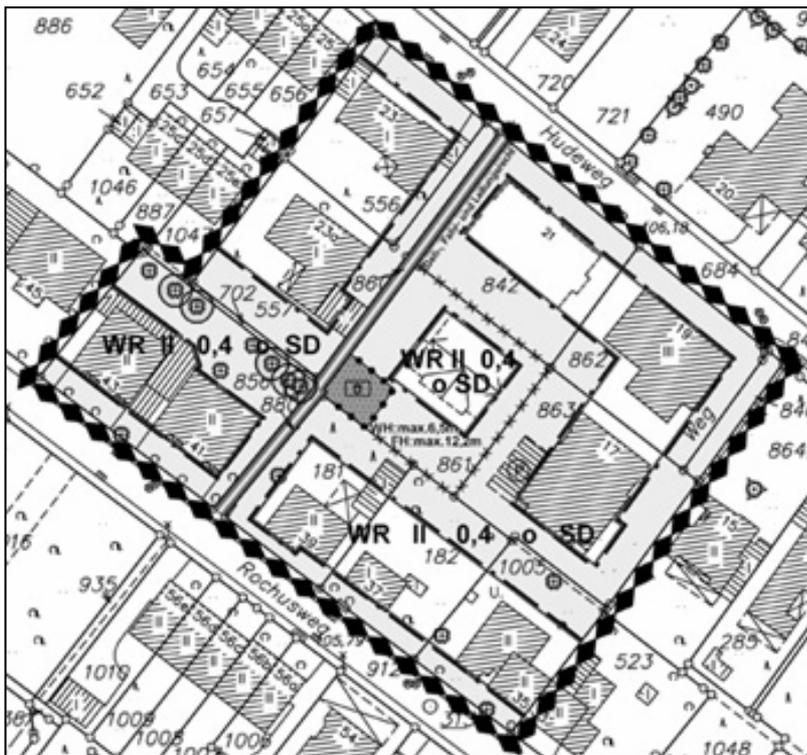


Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99

„Hudeweg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2003

Verfahrensabschnitt:
Offenlage

1. Verfahrensstand

Am 19.12.2000 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 99 „Hudeweg“ einzuleiten.

Vom 14.05.2002 bis 14.06.2002 wurde von der Verwaltung eine vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 06.12.2002 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung beraten und die Offenlage für die I. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Planungsanlass

In seiner Sitzung am 17.02.1999 hat der Jugendhilfeausschuss über nicht ausgebaute Kinderspielplätze in der Stadt Paderborn beraten und beschlossen, den im Bebauungsplan Nr. 99 festgesetzten Kinderspielplatz am Hudeweg aufzugeben.

Am 19.12.2000 hat sich der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt mit dem Antrag des Grundstückseigentümers der Spielplatzfläche befasst, den seit dem 07.11.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 "Hudeweg" zu ändern. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 99 "Hudeweg" einzuleiten mit dem Ziel, anstelle eines Kinderspielplatzes eine zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Flurstück 861 in der Flur 74 der Gemarkung Paderborn zu schaffen.

Gründe für die Aufgabe dieser Spielfläche ist die verbesserte und erhöhte Spielgeräteausstattung des Kinderspielplatzes an den Fischteichen und der Spielmöglichkeiten im Bereich des Minigolfplatzes an der Dubelohstraße. Darüber hinaus sieht die Prioritätenliste der Stadt Paderborn für den Neubau und die Instandsetzung von Kinderspielplätzen vor, Ausbaumaßnahmen insbesondere in Gebieten mit einem hohen Anteil junger Bevölkerung, mit einem besonderen Entwicklungsbedarf sowie einer sozialen Benachteiligung zu fördern. Die Ausgestaltung des Wohnumfeldes An den Fischteichen, die Sozialdaten und weitere Indikatoren, die für die Bedarfsermittlung der Einrichtung von Kinderspielplätzen angewandt werden, lassen in Relation zu anderen Sozialräumen keine absolut dringliche Notwendigkeit für den Ausbau eines Kinderspielplatzes in diesem Wohngebiet erkennen.

Das Baugebiet zwischen der Fürstenallee, An den Fischteichen, der Eisenbahnlinie und der Dubelohstraße ist zudem geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie durch Reihenhäuser. Fast alle Grundstücke im Baugebiet weisen einen hohen Freiflächenanteil auf, so dass schon heute Spielmöglichkeiten für Kleinkinder in den Gartenbereichen der privaten Grundstücke möglich und auch vorhanden sind.

Ferner ist das Baugebiet „Fischteiche“ als Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (Tempo 30-Zone) ausgeschildert und weist nur eine geringe Verkehrsbelastung auf. Aufgrund des hohen Freiflächenanteiles der Grundstücke, der geringen Verkehrsbelastung, der Nähe zur Innenstadt und dem Naherholungsgebiet Fischteiche/Padersee weist das Baugebiet „Fischteiche“ einen hohen Wohnwert sowie eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität auf.

Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung, die Spielplatzfläche zu erhalten, wurden von der Verwaltung noch einmal Gespräche mit dem Investor der geplanten Neubebauung hinsichtlich der Nutzung einer Spielfläche geführt. Es konnte eine Übereinkunft erzielt werden, dass die für die privaten Wohnungen notwendigen Spielplatzflächen auf dem privaten Grundstück (durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt) auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Durch diese Maßnahme können für jüngere Kinder, Kindergar-

ten- und Grundschulkinder Spielmöglichkeiten im Baugebiet angeboten werden. Das Jugendamt prüft auch noch einmal den Bedarf an Spielmöglichkeiten für ältere Kinder, der gegebenenfalls durch weitere Aufwertung und Ausbau einer vorhandenen Spielwiese in der Nähe der Minigolfanlage gedeckt werden kann.

3. Plangebiet

Der ca. 8.900 m² große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Hudeweg“ liegt im Nordwesten der Kernstadt Paderborn zwischen den Straßen Hudeweg und Rochusweg. Die Umgebungsbebauung des Änderungsbereiches besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Sport- und Freizeitanlagen und ÖPNV-Haltestellen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

4. Übergeordnete Planung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung in Detmold stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

5. Planinhalt

Ziel des vorliegenden Entwurfs der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Hudeweg" ist es, anstelle eines Kinderspielplatzes eine neue Baufläche auf dem Flurstück 861 in der Flur 74, Gemarkung Paderborn festzusetzen.

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. Die Neuausweisung von zusätzlichen Bauzonen innerhalb vorhandener Wohngebiete entspricht auch der Intention des Baugesetzbuches, die Innenentwicklung zu fördern. Dies erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass viele Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen und ÖPNV-Haltestellen in zumutbarer Entfernung des Plangebietes vorhanden sind.

Das Entwurfskonzept sieht vor, in Anlehnung an die Festsetzungen der Nachbargrundstücke und unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung für die neue Baufläche auf der Parzelle 861 reines Wohngebiet (WR) mit maximal zwei Vollgeschossen festzusetzen. Aufgrund der vorhandenen Bauweise sowie Ausnutzung der Grundstücke in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) vorgeschrieben. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt, da auch die vorhandene Nachbarbebauung diese Dachform bereits aufweist. Die geplante Neubebauung fügt sich somit auch von der Dachgestaltung in das Siedlungsbild ein. Damit sich die Neubebauung auch in der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung anpasst, werden eine maximale Wandhöhe von 6,50 m und

eine maximale Firsthöhe von 12,20 m festgeschrieben. Ermittelt wurden die Wand- und Firsthöhen an den vorhandenen Nachbargebäuden am Hudeweg und Rochusweg. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird der bebaubare und nicht überbaubare Bereich des Grundstücks Flur 74, Flurstück 861 in der Gemarkung Paderborn eindeutig geregelt. Sonstige Baugrenzen im Änderungsbereich des Planes werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und nur in Teilbereichen der bisher ausgeführten Bebauung an den beiden Straßen angepasst sowie modifiziert.

Durch die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise, der Baugrenzen, der Dachform, außerdem der Festlegung der Wand- und Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung harmonisch in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt.

6. Erschließung

Um unnötig befestigte Flächen und doppelte Erschließungen zu vermeiden, soll die Erschließung der neuen Baufläche zum größten Teil über die im Bebauungsplan festgesetzte und im Besitz der Stadt Paderborn befindliche Fußwegfläche erfolgen. Darüber hinaus wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Parzelle 842 eine ausreichend breite baurechtliche Erschließung gesichert.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Straße Hudeweg vorhanden, deshalb ist die Ver- und Entsorgung der neuen Baufläche gewährleistet.

Der § 51 Landeswassergesetz lässt es zu, bei Vorhaben geringen Umfangs auf die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers zu verzichten.

Um keine unnötigen und unverhältnismäßig hohen Kosten zu verursachen, wird bei der Ausweisung von nur einem neuen Bauplatz in der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 auf die zwingende Festsetzung der Versickerung verzichtet. Es bleibt dem privaten Investor aber unbenommen, beim Kreis Paderborn eine Versickerung des Niederschlagswassers für die Neubebauung zu beantragen.

Eine Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen ist in der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Hudeweg“ nicht vorgesehen.

7. Umweltbelange

Durch ein Erhaltungsgebot werden alle erhaltenswerten Bäume innerhalb des Änderungsbereiches geschützt.

Sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB können im Änderungsbereich nicht ausgewiesen werden, da die vorhandene Grundstücksgröße und andere rechtliche Bedingungen (z. B. Nachbarrechtsgesetz) keine Realisierung von sinnvollen und effektiven Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zulassen. Auf die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen für die neu ausgewiesene Baufläche wird deshalb verzichtet. Dies ist vertretbar, da auch die zurzeit rechtsverbindlich festgesetzte Nutzung als Spielplatz versiegelte und befestigte Flächen für Spielgeräte und Spielflächen zur Folge gehabt hätte.

In der Abwägung aller Interessen wird die Bebauung der Parzelle 861 höher gewichtet als ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, zumal die Ausweisung von zusätzlichen Bauzonen innerhalb des Wohngebietes „Hudeweg“ auch der Intention des Baugesetzbuches entspricht, die Innenentwicklung zu fördern. Dies erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass viele Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Sport- und Freizeiteinrichtungen und ÖPNV-Haltestellen in zumutbarer Entfernung des Plangebietes vorhanden sind.

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

8. Sonstiges

In die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Aufgrund der schon vorhandenen Kanalisation im Hudeweg und dem Rochusweg ist eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich (LWG § 51 a Abs. 4). Die Versickerung kann vom jeweiligen Bauherrn beim Kreis Paderborn beantragt werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit liegt beim Antragsteller.

Aufgestellt:

Paderborn, 07.03.2003

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze