B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 77 für das Gebiet zwischen Dr.-Rörig-Damm, Mährenstraße, Rothebach, Elsa-Brandström-Straße, Rotheweg und der Nordostgrenze der Flurstücke 685, 32, 71 und 329 in Flur 20 der Gemarkung Paderborn.

Der ca. 31 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 erfaßt den südlichen und ältesten Teil des Ortsteiles Paderborn-Stadtheide. Unmittelbar nördlich und östlich schließen die Bebauungspläne Nr. 19, 13 und 33 an.

Kennzeichnend für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 sind die von Nordost nach Südwest führende Eisenbahnlinie Paderborn-Bad Lippspringe und die hierzu fast parallel verlaufenden HAUPTerschließungsstraßen Dr.-Rörig-Damm, Thüringer Weg und Rotheweg mit einer beidseitigen vorwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung, die auf schmalen, aber bis zu 80 m tiefen Grundstücken zum Teil schon vor dem 2. Weltkrieg entstanden ist. Das Baugebiet in seinem heutigen Erscheinungsbild weist kaum Merkmale einer städtischen Bebauung auf. Die äußerst extensive Nutzung der Grundstücke und die Art der Bebauung vermitteln in großen Teilbereichen den Eindruck eines Kleinsiedlungsgebietes. Diese Struktur vermochten auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (WA II, GRZ 0,4, GFZ 0,8) nicht entscheidend zu verändern.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 77 besteht darin, die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung des relativ innenstadtnah gelegenen Baugebietes zu schaffen. Die Planung ging zunächst davon aus, durch sparsam, aber ausreichend bemessene öffentliche Erschließungsanlagen die nochmalige Bebauung nahezu aller rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ermöglichen; denn aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung erschien die Aktivierung der heute

noch gärtnerisch genutzten Grundstücksteile gesamtwirtschaftlich sinnvoller als die ständige Neuerschließung Landwirtschaftlicher Nutzflächen in zunehmend größerer Entfernung von der Innenstadt.

Die Beteiligung der Bürger an der Planung hat allerdings ergeben, daß nicht alle Grundstückseigentümer die Zielvorstellungen der Stadt Paderborn für die bauliche Entwicklung im südlichen Gebiet der "Stadtheide" teilen.

Die Anwohner der Südostseite des Rotheweges und des Thüringer Weges lehnen mehrheitlich die nochmalige Bebauung ihrer tiefen Grundstücke ab und legen auf die ungeschmälerte Erhaltung ihrer Hausgärten als privaten Grünraum besonderen Wert. Darüberhinaus befürchten diese Grundstückseigentümer, im Falle einer weiteren Bebauung ihrer Grundstücke erneut zu Erschließungskosten herangezogen zu werden.

Aufgrund der zahlreichen Einwendungen hat der Rat der Stadt Paderborn unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschlossen, auf die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke südöstlich des Rotheweges und des Thüringer Weges zu verzichten. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Teil des Plangebietes erfaßt die vorhandene Bebauung und läßt eine angemessene Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser zu. Die Entstehung einer ungeordneten Hinterlandbebauung wird ausgeschlossen.

Die rückwärtigen Grundstücke nordwestlich des Rotheweges sollen über einen 5,5 m breiten befahrbaren Wohnweg mit Wendeplatz der Bebauung zugeführt werden. Durch die Möglichkeit, die Grabenparzelle Nr. 103 in die Erschließungsfläche einzubeziehen, reduziert sich das von den einzelnen Grundstückseigentümern abzutretende Straßenland auf ein geringes Maß. Der Anregung vieler Anlieger, die geplante Erschließungsanlage nicht als Stichweg, sondern als Schleife unter Einbeziehung des Fußweges an der Westseite des evangelischen Gemeindezentrums auszubilden, kann nicht entsprochen werden, da beiderseits des Fußweges Einrichtungen des Kinder-

gartens liegen und eine mögliche Gefährdung der Kinder nicht zu verantworten wäre.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Dr.-Rörig-Damm und der Bahnlinie Paderborn - Bad Lippspringe werden gleichfalls über befahrbare Wohnwege weitere Bebauungsmöglichkeiten angeboten. Die vorhandenen und endgültig ausgebauten Erschließungsstraßen erfahren keine Veränderung. Die Gesamtplanung nimmt zur Vermeidung langwieriger Bodenordnungsmaßnahmen weitestgehend Rücksicht auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse. Die Vorschriften über die Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Stellung der Gebäude, Dachform sowie über die Gestaltung der Freiflächen haben den Sinn, die maßstabsgerechte Einpassung der Neubebauung in den Altbaubestand sicherzustellen und somit auch nach der angestrebten baulichen Verdichtung ein gesundes und harmonisches Wohnen in diesem stadtnahen Wohngebiet zu ermöglichen. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan Nr. 77 vorwiegend die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern in offener Bauweise vor; dort, wo eine zu geringe Grundstücksbreite den Neubau eines freistehenden Gebäudes nicht gestattet, ist eine Doppelhausbebauung festgesetzt worden.

Die Eingangssituation zum Wohngebiet "Stadtheide" betont im Süden eine mehrgeschossige, in der Höhe differenzierte Gebäudegruppe, die noch durch eine bis zu 3geschossige Hauszeile ergänzt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 77 ist aus dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn entwickelt worden. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Widmung läßt vielfältige Aktivitäten der Bewohner sowie umweltneutrale Arbeitsstätten zu und ermöglicht ein lebendiges Gemeindeleben. Gleichzeitig soll durch Ausschluß der im § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sichergestellt werden, daß Anlagen und Einrichtungen störender Art nicht errichtet werden können und optimal Wohn- bzw. Wohnumfeldbedingungen erhalten bleiben.

Die Versorgung der neu zu erschließenden Bereiche mit ca. 95 Wohnungen wird von den bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Läden, Schulen, Kindergärten u.a.) übernommen. Der Anschluß an das Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen bereitet keine technischen Schwierigkeiten. Über zwei Buslinien mit Haltestellen am Dr.-Rörig-Damm sind gute Nahverkehrsverbindungen zur Innenstadt und den übrigen Stadtteilen gegeben. Der Spielplatz an der Elsa-Brandström-Straße erfährt eine umfangreiche Erweiterung und soll als Spielbereich A gem. RdErl. des Innenministers vom 31.7.1974 -VC2-901.11- ausgebaut werden. Darüberhinaus stehen den Kindern, insbesondere den älteren Jahrgangsstufen, zeitweise der Rothesportplatz und die angrenzenden Freiflächen zur Verfügung.

Die Fläche der Kleingartenanlage "Am Behrenteich", heute noch als WA II-Gebiet ausgewiesen, wird dem Bauland entzogen und als Dauerkleingartenanlage für den Ortsteil "Stadttheide" gesichert. Diese öffentliche Grünfläche ist Bestandteil des Grünflächensystems der Kernstadt Paderborn und soll auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 77 dargestellten Maßnahmen verursache der Stadt Paderborn folgende überschlägig ermittelten Kosten:

1) Kanalisation	650.000,-- DM
2) Straßenausbau	956.000,-- DM
3) Erweiterung des Spielplatzes	<u>51.000,-- DM</u>
insgesamt:	1.657.000,-- DM

Die Finanzierung der Kosten ist aus städtischen Haushaltsmitteln im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Paderborn vorgesehen.

Bodenordnungsmaßnahmen nach § 45 BBauG (Umlegung) sind zur Bildung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke und im Interesse einer gerechten Verteilung des Erschließungsaufwandes in einigen Teilbereichen erforderlich. Enteignungen gem. § 85 BBauG kommen nur dann in Betracht, wenn die Verhandlungen über notwendige Straßen-

landabtretungen auf freiwilliger Grundlage nicht zum Erfolg führen.

Paderborn, den 25. November 1981

[REDACTED]

(Knickenberg)

Amt für Stadtplanung
und Stadtentwicklung