Kindergärten und Grundschulen sind mit ca. 500 m bis 600 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen gibt es in der angrenzenden Kernstadt.
Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zu Sportstätten (Sportzentrum Maspernplatz, Rolandsbad, Inselbadstadion) und Naherholungsgebieten (Paderauen, Paderquellgebiet, Fischteiche) sowie zur Innenstadt mit entsprechenden Angeboten vorhanden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

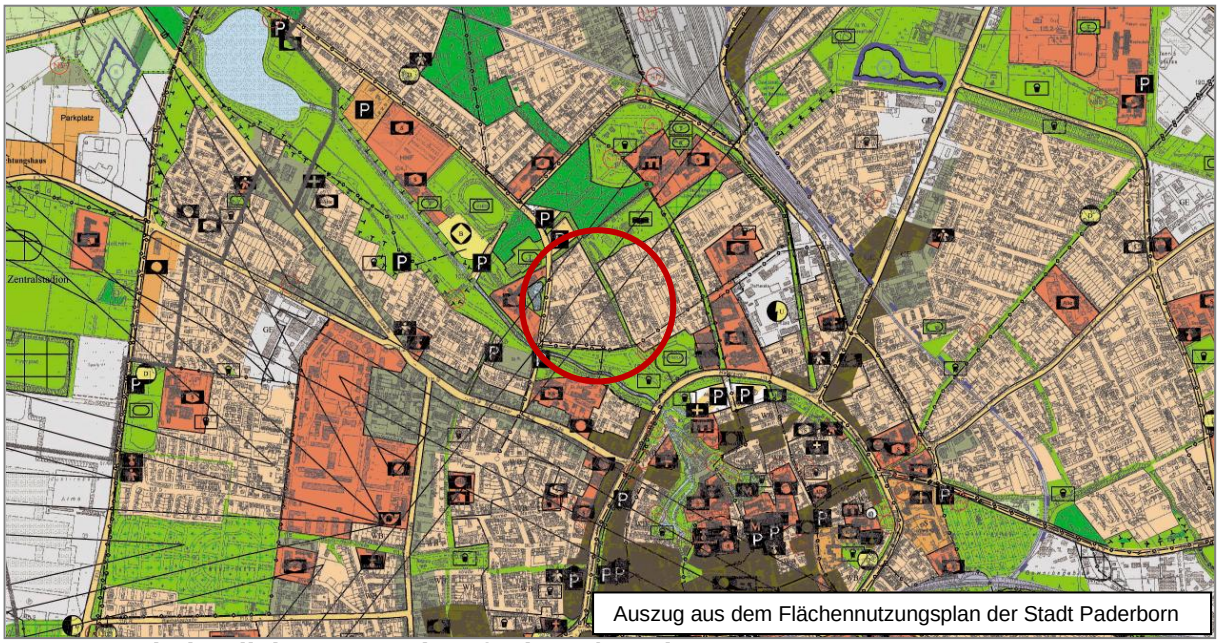
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold

4.2 Flächennutzungsplan

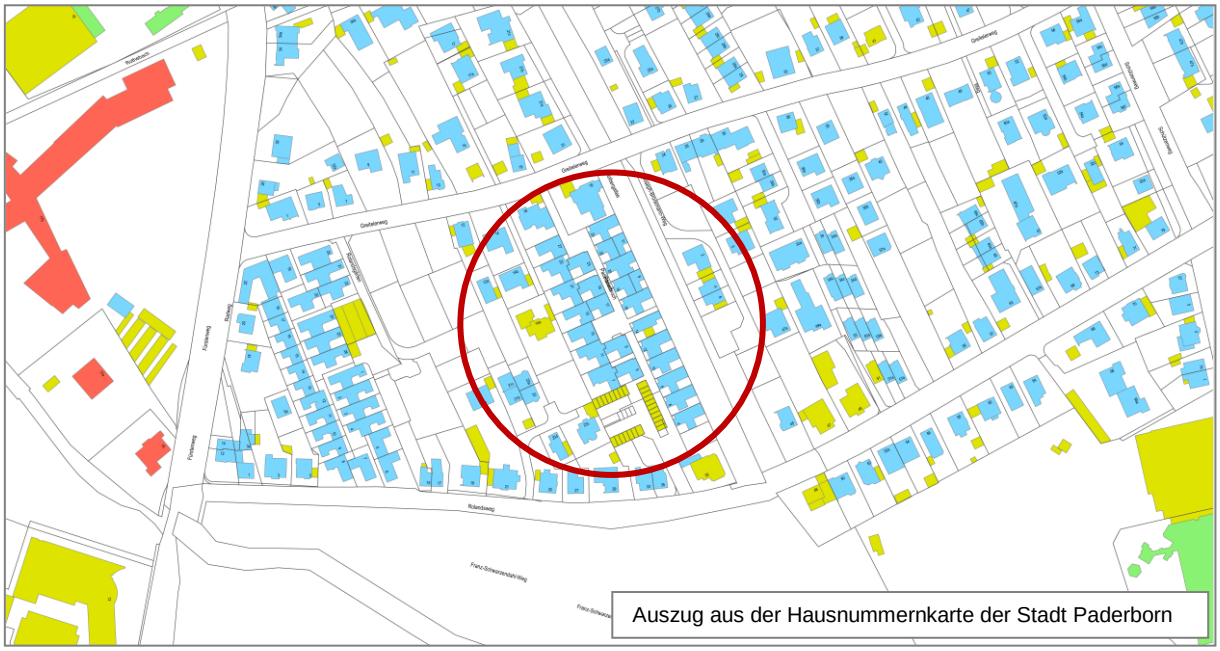
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind infolgedessen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die überörtliche Anbindung der Siedlung Paderbruch an die Autobahn A 33 wird über die Bundesstraße B 1 mit Anschluss an den Heinz-Nixdorf-Ring, den Fürstenweg und den Greiteler- bzw. Rolandsweg sichergestellt. Über den westlich gelegenen Fürstenweg und die

Neuhäuser Straße erreicht man den Innenstadtring, ebenso über die östliche Nordstraße und die Detmolder Straße.
Die innere Erschließung erfolgt über den Paderbruch als Wohnweg ohne Fahrrecht. Die Pkws werden auf einem südlich angelegten Garagenhof abgefangen. Lediglich die im weiter westlichen Bereich gelegenen Einzelhäuser können über einen Wohnweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angefahren werden.
Das westlich des Wohnweges Paderbruch liegende Gebiet zeichnet sich durch eine eingeschossige, geschlossene Bauweise aus. Die Größe der Baukörper wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Als Dachform ist das Flachdach ohne Dachüberstand festgesetzt.
Östlich des Wohnweges sind ein- bzw. zwingend zweigeschossige Baukörper festgesetzt, deren Größe ebenfalls durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt ist.
Die eingeschossigen Baukörper weisen ein Flachdach ohne Überstand, die zweigeschossigen Aufbauten ein Pultdach mit ca. 12° Dachneigung auf.
Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist das Gebiet um den Paderbruch als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen nach § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
Weiter westlich und südlich befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach und Walmdächern. Diese Gebiete sind ebenfalls als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.
Östlich der Siedlung liegt die Stolbergallee als reine Fuß- und Radwegeverbindung mit einer ausgeprägten Grünstruktur in Form einer Baumallee, die sich von den Paderauen und dem Sportzentrum Maspernplatz bis zum Schützenplatz erstreckt.
Im Plangebiet selbst finden sich gewachsene Grünbereiche als Vorgartenflächen und in den Gärten.

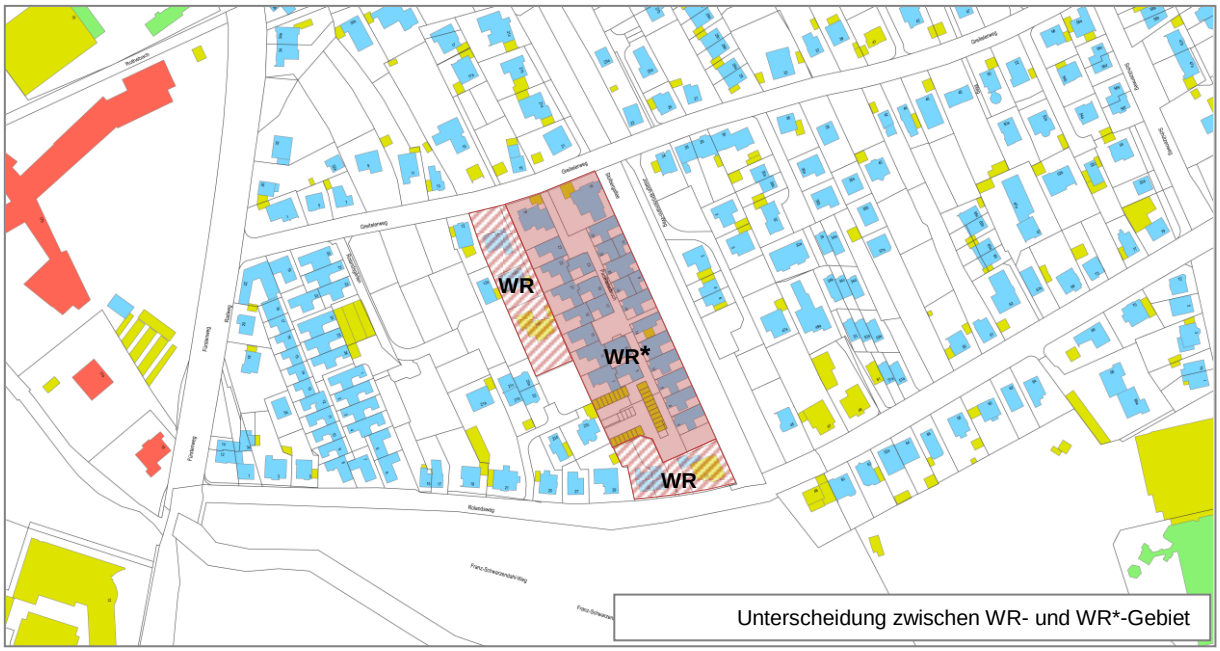


Auszug aus der Hausnummernkarte der Stadt Paderborn

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Atriumhaussiedlung wurde in den 1970er Jahren nach einem strengen Grundkonzept entworfen und erstellt.
Abgewinkelte eingeschossige Flachdach- bzw. zurückspringende zweigeschossige Pultdachbaukörper, die ohne Grenzabstände aneinander gebaut wurden, ermöglichten die Bildung von vor Einblicken weitgehend geschützten Räumen und Wohngärten und somit ein sehr introvertiertes Wohnen auf engstem Raum.
Im Norden befinden sich zwei Flachdachgebäude, die dem Konzept der übrigen Atriumhäuser angepasst sind, sich jedoch durch Größe und Form von diesen unterscheiden.
Sie sind dennoch durch die äußere Gestaltung eindeutig der Atriumhaussiedlung zuzuordnen und bilden zum Greitelerweg eine Art Torsituation.
Durch die einheitliche Planung und Realisierung der Wohnsiedlung wurde eine bis heute ablesbare homogene Gestaltung und Strukturierung des Gebietes erreicht.
Diese eindeutig ablesbare Bauweise und Gestaltung soll durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ und die entsprechenden überarbeiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes (neu WR*) geschützt werden.



Nach internen Abstimmungen werden Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in Gestalt und Maß zu erhalten. So werden Gebäude- und Firsthöhen festgesetzt, die sich an den vorhandenen Gegebenheiten orientieren.
Die Baulinien und Baugrenzen werden den heutigen in der Örtlichkeit vorhandenen Gegebenheiten angepasst werden.
Im Rahmen des Vertretbaren wird den Hausbesitzern im mit WR* gekennzeichneten Gebiet die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Wohnhäuser eröffnet werden, ohne den Gesamtcharakter des Bereichs zu gefährden.
Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unberührt, ebenso die Festsetzungen zur Dachform.

Der schwarz-weiß-Charakter im Gebiet wird durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung gesichert. Ebenso werden Festsetzungen zu Fenstern und Türen getroffen, dass diese in Maß und Gestaltung entsprechend der Ursprungsplanung zu erhalten sind.
Ein wichtiges Element der Atriumhaussiedlung ist die introvertierte Ausrichtung der Gebäude. Neben anderen soll auch die Festsetzung bezüglich Mauern und Einfriedungen diese introvertierte Wohnform sichern.
Das Auslagern des motorisierten Individualverkehrs in dem vom Rolandsweg anzufahrenden Garagenhof und der Ausschluss des Fahrrechts im Wohnweg Paderbruch war schon bei der Entstehung der Siedlung geplant und ist auch durch den derzeit gültigen Bebauungsplan gesichert.
Die übrigen nicht unmittelbar zur Atriumhaussiedlung gehörenden Gebäude im Westen und Süden (WR) sind unabhängig von dieser zu betrachten. Ein- bzw. zweigeschossige Baukörper mit Flachdach bzw. Walmdächern nehmen die Formen der Bebauung rund um das Plangebiet auf.

6.2 Äußere Erschließung

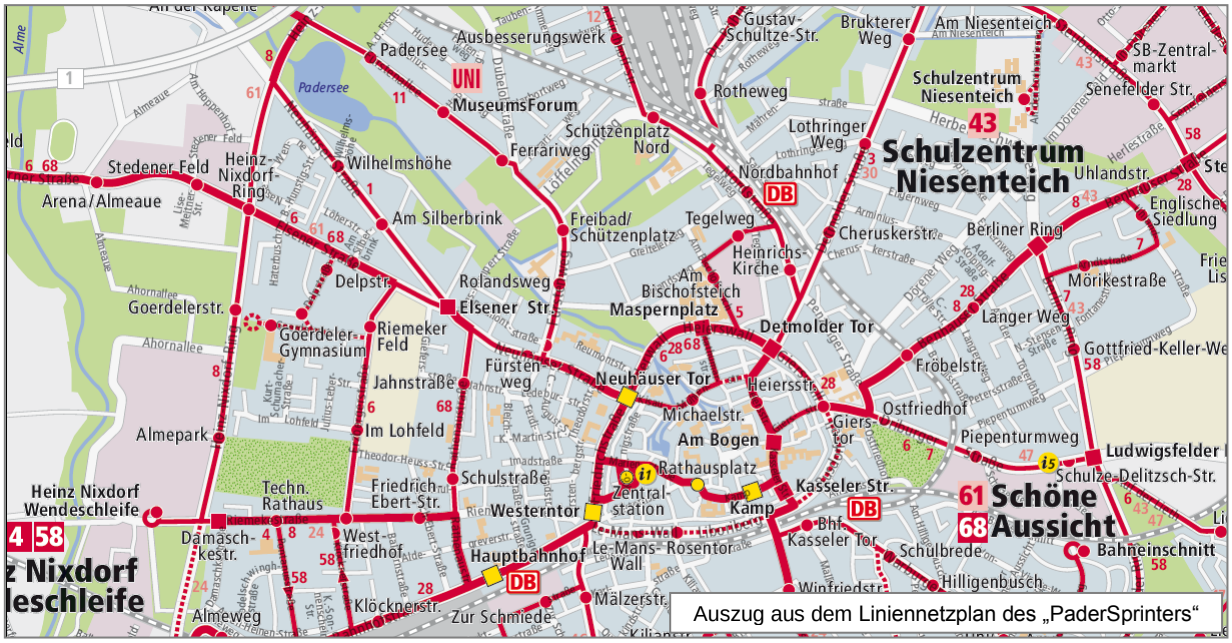
Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches wird über den Greiteler- bzw. Rolandsweg gesichert. Diese ermöglichen über den Fürstenweg, den Heinz-Nixdorf-Ring und die Bundesstraße B 1 die Verbindung zur Autobahn A 33.
Der Altstadtring ist im Westen vom Greiteler- und Rolandsweg über den Fürstenweg und die Neuhäuser Straße zu erreichen, im Osten über die Nordstraße und die Detmolder Straße.
Eine reine rad- und fußläufige Verbindung wird durch die Stolbergallee gewährleistet, die direkt östlich am Plangebiet entlang führt und den Schützenplatz mit dem Sportzentrum Maspernplatz und weiter dem Paderquellgebiet verbindet.
Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ löst keinen Planungsbedarf hinsichtlich der äußeren Erschließung aus.

6.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Atriumhaussiedlung erfolgt über den Wohnweg „Paderbruch“, der nur mit einem Geh- und Leitungsrecht versehen ist. Lediglich Rettungsfahrzeuge sollen den Wohnweg befahren dürfen.
Der ruhende Verkehr wird im östlichen Bereich durch einen Garagenhof abgefangen, der vom Rolandsweg anzufahren ist.
Die Einzelhäuser im Norden und Süden sind direkt vom Greitelerweg bzw. Rolandsweg anzufahren. Die drei Gebäude im Westen werden über einen befahrbaren Wohnweg erschlossen.
Festsetzungen zur inneren Erschließung bleiben von der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ unberührt. Die Planzeichnung wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ ist mit den Bussen des örtlichen Anbieters „PaderSprinter“ über die Hauptlinien 5 und 11 erreichbar.
Die Linie 5 fährt zwischen dem Ingolstädter Weg und dem Hauptbahnhof und bedient die Haltestelle Bischofsteich südöstlich des Rolandsweges im Viertelstundentakt.
Die Linie 11 verbindet die Siedlung Thune und den Hauptbahnhof und fährt die Haltestelle Rolandsweg westlich des Wohnweges Paderbruch im Halbstundentakt an.



6.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung in ausreichender Dimensionierung vorhanden.
Seitens der Feuerwehr werden keine Bedenken hinsichtlich der Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen geäußert.
Die entwässerungstechnische Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt ab Haus Nr. 13 bzw. 16 nach Norden als Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) mit Anschluss an die öffentliche Trennkanalisation Greitelerweg. Ab Haus Nr. 9 bzw. 14 erfolgt die Entwässerung nach Süden im Mischgebiet mit Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rolandsweg.
Strom- und Telekommunikationsleitungen sind ebenfalls vorhanden.
Nach Angaben des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Paderborn (ASP) müssen die Anlieger die Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. -säcke jeweils am Beginn der Straße Paderbruch für die Entsorgung bereitstellen. An der vorhandenen Situation wird sich durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ nichts ändern.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bisher war die gesamte Fläche im Änderungsbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Um dem besonderen Charakter der Atriumhäuser mit ihrer introvertierten Bauweise gerecht zu werden, wird die Nutzung gegenüber dem in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Katalog eingeschränkt und als WR*-Gebiet gekennzeichnet.
Dieses ermöglicht differenziertere Festsetzungen zum westlichen und südlichen WR-Gebiet.

Im WR*-Gebiet werden wegen der fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten und Enge der Atriumgebäude Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Das heißt, dass Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
Für die Bereiche westlich und südlich der Atriumhäuser, als WR gekennzeichnet, sollen die oben genannten Ausnahmen ausnahmsweise zulässig bleiben, weil hier die Grundstücksgrößen andere Möglichkeiten bieten.
Für das mit WR* gekennzeichnete Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO nicht festgesetzt. Die Baulinien und Baugrenzen lassen eine Erweiterung der Bestandsgebäude nur in sehr reduzierter Form zu. Aus diesem Grund erübrigt sich die Festsetzung der GRZ.
Für das mit WR gekennzeichnete Gebiet werden weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, um die derzeit mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke auch zukünftig zu gewährleisten. Gemäß § 17 BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ für das reine Wohngebiet (WR) bei 0,4. Die Geschossflächenzahl beruht auf der Multiplikation von Grundfläche und maximaler Geschosszahl. In dem in Rede stehenden WR-Gebiet darf die Geschosszahl 2 nicht überschreiten. Aus diesem Grund wird auch hier weiterhin eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
Die bisherige Festsetzung der ein- und teilweise zwingend zweigeschossigen Bauweise im WR*-Gebiet soll auch zukünftig gelten, um gerade die Gebäudekubatur der Atriumhäuser mit dem Wechselspiel von ein- und zweigeschossigen Baukörpern auf der einen und nur eingeschossigen Baukörpern auf der anderen Seite zu erhalten.

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind Wintergärten, Pergolen oder ähnliche Bauten ausgeschlossen, um die einheitliche und klare Gliederung der Gebäude mit der strengen Farb- und Formenwahl zu erhalten.

7.3 Baulinien und Baugrenzen

Baulinien und Baugrenzen dienen der Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Entwurf zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ wurden die Baugrenzen und -linien den in der Örtlichkeit vorgefundenen Gegebenheiten angepasst.
Weiterhin soll den Hausbesitzern im mit WR* gekennzeichneten Gebiet die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Wohnhäuser eröffnet werden ohne den Gesamtcharakter des Bereichs zu gefährden. Dazu werden, soweit möglich, die Baugrenzen zu den Gartenbereichen erweitert. Der Entwurf orientiert sich an den größten in der Reihung vorhandenen Baukörpern. Die Atriumgärten sollen aus Gründen des Brandschutzes und der Belichtung ein Mindestmaß von 5,00 m x 5,00 m aufweisen. Aus diesem Grund kann die Erweiterung der Baugrenzen nicht auf alle Wohnhäuser übertragen werden.

In Abstimmung mit Fachleuten und nach Gesprächen mit Anwohnern wird festgelegt, dass zur Anbringung von geeigneten Wärmeschutzmaßnahmen die Baugrenzen bzw. -linen um max. 0,18 m überschritten werden dürfen.
Das Maß bietet die Möglichkeit eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Dämmung von 0,16 m mit einem Putz von 0,02 m auf die vorhandene Außenwand aufzubringen.
Gleichzeitig gewährleistet die Festsetzung, dass die Häuser nicht zu weit in den Wohnweg auskragen und zu stark von der bisher vorhandenen klar definierten Wegbegrenzung durch die Gebäude abgewichen wird.

7.4 Gebäudehöhen

Da nach der heutigen Rechtslage möglicherweise auch Staffelgeschosse auf den eingeschossigen Baukörpern nicht ausgeschlossen werden können, soll die zusätzliche Festsetzung von Gebäudehöhen (max. 3,5 m) für die Flachdachgebäude und Firsthöhen (max. 7,0 m) für die Pultdächer die Aufstockung der Gebäude unterbinden und für Rechtssicherheit sorgen. Die Maße orientieren sich an den in der Örtlichkeit vorhandenen Wohngebäuden. Zur Anbringung von geeigneten Wärmeschutzmaßnahmen können die angegebenen Höhen bis zu 0,3 m überschritten werden.
Wie unter Punkt 6.3 beschrieben, wurde auch dieses Maß in Absprache mit Fachleuten gewählt. Eine weitere Erhöhung soll nicht zulässig sein, um auch hier weiterhin die optische gleichförmige Reihung der Gebäudekanten zu gewährleisten.

7.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im mit WR* gekennzeichneten Gebiet weiterhin nur auf den mit GGa, GSt oder HG gekennzeichneten Flächen zulässig, da im Bereich der Wohnhäuser keine andere Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs besteht.
Im WR-Gebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit GA gekennzeichneten Bereichen zulässig, um auch zukünftig die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Zur Festlegung evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurden die Straßen Greitelerweg und Rolandsweg im Bereich des Wohnweges Paderbruch untersucht.
Die Verkehrsmengen für die Gemeindestraßen Rolandsweg und Greitelerweg wurden der Datensammlung der Stadt Paderborn – Abteilung Verkehr – entnommen.
Die vorliegenden Verkehrsmengen stellen werktägliche Verkehrsmengen dar und sind abgeleitet aus Ergebnissen von Verkehrszählungen der Stadt Paderborn aus dem Jahre 2004 / 2006, die als Querschnittszählung (Schlauchzählung) erhoben worden sind.
Für die Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie ist für den o. g. Bereich eine konservative Abschätzung der Schwerlastverkehrsanteile (> 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) erfolgt. Danach beträgt der Schwerlastverkehrsanteil tags 3,5 % (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) und nachts 1,4 % (22.00 Uhr – 06.00 Uhr).

Für den Prognosefall 2025 wird, basierend auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt Paderborn, davon ausgegangen, dass die Verkehrsmenge um ca. 10 % steigt.

Straßen	**DTV w 2004/2006**	**DTV w 2025**	**p % 2025**	**p % 2025**	**Vzul. PKW**	**Vzul. LKW**
Straßenabschnitte	**in Kfz/24h**	**in Kfz/24h**	**tags**	**nachts**	**in km/h**	**in km/h**
Rolandsweg zw. Fürstenweg u. Stolbergallee	4.300	4.730	3,5	1,4	30	30
Greitelerweg zw. Fürstenweg u. Stolbergallee	1.500	1.650	3,5	1,4	30	30

Tabelle: Verkehrsmengen Analyse / Prognose

Die Berechnung der Verkehrsgeräuschsituation in 4,0 m Höhe für den **Prognosefall 2025** im Vergleich zum **Analysefall 2010** hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes der Beurteilungspegel um ca. 0,4 dB(A) für die Tages- und Nachtzeit ansteigen wird.

Wenn es erforderlich ist, wird die Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan empfohlen. Dazu sind gemäß der DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm Lärmpegelbereiche festzulegen, die einem maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind.

Die Pegelerhöhung von 0,4 dB(A) führt zu keiner Verschiebung der im Folgenden beschriebenen Lärmpegelbereiche.

Der Wohnweg Paderbruch wird sowohl vom Greitelerweg als auch vom Rolandsweg erschlossen. Der Weg dient der fußläufigen Erschließung und als Feuerwehrzufahrt. Der motorisierte Individualverkehr wird mittels eines zur Atriumhaussiedlung gehörenden Garagenhofes abgefangen, der vom Rolandsweg anzufahren ist.
Im Norden führt ein Anliegerweg vom Greitelerweg zu den drei westlichen Wohnhäusern, die im WR-Gebiet liegen.
Die Abstände zwischen den Wohnhäusern bzw. Baugrenzen zwischen Rolands- und auch Greitelerweg betragen jeweils mind. 4,00 m.
Im Bereich des Greitelerweges und des Rolandsweges ergibt sich auf Basis der nachstehenden Datengrundlage eine städtebaulich relevante Immissionswirkung für das Plangebiet.
Betrachtet werden folgende Lärmkarten:

- Karte mit Tag-Werten (06.00 – 22.00 Uhr) – errechnet auf Basis der RLS 90
- Karte mit Nacht-Werten (22.00 – 06.00 Uhr) – errechnet auf Basis der RLS 90

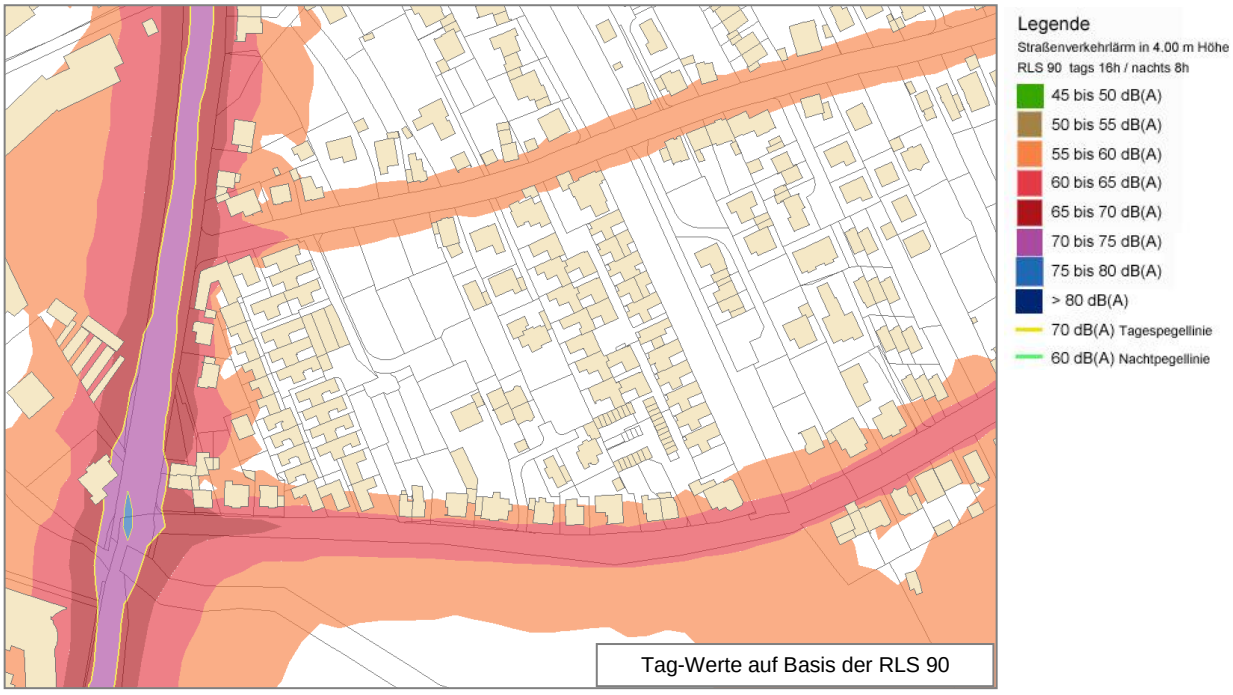
Der Berechnung liegen die Verkehrslärmimmissionen in 4,00 m Höhe über dem Gelände zugrunde.
Zur Beurteilung, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen.
Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und betrachtet hierzu Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereich I – VII) und zu schützende Raumarten.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1)] und ähnliches
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2)]	50	45
7	VII	> 80	[2)]	[2)]	50

[1)] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen

gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

A) Straßenlärm nach RLS 90 – Tag-Werte (Bemessungszeitraum: 06.00 – 22.00 Uhr, d. h. 16 Stunden zur Tagzeit)



Im Bereich des Greitelerweges ist eine Überlagerung des Plangebietes durch ein Isophonen-Band mit Tag-Werten von 55 dB(A) bis 60 dB(A) gegeben.
Dieses Band erstreckt sich über eine Tiefe bis zu ca. 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in das Plangebiet hinein und tangiert die nördlichen Gebäudeseiten.
In der Planzeichnung ist dieser Bereich als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet.

Im Bereich des Rolandsweges ist eine Überlagerung des Plangebietes durch das Isophonen-Band 55 dB(A) bis 60 dB(A) (Lärmpegelbereich II) bzw. 60 dB(A) bis 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III) gegeben.
Der Lärmpegelbereich II erstreckt sich über eine Tiefe bis ca. 24,00 m ins Plangebiet hinein und wirkt sich somit nicht nur auf Außenbereiche sondern auch auf die Wohnqualität in den Wohngebäuden aus.
Der Lärmpegelbereich III tangiert die südlichen Gebäudekanten und erstreckt sich bis zu ca. 8,00 m ins Plangebiet.

B) <u>Straßenlärm nach RLS-90 – Nacht-Werte</u>
<u>(Bemessungszeitraum: 22.00 bis 06.00 Uhr, d. h. 8 Stunden zur Nachtzeit)</u>

Bezüglich der Nacht-Werte zeigen die Berechnungen nach der RLS 90 folgende Schallausbreitung:
Im Bereich des Greitelerweges ist eine Überlagerung des Plangebietes durch ein Isophonen-Band für Nacht-Werte von 45 dB(A) bis 50 dB(A) gegeben.
Dieses Band erstreckt sich über eine Tiefe bis zu ca. 10,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in das Plangebiet hinein.
Im Bereich des Rolandsweges ist eine Überlagerung des Plangebietes durch das Isophonen-Band 45 dB(A) bis 50 dB(A) bzw. 50 dB(A) bis 55 dB(A) gegeben.
Diese Bänder erstrecken sich über eine Tiefe bis ca. 12,00 m bzw. bis ca. 25,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in das Plangebiet hinein.
Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für reine Wohngebiete (WR) am Tag der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) und in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 40 dB(A). Die Einhaltung oder Unterschreitung der Werte wäre wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen zu können.
Nach der Auswertung der Lärmkarten werden die Werte sowohl für den Tag als auch für die Nacht bei den zur Straße orientierten Wohnhäusern überschritten. Die dahinterliegenden Häuser bleiben von den Lärmauswirkungen unberührt.
Die Werte der DIN 18005 sind allerdings als Orientierungswerte zu sehen.
In einem Mischgebiet wären Tag-Werte von 60 dB(A) und Nacht-Werte von 50 dB(A) zulässig, die immer noch gesundes Wohnen zuließen.
Unter diesen Gesichtspunkten wäre eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet möglich, um die vorhandenen Lärmwerte einzuhalten. Dieses ist jedoch nicht gewollt, da das Plangebiet durch reines Wohnen geprägt ist und weitere Nutzungen im Sinne eines Misch-

gebietes, die dem Wohnen auf diesem engen Raum entgegenstehen würden, nicht gewünscht sind.
Weiterhin ist das Gebiet bereits bebaut und durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm vorgeprägt.
Dennoch sind im Zuge des Änderungsverfahrens Aussagen zum Umgang mit dem vorhandenen Verkehrslärm zu treffen.
Betrachtet man die Lärmausbreitung vor allem auch im Kreuzungsbereich Stolbergallee/ Rolandsweg wird deutlich, dass die vorhandene Bebauung zur Verringerung der Schallimmissionen im Außenbereich beiträgt.
In den vom Lärm abgewandten und durch die Bebauung geschützten Außenbereichen werden die in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für gesundes Wohnen eingehalten.

Die gegebene Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf den straßenzugewandten Seiten der Gebäude begründet die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung, um gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten. Hierzu werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die z. B. Terrassen und Gärten im Bereich der verkehrslärmerzeugenden Straße zugewandten Seite ausschließen.
Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Sollte eine vom Lärm abgewandte Ausrichtung der Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend dem neusten Stand der Technik auszustatten, um die Lärmwerte im Innenbereich einhalten zu können.

Festlegung von Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile
Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für reine Wohngebiete (WR) der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.
Zur Sicherstellung der Wohn- und Schlafruhe im Gebäude wurden seitens der Verwaltungsgerichte Innenpegel von max. 40 dB(A) am Tag (Flüstersprache) und max. 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) definiert.
Um die vorgegebenen Innenpegel einhalten und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, werden seitens der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ Festsetzungen zu der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen getroffen. Maßgebliche Vorgaben liefert die DIN 4109 – "Schallschutz im Hochbau":
Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen werden in der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Anforderungen der Luftschalldämmung aufgeführt, die für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einzuhalten sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30

Auszug aus Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989

Im Bereich des Greitelerweges ist es im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) notwendig, für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräume ein berechnetes resultierendes Schalldämm-Maß ($R`_{w,res}$) von 30 anzusetzen.
Gleiches gilt für den Lärmpegelbereich II entlang des Rolandsweges.
In dem direkt am Rolandsweg liegenden Lärmpegelbereich III ist hinsichtlich der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein $R`_{w,res}$ von 35 einzuhalten. Für Büroräume ist ein $R`_{w,res}$ von 30 einzuhalten.
Weitere Angaben hinsichtlich der Anforderungen an Decken und Dächern, des Einflusses von Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen, der Anrechnung von Korrekturwerten für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß sowie der erforderlichen Schalldämm-Maße bei der Kombination von Außenwänden und Fenstern sind der DIN 4109 zu entnehmen. Diese kann im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn eingesehen werden.

8. Festsetzungen nach Landesrecht

Da durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes der typische Charakter der 1970er Jahre-Siedlung geschützt werden soll, werden auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften ergänzende Festsetzungen getroffen.

8.1 Dachgestaltung

Die mit FD (Flachdach) gekennzeichneten Gebäude dürfen weiterhin nur mit einem Flachdach versehen werden, um die Kubatur der Gebäude und das Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung zu erhalten. Begrünte Dächer können zur ökologischen Aufwertung der Siedlung zugelassen werden.
Die schwarze Attika der Flachdachgebäude ist neben dem weißen Sichtmauerwerk eines der prägenden Gestaltungselemente der Atriumhaussiedlung.
Aus diesem Grund ist sie als Strukturelement weiterhin zwingend zu erhalten. Sie soll, ausgehend von den vorhandenen Elementen, aus einem ca. 0,60 m und 0,80 m breiten waagerecht verlaufenden Band in Form eines schwarzen Anstrichs oder einer schwarzen Verschalung bestehen. Die schwarze Farbe wird nach RAL definiert, um eine möglichst einheitliche Gestaltung des Gebietes zu gewährleisten und den Anwohnern dennoch gestalterische Freiheiten zu ermöglichen.
Die vorhandene Metallabdeckung ist als oberer Wandabschluss zu erhalten oder farblich entsprechend zu erneuern, um auch dieses prägende Element zu sichern.

Die mit PD (Pultdach) gekennzeichneten Gebäudeteile sollen die vorhandene Dachneigung beibehalten, um so die Gleichförmigkeit der Gebäude zu bewahren.
Die Dacheindeckung der Pultdächer ist aufgrund der Höhe der Gebäude und der Dachneigung nicht sichtbar. Aus diesem Grund sind flache Dacheindeckungselemente wie Metalleindeckungen, flache Dachziegel oder Schieferplatten in Grautönen zu verarbeiten, damit die Dachhaut auch weiterhin nicht sichtbar sein wird.
Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen), Rundfunk- und Fernsehantennen, Anlagen für die Satellitenkommunikation und andere technische Anlagen auf den Flachdächern zulässig. Um aber die optische Integration dieser Anlagen in die vorhandene Gebietsstruktur gewährleisten zu können, werden Mindestabstände festgelegt. Der Abstand der Anlagen zur den Gebäudekanten muss mindestens 2,00 m betragen. Die Höhe der Anlagen darf 1,00 m nicht überschreiten.

Um die ruhige Dachlandschaft im Bereich der Pultdächer auch zukünftig erhalten zu können, sind Aufbauten und technische Anlagen bis auf die notwendigen Schonsteine und Oberlichtfenster unzulässig.
Dachgauben sind im mit WR* gekennzeichneten Gebiet unzulässig, um den Erhalt der ruhigen und gleichförmigen Dachlandschaft sicher zu stellen.

8.2 Fassadengestaltung

Neben der Gebäudekubatur trägt auch die farbliche Gestaltung der Atriumhäuser ganz entscheidend zur Prägung des Gebietes bei.
Die weiß gemauerten Flachdachgebäude mit der schwarzen Attika heben sich von den mit einer schwarzen Holzverschalung versehenen Aufbauten optisch sehr klar ab. Diese weitgehend einheitliche Gestaltung mit den Farben Schwarz und Weiß ist auch weiterhin zu erhalten. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass die Häuser zukünftig nach energetisch optimalen Gesichtspunkten gedämmt werden können. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die auch Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen.
Das weiße Sichtmauerwerk ist weiterhin zulässig. Alternativ hierzu können die eingeschossigen Flachdachgebäude im mit WR* gekennzeichneten Gebiet mit Wärmedämmung und Putz in weißen Farbtönen versehen werden. Die weiße Farbe wird nach RAL definiert, um eine möglichst einheitliche Gestaltung des Gebietes gewährleisten und den Anwohnern dennoch gestalterische Freiheiten ermöglichen zu können.
Die Fassaden der Obergeschosse (Pultdach) sollen in Material und Farbe erhalten bleiben. Alternativ ist bei einer notwendigen Erneuerung auch die Verwendung anderer Materialien wie z. B. Holz, Putz, Faserzementplatten, Schiefer oder Metall in Verbindung mit schwarzen RAL-Farben zulässig. Durch die mögliche Anbringung alternativer Materialien kann der Hausbesitzer die für sein Gebäude am besten geeignete Verkleidung wählen. Lediglich die Farbauswahl ist auf schwarze Farbtöne begrenzt.
Da es jedoch bei großen schwarzen Flächen durch starke Sonneneinstrahlung und Wettereinflüsse zu konstruktiven Mängeln (Risse) kommen kann, kann die Fassade des Obergeschosses alternativ auch in der Farbe des jeweiligen Erdgeschosses gestaltet werden.

Verkleidungen aus gewelltem Material, Mauerwerksimitationen, Fachwerk u. ä. sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie den gestalterischen Gegebenheiten im Gebiet entgegenstehen.

8.3 Fenster- und Türgestaltung

Fenster und Türen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sollen, um den Gebietscharakter zu wahren, ebenfalls in Maß und Gestaltung der Ursprungsplanung entsprechen.
Um das Maß der Festsetzungen auf ein Minimum zu reduzieren, werden nur noch Aussagen zur Farbigkeit getroffen. Bei Erneuerung der Fenster und Türen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist nur die Verwendung schwarzer Farbtöne zulässig. Die zulässigen Farben sind nach RAL definiert, um den Anwohnern auch bezüglich der Fenster- und Türgestaltung gestalterische Freiheiten zu bieten und gleichzeitig eine abgestimmte Gestaltung des Gebietes zu gewährleisten.
Bislang sind auf der Ostseite der Obergeschosse im mit WR* gekennzeichneten Gebiet keine Fenster- oder Türöffnungen vorhanden. Die Räume werden über Oberlichter belichtet. Um die in diesem Gebiet so wichtige Privatsphäre und „Nichteinsehbarkeit“ in die Nachbargärten auch zukünftig gewährleisten zu können, sind Fenster- und Türöffnungen in diesem Bereich unzulässig.

8.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Der ruhende Verkehr für das mit WR* gekennzeichnete Gebiet wird in einem Garagenhof mit Garagen und Stellplätzen abgefangen. Die Atriumhaussiedlung wird nur über einen 3 m breiten Wohnweg erschlossen, der als Feuerwehrzufahrt dient und den fließenden Verkehr durch einen Poller ausschließt.
Die Garagen lehnen sich gestalterisch stark an die vorhandenen Wohngebäude an. Sie weisen ebenfalls ein weißes Sichtmauerwerk mit einer schwarzen waagerecht verlaufenden Holzattika auf.
Um diese Gestaltung beizubehalten, zumal der Garagenhof vom Rolandsweg aus gut sichtbar ist, gelten hier ähnliche Gestaltungsvorschriften wie bei den Atriumhäusern. Die Gebäudewände und die Attika sind in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen. Die Attika der Garagen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist mit einem ca. 0,30 m breiten waagerecht verlaufenden Band in Form eines schwarzen Anstrichs zu versehen. Wie schon bezüglich der Fassadengestaltung ausgeführt, ist die schwarze Farbgebung durch RAL definiert, um so eine möglichst einheitliche Gestaltung gewährleisten zu können.
Die Garagengebäude sind als Gesamtensemble zu sehen. Aus diesem Grund ist die Ausbildung der Attika aufeinander abzustimmen.
Die auch in diesem Bereich vorhandene Metallabdeckung ist als oberer Wandabschluss zu erhalten oder farblich entsprechend zu erneuern, um so die bisherige Gestaltung aufzugreifen.

Im mit WR gekennzeichneten Gebiet sind die Garagen ebenfalls in Material und Farbe der/des Hauptgebäude/s auszuführen, um so eine einheitliche Gestaltung des jeweiligen Gebäudekomplexes gewährleisten zu können.

Auch bei den Garagen sind bei den entsprechenden statischen Voraussetzungen begrünte Dächer zur ökologischen Aufwertung des Gebietes zulässig.

8.5 Vorgartengestaltung

Die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung und zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche lehnen sich an die für das Stadtgebiet Paderborn üblichen Festsetzungen an. So sind die Flächen, die nicht mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht versehen sind, gärtnerisch anzulegen. Hierzu sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.
Auch Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzungen wie Hecken oder Sträucher oder durch Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Dieses dient der optischen Aufwertung des Gebietes. Als die Siedlung in den 1970er Jahren entstand, gab es die heute übliche Vielzahl an Müllbehältern noch nicht. Die Garagen, in denen die einzelnen Tonnen abgestellt werden könnten, stehen durch die Entfernung zwischen Garagenhof und einzelnen Wohnhäusern nicht optimal zur Verfügung. Aus diesem Grund werden die Mülltonnen teilweise an den Wohnhäusern abgestellt, was optisch negativ auffällt. Eine Eingrünung der Standorte soll hier Abhilfe schaffen.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig und als Mauer auszuführen. Die Farb- und Materialgestaltung ist aufgrund der durchgängigen Gestaltungsabsicht auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Mauern sind in einer Höhe zwischen ca. 1,50 m und ca. 2,00 m zu errichten. Die Maße lehnen sich an den in der Örtlichkeit vorhandenen Mauern an.
Für die Vorgärten sind Einfriedungen, Mauern und Zäune aufgrund der notwendigen Befahrbarkeit des engen Wohnweges für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge unzulässig.

Im mit WR gekennzeichneten Gebiet sind Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen als Mauer (Material und Farbe entsprechend des Hauptgebäudes), als Natursteinmauern, als senkrechte Holzzäune oder Metallgitter zulässig. Die Vorgaben ergeben sich aus den in der Örtlichkeit vorhandenen Gegebenheiten.
Die Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, um weiterhin die offene Struktur des Gebietes zu wahren.

8.7 Abgrabungen

Um eine zusätzliche Erschließung der Kellerräume zu ermöglichen, sind Abgrabungen im Bereich der von der Öffentlichkeit nicht einsehbaren Gartenbereiche zulässig.
Entlang der mit Geh- und Leitungsrechten versehenen nicht überbaubaren Flächen (Wohnweg) sind Abgrabungen unzulässig, um die Erreichbarkeit der Wohnhäuser für Feuerwehrfahrzeuge nicht zu gefährden.

9. Umweltbelange

Im Rahmen der vom Amt für Umwelt und Grünflächen durchgeführten Vorprüfung wurde festgestellt, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann, da die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird und auch andere Gründe nicht dagegen sprechen.
So ist die Grundfläche des Änderungsbereichs kleiner als 20.000 qm.
Durch die Planänderung 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.
Nach aktuellem Kenntnisstand ist darüber hinaus nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.

Weiterhin führte das Stadtamt eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis der §§ 42 Abs. 1 und 5 und § 43 Abs. 8 BNatSchG durch.
Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 A und in dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Aufgrund des überwiegend bebauten Plangebietes innerhalb bestehender Bebauung ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A kann daher nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen wie geplant durchgeführt werden.

10. Hinweise / Sonstiges

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im derzeit gültigen Bebauungsplan entfällt. Die Fläche wird jedoch weiterhin als mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.
Der Bereich ist derzeit gepflastert und wurde augenscheinlich zu keiner Zeit als Spielplatz genutzt, so dass nicht zu erwarten ist, dass die Festsetzung in absehbarer Zeit umzusetzen

wäre. Seitens des Jugendamtes – Abt. Kinderbüro – steht dem Wegfall der Festsetzung nichts entgegen.

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- 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 Amt für Denkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- 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.

11. Investitionskosten

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ entstehen der Stadt Paderborn keine zusätzlichen Investitionskosten, da es sich um ein bereits bebautes und voll erschlossenes Gebiet handelt. Die Festsetzungen werden den heutigen gesetzlichen Gegebenheiten angepasst, um eine größere Rechtssicherheit für die Bürger gewährleisten zu können und das gestalterische Grundkonzept der Siedlung zu erhalten.

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.
Da bei der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A „Paderbruch“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes Anwendung. Nach Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 10.11.2011
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Kohrs Schultze