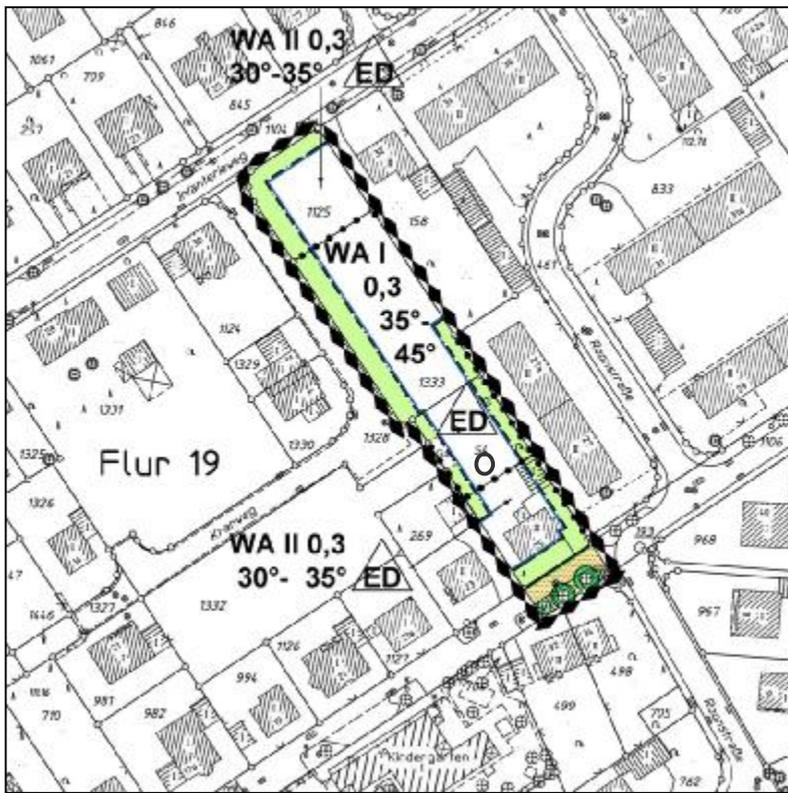


Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 135

„Infanterieweg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2004

Verfahrensschritt:
Offenlage

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 135 „Infanterieweg“

1. Verfahrensstand

Am 29.01.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über einen Antrag beraten, den Bebauungsplan Nr. SN 135 im Bereich Kavallerieweg/Kranweg zu ändern und eine Baufläche im Gartenbereich festzusetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Änderungsverfahren einzuleiten.

In seiner Sitzung am 23.03.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 135 „Infanterieweg“ für die Offenlage beschlossen. Aufgrund der geringen Auswirkungen wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet; die direkt betroffenen Angrenzer wurden über die Ziele und den Zweck der Planänderung schriftlich informiert.

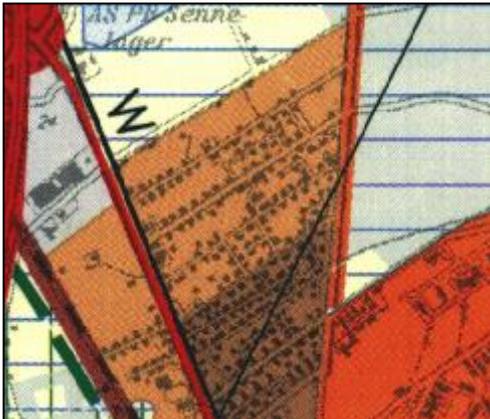
2. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 135 „Infanterieweg“ ist der am 24.11.2003 eingegangene Antrag der Eigentümer, auf ihrem Grundstück Kavallerieweg 25, Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 19, Flurstück 54 im rückwärtigen Gartenbereich eine Bebauung für ein Familienwohnhaus zu schaffen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. SN 135 „Infanterieweg“ ist seit dem 18.12.1993 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan einmal den veränderten städtebaulichen Überlegungen angepasst.

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Gartenbereiches des Flurstückes 54 geschaffen werden.

3. Übergeordnete Vorgaben



Gebietsentwicklungsplan:

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Detmold ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 135 als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) dargestellt.



Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Schloß Neuhaus-Sennelager. Begrenzt wird der Bereich vom Infanterieweg im Norden und dem Kavallerieweg im Süden, von Flur 158 im Osten und dem Kranweg sowie den Flurstücken 1332 und 269 im Westen. Er umfasst das Flurstück 54 in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 19. Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Paderborn ist die „Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen durch intelligente Nutzung der innerhalb der Stadt vorhandenen Flächenpotentiale“ und die „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“. Weiterhin sollen „Potentiale im Bestand“ genutzt werden.

Da rechts und links des Plangebietes bereits eine rückwärtige Bebauung festgesetzt ist, stellt die neue Bauzone im Gartenbereich des Grundstücks Kavallerieweg 25 eine sinnvolle Ergänzung dieser Hinterlandbebauung dar.

5.2 Versorgung

Für das gesamte Baugebiet befinden sich sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Spielplätze, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen etc. in unmittelbarer Nähe oder fußläufiger Entfernung.

5.3 Erschließung

Die Erschließung sollte von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Kranweg aus erfolgen. Sollte dies aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zustande kommen, muss die Erschließung über das eigene Grundstück erfolgen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gartenbereich des Grundstücks Kavallerieweg 25 ist bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt am Infanterieweg/Kavallerieweg ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit zweigeschossiger und im Quartiersinneren am Kranweg eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Die zukünftigen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Planung. Aufgrund der umliegenden inneren Bebauung und der bestehenden Festsetzungen wird die Anzahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss in Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgeschrieben.

6.2 Baugestalterische Festsetzungen

Als Dachform wird, wie bereits auf den Nachbargrundstücken festgesetzt, geneigtes Dach (35° - 45°) vorgeschrieben, um so eine einheitliche Bebauung zu erzielen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind im Kavallerieweg sowie im Kranweg vorhanden, deshalb ist der Anschluss der neuen Baufläche an die Ver- und Entsorgung gesichert. Da es sich beim Kavallerieweg 25 um eine satzungsgemäß vollständige Erschließung handelt, ist bei einer nachträglichen Grundstücksteilung nur eine Erschließung zu Lasten des Grundstückseigentümers möglich. Dies kann über ein Leitungsrecht in Richtung Kavallerieweg erfolgen.

Vom Stadtentwässerungsbetrieb wurden Bohrungen zur Sickerfähigkeit des Bodens innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Aufgrund des Bodenaufbaus und der Schichtverteilung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Es wird deshalb in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Form von Mulden zu versickern ist.

7. Umweltbelange

Auf die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB für die neu ausgewiesenen Bauflächen wird im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung verzichtet. Dies ist auch vertretbar, da bereits nach jetzigem Baurecht eine Versiegelung der hinteren Grundstücksfläche mit Nebenanlagen zulässig ist und nicht erstmalig ein Eingriff in den Naturhaushalt planungsrechtlich ermöglicht wird.

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

8. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen sowie Natur-, Bau- und Bodendenkmale.

In den Bebauungsplan 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Aufgestellt:

Paderborn, 19.04.2004

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Kohnen-Lenze

Schultze