

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 253

„Höhenstraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn, 17.01.2006

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stadtplanungsamt Paderborn

Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung



1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Am 29.06.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Uhlenbruch/Höhenstraße beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die städtebauliche Ordnung für eine Hinterlandbebauung sicherzustellen.

Am 20.07.2004 wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung die betroffenen Grundstückseigentümer über die Rahmenbedingungen dieser Innenverdichtung informiert. Eine anschließend durchgeführte schriftliche Abfrage ergab folgende Ergebnisse:

Für den Bereich Uhlenbruch/Höhenstraße/Warburger Straße hat sich die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer für eine Hinterlandbebauung ausgesprochen.

Für den Bereich Höhenstraße Haus Nr. 19 bis Haus Nr. 41 hat sich die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer gegen eine Hinterlandbebauung ausgesprochen.

Für das Grundstück der jetzigen Gärtnerei an der Höhenstraße/Warburger Straße beantragt der Grundstückseigentümer ebenfalls die Ausweisung einer Bebauung, wobei die Realisierung dieser Bebauung erst nach Aufgabe der Gärtnerei zum Tragen kommen soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Warburger Straße, Uhlenbruch, Höhenstraße und Universität.

3. Übergeordnete Vorgaben

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, eine Entwicklung aus dem FNP ist somit gegeben.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Siedlungsstruktur im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise, an der Warburger Straße auch in dreigeschossiger Bauweise. Im Süden grenzt die Fläche an das Universitätsgelände. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist bereits durch eine lückenhafte Hinterlandbebauung aus den 70er Jahren vorgeprägt.

5. Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 253 „Höhenstraße“ ist es, eine geordnete städtebauliche Innenverdichtung sicherzustellen vor dem Hintergrund, dass Mehrfamilienhäuser in zweiter Reihe nicht entstehen. Aufgrund der großen Grundstücke und durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastruktur-, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen bietet sich der

Bereich optimal für eine Innenverdichtung an. Wesentlicher Bestandteil dieser Planung ist aber das harmonische Einfügen einer Hinterlandbebauung in die bestehende Siedlungsstruktur. Von daher werden im rückwärtigen Grundstücksbereich nur Wohngebäude in 1-geschossiger Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Zudem werden für den rückwärtigen Bereich zwischen Warburger Straße / Uhlenbruch / Höhenstraße ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Weiteres städtebauliches Ziel ist die Überplanung der heutigen Gärtnerei als Allgemeines Wohngebiet (WA), wobei die Realisierung erst nach Aufgabe des Betriebes zum Tragen kommen soll. Dieses erfolgte in Abstimmung mit der Betreiberin der Gärtnerei.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte zwei- und dreigeschossige Bebauung orientiert sich am Bestand und der Umgebungsbebauung im Bereich der Warburger Straße. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche wird jedoch nur eine 1-geschossige Bebauung mit max. zwei Wohneinheiten festgesetzt, damit die bislang ruhigen rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht durch Mehrfamilienhäuser und deren Fahrzeugaufkommen über Gebühr belastet werden. Diese Festschreibung der Wohneinheiten gilt nicht für den Bestand und für bebaubare Grundstücke an der Höhenstraße/Warburger Straße. Bedingt durch die möglichen rückwärtigen Grundstückszuschnitte und unter Rücksichtnahme auf die bereits bestehende Bebauung/Versiegelung der Grundstücke wird das Maß baulicher Nutzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nur mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise bestimmt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Uhlenbruch, Höhenstraße und Warburger Straße wird eine große Baufläche gebildet, lediglich unterteilt durch eine Nutzungsgrenze, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu belassen. Ebenso wird auf dem Grundstück der jetzigen Gärtnerei eine zusammenhängende Baufläche, aber nur mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an den Straßen Uhlenbruch/Höhenstraße sind die Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhöhte Flächenintensität erwarten lassen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

6.1.1 Gestaltungsvorschriften

Auf die Festsetzung einer speziellen Dachform wird verzichtet, um einen größtmöglichen Entwurfsspielraum zu erhalten. Grundsätzlich sind jedoch geneigte Dachflächen auszubilden. Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig.

Die unterschiedlichen First- und Wandhöhen werden festgelegt, um ein einheitliches städtebauliches Bild mit der Umgebungsbebauung zu erzeugen, eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu verhindern, insgesamt jedoch eine gute Nutzbarkeit der Freibereiche zu gewährleisten. Mit den weiteren Festsetzungen (Anordnung von Dachgauben sowie gestalteri-

sche Elemente bei Doppelhäusern) soll ein homogenes und an das bestehende Umfeld angepasstes Siedlungsbild gewährleistet werden.

6.2 Verkehrssituation

Im Vorfeld ist untersucht worden, ob die Straßen Uhlenbruch/Höhenstraße noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Eine durchgeführte Verkehrszählung in der Zeit vom 25.10. bis 28.10.2004 sowie eine weitere Verkehrszählung in der Zeit vom 18.01. bis 25.01.2005 ergaben, dass durchschnittlich 840 Fahrzeuge pro Tag die Straßen Uhlenbruch/Höhenstraße befahren. In der Zeit der Semesterferien wurden sogar nur 770 Fahrzeuge pro Tag gezählt. Diese Verkehrssituation entspricht einer normalen Anliegerstraße, d. h. die Straßen sind in der Lage, weiteren Verkehr aufzunehmen.

Bei einer weiteren Innenverdichtung werden 4 rückwärtige Grundstücke am Uhlenbruch/Höhenstraße und später 6 - 8 Grundstücke auf dem Grundstück der jetzigen Gärtnerei bebaut. Weitere 5 Grundstücke werden von der Warburger Straße erschlossen. Also wird sich das Verkehrsaufkommen der Straße Uhlenbruch aufgrund der planungsrechtlichen Veränderungen nur geringfügig verändern. Weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. Vielmehr sollte der ruhende Verkehr in diesem Bereich regelmäßig überprüft werden, weil angesichts der Uninähe viele Studenten - teils verkehrswidrig - hier parken.

Eine evtl. Öffnung der Höhenstraße nach rechts auf die Warburger Straße würde nur eine geringe Verkehrsentslastung bringen. Im Gegenzug würde jedoch die Verkehrsgefährdung auf der Warburger Straße zunehmen. Dieses war 1977 der Anlass, die Anbindung der Höhenstraße an die Warburger Straße zu sperren.

Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen erfolgt privat über die Vordergrundstücke.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Warburger Straße (WA) ist zur Beurteilung der Lärmsituation eine schalltechnische Berechnung durchgeführt worden.

Für den Tag ist festzuhalten, dass entlang der Warburger Straße zwischen 65 und 70 dB(A) erreicht werden, wobei sich die Werte reduzieren, je größer die Entfernung zur Warburger Straße wird. In den hinteren Grundstücksbereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Für die Nacht ist festzuhalten, dass entlang der Warburger Straße zwischen 50 und 59 dB(A) erreicht werden, wobei sich die Werte reduzieren, je größer die Entfernung zur Warburger Straße wird.

Aufgrund der Berechnung wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bebauung entlang der Warburger Straße weder am Tage noch in der Nacht eingehalten werden. Da jedoch der Bereich an der Warburger Straße seit Jahren bereits bebaut ist, können zum Schutz der Anwohner nur Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden. Bei Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. Neuplanungen sind diese dann zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der an der Warburger Straße gelegenen Wohn- und Betriebsgebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 40 dB bei Wohnungen und 35 dB bei

Büroräumen vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach den DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

6.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Bauflächen erfolgt privat über die Vordergrundstücke. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden. In Abstimmung mit dem Kreis Paderborn ist ein Versickerungsgutachten nicht erforderlich, weil es sich hier um ein bereits erschlossenes Wohngebiet mit Trennsystem handelt.

Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Sollte dennoch der Wunsch nach einer Niederschlagswasserversickerung bestehen, ist vom Nutzungsberechtigten des Grundstückes durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert werden kann. Eine wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde ist erforderlich.

7. Umweltbelange

Durch die Hinterlandbebauung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der für die neu ausgewiesenen Bauflächen insgesamt 1.748 m² beträgt. Eine Bebauung der bisher als Gärten genutzten Flächen entspricht jedoch dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Innenentwicklung. Insbesondere vor dem Hintergrund weiter steigender Einwohnerzahlen in Paderborn, wie alle Prognosen zeigen, muss dem Belang der so genannten Innenentwicklung vor Außenentwicklung – mit hohem Freiraumverbrauch – noch größere Bedeutung als in der Vergangenheit zugemessen werden. Es ist ökologisch sinnvoll, eine Bebauung im Innenstadtbereich zu fördern und somit eine neue Flächeninanspruchnahme am Stadtrand mit der Entwicklung von neuer Infrastruktur und daraus folgenden erhöhten Verkehrsmengen zu reduzieren. Zudem konnten diese Gartenbereiche auch jetzt schon mit Nebenanlagen bebaut und somit versiegelt werden. Insofern erscheint es in der Abwägung vertretbar, auf Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft zu verzichten.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, weil das Bebauungsplanverfahren bereits im Juni 2004 eingeleitet wurde.

8. Altlasten

Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet der Altstandort 4218 MM 2016 befindet. Es handelt sich hier um einen ehemaligen Hobby-Betrieb, wo im Keller des Wohnhauses sog. Aluschrott eingeschmolzen wurde. Diese Tiegelgießerei wird seit Jahren nicht mehr betrieben. Der Unteren Abfallbehörde sind keinerlei Auswirkungen bekannt.

Eine Überprüfung der Bodenbelastung durch Pflanzenbehandlungsmittel im Bereich der heutigen Gärtnerei macht zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn, weil die Gärtnerei noch in Betrieb

ist. Nach Aussagen des Eigentümers wird - wenn überhaupt - nur eine Teilbebauung des Grundstückes in den nächsten Jahren erfolgen. Erst bei Aufgabe des Betriebes sollte eine Bodenuntersuchung durch den Eigentümer zu seiner eigenen Sicherheit erfolgen.

9. Hinweise / Sonstiges

Anteilige Verfahrenskosten werden von den Antragstellern getragen.

Aufgestellt:

Paderborn, 17.01.2006
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Böddeker

Schultze