

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W 203 „Dorfstraße“

1. Erfordernis der Planerstellung

Ziel der Planungen zum Bebauungsplan Nr. W 203 "Dorfstraße", Wewer, ist die Arrondierung eines zentralen innerörtlichen Planbereichs.

Mit dieser Entwicklung wird die Intention der Novelle zum Baugesetzbuch aufgegriffen, die Innenentwicklung der Ortslage zu fördern, um der in Wewer nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen.

2. Einfügen in bestehende und übergeordnete Planungen

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im unmittelbaren Ortskern von Wewer. Dieser zentrale Bereich wird an zwei Seiten von klassifizierten Straßenzügen "Alter Hellweg" (K 37) und "Kleestraße" (L 756) begrenzt. Die innerörtliche Verbindung Dorfstraße verläuft von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Planbereich Wohnbaufläche dar.

Vornehmlich am Alten Hellweg haben sich Geschäfte und Läden etabliert, die es zu fördern und zu stärken gilt.

Der städtebauliche Rahmenplan Wewer nennt die Förderung dieser Infrastruktureinrichtungen als ein vorrangiges Ziel. Dagegen ist für den Innenbereich des Plangebietes neben einer maßvollen Wohnbauentwicklung auch der Schutz und die Entwicklung des Freiraumes in den Vordergrund gestellt.

3. Erschließung

Die Erschließungsplanung berücksichtigt das Gerüst der vorhandenen Straßen. Im Interesse der ökologischen Wertigkeit des Freiraumes wird auf eine zusätzliche öffentliche Erschließung des Planbereichs gänzlich verzichtet.

Die Erschließung des ca. 2.400 m² großen Areals, Hof Vahle, erfolgt von der Dorfstraße aus.

Wegen der angestrebten Nutzung (Gastronomie bzw. Beherbergungsgewerbe) kann der erhöhte Stellplatzbedarf nur durch eine Tiefgarage bewältigt werden.

Die Erschließung der hinterliegenden Wohngebäude (ebenfalls Hof Vahle) muß ebenfalls auf privatrechtlicher Ebene gelöst werden. Lediglich der Standort der Carports sowie die Durchfahrsmöglichkeit werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Besonderheit stellt der Bereich Muhgasse dar. Der hier im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verlegte Staukanal hat die Aufgabe, das veraltete und überlastete im Mischsystem verlegte Kanalnetz gegen Überlastung zu schützen. Für einen Teilbereich ist dieser Staukanal auf der Grundlage eines Gestattungsvertrages bereits fertiggestellt. Die Fortführung dieses Kanals bis zum erweiterten Staubereich (Rundbauwerk) ist als mögliche Pufferzone im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Ausbau auf der Grundlage eines Gestattungsvertrages ist jedoch derzeit nicht aktuell.

Die Erschließung der in diesem Bereich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist wegen der Beschaffenheit des Bodens (Schluff, Fließsand) nicht möglich.

4. Planungskonzeption

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der unmittelbar im Bereich der Dorfstraße bzw. Alter Hellweg gelegene Planbereich erhält hingegen die Festsetzung Besonderer Wohnbereich (WB).

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen mit der besonderen Eigenart des Gebietes und mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Genannt werden hier insbesondere: Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.

Vom Eigentümer des im Straßenbogen des Alten Hellweges gelegenen Grundstücks, der bereits heute eine Gaststätte und ein Bistro betreibt, ist das Interesse vorgebracht worden, einen Beherbergungsbetrieb (ca. 25 bis 30 Betten) mit entsprechender Gastronomie und Außenbewirtschaftung zu errichten.

Die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes bzw. Hotels wird aus städtebaulichen Gründen begrüßt, da ein derartiger Betrieb bisher in Wewer nicht existiert.

Der städtebauliche Rahmenplan Wewer sieht für diesen ortsbildprägenden Bereich "Straßenbogen Alter Hellweg" die Sanierung und Wiederherstellung des Hofes Vahle vor. Nach eingehender sachverständiger Prüfung durch ein durch den Eigentümer beauftragtes Planungsbüro ist jedoch die Wiederherstellung mit sehr hohen Kosten verbunden. Vom Investor wird daher eine Neubebauung als geschlossene Straßenrandbebauung mit zentral gelegenem Hotelbau im unmittelbaren Straßenbogen angestrebt.

Unter dem Gesichtspunkt der enormen Kosten für eine Sanierung und Wiederherstellung und der Erkenntnis, dass nur in einem Teilbereich denkmalwürdige Substanz (alte Hofstelle) vorhanden ist, ermöglicht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die vollständige Neubebauung des markanten Straßenbogens, wobei in den Erdgeschossen Geschäftsnutzung und in den Obergeschossen Wohnnutzung angestrebt sein sollte, die rückwärtige Nutzung bleibt der Wohnnutzung vorbehalten.

Die Konzeption für diesen Bereich sieht vor, dass der Hotelbau im Scheitelpunkt des Straßenbogens für den Eingangsbereich eine platzartige Erweiterung erhält.

In Verbindung mit möglichen Umbauplanungen für den Alten Hellweg kann somit in einem ortsbildprägenden Bereich von Wewer städtebauliche Gestaltqualität entstehen.

Durch Errichtung einer Tiefgarage im rückwärtigen Bereich wird der ruhende Verkehr des Beherbergungsbetriebes sowie der Geschäftsnutzung abgewickelt werden können. Stellplätze sind daher in dem dem Alten Hellweg zugewandten Bereich nicht mehr vorgesehen.

5. Verkehr

Gegenüber der Entwurfsplanung ist die Verkehrsführung im Plangebiet zwischen Kleestraße und Dorfstraße nicht mehr als durchgängige Verbindung enthalten. Insbesondere der Schutz der innerörtlichen Freifläche, aber auch Gesichtspunkte der Verkehrsführung haben dazu veranlaßt, die Erschließung über privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern.

Insbesondere im nordwestlichen Planbereich rechtfertigt die nur geringe zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche nicht die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche (hier ist die Erschließung teilweise bereits heute über Privatrecht gesichert).

Die Anfahrbarkeit des Beherbergungsbetriebes kann nur aus Richtung Kernstadt Paderborn kommend unmittelbar erfolgen. Aus südlicher Richtung kommend wird die Anfahrbarkeit entweder über den "Tigg" oder die Dorfstraße notwendig (eine entsprechende Beschilderung hierfür sollte erfolgen).

Im Bereich Muhgasse ist die Erschließung über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert, in dessen Bereich der Regenwasserkanal verlegt ist.

6. Ökologie/Bestand

Der Bereich des Plangebietes, der durch den B.-Plan Nr. W 203 einer Bebauung zugeführt werden soll, wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Dabei wechseln Wiesen- und Rasenflächen, Blumen- und Gemüsebeete, Obstbaum- und Beerenstrauchbestände einander ab. Eingestreut sind mehr oder weniger große Brachflächen und Lagerplätze für Gehölzschnitt,

Baumaterialien, Schrott usw. Vereinzelt wird Kleinviehhaltung betrieben.

Umgeben ist dieser Kernbereich von sehr gemischter Einzelhausbebauung. Auffällig sind einige landwirtschaftliche Gebäude, die allerdings in der Hauptsache Wohnzwecken dienen. Der gesamte unbebaute Bereich des Plangebietes ist bis auf die Brachflächen durch die gärtnerische Tätigkeit des Menschen geprägt. Rasen- und Wiesenflächen sind mit Pflanzenarten durchsetzt, die auf eine gute Nährstoffversorgung hinweisen. In den Gartenbereichen kommen typische Gartenwildkräuter vor. Die Brachflächen sind durch dichte Altgrasbestände gekennzeichnet, wobei Wiesenkneulgras und Wiesenlieschgras dominieren.

Gegliedert wird das untersuchte Gelände durch unterschiedliche Gehölzstrukturen, wie Hecken, Gebüsche, Baumbestände, Reihen- und Einzelbäume. Dabei wird ein nicht unerheblicher Anteil der Gehölzarten durch Koniferen (Fichte, Douglasie, Lebensbaum usw.) gestellt. Im westlichen Plangebiet wurden einzelne Grundstücke fast ausschließlich mit Koniferen bepflanzt. Ansonsten bestimmen Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetsche, Kirsche) als Bestand, Reihe und auch Einzelbaum das Bild.

Als zusätzliche Einzelbäume kommen Baumarten wie Walnuß, Stieleiche und Birke vor. Kurze Heckenabschnitte (Hainbuche, Liguster, Brombeere) wechseln mit Beerensträuchern ab; dazwischen findet man immer wieder Ziersträucher.

7. Schutzwürdige Biotopstrukturen

Der Kernbereich und das sich nach Südwesten öffnende Plangebiet stellt sich im wesentlichen als dorftypischer, gut strukturierter Freiraum dar. Das Gebiet muss als Einheit betrachtet werden, einzelne Biotopstrukturen herauszugreifen, ist nicht möglich.

Im Ökologischen Fachbeitrag des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen erhält daher die innerörtliche Freifläche oberste Priorität bezüglich Erhaltung und Entwick-

lung: "Eine Bebauung kann (daher) für (diesen Bereich) nicht befürwortet werden". Die Festsetzung dieser Freifläche erfolgt als private Grünfläche.

8. Kompensation

Die durch Planung ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der wegen der engen im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Als Ausgleichsfläche kommt daher der Bereich Rummelsberg in Betracht. Dieser Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. W 203, der eine Gesamtfläche von ca. 7.910 m² aufweist.

Sowohl diese Ausgleichsfläche als auch die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. W 208 „Alter Hellweg“ sind bereits hergestellt und ökologisch aufgewertet. Die Größe der auszugleichenden Fläche des Bebauungsplanes Nr. W 203 beträgt ca. 6.500 m². Multipliziert mit der Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,6 ergibt dies eine Eingriffsfläche von ca. 2.600 m². Wegen der hohen ökologischen Wertigkeit wird dieser Eingriffsfläche eine Ausgleichsfläche von ca. 3.750 m² (Teilfläche 2, Flurstück 1086, Flur 1, Gemarkung Wewer) zugeordnet. Diese Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Paderborn und ist bereits als Ausgleichsfläche hergestellt.

Paderborn, 24.10.2000

Knickenberg
Stadtplanungsamt