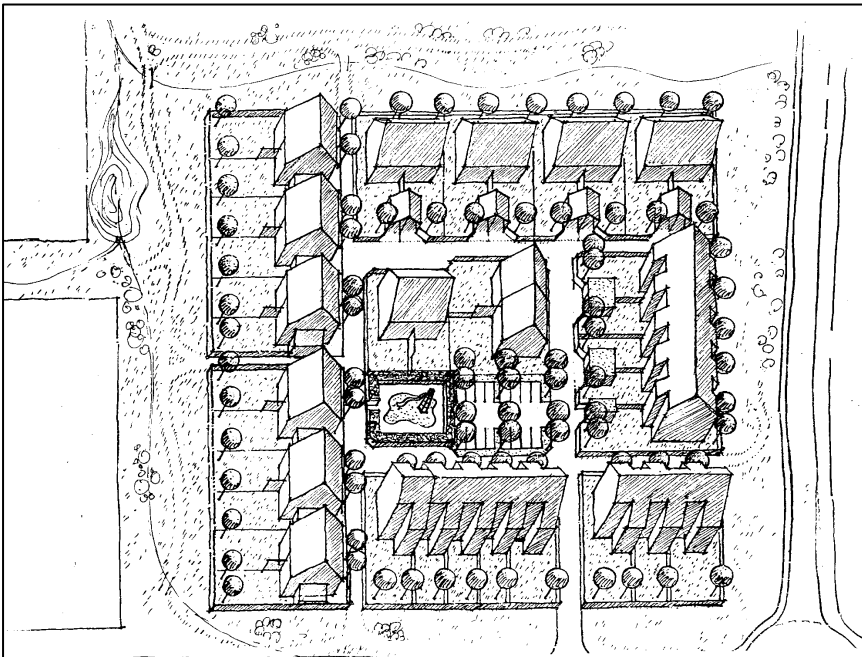


Informationen zum
Bebauungsplan **NEUBAUGEBIET**

**„WEWER-WEST“
W 200**

Eine
Informationsbroschüre
des Stadtplanungsamtes
Paderborn



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 200 „WEWER-WEST“

Anlass der Planaufstellung

Für die bauliche Entwicklung der Stadt Paderborn sind in den vergangenen Jahrzehnten neben Einzelmaßnahmen in den Ortsteilen Elsen, Sande und Schloß Neuhaus überwiegend Flächen im Bereich der östlichen und westlichen Kernstadt in Anspruch genommen worden.

Da die im Gebietsentwicklungsplan (GEP) und Flächennutzungsplan (FNP) vorgegebenen Flächen zum großen Teil ausgeschöpft sind, besteht im Bereich der Kernstadt künftig nur noch relativ geringes Entwicklungspotential.

Innenentwicklung und Baulückenerschließung reichen nicht aus, um den weiterhin bestehenden Bedarf an Bauflächen, vor allem für den Neubau von Familienwohnheimen, abzudecken. Deshalb wird kurzfristig eine zusätzliche Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen an anderer Stelle erforderlich.

Der im Jahr 1995 aufgestellte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold weist westlich des Stadtteils Wewer zusätzliche Wohnsiedlungsflächen in der Größe von ca. 34 ha aus, um dem Siedlungsschwerpunkt Wewer weiter auszubauen.



Bereits im städtebaulichen Rahmenplan Wewer vom April 1990 und in dem 1996 erarbeiteten Entwicklungskonzept Wewer sind dementsprechend eindeutige Zielvorgaben für die Realisierung der Planung erarbeitet worden. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen sind zwischenzeitlich geklärt. Die Stadt Paderborn ist seit dem Jahr 1995 Eigentümerin von Grundstücksflächen in der Größe von ca. 17 ha.

Nunmehr sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 200 "Wewer-West" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des neuen Siedlungsbereichs geschaffen werden.

Vor der Konkretisierung der Bauleitplanung wurde die verkehrliche Situation im Stadtteil Wewer diskutiert. Insbesondere wurden Überlegungen angestellt, inwieweit die Haupteinfahrungsstraße des Neubaugebietes zusätzlich die Funktion einer Entlastungsstraße für das Ortszentrum und den Delbrücker Weg übernehmen könnte. In diesem Planungsmodell war vorgesehen, die Straße nach Süden hin zu verlängern, bündelförmig um das bestehende Wohngebiet "Niedernhof" zu führen und an das südliche Teilstück des Delbrücker Weges anzuschließen.

Die Beratungen im Fachausschuss kamen zu dem Ergebnis, dass der Ausbau der Haupteinfahrungsstraße als Entlastungsstraße nicht realisiert werden soll, da aufgrund der prognostizierten Verkehrsmenge von bis zu 6.000 Fahrzeugen in 24 Stunden ohne Ausbildung von aktiven Schallschutzmaßnahmen beiderseits der Straßentrasse in ca. drei Bautiefen keine Wohnbebauung, sondern allenfalls eine Mischgebietsausweisung möglich ist. Ein nahtloser Übergang vom Straßenraum in die Wohnquartiere ist somit nicht zu verwirklichen. Auch die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des öffentlichen Raumes wäre aufgrund des hohen Geräuschpegels nicht gegeben.

Abgesehen davon, dass die technischen Aufwendungen für den Bau einer Entlastungsstraße mit aktivem Schallschutz gegenüber dem Neubau einer Wohnsammelstraße erheblich sind, müssen die Ansprüche der künftigen Bewohner des Neubaugebietes auf einen unbelasteten Siedlungsbereich und die Belange der Bewohner des bestehenden Wohngebietes am "Niedernhof" bezüglich der Wohnruhe dem sicherlich begründeten Bedarf an Verkehrsentslastung für den Ortskern gegenübergestellt werden.

Weiterhin würde eine Verlängerung der Haupteinfahrt in südlicher Richtung auch einen erheblichen Eingriff in das im Landschaftsplan Paderborn - Bad Lippspringe dargestellte Landschaftsschutzgebiet "offene Kulturlandschaft" (Erhaltung und Wiederherstellung einer reich und vielfältig gegliederten Kulturlandschaft) bedeuten.

Nach Aufgabe der Ringstraßenkonzeption sollte zur Lösung oder Minderung der Verkehrsbelastung mit den betroffenen Straßenbaulastträgern überlegt werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, den Pendlerverkehr vom kleinen Hellweg (K 37) auf den Autobahnzubringer (L 776) zu leiten. Hierzu könnte sich ein Anschluss der L 752 Alfeln - Salzkotten an den Autobahnzubringer anbieten.

Da der Autobahnzubringer (B 1) zwischen Paderborn und Salzkotten künftig auf volle vier Spuren ausgebaut werden soll, ist zu erwarten, dass bei einer Realisierung dieser Verbindung viele Berufspendler diesen "schnelleren Weg" nutzen würden.

Schalltechnische Situation

Nahezu alle in den vergangenen zwei Jahrzehnten erschlossenen Neubaugebiete sind teilweise erheblichen Emissionen von Verkehrsstrassen ausgesetzt. Dementsprechend war in den meisten Fällen eine gute Wohnqualität nur nach Anlage von aktiven oder Ausbildung von passiven Schallschutzeinrichtungen erreichbar.

Im vorliegenden Fall steht nach Meinung der Verwaltung für die städtebauliche Planung jedoch ein schalltechnisch relativ gering belastetes Gelände zur Verfügung, zumal der in Aussicht genommene nördliche Bebauungsrand zur im Norden tangierenden Bundesstraße 1 einen Abstand von ca. 300 m einhält.

Trotzdem ist zur Sicherung fundierter Planungsgrundlagen von der Stadt Paderborn eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann in Auftrag gegeben worden mit dem Ziel, die Einwirkung von Verkehrsemissionen der Bundesstraße 1 auf das Neubaugebiet zu ermitteln und - falls erforderlich - Vorschläge zu Schutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Nach dem Ergebnis dieses Gutachtens werden die in der DIN 18005 bestimmten Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ in einem ca. 100 m breiten Streifen parallel zur B 1 speziell in der Nachtzeit überschritten. Die zum Vergleich heranzuziehenden Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) werden im genannten Bereich nur zur Nachtzeit überschritten.

Hauptgrund für diese Überschreitungen ist die Überlagerung von Schallemissionen der B 1 mit den Verkehrsgeräuschen auf dem Delbrücker Weg und auf der neuen Wohnsammelstraße.

Letztere Werte sind in der Abwägung zurückgestellt worden, da es sich um gebietseigenen Verkehr handelt.

Das Gutachten weist weiterhin nach, dass in den übrigen Bereichen des geplanten Neubaugebietes die für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschen maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und insbesondere auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden.

Alternativrechnungen für die Schallsituation bei Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der B 1 oder nach der vom Westfälischen Straßenbauamt (WSBA) geplanten Absenkung der Straßengradiente der B 1 im Rahmen der Beseitigung des höhengleichen Kreuzungsbereichs mit dem Delbrücker Weg ergaben eine Pegelminderung von 3 bis 4 dB(A). Dies bestätigt, dass sich diese Maßnahmen grundsätzlich positiv auf die Wohnqualität im geplanten Neubaubereich auswirken würden.

Die optimale Schallreduzierung jeder Schutzeinrichtung ist jedoch nur dann gegeben, wenn die Maßnahme in unmittelbarer Nähe des Emissionspunktes durchgeführt wird. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht realisierbar, da die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist und aufgrund des Planungsstandes für die Absenkung der Straßentrasse der B 1 nicht absehbar ist, welche Flächen für diese Straßenbaumaßnahme tatsächlich benötigt werden.

Zur Optimierung der Schutzwirkung sind bedingt durch die Dammlage eines Teilstücks der jetzigen B 1 zusätzlich Übergangslängen der Schallschutzwand erforderlich. Diese Verlängerung ist jedoch nur in westlicher Richtung realisierbar, da im Bereich der Kreuzung Delbrücker Weg / B 1 keine Schallschutzanlagen ausgeführt werden können.

Grundsätzlich ist die größte Schutzwirkung von aktiven Schallschutzanlagen unmittelbar hinter einer Lärmschutzwand gegeben. Im vorliegenden Fall soll der nördliche Bebauungsrand des Neubaugebietes jedoch die Raumkante des bestehenden Siedlungsbereichs aufnehmen, um eine gut ablesbare Siedlungsstruktur zu erhalten.

Da die Abschirmwirkung einer Schutzwand unter Berücksichtigung des Beugungseffekts mit steigendem Abstand zur Lärmquelle abnimmt, ist die tatsächlich erreichbare Pegelminderung gering.

In der Abwägung wird deshalb auch unter dem Kosten-Nutzen-Aspekt vorgeschlagen, auf die Errichtung einer Schallschutzwand zu verzichten und passive Schutzmaßnahmen festzusetzen.

In die Abwägung einzustellen ist auch die geplante Absenkung der Fahrbahntrasse der B 1, die in absehbarer Zeit realisiert wird. Auch eine gewisse Vorbelastung ist in die Abwägung einzustellen. Dies bedeutet, dass vorbelastete Gebiete nur gegenüber weiteren hinzutretenden Immissionen schutzwürdig sind.

Der Gutachter bestätigt diese Abwägungsentscheidung und schlägt vor, Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan für die neu zu errichtenden Gebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA*) parallel zur bestehenden Hochspannungsleitung folgende passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt:

Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Gesamtaußenbauteile der neuen Wohngebäude im festgesetzten WA*-Gebiet wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 35 dB(A) gemäß Abschnitt 5, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III dieser Norm vorgeschrieben. Schlafräume und Kinderzimmer sind zu der von der Bundesstraße 1 abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Anderenfalls sind sie zusätzlich mit schallgeschützten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche der Lüftungsvorrichtungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.

Diese aufgeführten Maßnahmen erfordern keine erhöhten Aufwendungen bei der Erstellung der Wohngebäude, da die geforderten Werte mit den für die Erstellung von Niedrigenergiehäusern erforderlichen Ausbaustandards erreicht werden. Auch die angesprochenen Lüftungseinrichtungen sind Bestandteil der vielfach in Niedrigenergiehäuser installierten Heizsysteme. Die Errichtung von

Niedrigenergiehäusern ist Vertragsbedingung für den Erwerb von städtischen Grundstücken.

Die zulässigen Schallpegel in den Außenwohnbereichen werden durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anordnung der Gebäude nicht überschritten.

Die Messpunkte der schalltechnischen Untersuchung mit den Ergebniswerten sowie die Isophonendarstellung ohne Schallschutzwand ermittelt im Nachtzeitraum für das I. Obergeschoss der Wohngebäude sind in der Anlage zur Begründung beigefügt.

Planerische Rahmenbedingungen

Für die städtebauliche Planung werden Teilflächen des im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesenen, 30 ha großen Wohnsiedlungsbereichs (WSB) mit einer Dichte von 50 EW/ha in Anspruch genommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist das Neubaugebiet noch nicht dargestellt. Die Übereinstimmung der Bauleitpläne wird im Parallelverfahren im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes hergestellt.

Grünbestand und Schutzzonen

In einer am 16.09.1999 vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen erstellten ökologischen Bestandsaufnahme werden für das Plangebiet folgende Aussagen gemacht: Überwiegend ausgeräumte Agrarlandschaft, in der die intensive Ackernutzung dominiert. Gliedernde Elemente stellen lediglich Einzelbäume, z. T. auch Baumreihen (Obstbäume, Kopfweiden, Laubbäume) entlang der Wirtschaftswege dar. Südlich des Harter Bruchweges befindet sich ein kleiner mit halb- und hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Zwetsche) bestandener, von Hecken (Hainbuche, Feldahorn) umgebener Grünlandbereich.

Zufallsbeobachtung Tiere:

Dendrocopus major (Buntspecht) im Obstbaumbestand südlich des Harter Bruchweges.

Darstellungen im Entwurf des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe:

Entwicklungsziele

Dargestellt ist das Entwicklungsziel 2: Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

Festsetzungen

Der östliche Teil des mit Obstbäumen bestandenen Grünlandes südlich des Harter Bruchweges ist als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.68 – Obstbaumbestand westlich von Wewer) festgesetzt.

Südlich der Straße Niedernhof beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Offene Kulturlandschaft". Südwestlich davon schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Paderborner und Bad Lippspringer Wälder an.

Erhaltenswerte Biotopstrukturen

Im ökologischen Fachbeitrag sind folgende Biotoptypen als erhaltenswert aufgeführt:

- Der Graben, der nördlich des Lesteweges zunächst ca. 35 m in westlicher Richtung und dann in nordwestlicher Richtung auf die B 1 zu verläuft,
- das Feldgehölz östlich der landwirtschaftlichen Gebäude am Lesteweg,
- der Gehölzbestand westlich des Delbrücker Weges zwischen dem Siedlungsrand von Wewer im Norden und dem Harter Bruchweg im Süden (Kompensationsmaßnahme),
- der mit Obstbäumen bestandene Grünlandbereich südlich des Harter Bruchweges.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sollte gewährleistet werden, dass die Fläche am Harter Bruchweg Anschluss an die freie Landschaft erhält (Biotopverbund).

Empfehlungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung:

Nach Norden hin sollte der neue Siedlungsbereich die nördliche Begrenzung des bestehenden Baugebietes Am Zollhaus (Bebauungsplan Nr. W 69 A "Am Zollhaus") aufnehmen, da der Sicherheitsbereich der vorhandenen 110 kV-Leitung der Preussen Elektra nicht unterbaut werden darf.

Die nördlich dieser Leitung gelegenen Flächen scheiden aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße 1 für eine bauliche Nutzung aus.

Entwurfkonzept und Abwägung

Ziel des vorliegenden Entwurfs ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein stark durchgrüntes Baugebiet mit hoher Wohn- und Gestaltqualität zu schaffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch in westlicher Richtung zu erweitern.

Das Entwurfskonzept sieht vor, den neuen Siedlungsbereich über eine bügelförmig geführte Wohnsammelstraße zu erschließen und innerhalb des Baugebietes durch Grünzüge gegliederte, überschaubare Quartiere mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Hierbei sollen die in der ökologischen Bestandsaufnahme aufgeführten Grünelemente in das Planungskonzept eingebunden und ergänzt und die Flächen beiderseits des "Harter Bruchweges" zu einer Hauptgrünverbindung ausgebaut werden, die den bestehenden Siedlungsraum mit dem Neubaugebiet verbindet und darüber hinaus in die freie Landschaft führt.

Die Trasse der Haupteerschließungsstraße wird über einen Kreisverkehrsplatz an das nördliche Teilstück des Delbrücker Weges angebunden, verläuft im ersten Teilbereich entlang der Nordseite der vorhandenen Hochspannungsleitung, folgt dann dem steigenden Geländeverlauf in Richtung Süden und wird rechtwinklig abbiegend wieder zum Delbrücker Weg zurückgeführt.

Der Anschluss an diese Straße ist nördlich des Wohnhauses Delbrücker Weg 75 vorgesehen. Auch dieser Anschluss ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung als Kreisverkehr vorgesehen.

Ausgehend von der Sammelstraße führen kleine Wohnstraßen zu insgesamt neun Wohnquartieren, die untereinander durch Grünzüge unterschiedlicher Breite abgegrenzt sind.

Eine zentrale Fußwegverbindung ist in dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden breiten Grünzug vorgesehen, der aus den Wohnquartieren über Stichwege erreichbar ist. Auf die im ersten Entwurfskonzept innerhalb der Grünflächen geplanten Entwässerungsmulden zur oberirdischen Ableitung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers muss aus Sicherheitsgründen verzichtet werden, da die Gräben aufgrund der topografischen Situation und der Leitungsstruktur mit mehr als 2 m Tiefe ausgeführt werden müssten.

Lediglich der nördlich des Lesteweges vorhandene Graben wird als offener Graben ausgestaltet, über den das gesamte im Plangebiet anfallende Regenwasser zu einem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes geleitet wird.

Ergänzt wird das Grünkonzept durch in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzüge, in denen abgesehen von kleinen Wegeverbindungen der Quartiere untereinander, die für die Unterhaltung der Entwässerungsleitungen unverzichtbar sind, keine weiteren Wege oder befestigten Flächen angelegt werden sollen. Die Bepflanzung ist als dichte, fünfzeilige Heckenpflanzung vorgesehen.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Wohnquartiere sollen Nachbarschaften in überschaubarer Größenordnung ohne störende Straßenverbindungen bilden. In der baulichen Struktur der Quartiere ist eine ausgewogene Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen mit dem Ziel, Baumöglichkeiten für alle Bevölkerungsschichten anzubieten.

Mittelpunkt der Quartiere sind zentrale Plätze, die der Kommunikation und Freizeitnutzung dienen sollen und insbesondere auch als Spielfläche für Kinder dienen, zumal sie von der Anordnung her von der Mehrzahl der Wohnungen einsehbar sind.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Quartiersplätze als „Gemeinschaftsanlage zugunsten der Stadt Paderborn, Grünfläche mit Spielmöglichkeit“ ausgewiesen.

Die Wohnquartiere sind unterschiedlich groß bemessen und ermöglichen je nach Größe die Errichtung von bis zu 46 Wohneinheiten. Die Lage der für die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehenen Bauzonen ist innerhalb der Quartiere so

ausgewählt worden, dass für diese spezielle Hausform durch Süd- oder Südwestausrichtung optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet sind.

In dem im nördlichen Planbereich gelegenen Quartier ist aufgrund der Grundstückszuschnitte auf die Ausweisung von Hausgruppen verzichtet worden und eine offene Bauweise für die überwiegende Errichtung von ausschließlich freistehenden Wohngebäuden vorgesehen worden.

Art und Maß der baulichen Nutzung wird für die Wohnquartiere als allgemeines Wohngebiet (WA oder WA*) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosszahl von bis zu 2 Vollgeschossen festgesetzt. Grundsätzlich sind die Dächer aller Gebäude mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung von 38° - 45° auszuführen.

Unmaßstäblich große und dem Siedlungscharakter entgegenstehende Gebäude werden durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen ausgeschlossen. Zusätzlich wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Maximale Wandhöhen (WH):

Bei einem Vollgeschoss (I) max. 4,20 m

Bei zwei Vollgeschossen (II) max. 6,70 m

Maximale Firsthöhen (FH):

Bei einem Vollgeschoss (I) max. 9,70 m

Bei zwei Vollgeschossen (II) max. 12,20 m

Aufgrund der sparsam bemessenen Erschließung, der begrenzten Anzahl von öffentlichen Stellplätzen und zur Vermeidung größerer Baukomplexe den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Detaillierte Festsetzungen von Gestaltungselementen wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, um den jeweiligen Bauherren/innen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Planung ihrer Häuser zu geben.

Erfahrungen aus anderen Neubaugebieten machen jedoch einschränkende Festsetzungen für die Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) erforderlich.

So wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden müssen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können auf Antrag zugelassen werden, wenn die abweichende Ausführung für alle Gebäude einer Haus- und Gebäudegruppe durch Baulast gesichert ist.

Der zentrale Bereich des neuen Baugebietes ist am Harter Bruchweg geplant. Der bestehende Wegeverlauf wird künftig in eine durchlaufende Grünallee umgestaltet. Hierbei ist vorgesehen, auch den auf der Südseite vorhandenen Grünbestand mit in die öffentliche Grünfläche einzubeziehen und durch zusätzliche Bepflanzungen anzureichern. Zur Unterstützung des alleeartigen Charakters der Gesamtmaßnahme ist auch auf der Nordseite des Weges öffentliches Grün in gleicher Größenordnung dargestellt.

Abweichend von der Darstellung im ersten Planentwurf ist die Nutzung des Zentrumsbereichs im Offenlegungsentwurf als Fläche für den Gemeinbedarf, schulische, kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde gewählt, um die Zielsetzung zu dokumentieren, an dieser Stelle des Plangebietes künftig alle öffentlichen Einrichtungen anzuordnen.

Mit der jetzt getroffenen Festsetzung sind alle Entwicklungsmöglichkeiten für die Anlage eines unmittelbar auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmten Zentrums zu einem späteren Zeitpunkt gegeben.

Die verkehrliche Erschließung des künftigen Zentrumsbereichs ist durch die Lage an der Hauptsammelstraße sichergestellt und die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer über das umfangreiche, untereinander vernetzte Wegesystem gewährleistet.

Insgesamt ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Errichtung von ca. 285 Wohneinheiten möglich. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von bis zu 1.000 Einwohnern.

Mit der Begrenzung des bebauten Bereichs nach Norden hin durch die Trasse der 110 kV-Leitung wird der vorhandene Siedlungsrand an der Straße Am Zollhaus aufgenommen. Die Flächen zwischen der Haupteerschließungsstraße und der B 1 werden im Bebauungsplan entsprechend der heutigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft hin zu gewährleisten, ist parallel zur Haupteerschließungsstraße eine ca. 20 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen worden, die auch um die im nordwestlichen Planbereich festgesetzte Versorgungsfläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens weitergeführt wird. Abweichend von anderen im Plangebiet dargestellten Ausgleichsflächen ist in dieser Fläche nicht die Zweckbestimmung Parkanlage eingetragen worden, um zu dokumentieren, dass auf diesen Flächen eine Übergangspflanzung zur landwirtschaftlichen Nutzung hin angelegt werden soll.

In den Beratungen im Fachausschuss bestand Einigkeit darüber, auf dieser Fläche zusätzlich mit dem im Baugebiet anfallenden Bodenaushub eine Geländemodellierung vorzunehmen, die die Sichtverbindung zwischen der Neubebauung und der Trasse der Bundesstraße 1 einschränkt und möglicherweise eine geringfügige Minderung der Schallemissionen bewirkt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

In der Gegenüberstellung der Planungsinhalte und Ziele mit der im Absatz 4. Grünbestand und Schutzzonen aufgezeigten vorhandenen naturräumlichen Situation wird deutlich, dass sich die Neubebauung harmonisch in das vorhandenen Natur- und Landschaftsbild einfügen lässt. Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und ergänzt.

Auch die im Landschaftsplan als erhaltenswert festgesetzten Landschaftsbestandteile sind gekennzeichnet und werden in die Grünplanung eingebunden.

Ein Eingriff in bestehende Grünsubstanz erfolgt lediglich mit der Ausbildung von drei Quartierszufahrten durch eine entlang des Delbrücker Weges bestehende Anpflanzung. Der Eingriff ist in der Bilanzierung gesondert aufgeführt und wird durch Maßnahmen in der Zuordnungsfläche 2 kompensiert.

Obwohl innerhalb des Plangebietes in großem Umfang Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, verbleibt ein erheblicher Bedarf für Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden müssen.

Die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahmen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 B „Niesenteich-Tausendquell“ vorgesehen, in dem ein Grünordnungsplan die durchzuführenden Maßnahmen bestimmen soll.

Im Ausgleichsbauungsplan sind bereits jetzt umfangreiche Grünflächen rechtskräftig festgesetzt.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehenden Darstellungen des Grünordnungsplanes werden im Rahmen der II. Änderung dieses Bebauungsplanes angepasst. Die Planänderung ist vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in der Sitzung am 19.12.2000 eingeleitet worden.

Die zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf erarbeiteten Grünordnungspläne stellen die folgenden Aspekte dar:

- Naturräumliche Situation
- Geplanter Eingriff
- Inhalte der Ausgleichsmaßnahmen

Einem errechneten Gesamteingriff von 89.236 m² stehen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Größe von 89.500 m² gegenüber. Die Bilanzierung schließt somit mit einem geringen Ausgleichsüberschuss.

Die Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist innerhalb des Bebauungsplanes in den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und den festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen wie folgt dargestellt:

Flächen mit 1 bezeichnet:

Sammelausgleichsfläche für die Neuanlage der Haupterschließungsstraße.

Flächen mit 2 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die Neuanlage der Quartiersinnerschließung sowie der Zufahrten durch die bestehende Grünanlage.

Flächen mit 3 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf.

Flächen mit 4 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 44.935 m² für den Eingriff durch die bauliche Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird im Planbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 B für das Gebiet "Niesenteich" entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes zugeordnet.

Zu den Grünordnungsplänen besteht ein Erläuterungsbericht mit ausführlicher Bilanzierung und den Planzeichnungen, die detailliert die Umsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen.

Ein Übersichtsplan über die Lage der Zuordnungsflächen ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist nach Aussage der Versorgungsträger über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes problemlos möglich.

Die Wasserleitungssysteme sind auch für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermenge für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Mit dem Abfallentsorgungsbetrieb ist die Anordnung von zwei Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgestimmt worden. Dementsprechend ist ein Stellplatz für Wertstoffcontainer im Bereich der Hochspannungsleitung im nördlichen Plangebiet eingezeichnet worden. Ein weiterer Stellplatz wird nach Bedarf im Zentrumsbereich angelegt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird als Freigefällekanal in den Bereich des Rückhaltebeckens geführt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Pumpstation zu der im Delbrücker Weg vorhandenen Leitung geleitet.

Zur Ableitung des im Plangebiet und im vorhandene Kanalisationsgebiet Lestweg anfallenden Regenwassers ist die Anlage eines Rückhaltebeckens erforderlich, da aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes die nach § 51a LWG erforderliche Versickerung nicht möglich ist und der Vorfluter, ein in nordwestlicher Richtung nach Salzkotten verlaufender Graben ("Graben am Lestweg"), nur begrenzt leistungsfähig ist.

Die im Rückhaltebecken gepufferte Wassermenge soll über einen Auslass mit geregelter Abflussmenge in das anschließende Gewässer eingeleitet werden.

Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Die neu zu bebauenden Flächen befinden sich überwiegend in städtischem Besitz. Deswegen werden voraussichtlich keine Bodenordnungsmaßnahmen notwendig werden. Das Neubaugebiet wird aufgrund seiner Größe und je nach dem Bedarf in mehreren Teilabschnitten erschlossen werden. Für das Jahr 2001 ist die Erschließung der vier im nördlichen Planbereich gelegenen Wohnquartiere vorgesehen.

Vorab werden im Einvernehmen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege archäologische Voruntersuchungen auf den Erschließungsstrassen durchgeführt, um sicherzustellen, dass keine noch nicht erkannten archäologischen Bodendenkmäler zerstört werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung mit Flächenbilanz, zwei Grünordnungsplänen und der Schalltechnischen Untersuchung.

Paderborn, 12. Februar 2001

Stadtplanungsamt Paderborn

Amtsleitung
Dipl.-Ing. Manfred Knickenberg
Dipl.-Ing. Volker Schultze

Planentwurf und Verfahren:
Dipl.-Ing. Walter Brinkmann
Dipl.-Ing. Harald Wirth
Planzeichnung:
Jeanette Obermeier