

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 II. Änderung

„Alter Postweg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Mai 2004

Verfahrensschritt:
Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen/Planungsanlass**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Vorgaben**
 - 3.1 Flächennutzungsplanung**
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsalternativen**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.2 Straßenverkehrsflächen**
 - 6.3 Fuß- und Radwege**
 - 6.4 Grünflächen**
 - 6.5 Ver- und Entsorgung**
 - 6.6 Altlasten**
 - 6.7 Immissionsschutz**
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Hinweise/Sonstiges**
- 11. Umsetzung/Realisierung des Bebauungsplanes**

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Planungsanlass

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 56 „Husener Straße“ ist bereits seit 1981 rechtsverbindlich und sicherte seitdem planungsrechtlich ein Sondergebiet für den Bereich zwischen Husener Straße, Südring und Pohlweg.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alter Postweg“, die seit Juli 2001 rechtswirksam ist, sind geänderte städtebauliche Überlegungen berücksichtigt worden.

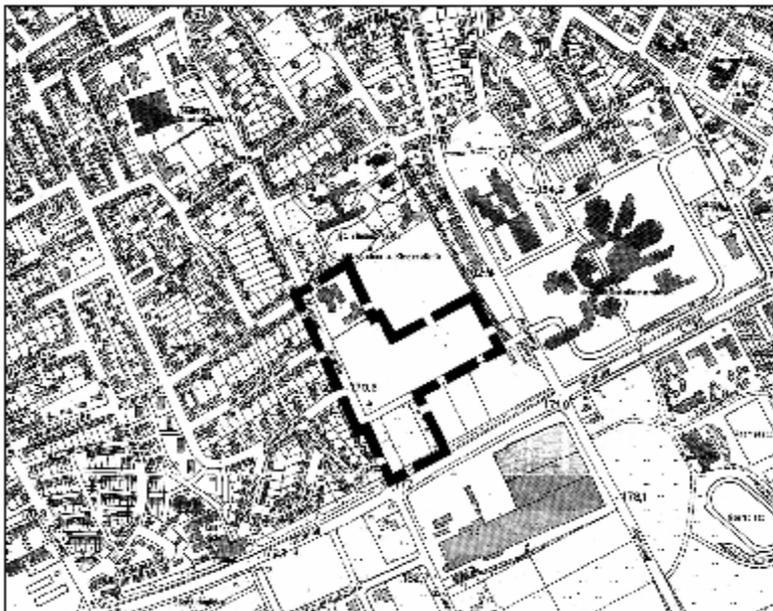
Die I. Änderung hat für einen Teilbereich ein Sondergebiet für Anlagen des Gesundheitswesens, Schule, Verwaltung (SO) und ein Teilbereich mit der Zweckbestimmung hochschulbezogene Einrichtungen festgesetzt. Die restlichen Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes sollen geringfügige Modifizierungen vorgenommen werden, die zum einen eine bessere Vermarktungschance der Bauflächen eröffnen und andererseits geplante städtebaulich sinnvolle Baumaßnahmen planungsrechtlich absichern. Zurzeit besteht bei der Stadt Paderborn eine Nachfrage entsprechender kleinteiliger SO-Flächen, die aufgrund der festgelegten Erschließung nicht bedient werden kann. Über eine zusätzliche Erschließungsstraße soll eine sinnvolle Teilung eines Baufeldes ermöglicht werden, so dass auch kleinteiligere Grundstückspartellen erschlossen werden können.

Aufgrund einer konkreten Anfrage soll die Zweckbestimmung des Sondergebietes in einem Teilbereich insofern geändert werden, dass eine Studentenwohnanlage mit Appartements, Gästeappartements und Hotelzimmer und ein Begegnungszentrum planungsrechtlich zulässig sind.

Gleichzeitig soll das Zu- und Abfahrtsverbot den vorhandenen Gegebenheiten angepasst werden und auf die in der I. Änderung festgelegte Ausnahmeregelung verzichtet werden. Mit den Modifizierungen soll den veränderten Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich



Der Änderungsbereich liegt im Süden des Stadtgebietes und liegt östlich entlang der Husener Straße.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung



Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt für den Geltungsbereich im Norden Wohnbauflächen und im südlichen Bereich Sondergebietsflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse



Die städtebauliche Situation stellt sich insgesamt gesehen eher inhomogen dar. Grenzen westlich der Husener Straße Wohngebiete an, wird das Gebiet östlich des Pohlweges von der Universität geprägt. Im Norden befinden sich die Flächen des St. Vincenz-Krankenhauses und im Süden wird das Stadtbild von der Straße Südring und dem daran liegenden Einkaufszentrum dominiert.

Daraus resultiert die städtebauliche Konzeption, im Norden zu den eher ruhigeren vorhandenen Nutzungen Wohnbebauung festzulegen und in den übrigen Flächen ein Sondergebiet auszuweisen, welches nicht störende Nutzungen festlegt, die eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Gegebenheiten darstellt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsalternativen

Die städtebauliche Konzeption ist vorgegeben durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alter Postweg“ und ist nach wie vor städtebaulich sinnvoll. Die Modifizierungen beinhalten deshalb keine grundlegenden Abweichungen, sondern stellen nur eine geringfügige Anpassung an die Ist-Situation dar. An der grundsätzlichen planerischen Konzeption werden keine Änderungen vorgenommen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entspricht den Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes und bietet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der offenen Bauweise, einer Drei- bis Vier-Geschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m einen städtebaulich sinnvollen Übergang vom westlich der Husener Straße liegenden Wohngebiet zu den Sondergebietsflächen.

Sondergebiet (SO)

Nachdem sich im Laufe des Verfahrens zur I. Änderung der Bedarf für Erweiterungen der Universität reduziert hat, wurde eine Zonierung des Sondergebietes festgelegt. Diese ist zur II. Änderung zum größten Teil übernommen worden. Entlang der Straße Südring werden Flächen für hochschulbezogene Einrichtungen vorgehalten. An dieser städtebaulich sinnvollen Ausweisung wird auch weiterhin festgehalten, zumal im Moment für einen Teil der Fläche eine zweckmäßige Zwischennutzung gefunden worden ist.

Nördlich des Mersinweges sind im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Anlagen des Gesundheitswesens, Schule und Verwaltung festgelegt. Dieses Sondergebiet wird reduziert und im Osten durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung hochschulbezogene Einrichtungen mit studentischem Wohnen / Hotel ersetzt. Der Stadt Paderborn liegt eine Anfrage vom Studentenwerk vor, auf diesen Flächen eine Studentenwohnanlage zu realisieren. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen ein solches Vorhaben, sondern im Gegenteil ermöglicht es einen sinnvollen Übergang zwischen der Wohnnutzung und den hochschulbezogenen Einrichtungen. In der Wohnanlage sollen Appartements, Gästeappartements und Hotelzimmer sowie ein Begegnungszentrum integriert werden. Da an diesem Standort aus städtebaulichen Aspekten kein selbständiges Hotel entstehen soll, ist in der Zweckbestimmung deutlich gemacht worden, dass die Hotelnutzung in enger Verbindung mit den Hochschuleinrichtungen stehen muss. Die für Gastprofessoren und Besucher der Universität angedachten Hotelzimmer erhalten einen anderen Standard als die Appartements, das Catering wird aber auch von der Mensa erbracht. In der vorgeschlagenen Konstellation und mit der planungsrechtlichen Absicherung durch die definierte Zweckbestimmung für das Sondergebiet ist eine solche Nutzung an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung werden entsprechend der I. Änderung übernommen. Lediglich die Baugrenzen werden angepasst und rücken bis auf 4 m an die Straßenverkehrsfläche

bzw. Grünfläche heran und ermöglichen somit eine städtebaulich vertretbare und gleichzeitig wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes.

Für die restlichen Flächen bleiben Art und Maß wie im Bebauungsplan Nr. 56 I. Änderung bestehen. Die an die Husener Straße angrenzende Baufläche wird lediglich durch eine weitere Stichstraße erschlossen, um so den Wunsch nach kleinteiligeren Grundstücken zu verwirklichen. Eine Änderung der städtebaulichen Grundkonzeption ist damit aber nicht gegeben.

6.2 Straßenverkehrsflächen

Bis auf die unter Punkt 6.1 erwähnte Stichstraße sind die Straßenverkehrsflächen alle aus der I. Änderung übernommen worden und haben entsprechend der geplanten Nutzungen die erforderlichen Größenordnungen

Entlang der Husener Straße war bereits zur I. Änderung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden. Diese Ausweisung soll auch weiterhin Gültigkeit haben und nur die vorhandene Situation angepasst werden. Aus diesem Grund wird das Grundstück des St. Veronika Altenpflege- und Seniorenwohnheimes von dieser Regelung ausgenommen. Die Anbindung an die Husener Straße ist ermöglicht worden, da die Nutzung denen auf der Westseite entspricht.

Die Ausnahmeregelung zu den Zu- und Abfahrtsverboten wird aus Gründen der rechtlichen Sicherheit nicht weiter Bestandteil der II. Änderung des Bebauungsplanes sein, beitragsrechtliche Auswirkungen werden so eindeutig geregelt.

Mit den modifizierten Änderungen zum Zu- und Abfahrtsverbot ist auch weiterhin sichergestellt, dass keine übermäßige Belastung der Husener Straße erfolgen kann.

Die Pflanzempfehlungen für Bäume entlang der Straßen sind nachrichtliche Darstellungen. Damit sind sie nicht als Bestandteil des sog. Bauprogrammes zu verstehen, wie es sonst laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ausgelegt wird. So bleibt ein höheres Maß an Flexibilität bei der Ausbauplanung erhalten (z. B. Verschiebung von Baumstandorten wegen Grundstückszufahrten), ohne dass der planerisch gewünschte städtebauliche Charakter der Straße negativ verändert wird.

6.3 Fuß- und Radwege

Zur besseren fußläufigen Erschließung des Baugebietes sind innerhalb der Grünflächen Fußwege geplant. Darüber hinaus werden die Gebiete entlang des „Mersinweges“ und entlang der „Grünebaumstraße“ über einen Fußweg, der zwischen den beiden Wendehämmern liegt, fußläufig miteinander verbunden.

6.4 Grünflächen

Die geplanten Grünzüge haben eine gliedernde Funktion und ermöglichen gleichzeitig eine optische Aufwertung des Gebietes. Der Grünordnungsplan zur I. Änderung hat auch für die II. Änderung Bestand, da in diesem Bereich keine Modifizierungen vorgenommen wurden. Die dort getroffenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich unterstützt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Da es sich um keine neue Neuausweisung von Bauflächen handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits zum jetzigen Zeitpunkt gesichert. Die planungsrechtliche Absicherung der Leitungstrassen erfolgt über die Ausweisung öffentlicher Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

6.6 Altlasten

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.7 Immissionsschutz

Immissionen, die vom Sondergebiet auf die angrenzenden Wohngebiete ausgehen könnten, sind aufgrund der vorgegebenen Zweckbestimmungen nicht erkennbar. Auch die getrennte verkehrliche Erschließung ist positiv unter dem Gesichtspunkt Immissionsschutz zu bewerten.

7. Denkmalschutz

Östlich der Husener Straße, innerhalb der nicht überbaubaren Fläche befindet sich ein Bildstock, der zu erhalten und zu sichern ist. Das hohe Alter (bezeichnet 1679) und der daraus resultierende schlichte Aufbau haben in der Stadt Paderborn nur wenige Parallelen, zumeist finden sich hier reich ornamentierte Exemplare aus dem 18. Jahrhundert.

Planungsrechtlich ist das Baudenkmal durch die Festsetzung einer Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gesichert.

Im Abstand von 3 m sind Baumaßnahmen gemäß Denkmalschutzgesetz unzulässig.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

9. Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiet	1,2 ha
Sondergebiet	3,1 ha
Straßenverkehrsflächen	0,9 ha
Grünflächen	0,6 ha

10. Hinweise/Sonstiges

In die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alter Postweg“ werden folgende Hinweise 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.
- 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.
- Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Aufgrund der zulässigen Geschosshöhe von bis zu 18 m kann im Einzelfall eine hausinterne Druckerhöhungsanlage erforderlich werden.
- Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³ bzw. 800l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen.
- Für Gebäude, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist je eine Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 anzulegen.
- Bei Baubeginn sind Hinweisschilder mit den Hausnummern der einzelnen Grundstücke aufzustellen.
- Werden im Baugebiet Gebäude errichtet, deren Aufenthaltsräume höher als 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberfläche haben, ist der 2. Rettungsweg entweder baulich sicherzustellen bzw. wenn der 2. Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll, sind eine Feuerwehrezufahrt und Stellflächen für die Krafftdrehleiter gem. DIN 14090 zu erstellen.

11. Umsetzung/Realisierung des Bebauungsplanes

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Paderborn bzw. zum Teil schon an zukünftige Bauherren weiter veräußert worden. Für einige Flächen sind bereits Baugenehmigungen beantragt worden. Die Straßenverkehrsflächen sind bereits als Baustraßen erstellt. Der Endausbau ist in einem Teilbereich für dieses Jahr geplant, die weiteren Straßenverkehrsflächen werden in Teilabschnitten voraussichtlich 2006 umgesetzt werden können.

Aufgestellt:

Paderborn, 24.05.2004

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Niereisel

Schultze