

## Begründung zur

# IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 69 B „Am Zollhaus“

Der Bebauungsplan Nr. W 69 B in seiner Ursprungsfassung ist im Jahr 1978 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich ist dieser Bebauungsplan in zwei Teilbereichen (I. und III. Änderung) sowie in seinem Textteil (II. Änderung) neu aufgestellt worden. Die nunmehr vorliegende IV. Änderung bezieht sich vollständig auf den bisher noch nicht geänderten Teilbereich.

Die IV. Änderung hat zum Inhalt, gegenüber der im Ursprungsplan konzipierten Reihenhausbebauung auch freistehende Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Durch geringe Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie geänderte Erschließung kann somit flexibler auf entsprechende Nachfrage nach Bauland reagiert werden.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1978 hatte zum Ziel, in Wewer zunehmend städtische Wohnformen zu entwickeln. So beinhaltete der Bebauungsplan Nr. W 69 B in seiner Ursprungsform Festsetzungen für Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise von mehr als 50 m Länge sowie bis zu vier Geschossen. Das Erschließungskonzept war orientiert an einer sparsamen Wegeführung insbesondere für den Fahrzeugverkehr. Die deutlich gegliederten Wohnbereiche wurden zusätzlich durch Fußwegeverbindungen ergänzt.

Es ist deutlich erkennbar, dass die Nachfrage nach individuellen Wohnformen derzeit überwiegt. Die beantragte Öffnung der vorgenannten Reihenhausbebauung auch für freistehende Einfamilienhäuser entspricht diesen Interessen.

Der Wegfall eines von zwei parallellaufenden Fußwegen folgt dieser Konzeption. Der Wendebereich für den Fahrzeugverkehr orientiert sich an der Erschließung für freistehende Einfamilienhäuser. Das übrige Erschließungskonzept insbesondere auch die Festsetzung von Geh-,

Fahr- und Leitungsrechten bleibt dem Vertrauensschutz entsprechend wie im Ursprungsplan erhalten.

Die Festsetzung, dass in einem Teilbereich Wohngebäude nur zweigeschossig zu errichten sind, wird nicht mehr als zwingend festgeschrieben. Die bisher unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen werden in einer einheitlichen Festsetzung - Satteldach 38° bis 45° - zusammengeführt.

Ebenfalls dem Vertrauensschutz entsprechend wird an der Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) festgehalten.

Die IV. Änderung des Bebauungsplanes bleibt bzgl. der Versiegelung von Grund und Boden hinter den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zurück, da einerseits öffentliche Verkehrsflächen zurückgenommen werden, andererseits die überbaubare Grundstücksfläche kleiner wird. Eine Kompensation im Rahmen der Ausgleichsverpflichtung des § 1 a BauGB entfällt daher.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebes Paderborn eine Versickerung nicht möglich. Eine Festsetzung im Bebauungsplan unterbleibt daher.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend den Festsetzungen der übrigen Änderungsbereiche auch für diesen Teil übernommen.

Paderborn, 17.01.2001

Knickenberg  
Stadtplanungsamt