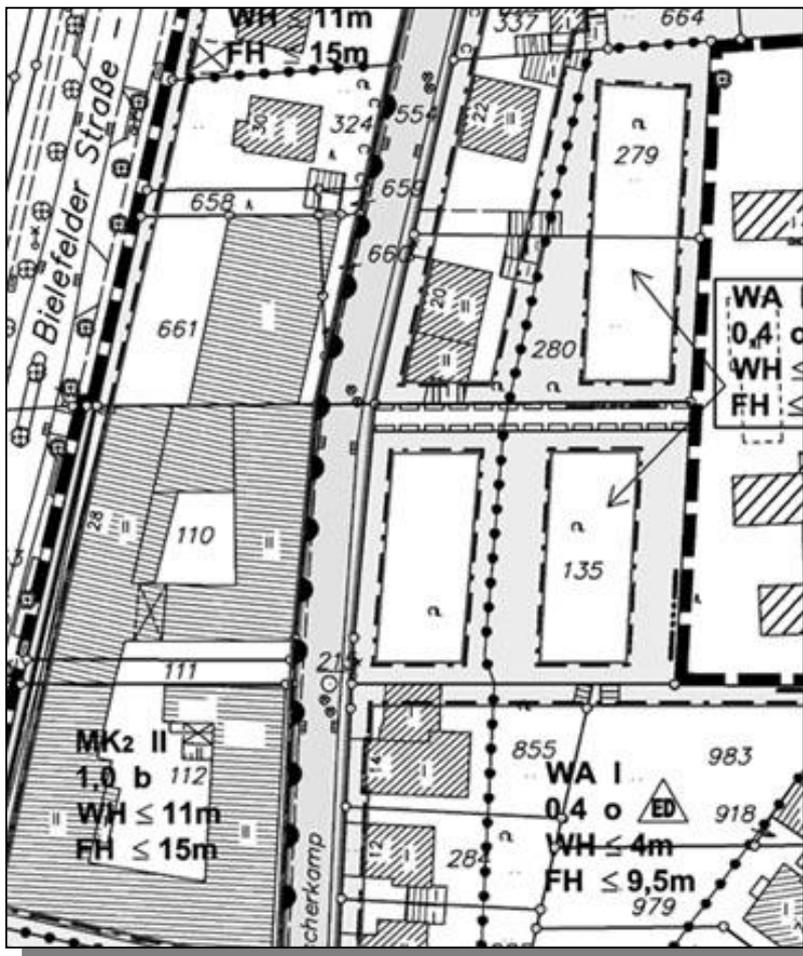


Begründung zum Bebauungsplan Nr. SN 235 A

„Fischerkamp“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2003

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**
- 2. Übergeordnete Vorgaben**
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplanung
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Städtebauliche Bestandsanalyse**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.1.1 Erschließung
 - 5.1.2 Versorgung
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.5.1 Dächer, Dachaufbauten
 - 6.5.2 Fassaden
 - 6.5.3 Doppel- und Reihenhäuser
- 7. Umweltbelange**
 - 7.1 Umweltbericht gem. § 2 a BauGB
 - 7.2 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- 8. Hinweise**
 - 8.1 Bodendenkmäler
 - 8.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes
 - 8.3 Hinweis der Deutschen Telekom
 - 8.4 Hinweis des Vorbeugenden Brandschutzes
- 9. Bestandteile des Bebauungsplanes**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. SN 235 A „FISCHERKAMP“

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Im Sommer 2001 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines SB- und Fachmarktes an der Bielefelder Straße sowie für die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich zwischen den Straßen Fischerkamp und Am Sandberg zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. SN 235 "Fischerkamp" hat in der Zeit vom 22.04.2003 bis einschließlich 22.05.2003 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum ist eine Vielzahl an unterschiedlichen Anregungen eingegangen, die inhaltlich gegen eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der festgesetzten Größe und somit auch gegen die Ausweisung eines Kerngebietes waren.

Weitgehend unstrittig dagegen ist der Bereich des Wohngebietes östlich der Straße Fischerkamp.

Aufgrund der geringen und unproblematischen Anregungen zum "Allgemeinen Wohngebiet" soll der Bebauungsplan Nr. SN 235 "Fischerkamp" geteilt werden und zunächst nur für den Teilbereich A (östlich der Straße Fischerkamp) als Satzung beschlossen worden, um geplante Investitionen in diesem Bereich zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 235 „Fischerkamp“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung östlich der Straße Fischerkamp sichergestellt werden.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Paderborn sieht für den Planbereich Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte vor.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist die Fläche östlich der Straße Fischerkamp als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung eines Spielplatzes für die Freifläche östlich des Fischerkamps.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die ausgewiesenen Wohnbauflächen ist nicht notwendig. Die Festsetzungen entwickeln sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 235 „Fischerkamp“ im Stadtteil Schloß Neuhaus wird begrenzt durch die Straße Fischerkamp im Westen, die nördlich liegende Memelstraße, durch das Gelände der Grundschulen St. Heinrich und Bonifatius und der Straße Am Sandberg im Osten sowie durch die südwestlich angrenzende Christuskirche.

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

Die nähere Umgebung wird geprägt durch Wohnbebauung, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, durch die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Christuskirche sowie durch die Grundschulen und ein nordöstlich liegendes Altenheim.

Der Bereich an der Bielefelder Straße wurde vor allem durch das ehemalige Möbel- und Einrichtungshaus Westerwinter geprägt. Das Gebäude ist mittlerweile abgerissen. Ebenfalls entfernt wurde eine aufgegebene Tankstelle. Beide Grundstücke sind geräumt.

Ein- bis dreigeschossige Gebäude dienen Wohnzwecken, aber auch der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben. Nördlich der Christuskirche hat sich ein Autohändler angesiedelt.

Entlang der Straße Fischerkamp findet man ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und eine als Wiese genutzte Freifläche mit einem Schuppen.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Für das östlich an den Fischerkamp angrenzende Wohngebiet ist eine Nachverdichtung vorgesehen. Zurzeit hat sich eine Bebauung entlang der Straßen „Fischerkamp“ und „Am Sandberg“ entwickelt; mit dem Bebauungsplan besteht nun die Möglichkeit, auch in den Gartenbereichen Hauptanlagen zu bauen. Die zum Teil sehr großen Grundstücke lassen in einem städtebaulich geordneten Rahmen eine weitere Bebauung zu, ohne die gegebenen Strukturen zu stören.

5.1.1 Erschließung

Die Grundstücke des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden über die Straße „Fischerkamp“ erschlossen.

Die Erschließung der neuen Wohnhäuser erfolgt über die jeweiligen Vordergrundstücke mit privaten Zuwegungen.

Aufgrund der Umbaumaßnahmen an der Grundschule St. Heinrich hat sich die fußläufige Zuwegung für die Bevölkerung verschlechtert. Mit dem geplanten Fußweg zwischen der Straße Fischerkamp und dem Schulgelände soll den Anforderungen aus der Bürgerschaft Rechnung getragen werden und die Situation wieder verbessert werden. Die bis Anfang des Jahres auf dem Schulgelände befindlichen Container werden nicht mehr benötigt, so dass der geplante Fußweg direkt am Schulhof endet und für die Schüler und auch für die Anwohner eine optimale Anbindung darstellt.

5.1.2 Versorgung

Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG werden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen, da in den angrenzenden Straßen Fischerkamp und Am Sandberg Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden sind. Die angrenzenden Grundstücke sind an diese bereits angeschlossen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet entwickelt sich aus dem bereits heute vorhandenen Bestand.

Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert und andererseits eine städtebaulich geordnete und verträgliche Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht.

Für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhöhte Flächenintensität erwarten lassen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Damit sollen die vorhandenen baulichen Strukturen gesichert und in der gegenwärtigen Form weiter geführt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Die Geschossigkeit ist in der Regel II-geschossig und nur in den Gartenbereichen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, wird eine I-Geschossigkeit festgesetzt. Die II-Geschossigkeit orientiert sich am Bestand. Im Bereich der Hinterbebauung wird aus Gründen des Einfügens in die Umgebung eine I-geschossige Bauweise festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die I-geschossige Bebauung ist eine differenzierte First- und Wandhöhe festgesetzt worden, um den sensiblen Hinterlandflächen gerecht zu werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist entsprechend der festgesetzten Nutzungen getroffen worden, um eine Hinterlandbebauung im Allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen.

6.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bis auf die Bauzeile entlang der Straße Fischerkamp nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird man dem tatsächlichen Bestand gerecht und sichert gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Neubebauung.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen Fischerkamp und den Grundschulen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (s. a. Punkt 5.1.1).

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Um den Ortscharakter und dessen Erscheinungsbild zu stärken, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 235 A eine örtliche Bauvorschrift erstellt worden. Mit den Regelungen zur Fassade, Dachaufbauten und Reihen- und Doppelhäuser soll eine Leitlinie geschaffen werden, die ein einheitliches Erscheinungsbild ermöglicht und gleichzeitig dem Bauherrn gestalterische Freiheit belässt.

6.5.1 Dächer, Dachaufbauten

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben soll ein einheitliches Erscheinungsbild stärken und damit zu einem homogenen Baugebiet beitragen.

6.5.2 Fassaden

Um mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung den Ortscharakter zu stärken, beziehen sich die Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl auf bereits vorhandene Baumaterialien, d. h. es handelt sich um rotbraunen Klinker und weißen oder grauen Putz. Damit wird eine Variabilität ermöglicht und gleichzeitig dem Bauherrn gestalterische Freiheit belassen.

6.5.3 Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser müssen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden. Ziel der Festsetzung ist: Durch Übereinstimmung formaler Elemente können architektonisch einheitlich ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbilder von Gebäuden entstehen, die sich wohltuend in die Umgebung einfügen.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Da der Bebauungsplan Nr. SN 235 A nicht in den Anwendungsbereich des § 2 UVPG fällt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig; entsprechend entfällt auch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB.

7.2 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zurzeit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Neben den straßenseitig zulässigen Wohnhäusern und Garagen können im rückwärtigen Teil der Grundstücke Nebenanlagen wie Garagen, Stellplatzanlagen, Abstellräume, Gartenhäuser, private Funk- und Antennenanlagen sowie Ställe für die Kleintierhaltung etc. und deren Zuwegungen gebaut werden. Dementsprechend ist auch heute schon ein Versiegelungsgrad in den rückwärtigen Bereichen gegeben, der über den einer völlig unbebauten Fläche hinausgeht.

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. Eine Bebauung der bisher als Gärten genutzten Flächen entspricht genau diesen städtebaulichen Zielen.

Damit sollen eine Zersiedelung der Stadträume und die Pendelverkehre zwischen weiter außerhalb liegenden Wohnbauflächen und der vorhandenen innerstädtischen Infrastruktur verhindert werden.

Die Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. SN 235 A „Fischerkamp“ erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc. in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Aufgrund der oben aufgeführten Gründe und unter dem Aspekt, dass mit dem Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet in erster Linie der Bestand und die auch vorher nach § 34 BauGB mögliche Bebauung planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden soll, erscheint es städtebaulich vertretbar, im Rahmen der Abwägung auf Ersatzmaßnahmen zu verzichten.

Naturschutzbezogene Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmäler

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis 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 Westf. 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 so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

8.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Dennoch wird bezüglich der Gefahr von Kampfmittelfunden folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

8.3 Hinweis der Deutschen Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8.4 Hinweise des Vorbeugenden Brandschutzes

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass für Gebäude, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind bzw. geplant werden je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 anzulegen ist.

Für die Straße Fischerkamp ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bzw. 800 l/h über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW und §1 (2) FSHG).

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Aufgestellt:

Paderborn, 22.10.2003
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Niereisel

Schultze