

Begründung zur V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Dezember 2010

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 Versorgung
7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Gebäudehöhen
 - 7.3 Pflanzgebot
 - 7.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
8. **Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - 8.1 Dachgestaltung
 - 8.2 Fassadengestaltung
 - 8.3 Garagen und überdachte Stellplätze
 - 8.4 Vorgartengestaltung
 - 8.5 Einfriedungen
 - 8.6 Abgrabungen
9. **Sonstige Festsetzungen**
10. **Flächenbilanzierung**
11. **Umweltbelange**
12. **Hinweise / Sonstiges**
13. **Investitionskosten**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ ist seit dem 08.03.2000 rechtsverbindlich und wurde in den Jahren 2000 und 2001 in Teilbereichen veränderten städtebaulichen Überlegungen angepasst. Er regelt die Bebauung zwischen der Driburger Straße, der Straße Im Goldgrund, der Umgehungsstraße B 64, dem Helmerner Weg, dem Borgentreicher Weg und der Straße Auf der Lieth.

Innerhalb dieses Gebietes liegt der Änderungsbereich des in Rede stehenden Änderungsverfahrens.

In seiner Sitzung am 26.11.2009 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Änderungsbeschluss für die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ gefasst. Ziel war die Neuordnung der überbaubaren Flächen.

Am 28.01.2010 hat der vorgenannte Ausschuss erneut über den Entwurf zur V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ beraten und eine modifizierte Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

In der Zeit vom 12.04.2010 bis einschließlich 12.05.2010 fand die frühzeitige Beteiligung statt.

Am 23.09.2010 wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und für die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ die Offenlage beschlossen, die in der Zeit vom 02.11.2010 bis einschließlich 02.12.2010 durchgeführt wurde.

2. Planungsanlass

Das Baugebiet „Im Goldgrund“ ist halbkreisförmig aufgebaut mit verdichteter Reihen- und Doppelhausbebauung im inneren und aufgelockerter Einzel- und Doppelhausbebauung im äußeren Bereich.

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im östlichen Bereich des Gesamtgebietes „Im Goldgrund“ zwischen dem Ebbinghauser Weg und der Straße Auf der Lieth und wird umschlossen von Grundstücken, die mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind.

Die ca. 4.100 m² große städtische Fläche konnte bisher aufgrund der ungünstigen Aufteilung mit ca. 40 m bis 50 m tiefen Grundstücken nicht verkauft werden. Baurechtlich sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in zwei Bauzeilen mit Gärten in Nord-Süd-Ausrichtung zulässig.

Der Immobilienmarkt verlangt zurzeit eher kleinteilige Grundstücke. Um dem Rechnung zu tragen und um die Bautätigkeit in dem Gebiet mit entsprechendem Straßenendausbau abschließen zu können, regte das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten einer neuen Einteilung der überbaubaren Flächen mit kleineren Grundstücken an.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Paderborner Kernstadt in der Flur 35 und gehört zum Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 48 D „Im Goldgrund“.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“

Die in Rede stehende ca. 4.100 m² große Fläche zwischen der Straße Auf der Lieth und dem Ebbinghauser Weg wird umgrenzt von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Sie wird über den beidseitig liegenden Ebbinghauser Weg erschlossen, der nach der Bebauung der verbleibenden Grundstücke endgültig ausgebaut werden soll.

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit befindet sich im angrenzenden Wohngebiet „Auf der Lieth“ am Hardehauser Weg.

An infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes und die Grundschule Auf der Lieth im angrenzenden Wohngebiet „Auf der Lieth“.

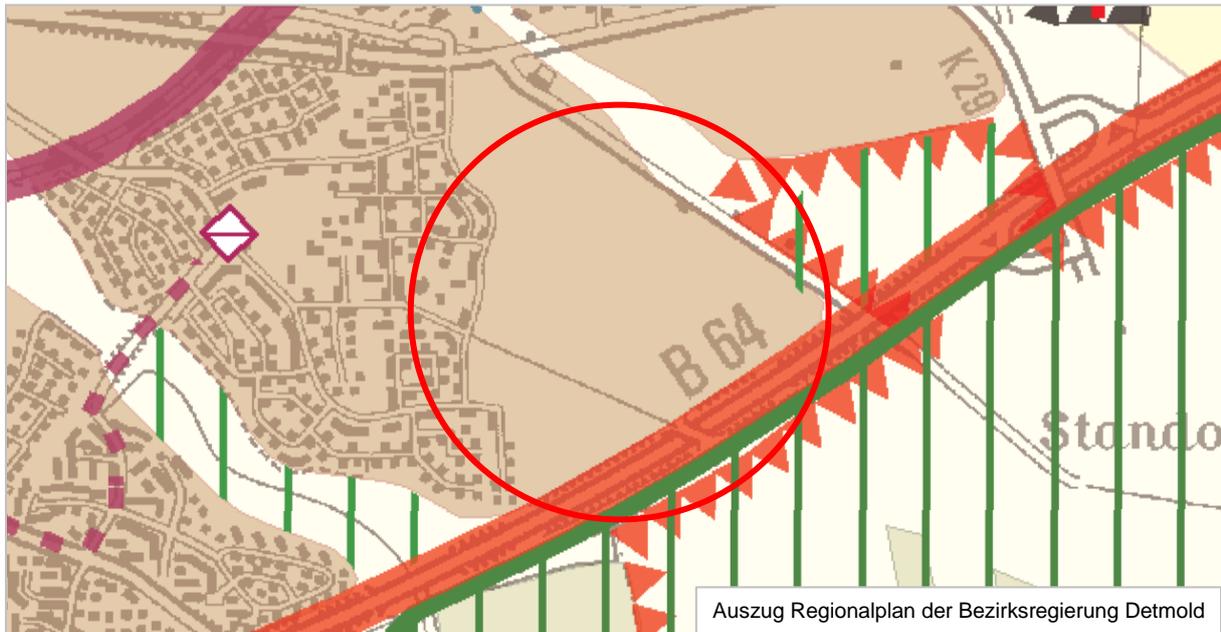
Freizeiteinrichtungen sind nördlich und östlich der Siedlung „Im Goldgrund“ vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 48 D wurden Sport- und Spielplätze, eine Skaterbahn und ein Trail-Parcours errichtet.



4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

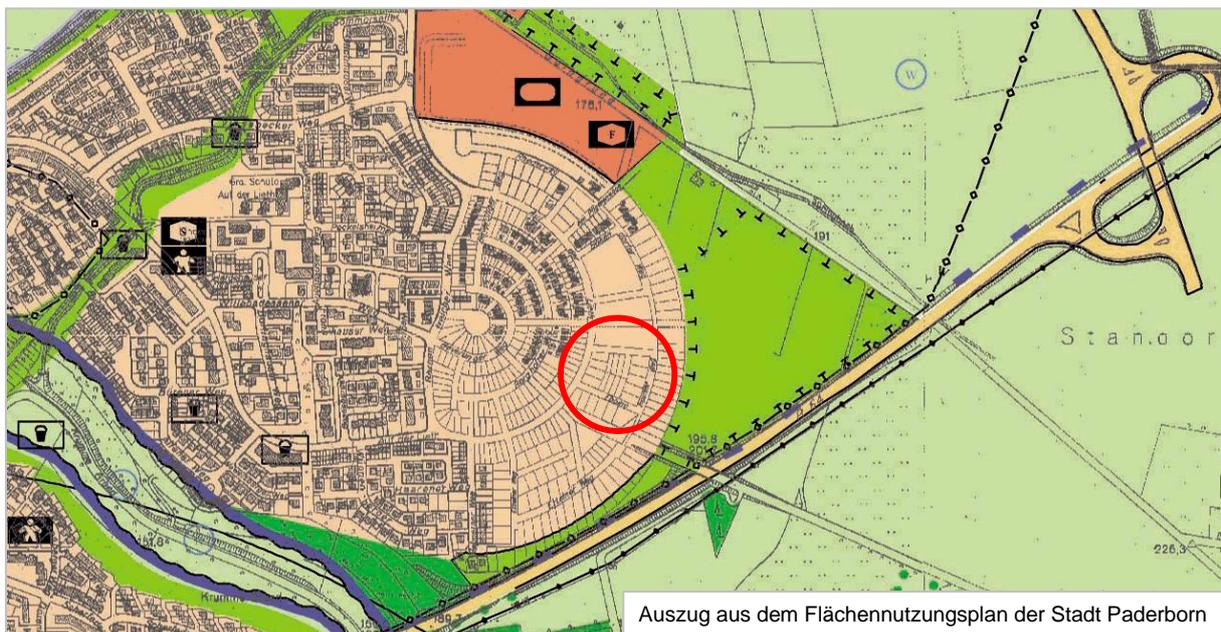
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn - Höxter“ weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.



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.



5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Siedlung „Im Goldgrund“. Das Grundkonzept dieser seit dem Jahr 2000 erschlossenen Siedlung ist die halbkreisförmige Strukturierung.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Straße Auf der Lieth und die Driburger Straße, die in westlicher Richtung die Verbindung zur Kernstadt und in östlicher Richtung die Verbindung mit der Umgehungsstraße B 64 schafft.

Das planerische Konzept der Siedlung ist an der Straßenführung und der Stellung der Baukörper sehr gut ablesbar.

Die Straße Auf der Lieth verläuft als HAUPTerschließungsstraße halbkreisförmig durch die Siedlung und teilt diese in zwei Bereiche. Westlich wurde eine dichtere Bauweise in Form von Hausgruppen und Doppelhäusern realisiert, die von zwei parallel verlaufenden untergeordneten Straßen erschlossen werden.

Östlich der Straße Auf der Lieth weitet sich die Bebauung zur Landschaft hin auf. Die Einzel- und Doppelhäuser sind entlang einer ebenfalls halbkreisförmigen untergeordneten Straße und zudem an Querstraßen, die die stringente Struktur gewollt unterbrechen, angeordnet.

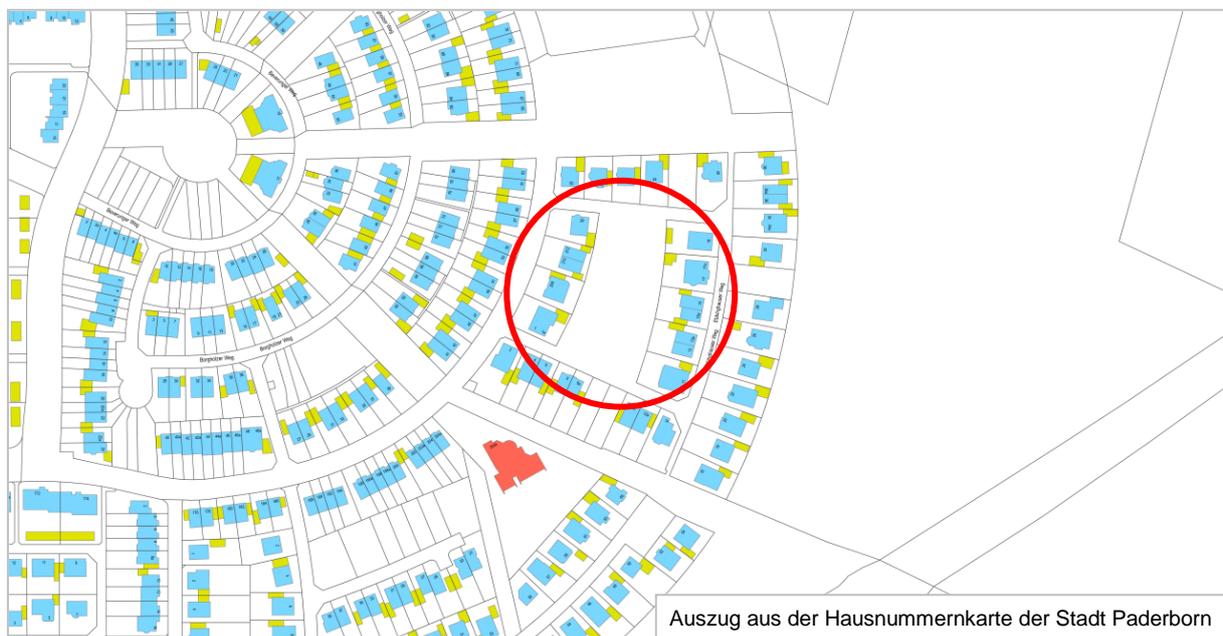
Als Dachform überwiegt das rote Satteldach. Einige Hausgruppen weisen Pultdächer auf.

In der Siedlung wurden im süd-östlichen Bereich ein Kindergarten und in der umlaufenden Grünzone verschiedene Sport- und Freizeitflächen realisiert.

Die Siedlung im Goldgrund erweitert das westlich gelegene Baugebiet „Zentrum Auf der Lieth“ und wird im Norden, Osten und Süden von einem breiten Grüngürtel, in dem sich auch die o. g. Freizeitanlagen befinden, umschlossen.

Das Baugebiet wird von drei Grünachsen durchzogen, die die fußläufige Verbindung des Siedlungsmittelpunktes und damit auch der Siedlung „Zentrum auf der Lieth“ mit dem umgebenden Grüngürtel sicher stellen.

Das in Rede stehende Plangebiet wird durch den nördlich und südlich verlaufenden Ebbinghauser Weg erschlossen. Westlich und östlich wurden bereits Einzel- und Doppelhäuser mit zum Westen liegenden Gärten errichtet.



6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Plangebietes zugunsten kleinteiligerer Grundstücke zu schaffen und damit die Lückenschließung der bislang ungenutzten Baufläche zu ermöglichen.

Um das Einfügen in die umgebende Bebauung und in das Gesamtkonzept des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 48 D „Im Goldgrund“ zu gewährleisten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Bauflächen orientieren sich südlich am Ebbinghauser Weg und nördlich an einer vom nördlichen Ebbinghauser Weg abgehenden Stichstraße.

Festsetzungen zu Bauweise, Dachform, Grün etc. orientieren sich eng an den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes, um auch das optische Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung sicherstellen zu können.

Um Störungen durch den neu hinzukommenden fließenden und ruhenden Verkehr auf ein Minimum zu reduzieren, werden die Wohneinheiten beschränkt.

Das Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene wird durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe gewährleistet.

Um die Einheit des Gesamtgebietes zu wahren, sind die Dächer künftig als Satteldach mit roter Dachdeckung auszuführen.

Die Festsetzung der Firstrichtung im bisher gültigen Bebauungsplan wird zugunsten einer möglichst guten solaren Ausnutzung der Gebäude aufgehoben. Die Orientierung der Wohnhäuser und Dachflächen ist somit entgegen der sonst städtebaulich gewünschten einheitlichen Ausrichtung freigestellt.

6.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches wird über den Ebbinghauser Weg und die Straße Auf der Lieth gesichert. Diese schaffen über die Driburger Straße die Verbindung zur Innenstadt und über den George-Marshall-Ring die Verbindung zur Umgehungsstraße B 64.

6.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen sowie über die Fuß- und Radwegeverbindungen, die sich in den vorhandenen öffentlichen Grünflächen befinden.

Im Plangebiet selbst orientieren sich die südlichen Wohnhäuser am Ebbinghauser Weg. Vom nördlichen Ebbinghauser Weg ausgehend führt eine geplante Stichstraße in die Fläche, von der die westlich und östlich liegenden Baugrundstücke erschlossen werden.

Der Stich ist als kurze Straße geplant, die von den Anliegern selbst zu reinigen ist. Mülltonnen müssen von den Anwohnern zur Abholung an den Ebbinghauser Weg gebracht werden. Zur Sicherstellung der Abstellmöglichkeit ist im Einmündungsbereich der Stichstraße ein 10 m breiter Streifen von Parkplätzen oder ähnlichem freizuhalten.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ ist mit den Bussen des örtlichen Anbieters „PaderSprinter“ über die Hauptlinie 6 Sande – Auf der Lieth erreichbar.

Tagsüber wird die Haltestelle Ebbinghauser Weg im Halbstundentakt angefahren. Die Erschließung des Änderungsbereiches durch den öffentlichen Personennahverkehr ist hierdurch hinreichend gesichert.



6.5 Versorgung

Im angrenzenden Wohngebiet „Auf der Lieth“ am Hardehauser Weg stehen zwei Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und die Grundschule im angrenzenden Wohngebiet stellen die Versorgung mit notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sicher.

Freizeitmöglichkeiten sind, wie oben beschrieben, ebenfalls vorhanden.

Aus diesem Grund sind hinsichtlich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ keine weiteren Vorhaben geplant.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bisher war die Fläche im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung soll auch weiterhin gelten. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind weiterhin auch nicht ausnahmsweise zulässig. Damit können weder Betriebe des Beherbergungsgewerbes noch sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen errichtet werden.

Die in Rede stehende Fläche ist für derartige Betriebe durch die Lage mitten in einem durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägten Wohngebiet nicht geeignet.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgelegt, um eine bauliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, die dem derzeitigen Recht entspricht.

Die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise wird auch zukünftig gelten, um ruhige und angemessene Gebäudestrukturen zu entwickeln.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sollen nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, um auch hier das Einfügen in die vorhandene Struktur zu gewährleisten.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“

Die Größe der überbaubaren Flächen wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Da die Grundstücke nur eine vergleichsweise geringe Tiefe aufweisen, sollen die Baukörper eine maximale Tiefe von 12 m nicht überschreiten. Hierdurch werden einerseits die Kleinteiligkeit der Gebäude und andererseits eine angemessene Nutzung der südlichen und westlichen Gartenbereiche gewährleistet.

Da ein Einzelhaus gemäß § 22 BauNVO bis zu 50 m lang sein kann und bei voller Ausnutzung als Mehrfamilienhaus mit negativen Auswirkungen durch Lärm und Individualverkehr für die Anlieger zu rechnen ist, wird die Zahl der Wohneinheiten beschränkt.

Pro Doppelhaus und pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um die Belastungen durch eine zu hohe Einwohnerdichte und damit einhergehend einen zu hohen Anteil an Individualverkehr mit zu erwartenden Parkplatzproblemen zu vermeiden.

Eine gewisse Flexibilität für die Bauherren wird dennoch durch die Festsetzung von zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus gewährleistet, die den Bau einer Einliegerwohnung oder einer zusätzlichen Mietwohnung zulässt.

Durch die oben genannte Beschränkung der Wohneinheiten soll sichergestellt werden, dass nur Wohnhäuser entstehen, die sich von den Proportionen her in die umgebende Bebauung einfügen werden.

7.2 Gebäudehöhen

Ausgehend von den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes bleibt es bei einer maximalen Wandhöhe (WH) von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,5 m, um das Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Struktur zu gewährleisten.

7.3 Pflanzgebot

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens ein Kernobstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Durch diese Maßnahme soll die weitere Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

Das Nachbarrechtsgesetz für Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bestimmt, dass folgende Abstände von Kernobstbäumen zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind:

- Kernobstbäume, soweit sie auf stark wachsenden Unterlagen veredelt sind, sowie Süßkirschbäume, Walnussbäume und Esskastanienbäume: 2,00 m
- Kernobstbäume, soweit sie auf mittelstark wachsenden Unterlagen veredelt sind, sowie Steinobstbäume, ausgenommen die Süßkirschbäume: 1,50 m
- Kernobstbäume, soweit sie auf schwach wachsender Unterlage veredelt sind: 1,00 m.

Angesichts der Grundstücksgrößen wird es möglich sein, einen Kernobstbaum zu pflanzen ohne nachbarschaftliche Belange zu tangieren.

7.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ wurde ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., Niederlassung Bielefeld in Auftrag gegeben, das zum einen die möglichen Immissionen des Verkehrs und zum anderen die Auswirkungen der damals geplanten und heute fertig gestellten Sportanlagen auf die Wohnbebauung untersuchen sollte.

Das Gutachten vom 18.05.1998 zeigte auf, dass sowohl vom Fahrzeugverkehr auf den umgebenden Straßen als auch vom Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen Lärmimmissionen ausgingen und auf die Bebauung einwirken würden.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“

Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass im überwiegenden Teil des gesamten Plangebietes die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten würden.

Nach der DIN 18005 sollen die Tag-Werte 55 dB(A) und die Nacht-Werte 45 dB(A) nicht überschreiten.

Für den Bereich der V. Änderung des Bebauungsplanes unterschreiten laut Gutachten die Prognosewerte diese Orientierungswerte.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen durch zukünftigen Sportlärm wurde mit Datum vom 12.04.1999 ein Nachtragsgutachten vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. erstellt. Dieses bezog sich allerdings nur auf die Wohnbereiche, die sich an die Sportflächen anschlossen und hat somit keine Aussagekraft für das Plangebiet der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“.

Südöstlich des Gesamtgebietes „Goldgrund“, in dessen Fläche sich das Plangebiet „Ebbinghauser Weg“ befindet, liegt ein Standortübungsplatz der Britischen Streitkräfte. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Im Goldgrund“ im Jahr 1999 wurde der Bau der Osttangente und die Verlegung der Panzerwaschanlage realisiert, was zu einer Entschärfung der Lärmsituation im geplanten Gebiet „Goldgrund“ führen sollte. Gleichwohl wurden Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes getroffen, die ein gesundes Wohnen auch in Nähe des Standortübungsplatzes ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen, um auch zukünftig gesunde Wohnverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet gewährleisten zu können.

Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der neuen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 40 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach dem neusten Stand der Technik einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

Da sich in der Umgebung seit der Aufstellung des Ursprungsplanes keine gravierenden Veränderungen ergeben haben wird von einer erneuten Begutachtung des Gebietes abgesehen.

8. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

8.1 Dachgestaltung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung von maximal 38° und die Ausrichtung der Firstlinie festgesetzt.

Von diesen Festsetzungen wird teilweise abgewichen. Da die Wohnhäuser rund um das Plangebiet ohne Ausnahme Satteldächer aufweisen, wird zukünftig für das in Rede stehende Gebiet die Festsetzung Satteldach gelten. Es bleibt allerdings bei der Festsetzung von maximal 38°. Die Festsetzung der Firstrichtung wird zugunsten der besseren Ausnutzung von Solarenergie aufgehoben, so dass die Ausrichtung der Dachflächen nach rein energetischen Gesichtspunkten erfolgen kann. Entsprechend sind in die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern von z. B. Garagen sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Beschränkung der Höhe ist notwendig, um eine optische Dominanz der Anlagen zu vermeiden.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“

Für die Wahl der Dachfarbe und Dachhaut werden die textlichen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes übernommen. Es sind weiterhin nur rote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig, um die Integration der neuen Wohnhäuser in die vorhandene Struktur gewährleisten zu können.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, sollen begrünte Dächer zulässig bleiben.

Um eine ruhige und geordnete Dachlandschaft zu ermöglichen sind neben den oben genannten Festsetzungen zu Dachfarbe und -material auch Einschränkungen zu Dachausbauten zu berücksichtigen:

Pro Doppelhausdachfläche bzw. Einzelhausdachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig, das heißt, dass übereinander liegende Dachgauben unzulässig sind.

Dachgauben sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zwischen Traufe und Gaubenwand müssen mindestens drei Dachpfannenreihen angeordnet sein.

Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen sie mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Diese Festsetzungen sind notwendig, um unproportional wirkende Dachgauben, die das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigen würden, zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden, um das einheitliche Aussehen des Baukörpers zu gewährleisten und damit zum gestalterisch ausgewogenen Charakter des Plangebietes beizutragen.

8.2 Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ihrer Wohnhäuser soll den Bauwilligen ein größtmöglicher Freiraum gewährt werden. Dennoch gelten zur gestalterischen Qualitätssicherung des Gesamtgebietes die nachfolgenden Festsetzungen:

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

Doppelhäuser müssen hinsichtlich des Fassadenmaterials einheitlich ausgeführt werden.

8.3 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdachte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. Holz oder Stahl auszuführen.

Durch die Festsetzung soll die optische Einheit und gestalterische Qualität von Hauptgebäude und Garage bzw. Carport gewährleistet werden.

8.4 Vorgartengestaltung

Um eine weitgehende Durchgrünung des Plangebietes zu fördern bzw. die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten und damit eine Steigerung des Wohnwertes und der Gebietsqualität erreichen zu können, werden folgende Regelungen getroffen:

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet dürfen bei Einzelhäusern maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern darf die befestigte Fläche maximal 60 % betragen.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“

Die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Carports oder Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Diese entsprechen nicht der natürlichen potentiellen Vegetation dieses Landschaftsgebietes.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass Abfallstellen in der dichten Bebauung nicht als störend und unangenehm empfunden werden.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen, um den Einblick auf die Straßen und damit den fließenden Verkehr gewährleisten zu können.

8.5 Einfriedungen

Um dem Gebiet eine einheitliche und durchgrünte Struktur zu geben, sind Einfriedungen ausschließlich für die Hausgärten zulässig.

Für Vorgärten sind nur natürliche Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig; Mauern und Zäune sind unzulässig.

Zwischen den Hausgärten können Zäune bis zu 1,00 m Höhe, mit Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden. Stacheldraht, schmiedeeiserne Gitter sowie Kunststoffe für Einfriedungen sind unzulässig, da die genannten Materialien als untypisch für einen durchgrünten Gartenbereich anzusehen sind.

8.6 Abgrabungen

Abgrabungen am Gebäude zur Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig. Diese Festsetzung soll, ebenso wie die zur Beschränkung der Wohneinheiten, eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke und damit eine unangemessene Wohndichte in dem Gebiet verhindern.

9. Sonstige Festsetzungen

Regenwasserableitung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

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

10. Flächenbilanzierung

Durch die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ ergibt sich die folgende neue Flächenbilanzierung:

	B-Plan 48 D rechtsverbindlich	B-Plan 48 D V. Änderung
Gesamtfläche	4.134 m ²	4.134 m ²
überbaubare Fläche	1.103 m ²	1.795 m ²
nicht überbaubare Fläche	3.031 m ²	2.102 m ²
Straßenverkehrsfläche neu		237 m ²

11. Umweltbelange

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

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen kommt die Verwaltung zu der Einschätzung, dass die Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch erfüllt sind.

- So ist die Grundfläche des Änderungsbereiches kleiner als 20.000 m².
- 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.
- Darüber hinaus ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Änderung des Bebauungsplanes auszugehen.

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann aus Sicht der Verwaltung die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgegerufenen zusätzlichen Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“

Darüber hinaus wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“, in dessen Geltungsbereich das Änderungsgebiet liegt, ein Grünordnungsplan mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

Der Grünordnungsplan soll auch weiterhin für das Änderungsgebiet Anwendung finden.

Nach artenschutzrechtlicher Prüfung auf Basis der §§ 42 Abs. 1 und 5 und 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Änderungsbereich bzw. in dessen Umfeld keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes innerhalb der bereits bestehenden Wohnbebauung ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten auszugehen. Die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ kann daher wie geplant durchgeführt werden.

12. 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 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.

- **Grünordnungsplan / Schalltechnisches Gutachten**

Der Grünordnungsplan, der der Umsetzung der Eingriffsregelung und des Ausgleichs dient sowie das Schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen zum Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ gelten auch für die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“.

- **Grunddienstbarkeiten und Baulasten**

Im gesamten Baugebiet können Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den militärischen Übungsbereichen der „Barker-Barracks“ und des Standortübungsplatzes auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundbüchern der einzelnen Baugrundstücke eine Grunddienstbarkeit und in das Baulastverzeichnis der Stadt Paderborn eine Baulast eingetragen wird, dass alle möglichen Emissionen entschädigungslos zu dulden sind.

- **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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.

13. Investitionskosten

Zusätzliche öffentliche Investitionen für Kanäle, Straßen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen werden in Folge des Baus der Stichstraße ausgelöst. Die Kosten werden nach Aussage des Straßen- und Brückenbauamtes bei ca. 26.500,00 € für den Straßenausbau, das Straßenbegleitgrün und die Beleuchtung liegen.

Ob die Stichstraße von der Stadt Paderborn oder von einem privaten Investor nach Maßgabe des Straßen- und Brückenbauamtes erstellt wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Sollte die Erstellung des Stichweges durch einen Investor erfolgen, wäre sie nach Maßgaben eines städtebaulichen Erschließungsvertrages zu erstellen und an die Stadt Paderborn zu übergeben.

Ansonsten ist die Straße gemäß Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen.

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 es sich bei der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Ebbinghauser Weg“ um eine Innenverdichtung handelt und nach § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, soll nach Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 20.12.2010

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Kohrs

Schultze