

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. W 136 A - Stemberggring - für das Gebiet zwischen Alter Hellweg, Kleestraße, Stemberg und der Bahnlinie Paderborn-Büren mit Ausnahme einer Bautiefe südlich der Straße Stemberg zwischen Kleestraße und Einmündung Stemberggring

Das ca. 70 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Paderborn-Wewer nordöstlich des Ortskerns und schließt an den Bebauungsplan Nr. W 47 A/B an. Die den Planbereich umschließenden Straßen Alter Hellweg, Kleestraße und Stemberg weisen bereits eine fast lückenlose Randbebauung aus ein- und zweigeschossigen Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden auf. In der östlichen Planhälfte ist in den letzten Jahren ein nahezu geschlossenes Wohnquartier mit vorwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern entstanden. Das ortseinwärts angrenzende Gelände wird z.Zt. noch größtenteils landwirtschaftlich bzw. als Gartenland genutzt und befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb einer Wohnbaufläche.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. W 136 A ist es, die wirtschaftliche Resterschließung und ordnungsgemäße Bebauung in dem weitgehend von Wohnbebauung geprägten Gebiet zwischen Stemberg und dem Alten Hellweg sicherzustellen. Hierdurch werden gleichzeitig die Voraussetzungen für eine sinnvolle Abrundung des umfangreichen Wohnsiedlungsbereiches südlich der Straße Waterfurt geschaffen.

Die Erschließungsplanung sieht als Ergänzung des vorhandenen Wohnstraßennetzes im Bereich zwischen Stembergring und Klee-  
straße eine sparsam bemessene Schleifenstichstraße mit An-  
schluß an den Stembergring vor. Der Straßenneubau soll als  
verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Diese Ausbau-  
art setzt eine Verkehrsflächenbreite von mindestens 7,50 m  
voraus, um Pflanzbeete anlegen und Bäume pflanzen zu können.  
Daneben gilt es, die vielfältigen Nutzungsansprüche an den  
Straßenraum zu berücksichtigen (ruhender und fließender  
Verkehr, Aufenthalt, Kinderspiel, Ver- und Entsorgung). Bei  
der Trassierung ist auf eine möglichst gleichmäßige Belastung  
aller Grundstückseigentümer durch Straßenlandabtretung  
besonderer Wert gelegt worden.

Das Erschließungssystem für das Gebiet des Bebauungsplanes  
Nr. W 136 A weist eine rückläufige Tendenz auf. Die nahezu  
geschlossene Randbebauung entlang der Kleestraße und des  
Alten Hellweges, die teilweise schwierigen topographischen  
Verhältnisse und Gründe der Verkehrssicherheit lassen einen  
unmittelbaren Straßenanschluß an die stark befahrene Klee-  
straße bzw. an den Alten Hellweg nicht zu.

Während dem Fahrverkehr in Richtung Ortsmitte die leicht  
umwegige Straßenführung über die Straße "Stemberg" ohne  
weiteres zuzumuten ist, besteht jedoch die Notwendigkeit,  
für Fußgänger und Radfahrer eine möglichst direkte Verbindung  
zur Ortsmitte zu schaffen. Hierfür bietet sich der vorhandene  
3,0 m breite Privatweg Flurstück 227 an.

Die Mitbenutzung bzw. die Einbeziehung dieses mit Verbund-  
steinpflaster befestigten Weges in die notwendige Fuß- und  
Radwegverbindung zwischen der Straße "Rosekamp" und der  
Kleestraße stellt nach Untersuchung mehrerer Alternativtrassen  
eine umweltfreundliche und wirtschaftliche Lösung dar, weil  
zusätzliche Bodenversiegelung und weitreichende, aufwendige  
Eingriffe in die Grundstücks- und Bausubstanz an anderer  
Stelle vermieden werden können.





Die Art der baulichen Nutzung wird für das Bauland als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Widmung läßt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zu als Voraussetzung für ein lebendiges Gemeindeleben.

Die Festlegung von Geschößzahl und Bauweise nimmt Rücksicht auf die vorgegebene dörfliche Bebauungsstruktur, die gekennzeichnet ist durch eine flächenhafte, freistehende ein- und zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern. Dementsprechend sieht die Planung, gruppenweise geordnet, ein- und zweigeschossige Bauformen in offener Bauweise und mit geneigten Dachflächen vor. Die Anordnung der zweigeschossigen Hausgruppen dient der Gliederung und besseren Ablesbarkeit des Wohnquartiers. Durch die Mischung von unterschiedlichen Haus- und Wohnformen soll gleichzeitig einer Uniformität entgegengewirkt werden. Im übrigen sind die Festsetzungen so flexibel ausgelegt, daß die Wohnwünsche der Bürger nach Alter, Familienstand, sozialen Verhältnissen und individuellen Bedürfnissen weitgehend berücksichtigt werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 76 Wohnungen vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. W 136 A bietet die Voraussetzung zum Neubau von rd. 50 weiteren Wohnungseinheiten, so daß nach Durchführung der Planung mit etwa 400 Einwohnern gerechnet werden muß.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs übernehmen die Geschäfte und Einrichtungen des benachbarten Ortszentrums. Im Hinblick auf die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur, die geprägt wird von ausschließlich freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Baugrundstücken, kann auf die Festsetzung einer Kinderspielfläche innerhalb des Plangebietes verzichtet werden. Den Kleinkindern bieten die Hausgärten und verkehrsberuhigten Bereiche ausreichend Gelegenheit zum Spielen. Weitere Spielmöglichkeiten, insbesondere für die älteren Schulkinder, sollen innerhalb des Neubaugebietes nördlich der Straße Stenberg geschaffen werden. Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen am "Stenberg" bzw. an der Kleestraße in zumutbarer Fußwegentfernung.

BORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE - STADT PADERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE - STADT PADERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE - STADT PADERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE

Der Anschluß der Neubebauung an den vorhandenen Mischwasserkanal im Stembergring ist problemlos möglich. Ebenso bereitet die Erweiterung der Versorgungsnetze für Wasser, Erdgas, elektrische Energie und Telefon technisch keine Schwierigkeiten.

Die im Bebauungsplan Nr. W 136 A festgesetzten Maßnahmen verursachen der Stadt folgende überschlägig ermittelte Kosten:

1. Kanalisation	200.000,-- DM
2. Straßenbau	305.000,-- DM
<b>i n s g e s a m t</b>	<u>505.000,-- DM</u> =====

Ein Teil der Kosten fließt durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BBauG an die Stadt zurück. Die Finanzierung der auf die Stadt Paderborn entfallenden Kosten erfolgt aus städtischen Haushaltsmitteln.

Bodenordnungsmaßnahmen nach § 45 BBauG (Umlegung) sind zunächst nicht vorgesehen, da die Planung die bestehenden Eigentums- grenzen weitestgehend berücksichtigt. Es wird unterstellt, daß notwendige Grenzregelungen in Teilbereichen auf freiwilliger Basis vorgenommen werden. Sollte hierzu jedoch keine Bereitschaft vorliegen, wird die Stadt im Interesse einer zügigen Verwirklichung der Planung das förmliche Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes einleiten.

Enteignung im Sinne von § 85 BBauG soll nur dann in Betracht kommen, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grund- stücksflächen (Straßenflächen) nicht freihändig und zu ange- messenen Bedingungen von der Stadt erworben werden können.

Paderborn, 13.11.1986

[Redacted Signature]

(Knickenberg)

Amt für Stadtplanung  
und Stadtentwicklung



Hat  
Detmold, de  
Az.: 35.21  
Der Reg  
td

[Redacted Stamp]

[Redacted Stamp]

ERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE - STADT PADERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE - STADT PADERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE - STADT PADERBORN - DIENSTLICHE FOTOKOPIE