

BEGRÜNDUNG ZUR II. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 200 „SEGGENWEG“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2010

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stand 11. Mai 2010

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. **Planungsanlass - Verfahrensstand**
2. **Räumlicher Geltungsbereich – Lage im Stadtgebiet**
3. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschaftsplan
4. **Städtebauliche Entwicklung und Neuplanung**
5. **Planungsvorgaben und Belange**
 - 5.1 Erschließung
 - 5.1.1 Lokale Verkehrssituation
 - 5.1.2 Erschließung des Baugebietes W 200 „Wewer-West“
 - 5.2 ÖPNV-Anbindung
 - 5.3 Versorgung
6. **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.1.1 Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksbereiche - Baugrenzen
 - 6.3 Stellplätze und Garagen
 - 6.4 Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)
 - 6.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 6.5.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan
 - 6.5.2 Aktuelle Situation
 - 6.5.3 Beurteilung des Änderungsbereichs
 - 6.5.4 Festlegung von Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.6.1 Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern
 - 6.6.2 Vorgartengestaltung
 - 6.6.3 Einfriedungen an Verkehrsflächen
7. **Flächenbilanzierung**
8. **Umweltbelange**
9. **Hinweise / Sonstiges**
10. **Investitionskosten**
11. **Bodenordnende Maßnahmen**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Planungsanlass - Verfahrensstand

Im September des vergangenen Jahres beantragten die Eigentümer einiger Parzellen des Wohnquartiers „Seggenweg“ im Baugebiet Wewer-West eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen für ihre Grundstücke mit dem Ziel, statt der bislang ausgewiesenen Reihenhausbauweise nunmehr Einzel- und Doppelhäuser mit verschiedenen Dachformen wie z.B. auch Pult- und Flachdächern in bis zu zweigeschossiger Bauweise errichten zu können. Gleichzeitig regten sie an, diese Regelung auf das gesamte Quartier zu übertragen, um ein städtebaulich einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten. An der Begrenzung zulässiger Wohneinheiten von maximal 2 Wohnungen je Gebäude sollte jedoch unverändert festgehalten werden.

Der Änderungsantrag wurde vom zuständigen Fachausschuss in der Sitzung am 26. November 2009 positiv beschieden und die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren vorzubereiten.

Zwischenzeitlich ergänzten die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 03.12.2009 und 18.02.2010 den ursprünglichen Antrag. Ziel dieser Eingaben ist es, im Rahmen der Planmodifizierung auch die Bauzonen so anzupassen, dass die Gebäudestellung auf allen Grundstücken die Ausbildung von Südterrassen ermöglicht.

Mit Beschluss vom 04. März 2010 wurde durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 für das Gebiet "Seggenweg" gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) mit allen beantragten Plananpassungen eingeleitet.

Hierzu wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 13 BauGB gewählt und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich – Lage im Stadtgebiet

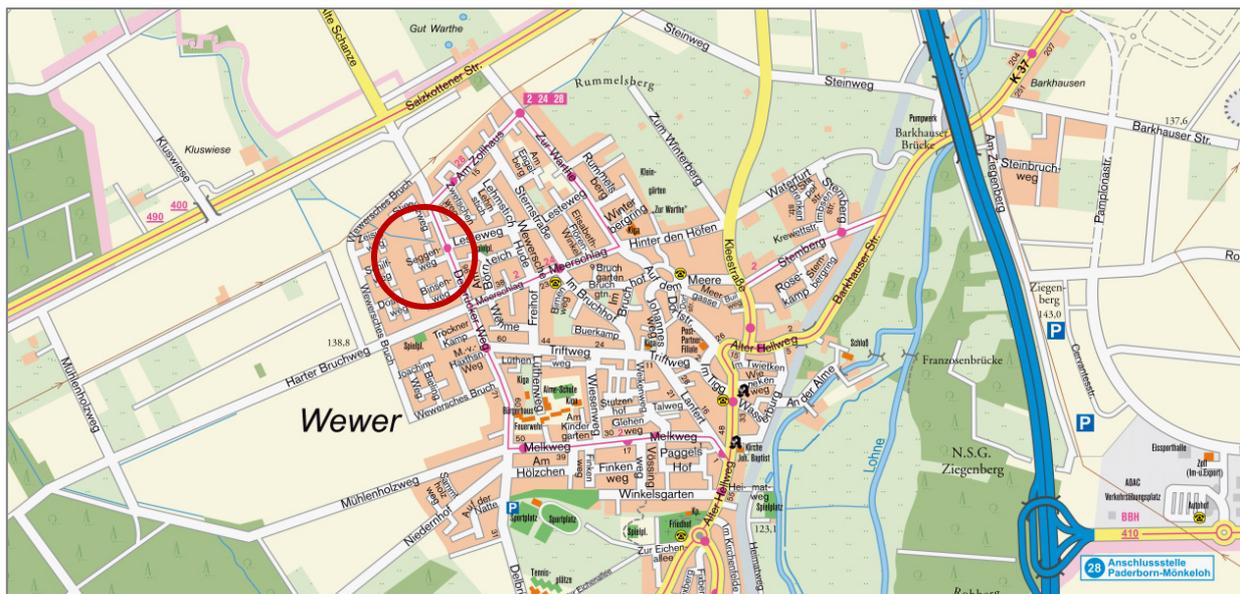


Bild 1 - Ausschnitt aus dem Stadtplan

Der ca. 1,5 ha große Änderungsbereich liegt im Neubaugebiet Wewer-West des Paderborner Stadtteils Wewer, unmittelbar angrenzend an den Delbrücker Weg. Der Planbereich umfasst das zurzeit noch unbebaute, aber vollständig erschlossene Quartier am Seggenweg. Es wird

begrenzt durch den Hauptgrünzug des Baugebietes im Westen, zwei kleinere Grünzüge im Norden und Süden sowie den Delbrücker Weg im Osten. Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Flur 5, Gemarkung Wewer. Maßgebend ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Bild 2 - Ausschnitt aus dem aktuellen Kataster mit dem markierten Änderungsbereich



Bild 3 – Quartier am Seggenweg im März 2010

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ definiert den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Damit fügt sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 in die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben ein.

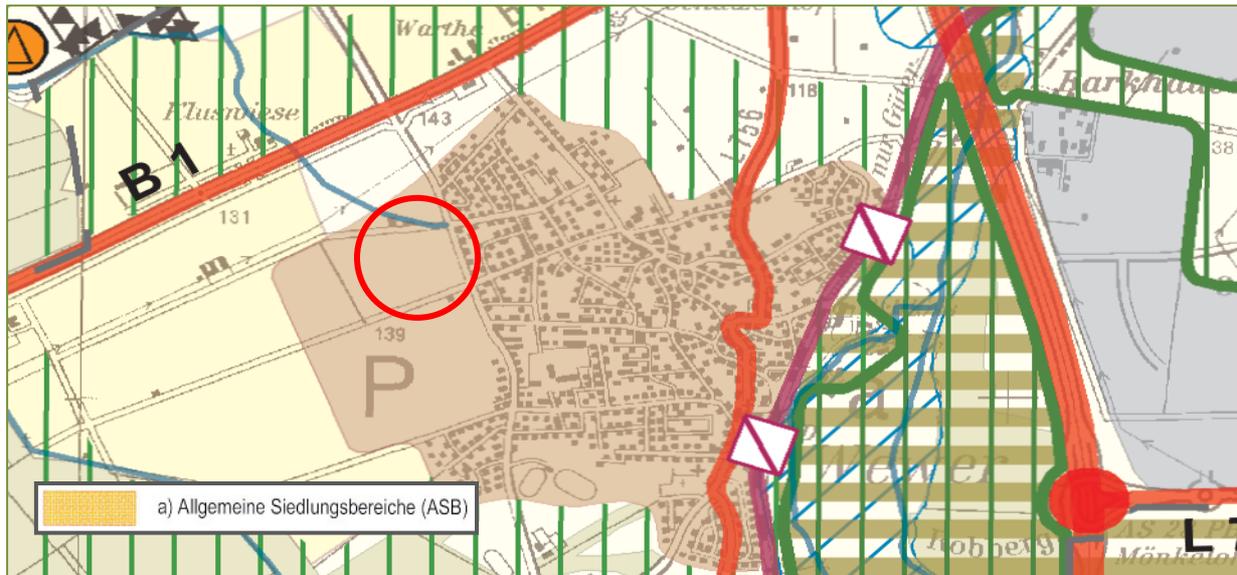


Bild 4 - Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die modifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind infolgedessen aus diesem Plan entwickelt.

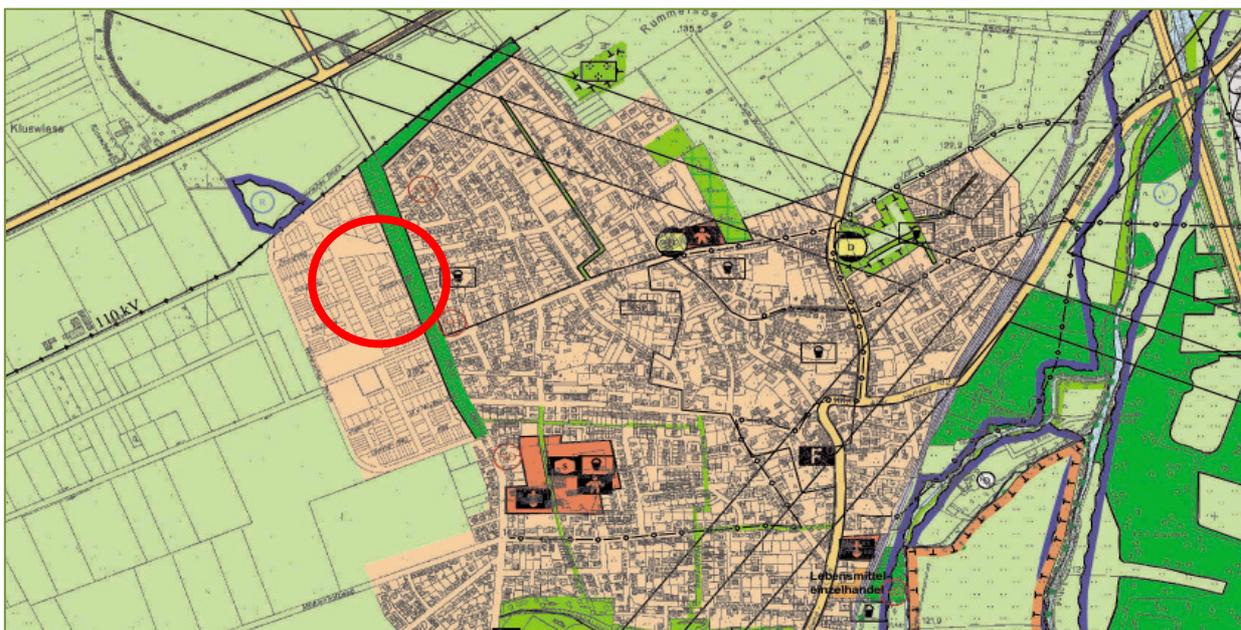


Bild 5 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

3.3 Landschaftsplan

Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie die im vorliegenden Verfahren vorgesehenen Modifizierungen stehen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe nicht entgegen. Der durch die Maßgaben des Landschaftsplanes zu schützende Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.68 „Obstbaumbestand westlich Wewer“ entlang des Harter Bruchweges wurde seinerzeit in den Bebauungsplan Nr. W 200 übernommen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

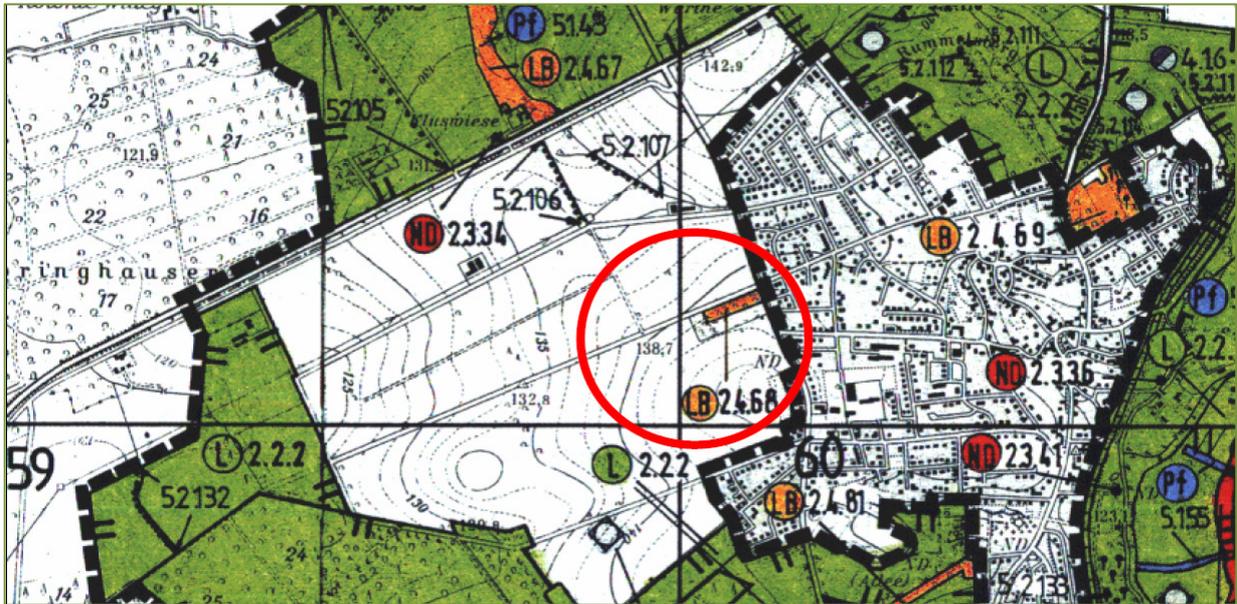


Bild 6 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe

4. Städtebauliche Entwicklung und Neuplanung

Das Entwurfskonzept des seit dem 13. Oktober 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 200 gliedert sich in eine größere Zahl von Einzelquartieren überschaubarer Größenordnung und ohne verkehrliche Verbindung untereinander. Ein von Norden nach Süden verlaufender zentraler Grünzug dient der naturräumlichen Gliederung des Gesamtareals, wobei durch weitere, kleinere Grünzüge wiederum die räumliche Trennung zwischen den einzelnen Quartieren erreicht wird.



Bild 7 – Hauptgrünzug des Siedlungsgebietes, aufgenommen im März 2010

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, mit dieser Quartiersbildung überschaubare „Nachbarschaften“ von hoher Wohnqualität zu entwickeln. Diesem Ziel tragen auch die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung:

„Um den Wohnansprüchen, aber auch den finanziellen Möglichkeiten verschiedenster Bevölkerungsgruppen Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan bislang in allen Quartieren eine ausgewogene Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Dabei sind die Grundstücke für die Errichtung von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern innerhalb der Quartiere so ausgewählt, dass für diese speziellen Hausformen durch Süd- oder Südwestausrichtung optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet sind.“



Jeweils im Mittelpunkt der Quartiere sind zentrale Plätze vorgesehen, die gemeinsam mit den Anliegern gestaltet werden sollen. Ziel ist es, in jedem Quartier einen Bereich der Kommunikation und Freizeitnutzung zu schaffen, der insbesondere auch ungestörte Spielfläche für Kinder des Quartiers ist, da die vorgesehene Fläche

von der Mehrzahl der Wohnungen einsehbar sind. Im den Bildern 8 und 9, werden die beschriebenen Strukturen – Fläche für den Quartiersplatz und räumliche Gliederung - deutlich.



Bild 9 – Roherschließung eines zukünftigen Wohnquartiers

Nach der nunmehr vollständigen Herstellung der Erschließung und der zurzeit laufenden Realisierungsphase der Neubebauung ist festzustellen, dass einzelne Gebäudegruppen erstellt worden sind, die den beschriebenen Zielsetzungen des Ursprungsentwurfs durch Ausnutzung des gesetzlich möglichen Interpretationsspielraumes nicht Rechnung tragen.



Bild 10 – Realisierte Gebäude mit hohem Ausnutzungsgrad

Um langfristig ein insgesamt stimmiges Siedlungsbild sicherzustellen, erscheint es durchaus vertretbar, in dem noch gänzlich unbebauten Quartier am „Seggenweg“ auf die festgesetzten Reihenhausergruppen zu verzichten und mit dem gezielten Einsatz markanter und gestalterisch ansprechender Einzel- und Doppelhäuser einen zusätzlichen, qualitätvollen gestalterischen Anstoß zu geben. In den Beratungen des Fachausschusses wurde deshalb ausdrücklich diesem, im Änderungsantrag beschriebenen, erweiterten Entwurfsspielraum zugestimmt.

Gleichzeitig soll durch geeignete Beschränkungen der Gebäudemasse und Höhe sowie der Zahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten sichergestellt werden, dass nicht erneut Fehlinterpretationen des Baurechts möglich werden und trotz des erweiterten Gestaltungsspielraumes keine unmaßstäblichen Bebauungen oder Beeinträchtigungen der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse möglich sind.

Hilfreich sind dabei Gestaltungsvorschriften in Anlehnung an die für die Bebauungspläne Nr. SN 240 „Dietrichstraße“ bzw. III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 „Im Vogtland“ getroffenen Festsetzungen, die durch die Eröffnung eines erweiterten Gestaltungsspielraumes der aktuellen Entwicklung in der Architekturlandschaft Rechnung tragen.

So sollten in Anlehnung an die Entwurfskonzepte der benannten Bebauungspläne jetzt zwei Gebäudetypen mit nahezu gleicher Gesamthöhe, aber unterschiedlichem Gestaltungstypus zugelassen werden. Hierzu werden zwei Kombinationen von maximalen Wand- und Firsthöhen vorgeschlagen, die sowohl die Errichtung der klassischen "eingeschossigen" Gebäude mit großzügig ausgebautem steilen Dach ermöglichen, aber auch Gebäude im Stil von Stadtvillen, bei denen oberhalb des Basisgeschosses ein Obergeschoss mit flach geneigtem Walm-, Zelt- oder Flachdach angeordnet wird. Als zulässige Geschosshöhe soll eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Zum besseren Verständnis der getroffenen Festsetzungen sind im Bebauungsplan die folgenden Leittypen dargestellt, die das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse zueinander aufzeigen:

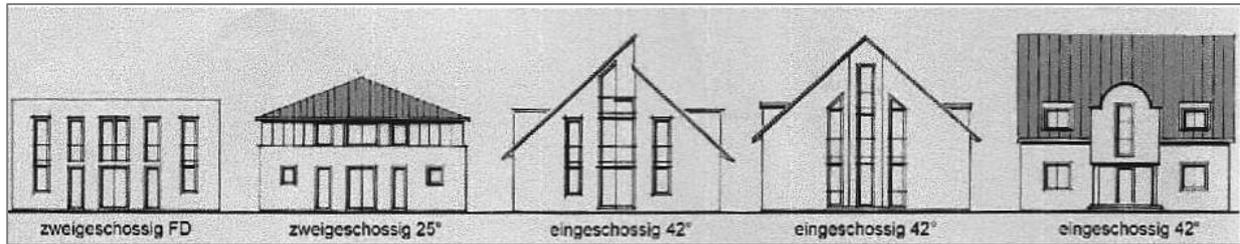


Bild 11 – Leittypen

Auf die Festsetzung einer speziellen Dachform wird verzichtet, um einen großen Entwurfsspielraum zu ermöglichen. Gleiches gilt für die bisher getroffene Festsetzung einer Mindestdachneigung, da die zulässige Gebäudekubatur durch die ausgewiesenen maximalen Wand- und Firsthöhen ausreichend definiert ist. Mit solchermaßen modifizierten Festsetzungen kann den planenden Architekten ein erheblicher Gestaltungsspielraum eröffnet und gleichzeitig ein harmonisches Siedlungsbild gewährleistet werden.

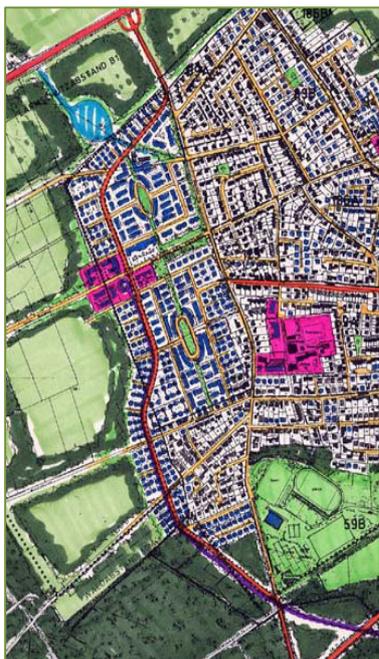
Der nach den ersten Beratungen im Fachausschuss von Seiten der Eigentümer vorgetragene Wunsch zur Modifizierung der Bauzonen, um Gebäude so anordnen zu können, dass auch die Ausbildung von Südterrassen möglich wird, ist ebenfalls im Rahmen der Änderung umgesetzt worden.

5. Planungsvorgaben und Belange

5.1 Erschließung

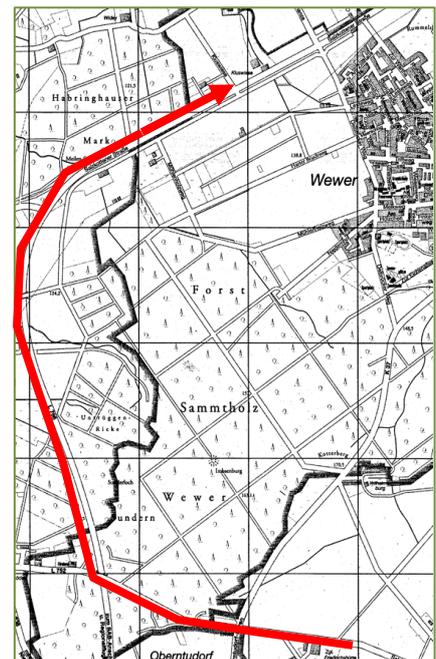
5.1.1 Lokale Verkehrssituation

Vor der Konkretisierung des Gesamtentwurfs wurde seinerzeit die verkehrliche Situation im Stadtteil Wewer ausführlich diskutiert. Insbesondere wurden Überlegungen angestellt, inwieweit die Haupteerschließungsstraße des Neubaugebietes zusätzlich die Funktion einer Entlastungsstraße für das Ortszentrum und den Delbrücker Weg übernehmen könnte.



In diesem Planungsmodell war vorgesehen, die Straße nach Süden hin zu verlängern, bündelförmig um das bestehende Wohngebiet "Niedernhof" zu führen und an das südliche Teilstück des Delbrücker Weges anzuschließen. Die Beratungen kamen jedoch zu dem Ergebnis, dass der Ausbau der Haupteerschließungsstraße als Entlastungsstraße nicht realisiert werden soll, um nicht zusätzlichen Verkehr in diesen fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Bereich zu ziehen.

Zur Lösung oder Minderung der Verkehrsbelastung wurde angeregt, mit den betroffenen



Straßenbaulastträgern über alternative Wegführungen des regionalen und überregionalen

Pendlerverkehrs nachzudenken. Eine Alternative war dabei, die Verkehre vom Kleinen Hellweg (K 37) über einen zusätzlichen Anschluss der L 752 Alfien - Salzkotten auf den Autobahnzubringer (L 776) zu leiten. Da seinerzeit die ersten Ausbaupläne für die Bundesstraße 1 auf volle vier Spuren diskutiert wurden, war zu erwarten, dass bei einer Realisierung dieser Verbindung viele Berufspendler diesen "schnelleren Weg" nutzen würden. Diese Konzeption hat nach wie vor Gültigkeit.

5.1.2 Erschließung des Baugebietes W 200 „Wewer-West“



Das Gesamtbaugelbiet ist von Norden und Süden jeweils über Teilstücke des Delbrücker Weges erreichbar, der das Plangebiet W 200 an der Ostseite tangiert. Ergänzend wurde eine bögelförmige Haupterschließungsstraße um den neuen Siedlungskomplex geführt, dessen nördliche und südliche Anbindung an den Delbrücker Weg jeweils in Form von Kreisverkehrsplätzen vorgesehen ist.

Diese Ausbildung (Kreisverkehr) wurde aus Gründen der Verkehrsberuhigung vorgesehen, um speziell die Durchfahung des Gesamtbereichs durch Pendlerverkehr zu mindern. Die Kreisverkehre sind zum Zeitpunkt der Offenlage April 2010 noch nicht ausgebaut. Im Zusammenhang mit dem Umbau der B 1 soll zumindest der nördliche Verkehrsplatz zeitnah realisiert werden. Das zwischen den Kreisverkehren gelegene Teilstück des Delbrücker Weges ist bereits jetzt mit verengenden Teilstücken versehen, um die Fahrgeschwindigkeit auf

dieser Wohnsammelstraße zu reduzieren.

Ausgehend von der bögelförmig geföhrten Sammelstraße bzw. dem Delbrücker Weg föhren kleine Wohnstraßen zu insgesamt neun Wohnquartieren, die untereinander durch Grönzüge unterschiedlicher Breite abgegrenzt sind und somit verkehrlich jeweils eigenständige Erschließungszellen bilden. Die Innenerschließung aller einzelnen Quartiere, wie auch des vorliegenden Änderungsgebietes am Seggenweg erfolgt durch Wohnbereichsstraßen mit einer Breite von 5,50 m. In nahezu allen Quartieren ist die Erschließung als innere Umfahung um einen zentralen Bebauungskern angelegt. Somit kann auf Wendepätze vollständig verzichtet werden. In allen Quartieren sind ausreichend öffentliche Stellplätze angeordnet, um das Parken auf den Straßen zu reduzieren.

5.2 ÖPNV-Anbindung

Das Baugelbiet Wewer-West ist mit der Linie 28 des Padersprinter-Verkehrsbetriebes in halb-stündiger Taktfrequenz erreichbar.

Die Buslinie befährt den an der Ostseite des Baugelbietes verlaufenden Delbrücker Weg und bedient die Haltestellen Triftweg und Lesteweg. Diese Haltestelle liegt unmittelbar an der Einmündung des Seggenweges.



Bild 15 Ausschnitt aus dem Liniennetzplan Padersprinter-Verkehrsbetrieb



Bild 16 Haltestelle Delbrücker Weg-Lesteweg

5.3 Versorgung

Schon der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf W 200 „Wewer-West“ sah zur Versorgung des Gebietes zentral gelegene Flächen im Bereich Harter Bruchweg – Wewersches Bruch vor. In Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Zielsetzung an der vorgesehenen Stelle konkretisiert und ein Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m² sowie zusätzliche 100 m² Verkaufsfläche für ergänzende Lebensmittelangebote wie Backshop mit Cafe, Fleischerei, Kiosk etc. vorgesehen. Hinzu kommt ein für diesen Ladenbesatz angemessenes Stellplatzangebot. Das Geschäftszentrum ist für den Indi-

vidualverkehr über die Straße Wewersches Bruch zu erreichen. Über den Harter Bruchweg besteht die Anbindung an das Fuß- und Radwegnetz des Gesamtgebietes. Ein weiteres Geschäftsangebot mit einem Vollsortimenter, verschiedenen Fachgeschäften und künftig einem zusätzlichen Discounter besteht im ca. 1.200 m entfernten Ortszentrum.

Der Stadtteil Wewer verfügt zurzeit über vier Kindergärten, die zwischen 800 und 1.100 m vom Bereich Wewer-West entfernt sind. Die örtliche Grundschule – Almeschule – ist in 700 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen gibt es in der angrenzenden Kernstadt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der Zielsetzung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, ein durch Grünzüge gegliedertes Baugebiet mit Quartieren überschaubarer Größenordnung, hoher Wohnqualität und Wohnruhe zu schaffen, wurden die einzelnen Siedlungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gleichzeitig wurden verkehrsintensive und die Wohnruhe störende Geschäftsnutzungen in den Wohnquartieren weitgehend ausgeschlossen. Für potentielle Gemeinbedarfsnutzungen und Versorgungseinrichtungen war ein separater Bereich am Harter Bruchweg vorgesehen. Hier sah der Bebauungsplan Nr. W 200 zur vorläufigen Flächensicherung eine Gemeinbedarfsfläche für zentrale Nutzungen vor, deren endgültige Nutzungsbestimmung und Größenordnung sich an der Entwicklung des Gesamtgebietes orientieren sollte.

Parallel zur Realisierung des Baugebietes erfolgten gutachterliche Untersuchungen zu Art und Größe möglicher Handelsbetriebe und deren Einbindung in das örtliche Handelsangebot. Das Ergebnis der Untersuchung führte zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200, in der für die Versorgungsbetriebe ein Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen wurde. Zwischenzeitlich ist am Harter Bruchweg ein leistungsfähiger Handelsbetrieb ansässig.

Die beschriebene Nutzungstrennung sichert die erforderliche Ruhe und Qualität für die einzelnen Wohnbereiche. Entsprechend wird die bisherige Nutzungsbestimmung unverändert in den Änderungsbereich übernommen:

- Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise mit einer maximalen Grundstücksausnutzung von 40 %, entsprechend einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4.
- Die künftige Wohnbebauung wird auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, um den angestrebten Charakter des Quartiers als qualitätsvoller Wohnbereich mit relativ lockerer Bebauung zu gewährleisten.
- Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Für die Gebäudeausbildung ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. (siehe lfd. Nr.: 5.1.3).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gleichwohl ermöglicht die Baunutzungsverordnung weitere Nutzungen oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Im Bebauungsplan kann jedoch festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach der Gebietsausweisung allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies gilt ebenfalls für die im Gesetz bestimmten Ausnahmen. Von dieser Regelung wurde bei den Nutzungsausschlüssen im ursprünglichen Bebauungsplan Gebrauch gemacht mit dem Ziel „verkehrsintensive und die Wohnruhe stö-

rende Geschäftsnutzungen“ aus den allgemeinen Wohngebieten fernzuhalten. Dementsprechend werden diese Nutzungsbeschränkungen auch in den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt übernommen:

- In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Letzteres betrifft Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zulässig sind jedoch:

- nicht störende Handwerksbetriebe - § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Insgesamt berücksichtigen die gewählten Festsetzungen weitgehend den Aspekt ungestörten Wohnens, ermöglichen jedoch die Ausübung wohnartig strukturierter gewerblicher Betätigung, die in jedem Fall dem Wohnen untergeordnet sein muss. So wird auch den Erfordernissen einer sich verändernden Arbeitswelt Rechnung getragen.

6.1.1 Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Im Juni 2009 wurde vom Rat der Stadt Paderborn ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn beschlossen. Die Regelungen dieses Konzeptes sind bei allen Bebauungsplanaufstellungen und -änderungen umzusetzen.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereichs oder Sonderstandortes. Nach den Aussagen des Konzeptes können in solchen Allgemeinen Wohngebieten (WA) Einzelhandelnutzungen in geringem Umfang zugelassen werden, soweit keine anderen städtebaulichen Gründe dem entgegenstehen. Im vorliegenden Fall wird der Einzelhandel in den Wohnquartieren aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen vollständig ausgeschlossen.

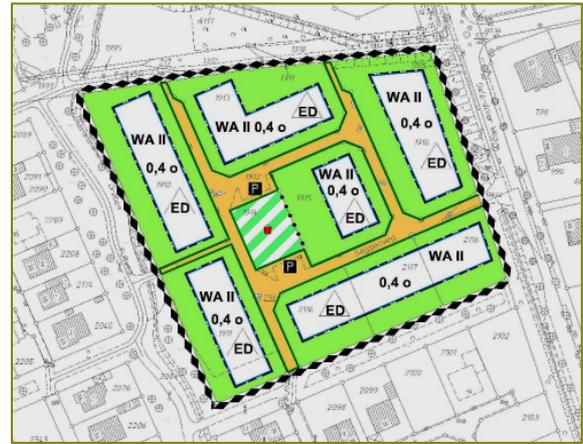
6.2 Überbaubare Grundstücksbereiche – Baugrenzen

Die geänderten Zielsetzungen für die Art der Bebauung im Quartiersbereich erfordern auch eine Umgestaltung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. In der Grundstückstiefe gemessen sind die Baufenster nunmehr überwiegend bis zu 16 m tief und ermöglichen somit den für freistehende Wohngebäude notwendigen Gestaltungsspielraum. Die Parzelle am nördlichen Plangebietsrand erhält für Teilbereiche eine bessere Ausnutzbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen.

Das Baufenster parallel zum Delbrücker Weg wird aufgrund der ergänzten Antragstellungen gegenüber dem Ursprungsentwurf in östlicher Richtung bis auf einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze verschoben. Somit entsteht ein großzügiger nach Südwesten ausgerichteter Garten- und Freiraum, der gegenüber dem Delbrücker Weg durch die jeweiligen Haupt- und Nebengebäude vor Einblick und Straßengeräuschen weitgehend abgeschirmt ist.



Bild 12 Baufenster W 200



Baufenster W 200 I. Änderung

6.3 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Änderung der Landesbauordnung und aktueller Rechtsprechung sind Garagen, Carports und Nebenanlagen künftig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Überarbeitung der Baugrenzen/Bauzonen stehen für die Errichtung von Garagen, Carports und Abstellräumen ausreichende Flächen innerhalb der Bauzonen zur Verfügung.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung solcher Anlagen im Hinblick auf die Vermeidung von gestalterischen Missständen künftig nur noch in begründetem Befreiungsfall möglich.

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

Entsprechend den Ausführungen unter der lfd. Nr.: 4 „Städtebauliche Entwicklung und Neuplanung“ ist im Änderungsbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung mit alternativ zwei Gebäudekubaturen zulässig:

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

Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe bzw. der maximalen Gebäudehöhe.

Zum besseren Verständnis der getroffenen Festsetzungen sind im Bebauungsplan die im Bild 11 dargestellten Leittypen eingetragen, die das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse zueinander aufzeigen.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringem Umfang zulässig.

6.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.5.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Auszug aus der Begründung W 200:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wewer-West stand nach Meinung der Verwaltung für die städtebauliche Planung ein schalltechnisch relativ gering belastetes Gelände zur Verfügung, zumal der in Aussicht genommene nördliche Bebauungsrand zur parallel verlaufenden Bundesstraße 1 einen Abstand von ca. 300 m einhielt.

Trotzdem wurde von der Stadt Paderborn zur Sicherung fundierter Planungsgrundlagen eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben mit dem Ziel, die Einwirkung von Verkehrsemissionen der Bundesstraße 1 auf das Neubaugebiet zu ermitteln und - falls erforderlich - Vorschläge zu Schutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Nach dem Ergebnis dieses Gutachtens werden die in der DIN 18005 bestimmten Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ in einem ca. 100 m breiten Streifen parallel zur B 1 speziell in der Nachtzeit überschritten. Die zum Vergleich heranzuziehenden Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) würden im genannten Bereich nur zur Nachtzeit überschritten. Als Hauptgrund für diese Überschreitungen wurde die Überlagerung von Schallemissionen der B 1 mit den Verkehrsgeräuschen auf dem Delbrücker Weg und auf der neuen Wohnsammelstraße benannt.

Es wurden auch Alternativrechnungen für die Schallsituation bei Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der B 1 oder nach der vom damaligen Westfälischen Straßenbauamt (WSBA) geplanten Absenkung der Straßengradiente der B 1 im Rahmen der Beseitigung des höhengleichen Kreuzungsbereichs mit dem Delbrücker Weg durchgeführt.

Sie ergaben jeweils eine Pegelminderung von 3 bis 4 dB(A). Dies bestätigt, dass sich diese Maßnahmen grundsätzlich positiv auf die Wohnqualität im geplanten Neubaubereich auswirken würden.

Die potentielle Pegelminderung wurde jedoch nicht Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplanes, da die optimale Schallreduzierung jeder Schutzeinrichtung nur dann gegeben ist, wenn die Maßnahme in unmittelbarer Nähe des Emissionspunktes durchgeführt wird. Im Fall der B 1 war dies jedoch nicht realisierbar, da die Flächenverfügbarkeit seinerzeit nicht gegeben war. Ebenso war zur damaligen Zeit aufgrund des Planungsstandes für die Absenkung der Straßentrasse der B 1 nicht absehbar, welche Flächen für diese Straßenbaumaßnahme tatsächlich benötigt würden.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur für die neuen Wohngebäude im festgesetzten WA*-Gebiet definiert, das den nördlichen Bebauungsrand des Neubaugebietes bildet und der emittierenden Bundesstraße am nächsten liegt. Die Schallschutzregelungen bezogen sich auf das erforderliche resultierende Bau-Schalldämmmaß für die Gesamtaußenbauteile der Neubebauung sowie Aussagen zur Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmer zu der von der Bundesstraße 1 abgewandten Seite des Gebäudes.

Das Gutachten wies weiterhin nach, dass in den übrigen Bereichen des geplanten Neubaugebietes die für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschen maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und insbesondere auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden. Für den aktuellen Änderungsbereich wurden somit keine Schalltechnischen Anforderungen an neue Gebäude gestellt.

6.5.2 Aktuelle Situation

Im Jahr 2005 führten das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Paderborn eine Lärmkartierung für Straßen im Stadtgebiet der Stadt Paderborn durch. Mit den gewonnenen Daten wurde auf Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 - eine Isophonenkarte erstellt, die die Lärmausbreitung in 4,00 m Höhe aufzeigt. Es handelt sich hierbei um reine Analysedaten, basierend auf der Verkehrsbelastung des Jahres 2005, die Aufschluss über die Lärmbelastung an Straßen verdeutlichen. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren können die vorgenannten Angaben zur Abschätzung des Erfordernisses weitergehender Lärmuntersuchungen genutzt werden.

6.5.3 Beurteilung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. W 200 II. Änderung „Seggenweg“ grenzt an den Delbrücker Weg, für den die Emissionswerte nach der RLS 90 zur Verfügung stehen. Die schalltechnische Beurteilung erfolgt anhand der folgenden 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

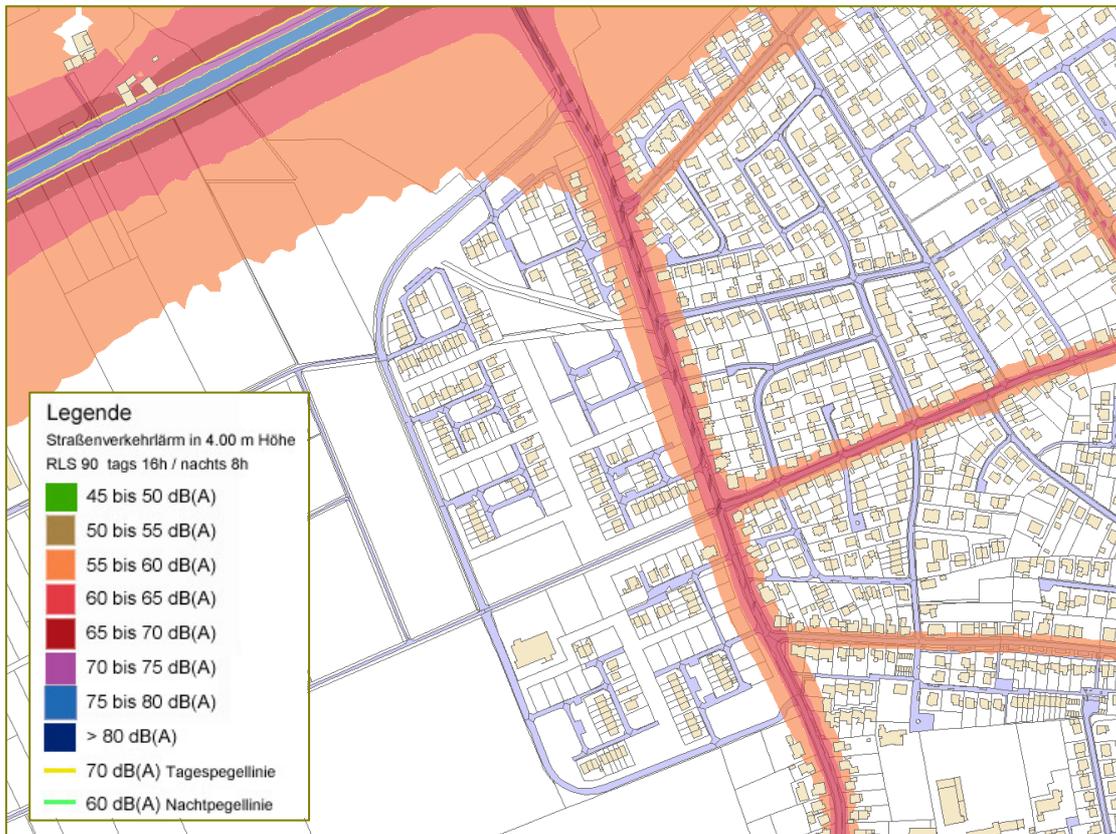
Den Berechnungen liegen die Verkehrslärmimmissionen in 4,00 m Höhe über dem Gelände zugrunde. Zur Beurteilung, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen. Die folgende Tabelle 8 dieser DIN gibt Auskunft über die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und betrachtet hierzu Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereich I – VII) und zu schützende Raumarten.

Spalte Zeile	1 Lärmpegel- bereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	3	4	5
			Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- räume in Woh- nungen, Über- nachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 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)**



Die Karte der RLS-Tagwerte zeigt parallel zum Delbrücker Weg eine Überlagerung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche mit einem Pegel von 60 dB(A) bis 65 dB(A). Daran westlich anschließend folgt das Isophonen-Band mit der nächst niedrigeren Pegelstufe von 55 dB(A) bis 60 dB(A). Diese Pegelstufe hat eine Eindringtiefe in die Wohnbauflächen von ca. 31 m, gemessen vom Fahrbahnrand.

In der Planzeichnung ist dieser Bereich als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet.

Exakt in diesem Isophonen-Band liegt künftig das im Rahmen der Planänderung nach Osten verschobene Baufenster.

Der nutzbare und schutzbedürftige Gartenaußenbereich liegt demnach ohne Berücksichtigung abschirmender Gebäude im Isophonen-Bereich von 50 dB(A) bis 55 dB(A) und darunter.



Resultat Tagswerte:

Schalltechnische Besonderheiten betreffen im Quartier am Seggenweg ausschließlich die parallel zum Delbrücker Weg gelegenen Grundstücke. Für die weiter westlich anschließenden Bereiche liegen die Schallwerte unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswert der DIN 18005 - hier 55 dB(A) am Tag - und sind damit in der vorliegenden Planung ohne Belang.

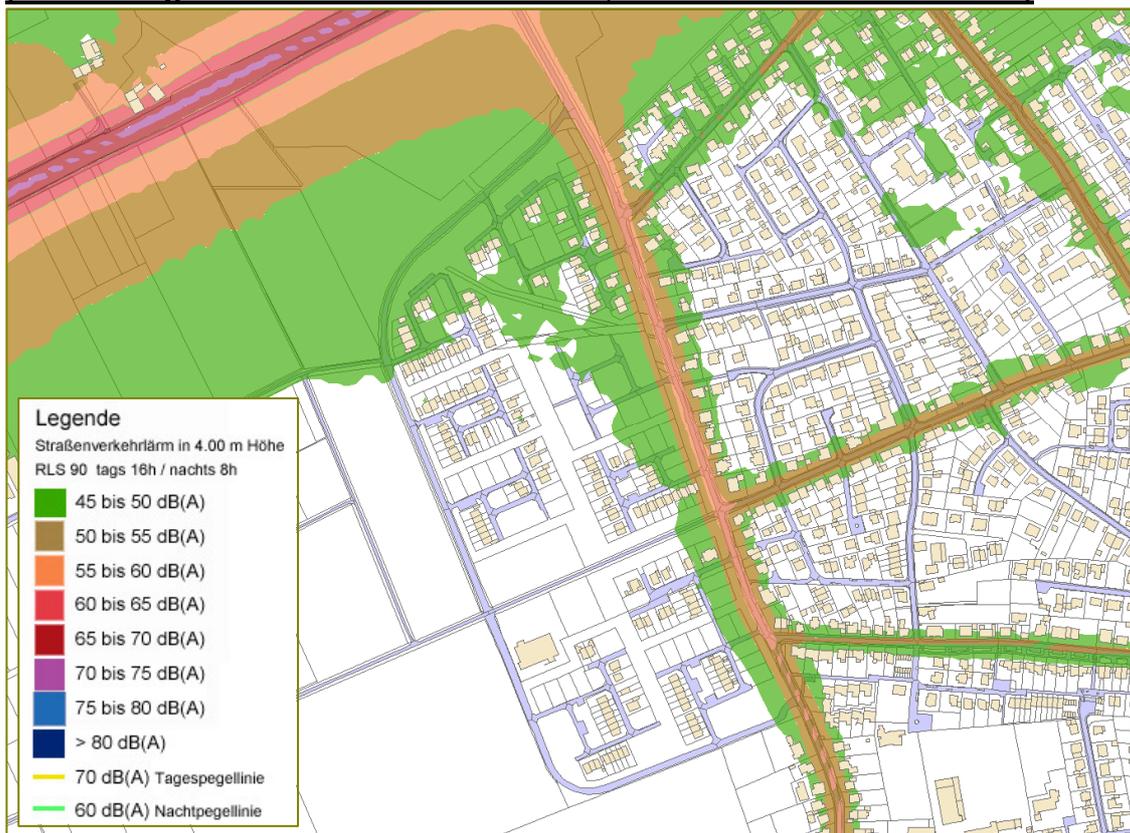
Bei den unmittelbar an den Delbrücker Weg angrenzenden Grundstücken liegt der jeweils der Straße zugewandte Grundstücksteil in der Pegelstufe von 55 dB(A) bis 60 dB(A), also dem Lärmpegelbereich II, der entsprechend in die Planzeichnung eingetragen wird.

Die nutzbaren und schutzbedürftigen Grundstücksflächen liegen weiter westlich in der deutlich ruhigeren Zone von 50 dB(A) bis 55 dB(A) und damit unterhalb der Orientierungswerte. Positiv unterstützend wirkt sich die im Rahmen der Planmodifizierung vorgesehene Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche in die Zone der höheren Schallpegel.

Deshalb ist zu erwarten, dass die Gartenbereichspegel nach der Realisierung der künftigen Wohn- und Nebengebäude nochmals deutlich niedriger ausfallen. Die Richtigkeit dieses Ansatzes wird aus der Ausschnittsvergrößerung der RSL 90 Tageskarte ersichtlich:

Im Gegensatz zur westlichen Straßenseite des Delbrücker Weges mit weitgehend freier Schallausbreitung dringen auf der Ostseite die erhöhten Außenpegel aufgrund der dort bereits vorhandenen Bebauung deutlich weniger in die Grundstückstiefe - also bis maximal Hinterkante der Gebäude - ein. Mit der Umsetzung der Baukonzepte erfährt der Außenbereich auf der Westseite des Delbrücker Weges ebenfalls eine weitere Pegelreduzierung gegenüber der Ist-Situation.

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



Die Karte der RLS-Nachtwerte weist im Bereich des eigentlichen Straßenprofils Pegel von 55 dB(A) bis 60 dB(A) aus. In der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche sowie dem daran angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksbereich der ersten Gebäudezeile zeigt die Karte ein Isophonen-Band von 50 dB(A) bis 55 dB(A). Daran westlich anschließend 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. 70,00 m, gemessen

von der Straßenbegrenzungslinie, in das Plangebiet hinein. Die Eindringtiefe nimmt nach Norden hin – wahrscheinlich aufgrund der dort höheren Fahrzeugzahlen – zu.

Die dargestellten Emissionspegel stellen jedoch für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die aktuelle Situation dar. Aufgrund der im Bereich des Seggenweges noch nicht umgesetzten baulichen Nutzung geht die Immissionsberechnung in diesen Fällen von der weitgehend freien Schallausbreitung aus. Dies begründet die hohe Eindringtiefe der Verkehrsemissionen.



Bereits bei der Betrachtung der Tageswerte wurde im angeführten Vergleich mit der bestehenden Wohnbebauung auf der östlichen Seite des Delbrücker Weges deutlich, dass bei einer realisierten Bebauung einschließlich der Garagen und Nebengebäude der überwiegende Teil des rückwärtigen Außenwohnbereichs – in der Regel bereits ab der rückwärtigen Gebäudekante – in der Nachtzeit nur Schallimmissionen unter 45 dB(A) zu verzeichnen hat.

Dies zeigt sich auch im bereits realisierten nördlichen Teil des Baugebietes Wewer-West (siehe Pfeil).

Resultat Nachtwerte:

Aus den Schallausbreitungsprofilen lässt sich ableiten, dass im Zuge der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung im Änderungsbereich vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen der rückwärtigen Bereiche zu erwarten sind.

Gesamtbetrachtung:

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten für Allgemeine Wohngebiete (WA) die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage bzw. 45 dB(A) in der Nachtzeit. Die Einhaltung oder Unterschreitung des Orientierungswertes ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Grundsätzlich kann jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) im Fall geplanter Wohngebiete zulässig sein, wenn andere Gründe im Rahmen der städtebaulichen Abwägung überwiegen.

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial auf Grundlage der RLS 90 ist erkennbar, dass im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs die Orientierungswerte eingehalten werden. Voraussetzung ist jedoch die Realisierung der Bebauung in der ausgewiesenen Bauzone entlang des Delbrücker Weges. In den vom Lärm abgewandten und durch die Bebauung geschützten Außenbereichen werden die in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für gesundes Wohnen unter dieser Voraussetzung eingehalten.

Lediglich die Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf den straßenzugewandten Seiten der Gebäude begründet die Notwendigkeit einer städtebaulichen Regelung, um gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten. Hierzu werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes für den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereich II folgende Festsetzungen getroffen:

- In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich II ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
- Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 vom Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Sollte eine vom Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend dem neusten Stand der Technik auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schallschutzgedämmten Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).
- Die zukünftige Nutzung des Außenbereichs (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der verkehrslärmerzeugenden Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6.5.4 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) festgelegt.

Um die vorgegebenen Innenpegel einhalten und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, werden seitens der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Seggenweg“ 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

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

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 eingesehen werden.

6.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 BauO NRW)

6.6.1 Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

6.6.2 Vorgartengestaltung

Bei der Gestaltung der Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin dürfen die befestigten Flächen wie notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 60 % der Vorgartenfläche einnehmen.

6.6.3 Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

7. Flächenbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“ wurden im Zusammenhang mit naturschutzbezogenen Festsetzungen die unterschiedlichen Flächen des Bebauungsplanes gemäß ihrer künftigen Nutzung bilanziert. Darauf aufbauend erfolgte die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Zuordnung der erforderlichen Ausgleichflächen. Diese Bilanzierung hat unverändert Gültigkeit.

8. Umweltbelange

Alle Umweltbelange wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Erhalt von Grünbestand, Einbindung vorhandener und schützenswerter Landschaftsbestandteile aus dem Landschaftsplan etc. wurden ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“ abschließend geprüft. Im Zusammenhang mit der Flächenbilanzierung erfolgte die Eingriffsregelung und die Festsetzung und Zuordnung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Dieses Verfahren ist vollständig abgeschlossen. Die Regelungen zu Kompensationsbedarf und Zuordnung haben unverändert Gültigkeit.

Von einer erneuten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Seggenweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

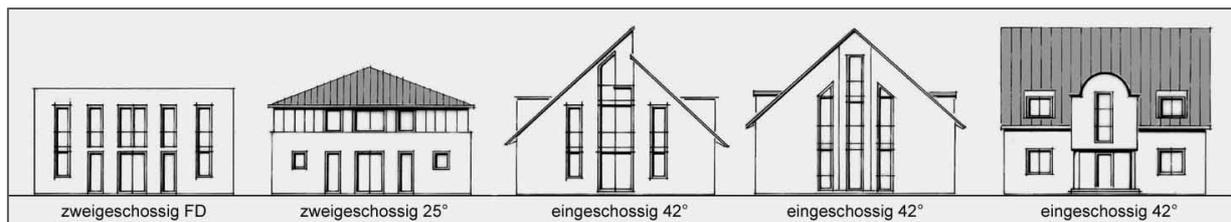
9. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- **Bodendenkmäler**

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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon: 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

- Kampfmittelbeseitigung**
Das Plangebiet wurde vom Staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold untersucht. Danach besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.
Sollten trotzdem bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.
- Wassergefährdende Stoffe**
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) 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.
- Zentrale Quartiersplätze**
Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Wohnquartiere sollen Nachbarschaften in überschaubarer Größenordnung ohne störende Straßenverbindungen bilden. Mittelpunkt dieser Quartiere sind zentrale Plätze, die der Kommunikation und Freizeitnutzung dienen sollen und insbesondere auch als Spielfläche für Kinder dienen, zumal sie von der Anordnung her von der Mehrzahl der Wohnungen einsehbar sind. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Quartiersplätze als „Gemeinschaftanlage zugunsten der Stadt Paderborn, Grünfläche mit Spielmöglichkeit“ ausgewiesen.
- Leittypen**



Die dargestellten Leittypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander.

10. Investitionskosten

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Seggenweg“ entstehen der Stadt Paderborn keine zusätzlichen Investitionskosten. Die Festsetzungen werden dem aktuellen Bedarf und den heutigen Ansprüchen an ein stimmiges Siedlungsbild angepasst. Gleichzeitig erfolgt eine Einbindung der heute gültigen gesetzlichen Gegebenheiten im Hinblick auf den Emissionsschutz.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 sind keine bodenordnenden Maßnahmen geplant.

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 II. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes 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, 11. Mai 2010

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze