

Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 190

„Wohnpark Wilhelmshöhe“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Dezember 2003

Verfahrensschritt:
Offenlage

1. Verfahrensübersicht

Am 02.12.2003 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 190 „Wohnpark Wilhelmshöhe“ für die Offenlage beschlossen.

2. Planungsanlass

Anlass für die jetzige Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die örtlichen Gegebenheiten. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind im Verkehrsraum, überwiegend entlang der Bernhard-Hunstig-Straße, 98 Einzelpflanzgebote für Bäume sowie 2 Erhaltungsgebote festgesetzt worden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wie z. B. die Anlage von Zufahrten, Versorgungsleitungen etc. können im gesamten Plangebiet nur ca. 90 Bäume im öffentlichen Verkehrsraum gepflanzt werden.

3. Plangebiete

Das ca. 15 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Schloß Neuhaus und grenzt direkt an die Wohnbauflächen der Kernstadt Paderborn. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Elsener Straße, den Heinz-Nixdorf-Ring und der Straße Wilhelmshöhe. Bebaut ist das Plangebiet mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser. Entlang der Elsener Straße und im Einmündungsbereich der Bernhard-Hunstig-Straße mit der Straße Wilhelmshöhe befinden sich auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

4. Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold für den Oberbereich Paderborn ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich „Bereich mit mittlerer Siedlungsdichte zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar“ dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche und einen Teilbereich als Grünfläche und Fläche zur Sicherung der Landschaft 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 derzeitige Situation planungsrechtlich abzusichern und die Abrechnung der Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung zu ermöglichen, sollen die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert

werden, dass die Baumstandorte nur noch nachrichtlich dargestellt werden. Dieses gilt für den Standort und für die Anzahl der Bäume.

Diese veränderten Festsetzungen ermöglichen es, die bisher verbindlich festgesetzten Standorte und Abstände 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.

Des Weiteren entspricht die Zuordnung der Ausgleichsflächen nicht den heutigen formalrechtlichen Anforderungen. Von daher muss der Zuordnungstext wie folgt angepasst werden.

- Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. SN 190 „Wohnpark Wilhelmshöhe“ mit **1** gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet: Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Darüber hinaus wird außerhalb des Plangebietes eine im Grünordnungsplan gekennzeichnete städtische Ausgleichsfläche von 6.440 qm in den Tallewiesen, Flur 79, Flurstücke 201 u. 202 (gekennzeichnete Teilfläche) den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

6. Beitragspflichten

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 190 „Wohnpark Wilhelmshöhe“ 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.

Paderborn, 11.12.2003

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Böddeker

Schultze