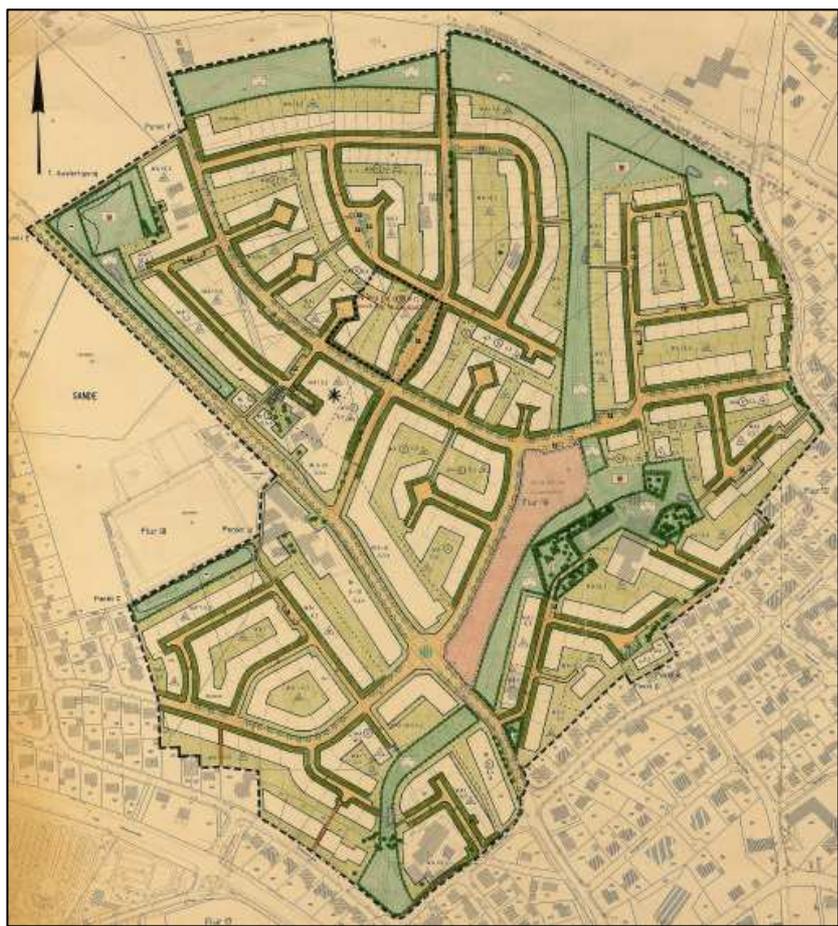


Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199

„Meerhof“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Februar 2004

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

1. Verfahrensübersicht

Am 02.12.2003 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 199 „Meerhof“ für die Offenlage beschlossen.

2. Planungsanlass

Anlass für die jetzige Änderung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, den Bebauungsplan in zwei Teilbereichen den geringfügig veränderten und überarbeiteten Straßenplanungen anzupassen.

- 2.1 Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 199 "Meerhof" ist entlang der Ostenländer Straße beidseitig ein ca. 2 m breiter Gehweg sowie ein bis zu 2 m breiter Grünstreifen mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, dass von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum abgewichen werden kann, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.

Aufgrund der zu erwartenden vermehrten Nutzung der Wege wurden die bisherigen Ausbauüberlegungen für die geplanten Gehwege entlang der Ostenländer Straße durch 2,50 m breite kombinierte Geh- und Radwege modifiziert. Da die Grundstücksverhandlungen in diesem Bereich des Bebauungsplanes bereits abgeschlossen sind, kann der kombinierte Geh- und Radweg nicht zu den Privatgrundstücken, sondern nur zu Lasten des Grünstreifens erweitert werden. Dieses wird in Teilbereichen des Grünstreifens eine Reduzierung auf bis zu 1,0 m mit sich bringen.

Nach Auffassung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen wären Bäume in dem verbleibenden schmalen Grünstreifen auf Dauer nicht zu erhalten. Denn durch notwendige Kantensteine bzw. Betonstützen für den Ausbau der Straße und der Geh- und Radwege sowie der geringen Breite der Grünfläche wird eine notwendige Wurzelbildung der Bäume eingeschränkt, eine ausreichende Nährstoffaufnahme behindert und insbesondere in den Sommermonaten die erforderliche Wasseraufnahme beeinträchtigt.

Aus den vorgenannten Gründen sind ein gesichertes Wachstum und ein dauerhafter Erhalt von Bäumen in einem so schmalen Grünstreifen nicht gegeben. Deshalb ist geplant, den verbleibenden Bereich zwischen dem Geh- und Radweg sowie der Fahrbahn teilweise mit Hecken zu bepflanzen und teilweise als gepflasterte Mulden auszubauen. Über Bodeneinläufe in den Mulden wird das anfallende Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Um das städtebauliche Ziel, die Ostenländer Straße mit einer Baumallee zu bepflanzen, weiterhin zu verwirklichen, werden bei den einzelnen Baumpflanzungen ca. 3 x 3 m große Baumscheiben eingebaut. Diese garantieren den neu gepflanzten Bäumen ein gesichertes Wachstum und einen dauerhaften Erhalt.

Aufgrund der zu erwartenden Vielzahl von privaten Ein- und Ausfahrten entlang der Ostenländer Straße sowie der hohen Kosten für eine Baumscheibe ist geplant, den bisher festgesetzten Pflanzabstand der Bäume von 10 m auf einen Pflanzabstand zwischen 20 bis 30 m zu erweitern. Dies ist städtebaulich und stadtgestalterisch vertretbar, da auch bei einem etwas größeren Abstand der Bäume der geplante alleeartige Charakter der Straße erhalten bleibt.

Die endgültigen Baumstandorte können erst nach Festlegung der privaten Zu- und Abfahrten exakt bestimmt werden.

- 2.2 In der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 199 wurde der Gehweg im Bereich der Straße Vogelweide nicht bis zum Maria-Adämmer-Weg fortgeführt. Da dies aber aus heutigen Verkehrssicherungsgründen zwingend notwendig ist, die Grundstücksverhandlungen aber schon abgeschlossen sind, kann die benötigte Fläche nicht mehr zu Lasten der angrenzenden Privatgrundstücke abgeteilt werden. Die Änderung, das Pflanzgebot in eine Pflanzempfehlung zu modifizieren, ermöglicht es auch, auf die an der Ostseite der Straße Vogelweide festgesetzte Verkehrsgrünfläche mit dem Pflanzgebot für Bäume zugunsten einer notwendigen durchgehenden Fußwegeverbindung zu verzichten.

3. Plangebiet

Das ca. 42,5 ha große Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Sande zwischen dem Boker Kanal, der Münsterstraße, dem Sportgelände und der Sander-Bruch-Straße. Bebaut ist das Plangebiet mit freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Entlang der Ostenländer Straße befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

4. Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold für den Oberbereich Paderborn ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich „Bereich mit niedriger Siedlungsdichte, höchstens 50 Einwohner pro Hektar“ dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche und einen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

5. Planinhalt

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gelten planerische Darstellungen innerhalb einer Verkehrsfläche als Bauprogramm. Das hat zur Folge, dass eine Straße erst dann abrechenbar ist, wenn das Bauprogramm erfüllt ist. Für Straßen, in denen weniger Bäume gepflanzt werden als der Bebauungsplan vorsieht, bedeutet das, dass das Bauprogramm noch nicht erfüllt ist und somit die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstehen kann. Für Straßen, in denen mehr Bäume gepflanzt werden als der Bebauungsplan vorsieht, kann der Aufwand für die zusätzlichen Bäume nicht abgerechnet werden.

Um die überarbeiteten Ausbaukonzepte planungsrechtlich abzusichern und die Abrechnung der Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 199 abgeändert werden.

Die Baumstandorte werden nur noch als Pflanzempfehlung nachrichtlich dargestellt. In den überarbeiteten textlichen Festsetzungen wird auch geregelt, dass von der Anzahl und den Standorten der nachrichtlich dargestellten Baumpflanzungen aufgrund von Umsetzungsschwierigkeiten und der örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden kann.

Diese veränderten Festsetzungen ermöglichen es, die bisher verbindlich festgesetzten Standorte und Abstand der Bäume zu modifizieren und damit flexibel auf vorhandene Grundstückszufahrten und Leitungen zu reagieren.

Es bleibt aber weiterhin ein Ziel der Stadt Paderborn, nach Möglichkeit viele Bäume im Straßenbereich zu pflanzen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Modifizierung der vorgenannten Festsetzungen nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

6. Umweltbelange

Aus folgenden Gründen ist für die III. Änderung des Bebauungsplanes keine neue Ausgleichsbilanzierung erforderlich:

- Die im Bebauungsplan entlang der Verkehrsstraßen festgesetzten Bäume sind nicht in die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. S 199 "Meerhof" eingeflossen.
- Die geplante Reduzierung des Straßenbegleitgrüns ist nur geringfügig.
- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 199 wurde ein Ausgleichsüberschuss von 0,302 ha ermittelt.
- Auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wurde eine Vielzahl von neuen Bäumen gepflanzt und weitere Pflanzungen sind geplant.

7. Beitragspflichten

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge für Straßen, Wege und Plätze gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung sowie Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 135 a BauGB i. V. m. der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen ausgelöst. Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen und der Änderung des Pflanzgebotes in eine Pflanzempfehlung wird eine rechtlich abgesicherte Erhebung der Erschließungsbeiträge ermöglicht.

8. Hinweise

Da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können, sollten Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Kampfmittelfunde sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen sowie die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen.

Paderborn, 10.02.2004

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze