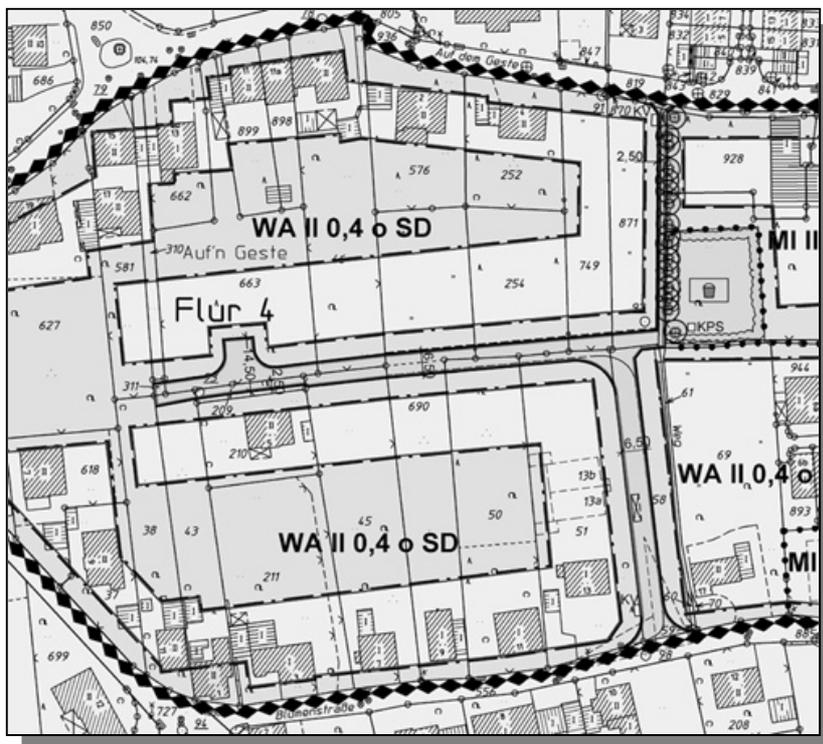


# Begründung zur VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 „Blumenstraße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
März 2003

Verfahrensabschnitt:  
Satzungsbeschluss

### 1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 29.10.2002 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 "Blumenstraße" für die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 12.11.2002 bis 12.12.2002 statt.

Am 13.02.2003 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Entwurf der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 für die Offenlage beschlossen.

### 2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. E 98 ist seit dem 26.11.1988 rechtsverbindlich. In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan mehrmals den veränderten städtebaulichen Zielen angepasst.

Für den Bereich zwischen den Straßen Auf dem Geste, Wewerstraße, Blumenstraße, Elser Kirchstraße und der Urbanstraße sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan die behutsame Nachverdichtung der Gartenbereiche durch die Neuanlage einer Stichstraße - ausgehend von der Blumenstraße - mit einer Wendeanlage auf den Grundstücken der Gemarkung Elsen, Flur 4, Flurstücke 38, 43, 311 und 581 vor.

Die Realisierung dieser Planung scheiterte bisher immer an der fehlenden Bereitschaft einzelner Grundstückseigentümer, festgesetzte Verkehrsflächen an die Stadt Paderborn abzutreten. Deshalb wurde am 28.06.2000 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Beschluss gefasst, ein Umlegungsverfahren einzuleiten. Während des Umlegungsverfahrens hat sich aber gezeigt, dass die unterschiedlichsten Wünsche und Vorstellungen der privaten Grundstückseigentümer und die Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele in einer privaten Einigung besser zu realisieren sind als in einem gesetzlich geregelten Umlegungsverfahren. Da eine private Einigung einer öffentlichen Umlegung vorzuziehen ist, wurden vom Liegenschaftsamt erneut Grundstücksverhandlungen zum Ankauf der öffentlichen Flächen mit den Eigentümern aufgenommen. Das Ergebnis der intensiven Gespräche hat gezeigt, dass bei einer geringfügigen Modifizierung der Straßenverkehrsflächen alle betroffenen Grundstückseigentümer bereit sind, die notwendigen Erschließungsflächen abzutreten.

Mit der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 für den Bereich "Blumenstraße" soll nunmehr das Ergebnis der Grundstücksverhandlungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden und die daraus resultierenden Modifizierungen rechtssicher festgesetzt werden.

### 3. Plangebiet

Der ca. 4,2 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 98 liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Elsen. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Elser Kirchstraße, Urbanstraße, Auf dem Geste, Wewerstraße und der Blumenstraße.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in ein- bis dreigeschossiger Bauweise.

### 4. Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Detmold ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 98 als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) dargestellt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 98 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn als Wohnbaufläche bzw. Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

### 5. Planinhalt

Mit der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 für den Bereich "Blumenstraße" soll eine möglichst rasche Verwirklichung der Bauwünsche von Anliegern zwischen Blumenstraße und der Straße Auf dem Geste erreicht werden. Um dieses auch städtebaulich sinnvolle Ziel zu verwirklichen, wird das Ergebnis der Grundstücksverhandlungen zum Ankauf der Straßenfläche in den Bebauungsplan eingearbeitet und die daraus resultierenden Modifizierungen rechtssicher neu festgesetzt.

Im Einzelnen sieht die geplante Änderung folgendermaßen aus:

- Der Einstieg der neuen Stichstraße wird um ca. 6 m an die Westgrenze des Flurstücks 58 verschoben,
- im Bereich des vorhandenen Wohnhauses Blumenstraße 5 wird die Verkehrsfläche auf ein Maß von 5,50 m reduziert,
- am Ende des Stichweges wird die Verkehrsfläche bis an die Ostgrenze der Flurstücke 38 und 581 zurückgenommen, eine Erschließung und somit eine Bebauung des Gartenbereiches des Flurstückes 627 entfällt,
- auf dem Flurstück 663 wird eine modifizierte Wendeanlage neu festgesetzt,
- der vom neuen Stichweg nach Norden zur Straße Auf dem Geste verlaufende Fußweg wird von 3,00 m auf 2,50 m reduziert,
- die Baugrenzen entlang des neuen Stichweges werden den veränderten Straßenverlauf und der neuen Wendeanlage angepasst,
- die Baugrenzen auf dem Flurstück 886 entlang der Wewerstraße werden geringfügig modifiziert.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan bereits getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI), die offene Bauweise, die Grundflächenzahl (0,4), die Anzahl der Vollgeschosse (max. zwei) sowie die Dachform der Gebäude (Satteldach) werden nicht verändert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. E 98 aus dem Jahre 1988 setzt für jedes Wohnquartier an zentraler Stelle einen Spielplatz für Klein- bzw. jüngere Schulkinder fest, der in das Fußwegenetz eingebunden und von den Wohnungen in zumutbarer Entfernung relativ gefahrlos zu erreichen ist. Für die älteren Jahrgangsstufen setzt der Bebauungsplan einen größeren Spielbereich mit Bolzplatz westlich des Holzweges fest. In seiner Sitzung am 17.02.1999 hat der Jugendhilfeausschuss über noch nicht ausgebaute Kinderspielplätze in der Stadt Paderborn beraten und den Beschluss gefasst, dass der Spielplatz im Bereich Blumenstraße/Auf dem Geste nach dem Bedarfsplan für öffentliche Spielanlagen der Stadt Paderborn weiterhin benötigt wird und nicht aufgegeben werden kann.

Auch nach einer erneuten Bedarfsermittlung der Stadt Paderborn vom 07.01.2003 sprechen alle Faktoren wie die Einwohnerstruktur, Wohndichte, Wohnungsdichte und vorhandene Spielmöglichkeiten für den Erhalt dieser Spielflächen.

In dem Wohnquartier Kämpenstraße (zwischen Von-Ketteler-Straße, Simonstraße, Holzweg, Von-Eichendorff-Straße und der Wewerstraße) leben zurzeit 563 Kinder und Jugendliche im Alter von 0 - 17 Jahren. Auffällig ist der relativ hohe Prozentsatz 0- bis 5-jähriger Kinder.

Im Hinblick auf weitere Bebauung und noch nicht abgeschlossener Familienplanung insbesondere der jungen Familien mit Kindern im Alter von 0 - 5 Jahre besteht nach Ansicht der Stadt Paderborn weiterhin der Bedarf an öffentlichen Spielflächen in diesem Bereich.

Aus den vorgenannten Gründen kann auf einen Spielplatz im Bereich der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 nicht verzichtet werden.

Die bisher getroffene Festsetzung „Kinderspielplatz“ für das Grundstück der Gemarkung Elsen, Flur 4, Flurstück 929 bleibt aus den vorgenannten Gründen weiterhin bestehen.

Die behutsame Nachverdichtung des Baugebietes „Blumenstraße“ über die geplante öffentliche Erschließung entspricht der Intention des Baugesetzbuches, die Innenentwicklung zu fördern. Dies erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen etc. in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches vorhanden sind.

Aus den gesamten vorgenannten Gründen ist die durch die VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 ermöglichte zügige bauliche Nutzung der heutigen Gartengrundstücke städtebaulich sinnvoll. Zumal weiterhin ein hoher Bedarf an Bauflächen für junge Familien mit Kindern in Paderborn besteht.

### **6. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches sichern die Straßen Urbanstraße, Auf dem Geste, Wewerstraße, Blumenstraße und die Elser Kirchstraße. Der in nördlicher Richtung von der Blumenstraße abgehende und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. E 98 bereits festgesetzte Stichweg bleibt geringfügig modifiziert bestehen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in den bestehenden und ausgebauten Straßen vorhanden. Der Anschluss der in der geplanten Erschließungsstraße erforderlichen Trennkanalisation an den Bestand in der Blumenstraße ist aber zurzeit aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Um dieses Problem zu beseitigen, müssen außerhalb des Änderungsbereiches in der Blumenstraße zwischen der Wewerstraße und dem geplanten Stichweg die vorhandenen Kanäle erneuert werden. Diese Maßnahme ist für den Wirtschaftsplan 2003 vorgesehen.

Die Wasserleitungssysteme in der neuen Stichstraße werden auch für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde von der Geotechnischen Gesellschaft Con-Terra eine Bodenuntersuchung zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser durchgeführt. Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Änderungsbereich aufgrund der geringen Durchlässigkeit und der zum Teil wasserstauenden Böden nicht möglich. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deshalb geregelt, dass das im Bereich der bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig an die öffentliche

Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Ebenfalls anzuschließen ist der Überlauf von Regenwassernutzungsanlagen.

Mit der Festsetzung von Kabelverteilerschränken im Einmündungsbereich des geplanten Stichweges mit der Blumenstraße und am Ende des Fußweges sowie einer Kompaktstation auf der Fläche des geplanten Kinderspielplatzes wird die notwendige Stromversorgung des Gebietes sichergestellt. Über eine Verlängerung der vorhandenen Leitungen ist auch die Versorgung des Änderungsbereiches mit Erdgas gesichert.

## **7. Umweltbelange**

Erhaltenswerte Bäume auf der Nordseite Parzelle 929 bzw. entlang der Wewerstraße sowie auf der Westseite der Flurstücke 928 und 929 werden durch ein Erhaltungsgebot für Bäume geschützt.

Ausgleichsflächen gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geringfügige Modifizierung der Verkehrsflächen nicht erforderlich.

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 Änderungsbereiches 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 Werktage 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, 19.03.2003

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze