

# Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 100



## „Westphalenweg“

---

Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Juli 2004

Verfahrensschritt:  
Offenlage

### 1. Verfahrensstand und Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. SN 100 „Westphalenweg“ ist seit dem 19.03.1988 rechtsverbindlich.

Zwischenzeitlich wurden Teilflächen des Bebauungsplanes in zwei Änderungsverfahren den veränderten städtebaulichen Belangen angepasst.

Nachdem im Mai des Jahres 2003 von einigen Anliegern am Westphalenweg eine weitere Änderung des Bebauungsplanes beantragt wurde, um durch die Erweiterung der Baugrenzen eine zusätzliche 1-geschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu ermöglichen, hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 10.07.2003 die Verwaltung beauftragt, hierzu das Änderungsverfahren einzuleiten.

Die Verwaltung hat vor Beginn der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 11.02.2004 eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt, um einerseits die detaillierten Vorstellungen der Anlieger über die Bebauungswünsche zu erörtern, andererseits die Anlieger über die zur Wahrung gesunder Wohn- und Belichtungsverhältnisse erforderlichen Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes zu informieren.

Der Informationsaustausch zwischen Verwaltung und Grundstückseigentümern hatte zum Ergebnis, dass der überwiegende Teil der anwesenden Betroffenen einer Neuausweisung von Bauflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in eingeschränkter Form zustimmt. Jedoch sollte in den neu bebaubaren Bereichen die Größenordnung der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,3 eingeschränkt werden, ohne jedoch die auf den vorderen Grundstücksteilen bestimmte GRZ von 0,4 zu verändern.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wurde von der Verwaltung für die neuen Bauflächen eine maximale Wandhöhe (WH) von 4,20 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,70 m sowie eine Einschränkung auf die Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vorgeschlagen. Diese Festsetzungen ermöglichen gut nutzbare Wohngebäude mit einer für Familienheime ausreichend bemessenen Wohnfläche und Dachneigungen bis zu 45°.

Im Rahmen der Diskussion wurde vereinzelt angeregt, zur Vermeidung von Verschattung und übermäßiger Belästigung der Nachbarn die maximale Dachneigung auf 38° zu begrenzen.

Die Verwaltung hat nach dem Gespräch mit den betroffenen Eigentümern die für die maximale Gebäudekubatur relevanten Festsetzungen nochmals überprüft.

Zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange insbesondere unter dem Aspekt Verschattung erscheint es sinnvoll, die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen gegenüber den ersten Vorschlägen weiter zu reduzieren. Hiermit wird in Verbindung mit den Bauzonen die maximal mögliche Gebäudekubatur begrenzt. Deshalb kann auf die Festsetzung einer maximalen Dachneigung verzichtet werden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt ist diesen Anregungen gefolgt und hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 29.06.2004 für die öffentliche Auslegung beschlossen.

## **2. Planinhalt**

In Anlehnung an die schon im ursprünglichen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherte bauliche Nutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche im westlichen Teilstück des Westphalenweges soll jetzt nach dem Wunsch der Grundstückseigentümer auch weiter östlich die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden.

Dementsprechend sieht der Änderungsentwurf vor, die rückwärtige Baugrenze bis einen Abstand von 3 m zur Südostgrenze der Grundstücke zu verschieben.

Für den Bereich des sehr tiefen Grundstücks Westphalenweg Nr. 20 (95 m) erscheint es nach Abstimmung mit dem Eigentümer sinnvoll, die vordere Baugrenze unverändert zu belassen und die zusätzliche Baumöglichkeit weiter südlich durch Festsetzung einer separaten, räumlich begrenzten Bauzone darzustellen. Garagen oder überdachte Einstellplätze (Carports) sind im Änderungsbereich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür besonders ausgewiesenen Garagenflächen – in der Planzeichnung rot gestrichelt dargestellt – zulässig.

Zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange insbesondere unter dem Aspekt Verschattung erscheint es sinnvoll, die maximal zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen gegenüber den ersten Vorschlägen weiter zu reduzieren. In der in der Anlage beigefügten Systemskizze wird die Höhenentwicklung dargestellt.

So werden im Änderungsentwurf nunmehr für die neu bebaubaren Flächen der rückwärtigen Grundstücksteile folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Dachform Satteldach
- maximale Wandhöhe (WH) bis Unterkante Sparren 3,80 m
- maximale Firsthöhe (FH) 9,00 m
- Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude 2
- nur Einzelhausbebauung zulässig

Unter Berücksichtigung der relativ geringen Grundstücksgrößen gewährleisten die gewählten Festsetzungen trotz der erweiterten Baumöglichkeiten und geringer Abstände einen größtmöglichen Schutz für die bestehenden Grundstücke.

## **3. Plangebiet**

Der 1,5 ha große Änderungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Schloß Neuhaus im Wohnbereich Mastbruch und umfasst die Grundstücke zwischen den Häusern Westphalenweg 14 und 34. Geprägt ist der Änderungsbereich durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser.

### 4. Übergeordnete Planungen



Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung in Detmold setzt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) fest.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 100 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

### 5. Erschließung

Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind über private Erschließungswege auf den jeweiligen Vordergrundstücken zu erschließen.

Zur Energieversorgung sind nach Auskunft der E.ON Westfalen Weser die im Westphalenweg vorhandenen Medien ausreichend leistungsfähig.

Grundsätzlich wird der Siedlungsbereich Westphalenweg vollständig im Trennsystem entwässert. Nach den Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG, NW § 51 a) besteht jedoch die Verpflichtung, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser bei einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken zu versickern.

Aus der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes geht hervor, dass im Siedlungsbereich Mittel- und Feinsandböden bestehen, die grundsätzlich gute Versickerungseigenschaften aufweisen.

Die zum Vergleich herangezogene Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des benachbarten Baugebietes Gneisenaustraße vom 16.10.2002 zeigt auf, dass zwar der Untergrund des Plangebietes für alle Arten der Versickerung geeignet ist, aber die erforderlichen Abstände von Versickerungsanlagen zum Grundwasser aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht eingehalten werden können. Gleiches gilt für Teilflächen des weiter nördlich gelegenen Neubaugebietes Dietrichstraße.

Deshalb wird für die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

- Die Dachflächen sind an die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen. Das auf den befestigten Flächen/Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignetes Oberflächenmaterial auf diesen Flächen selbst zu versickern. Diese Flächen sind so anzulegen, dass hiervon kein Ablauf auf die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen kann. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist zu Lasten des Grundstückseigentümers über die vorderen Grundstücke sicherzustellen.

### 6. Umweltbelange

Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB werden durch die geringfügige Modifizierung des seit 1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erforderlich, zumal die Ausweisung von zusätzlichen Bauzonen innerhalb des Wohngebietes „Westphalenweg“ auch dem Ziel einer „Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen durch intelligente Nutzung der innerhalb der Stadt vorhandenen Flächenpotentiale“ und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ entspricht. Demnach sollten "Potentiale im Bestand" genutzt werden.

Eine Bebauung der bisher als Gärten genutzten Flächen entspricht genau diesen städtebaulichen Zielen. Dies erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass viele Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Sport- und Freizeiteinrichtungen und ÖPNV-Haltestellen in zumutbarer Entfernung des Plangebietes vorhanden sind.

Schon jetzt können nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes die Gartenbereiche der Grundstücke einschließlich der Nebenanlagen bis zu 0,6 bebaut und versiegelt werden. Der geänderte Bebauungsplan sieht für die neuen Bauflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen nur noch eine Ausnutzung (GRZ) von 0,3 vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG ist nicht erforderlich, da das Vorhaben aufgrund seiner Größe und seiner Auswirkungen nicht der UVP-Pflicht unterliegt.

### 7. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Natur-, Bau- und Bodendenkmale.

In die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 100 werden folgende Hinweise aufgenommen:

- 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 Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen

### 8. Beitragspflichten

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 100 „Westphalenweg“ werden nach derzeitiger Rechtslage keine Erschließungsbeiträge für Straßen, Wege und Plätze gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgelöst, da der Westphalenweg bereits 1983 endgültig ausgebaut und abgerechnet wurde. Jedoch wurden die Antragsteller darüber informiert, dass anteilige Verfahrenskosten sowie Kosten für eventuell erforderliche Gutachten von ihnen zu übernehmen sind.

Paderborn, 16.07.2004

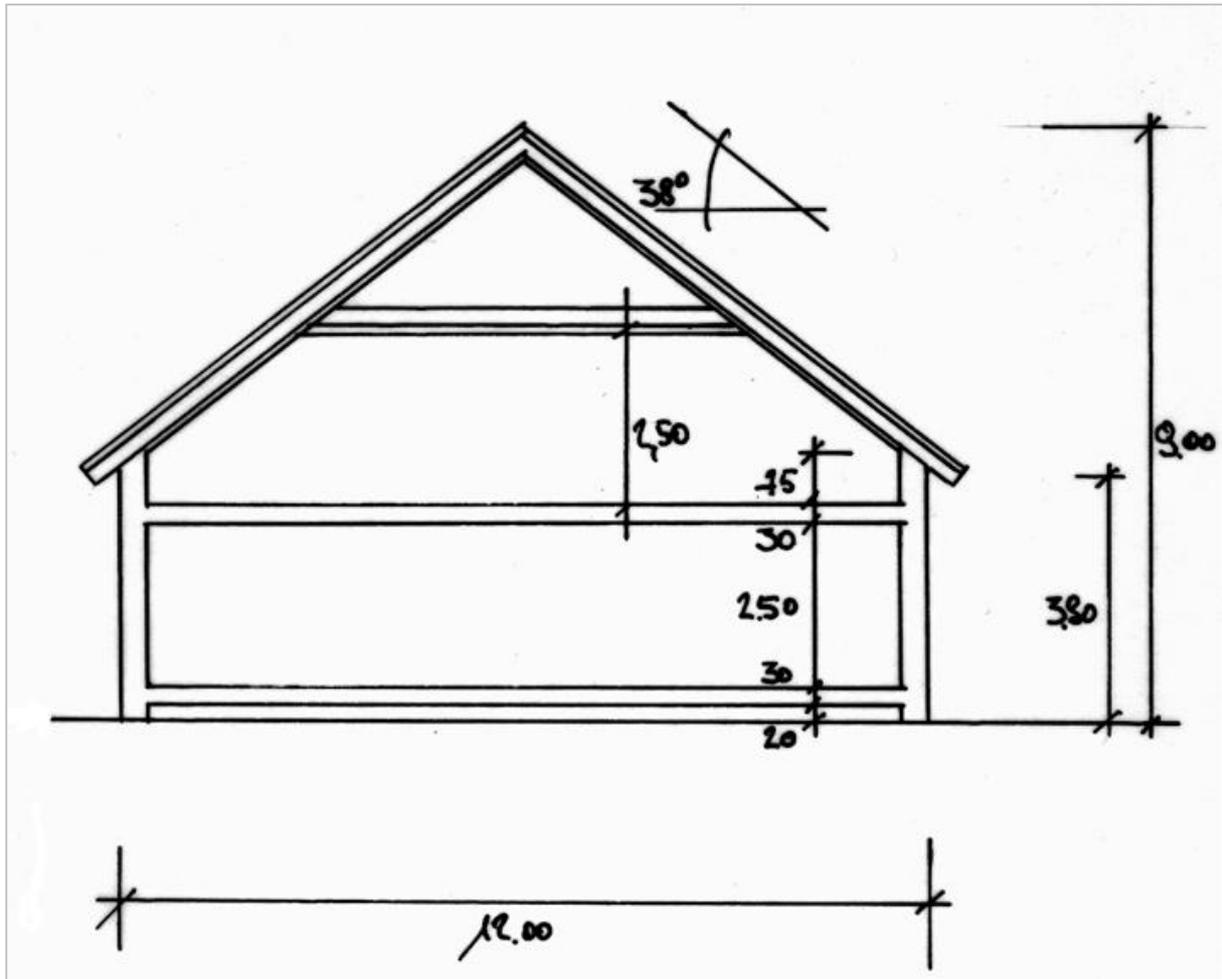
Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze



Systemskizze der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude.