

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 220 „Stephanusstraße“

1. Verfahrensübersicht

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 26.08.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Stephanusstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde mit zwei Planvarianten in der Zeit vom 22.09.1998 bis 22.10.1998 durchgeführt. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 27.05.1999 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Stephanusstraße“ beschlossen.

2. Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Stephanusstraße“ ist der Wunsch von Grundstückseigentümern aus dem Bereich Stephanusstraße, Giselastraße und Hedwigstraße ihre bis zu 60 m tiefen Grundstücke im rückwärtigen Gartenbereich nochmals zu bebauen.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 liegt im Süden der Kernstadt Paderborn. Begrenzt wird das 9,6 ha große Plangebiet durch die Pankratiusstraße, Querweg, Hedwigstraße, Südgrenze des Flurstücks 343, Westgrenze der Flurstücke 343, 344, 345, 346, 542, 548, Stephanusstraße und Giselastraße in der Flur 51 und 52, Gemarkung Paderborn.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 A und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Paderborn.

4. Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Norden zur Stadtmitte hin geneigtes Gelände.

Die vorhandene Bebauung bestand ursprünglich aus Siedlungs- und Mehrfamilienhäusern der 50er Jahre in Doppelhaus- oder Reihenhausbauweise. Durch Modernisierung, Umbau oder kompletten Ersatz hat sich allerdings das zunächst einheitliche Erscheinungsbild des Wohnviertels stark verändert. Die Häuser sind zu den Straßen hin orientiert. Rückwärtig schließen sich große Gartengrundstücke an, die anfangs als Nutzgärten zur Selbstversorgung der Hausbewohner angelegt waren. Aktuell ist die Nutzgartenbewirtschaftung in den Hintergrund gerückt. Die Gärten dienen jetzt in erster Linie der Freizeitnutzung. Teilweise hat Hinterlandbebauung stattgefunden. Zusätzlich eingeschränkt werden die Freiräume durch Überbauung und Versiegelung mit Garagen und Stellplätzen. Abgesehen von den Durchgangsstraßen Giselastraße und Querweg zeigen die Straßen im Plangebiet nur ein geringes Verkehrsaufkommen.

Der vorgefundene Bestand an halb- und hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Zwetsche, Walnuß) stellt ein Überbleibsel der ehemaligen Nutzgärten dar. Hinzu kommen Koniferen (Fichte, Lärche, Lebensbaum), Ziersträucher (Forsythie, Flieder, Alpenrose) und einzelne heimische Baum- und Straucharten (Haselnuß, Sandbirke, Bergahorn, Stieleiche und Schwarzer Holunder). Ansonsten prägen große Rasenflächen das Bild. Die kleinen Vorgärten sind überwiegend mit Schnitthecken eingefriedet (Liguster, Berberitze, Hainbuche).

Nach dem Klimagutachten für die Stadt Paderborn gehört das Plangebiet zum Klimatop Stadtklima. Es ist gekennzeichnet durch starke Dämpfung der nächtlichen Abkühlung, starke Veränderung des Windfeldes (Verringerung der Windgeschwindigkeit, Zunahme der Turbulenz); während der Sommermonate teilweise bioklimatische Belastung.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen etc. sind in erreichbarer Nähe vorhanden.

5. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 setzt für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet mit einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen fest.

6. Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 220 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche.

Für die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr.1 eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Um zu vermeiden, daß aufgrund der geneigten Geländeoberfläche unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die die Nachbarbebauung zu sehr verschatten und um die Einsehbarkeit in die Grundstücke gering zu halten, wird für die in den Gartenbereichen neu zu errichtenden Gebäude eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach und 38 bis 45 Grad Dachneigung bei einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m an der Talseite der Gebäude vorgeschrieben.

Ausnahme bildet die rückwärtige Bebauung an der Giselastraße, die analog der bereits ausgeführten und nach Bebauungsplan Nr. 1 zulässigen Ausnutzung am Königsbuscher Weg in einer maximal zweigeschossigen Bauweise errichtet werden kann. Auch hier werden durch eine Wandhöhe von maximal 4,50 m unmaßstäbliche Gebäude verhindert.

Damit sich die neue rückwärtige Bebauung harmonisch in das städtebauliche Gesamtgefüge einpaßt, werden nur Einzel- oder Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen.

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Wahrung ausreichender Belichtung und Besonnung werden im Bebauungsplan die Baugrenzen für die Neubebauung auf ein Maß von ca. 12 m eingeschränkt.

Um eine harmonische Siedlungsstruktur zu erhalten, müssen Doppelhäuser hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

Dachgauben müssen einen Abstand von 2,50 m zur Giebelwand einhalten und dürfen die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf den rückwärtigen Gartenteilen der Baugrundstücke eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7. Erschließung

Angesichts des großen Widerstandes gegen eine öffentliche Erschließung und der schwierigen rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der öffentlichen Straßen werden die Baugrundstücke - wie auch schon in der Planvariante B der Bürgerbeteiligung dargestellt - privat erschlossen.

Die private Erschließung ermöglicht eine rasche und unproblematische Bebauung der innenstadtnahen Flächen. Dies erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, daß sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, ÖPNV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten in erreichbarer Nähe vorhanden sind.

Der Anschluß der Baugrundstücke an die Schmutzwasserkanäle in der Pankratiusstraße, Stephanusstraße, Giselastraße und der Hedwigstraße ist gesichert.

Durch ein Gutachten ist die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Bebauungsplan Nr. 220 geklärt.

Empfohlen wird eine Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung. Entsprechend der Empfehlung im Gutachten wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz die Versickerung des Niederschlagswassers in Form von Mulden oder Mulden-Rigolen vorgeschrieben.

8. Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan Nr. 220 „Stephanusstraße“ wird in ein Gebiet eingegriffen, das durch die jahrelange Nutzgartenbewirtschaftung und die jetzt überwiegende Freizeitnutzung sein heutiges Erscheinungsbild erhielt.

Die geplante Hinterlandbebauung stellt einen Eingriff in die bestehende Siedlungslandschaft dar und wird die gewachsenen Strukturen nachhaltig verändern.

Insbesondere die Beseitigung von Obstbäumen führt zu einem erhöhten Kompensationsbedarf (Faktor 1,3).

Als Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan zwischen den Bauzonen im rückwärtigen Bereich der neuen Baugrundstücke bis zu 10 m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Des weiteren wird die strukturlose Fußwegeverbindung zwischen Pankratiusstraße und Hedwigstraße mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt und stellt als neue Grünachse einen sinnvollen Verbund zwischen den im Plangebiet liegenden Ausgleichsflächen her.

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Maßnahmen direkt auf den Baugrundstücken vorgesehen. Sie dienen dazu, die Nachhaltigkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft zu mindern und führen zu einer Verringerung des bilanzierten Ausgleichsbedarfs.

Die Minderungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je Wohnhaus sind mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z. B. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Stieleiche) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Porensteine oder Fugenpflaster (Pflaster mit 3 cm starken begrüntem Fugenanteil) zu verwenden.
- Die Baugrundstücke sind mit Hecken aus heimischen Gehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn) einzufrieden. Koniferen sind unzulässig.
- Bei der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich heimische Strauch- und Gehölzarten zu verwenden.

Die Minderungsmaßnahmen werden bei der Flächenbilanzierung mit einem Faktor von 0,5 berücksichtigt.

Aufgrund einer Ökologischen Bewertung/Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regelt und Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Die Flächenbilanzierung sieht wie folgt aus:

Nutzung	m ²	Faktor	Bedarf m ²	Wertigkeit	Summe m ²
Wohnbaufläche neu (GRZ 0,4)	23000	0,4	9200	1,3	11960
private Zufahrten (0,1)	23000	0,1	2300	1,3	2990
Ausgleichsflächen im Plangebiet	6500			0,7	4550
Minderung	14950			0,5	7475
Aufwertung Fußweg	1410			0,6	846
Aus-					2079

gleichs- defizit					
---------------------	--	--	--	--	--

Trotz Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie der geplanten Umwandlung der strukturlosen Fußwegeverbindung zwischen Pankratiusstraße und Hedwigstraße in eine Grünachse durch Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 2.079 m², das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Um der Intention des BauGB, die Innenentwicklung von Baugebieten zu fördern, gerecht zu werden (Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur) wird in der Interessenabwägung die Ausweisung innenstadtnaher Bauplätze zur Förderung des flächensparenden Bauens und damit Umsetzung der Intention des BauGB höher gewichtet als der vollständige Ausgleich des planerischen Eingriffs.

Die großzügigen unbebauten Innenbereiche etlicher Quartiere vor allem in der Südstadt haben zweifelsohne günstige klimatische Auswirkungen für das Quartier selbst und auch darüber hinaus. Dabei kann aber nicht nachgewiesen werden, welche konkreten Innenbereiche einer weiteren baulichen Verdichtung nicht mehr zugeführt werden sollten, um negative klimatische Konsequenzen zu vermeiden. Dieser Nachweis kann aus dem städtischen Klimagutachten detailliert ebenfalls nicht abgeleitet werden.

Das Plangebiet liegt in einem baulichen Zusammenhang, der sich mit vor allem gewerblicher Nutzung sehr weit in Richtung Süden auf den Höhenrücken erstreckt. Kaltluftentstehung findet dort in nennenswertem Umfang nicht statt. In Verbindung mit der Kleinräumigkeit und der gesamtstädtischen Lage des Plangebietes ist eine bauliche Auffüllung vertretbar, auch wenn dadurch die klimatischen Eigenschaften des Blockbereiches selbst beeinflusst werden. Grundsätzlich wird eine bauliche Verdichtung im innerstädtischen Bereich einer weiteren Ausweisung von Bauland in die freie Landschaft hinein vorgezogen.

Im Hinblick auf den unverändert großen Bedarf an Bauland zur Schaffung von Familieneigenheimen und um der Intention des BauGB, die Innenentwicklung von Baugebieten zu fördern, gerecht zu werden, ist eine Bebauung der Gartengrundstücke sinnvoll.

9. Sonstiges

Durch den Bebauungsplan Nr. 220 werden nach derzeitiger Rechtslage folgende Beitrags- bzw. Kostenerstattungspflichten ausgelöst:

- Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 135 a BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

In den Bebauungsplan Nr. 220 werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Vor Durchführung einer Baumaßnahme ist eine Meldung an den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

Paderborn, 16.11.1999
Stadtplanungsamt