

Begründung zum Bebauungsplan Nr. M 68 A I. Änderung **„Ortskern Marienloh“**



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im November 2003

Verfahrensschritt:
II. Erneute Offenlage

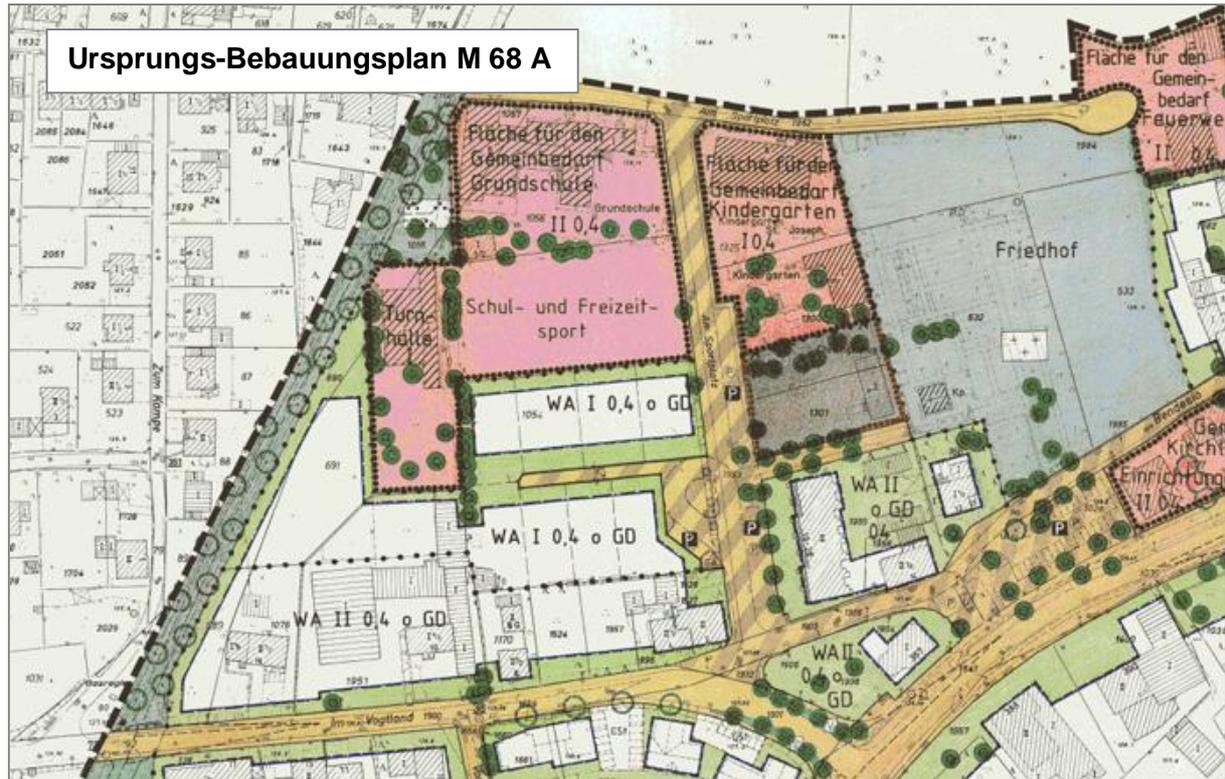
1. Räumlicher Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ liegt im Ortszentrum des Paderborner Stadtteils „Marienloh“ und umfasst die Flächen zwischen der Straße Sommerbreite, der Westgrenze der Flurstücke 1984 und 532, den Straßen Bendeslo und Im Vogtland sowie der Westgrenze des Flurstücks 48 in Flur 1, Gemarkung Marienloh.

2. Anlass zur Planänderung und bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“ war es Ziel des Bebauungsplanes, den in der Ortsmitte gelegenen Sportplatz aufgrund von Schallproblemen mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sowie fehlender Entwicklungsmöglichkeiten in ein neues Sportzentrum am Ortsrand zu verlegen.

Auf der freiwerdenden Fläche wurden im neuen Bebauungsplan eine Ergänzung der Wohnbebauung sowie Flächen für Schul- und Freizeitsport vorgesehen. Weiterhin setzte der Bebauungsplan erweiterte Verkehrsflächen zum Ausbau einer neuen Haltestelle für den Schulbus mit Wendeschleife fest.

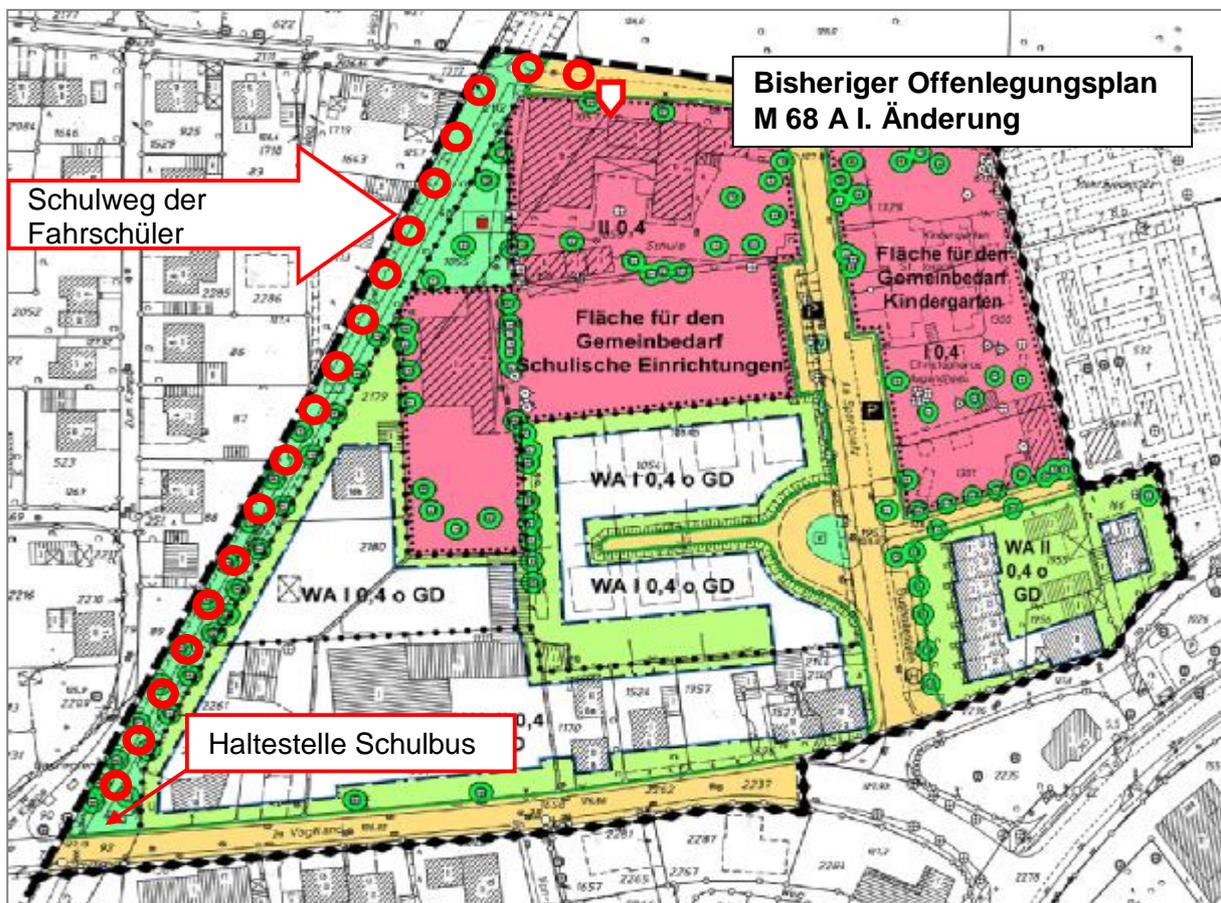


In der Zwischenzeit ist nach Prüfung verschiedener Alternativstandorte ein neues Sportzentrum an der Neuenbekener Straße entstanden.

Nach der Inbetriebnahme dieser Anlage beantragte die Schulleitung der Grundschule Marienloh über das Schulverwaltungsamt der Stadt die Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Wendeschleife und Bushaltestelle.

Die Maßnahme hatte insofern höchste Priorität, als der Schulbus bislang weiter westlich an der verhältnismäßig stark frequentierten Straße "Im Vogtland" halten muss und neben der relativ großen Entfernung zum Schulgebäude auch ein gewisses Gefährdungspotential der Schulkinder an der Haltestelle gegeben ist.

Das Straßen- und Brückenbauamt der Stadt erstellte daraufhin auf der Grundlage der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen eine Ausbauplanung zur Realisierung der Wendeplatzanlage.



Abweichend von ersten Planungsüberlegungen, die das Ein- und Aussteigen der Busfahrgäste innerhalb der Wendeschleife vorsahen, sollte in der geänderten Konzeption parallel zu den Häusern Am Sportplatz 16 - 28 eine neue Haltestelle angeordnet werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs war vorgesehen, die bislang an der Ostseite der Straße vorhandenen Stellplätze auf die gegenüberliegende Straßenseite angrenzend an die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Schul- und Freizeitsport zu verlegen..

Voraussetzung zur Realisierung der Ausbauplanung war eine Modifizierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, des Baugrundstücks für Gemeinbedarf sowie eine Anpassung der auf der heutigen Sportplatzfläche festgesetzten Wohnbaugrundstücke.

Die Offenlage des geänderten Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 22.10.02 bis 22.11.02.

Im Rahmen dieser Auslegung wurden die Vor- und Nachteile der geplanten Haltestellenverlegung und die Umgestaltung der Straße Sommerbreite (Am Sportplatz) mit der Schulleitung und Fachämtern der Verwaltung auf Grundlage des Änderungsentwurfs sowie mehrerer vom Straßen- und Brückenbauamt erarbeiteten Varianten zur Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes diskutiert.

Nach Wertung aller Aspekte bestand bei allen Beteiligten Einigkeit darüber, dass die Konzeption, den Schulbus zusammen mit dem Individualverkehr in die Straße Sommerbreite (bisheriger Straßenname: Am Sportplatz) einfahren zu lassen, voraussichtlich zu einer sehr unübersichtlichen Verkehrssituation und damit zu einer erheblichen Gefährdung der Schulkinder führen wird. Hinzu kommt der Anliegerverkehr der neu geplanten Wohnbaugrundstücke.

Besonders zu den Zeiten unmittelbar vor Schulbeginn und zum Unterrichtsschluss, zu denen Schulbusse und Privatfahrzeuge die Kinder aus weiter entfernten Wohnquartieren zur Schule bringen bzw. abholen, muss in dieser insgesamt kritischen Verkehrssituation nach wie vor ein großer Teil der Kinder aus den weiter östlich gelegenen Wohngebieten zum Erreichen der Schule die Straße Sommerbreite überqueren.

Da auch mit zusätzlichen Verkehrsregelnden Maßnahmen keine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation zu erwarten ist, erscheint es sinnvoll, die augenblickliche Haltestelle des Schulbusses an der Straße Im Vogtland zu belassen und die Schulkinder weiterhin getrennt vom Fahrverkehr über den gut ausgebauten und beleuchteten Weg auf der ehemaligen Bahntrasse zu führen.

Im Rahmen der regelmäßigen Verkehrschauen sollen Möglichkeiten zur zusätzlichen Sicherung der Bushaltestelle geprüft werden.

3. Inhalt des überarbeiteten Entwurfs

Aufgrund der zuvor beschriebenen Überlegungen kann auf die im bisherigen Offenlegungsplan dargestellte Verkehrsfläche zum Ausbau einer Buswendeschleife verzichtet werden.

Die östlich der Sommerbreite vorhandenen Stellplätze bleiben unverändert. Da ein erheblicher Teil des Individualverkehrs unmittelbar die Stellplätze anfährt und auch in diesen Bereichen wendet, ist für den übrigen Verkehr die Wendemöglichkeit im Einmündungsbereich der Wohnstraße ausreichend.

Die Erschließungsstraße zur neuen Wohnbebauung ist in einer Breite von 4,75 m mit einer sparsam bemessenen Wendemöglichkeit für Pkws vorgesehen. Da die Müllfahrzeuge aufgrund der geringen Abmessungen nicht in die Anliegerstraße einfahren, müssen die Müllbehälter von den Anliegern an den Abfuhrtagen zur Sommerbreite gebracht werden. Dies erscheint jedoch aufgrund der relativ geringen Entfernung zumutbar.

Der Individualverkehr soll die Straße Sommerbreite künftig nur bis in Höhe des Eingangs zum Kindergarten benutzen.

Hierzu sind von den für die Verkehrssicherung zuständigen Fachämtern Verkehrsregelnde Maßnahmen wie z. B. der Einbau einer Schranke erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird auch die von der Schulleitung der Grundschule angeregte Ausbildung einer gesicherten Fußwegüberführung im südlichen Teilstück der Sommerbreite geprüft.

Die im Bebauungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Schulische Einrichtungen“ wird gegenüber der bisherigen Ausweisung insgesamt um 5 m Tiefe nach Süden hin erweitert, um eine großzügigere Gestaltung und auch eine allgemeine Nutzung an Traditionsfesten zu ermöglichen.

4. Städtebauliche Konzeption

Der Änderungsentwurf übernimmt mit Ausnahme der Verkehrsflächen weitestgehend die Ziele und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Lediglich auf die bisher südlich der Hauptschule ausgewiesene Zweckbestimmung „Flächen für Schul- und Freizeitsport“ wird verzichtet. Im Hinblick auf einen großen Gestaltungsspielraum soll für den gesamten Schulkomplex die Zweckbestimmung „Schulische Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Weiterhin ist vorgesehen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im gesamten Grundstücksbereich auf maximal zwei Geschosse als Höchstgrenze zu bestimmen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet sind im Bebauungsplan nicht getroffen worden, da aufgrund des Schultyps und der damit verbundenen begrenzten Nutzungszeiten die Geräusentwicklung gebietsverträglich ist. Für Folgeeinrichtungen oder ergänzende bauliche Anlagen ist die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Hierbei sind möglicherweise organisatorische Maßnahmen erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan bleiben bis auf die zuvor beschriebene Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche unverändert. Die geplanten Wohnbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) in ein- oder zweigeschossiger, offener Bauweise mit geneigten Dächern ausgewiesen.

Jedoch werden aufgrund aktueller Probleme mit beantragten unmaßstäblich großen und ortstypisch hohen Gebäuden in benachbarten Bereichen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen nach unten korrigiert.

Für die Gebäude werden jetzt folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei einem Vollgeschoss (I)	max. 4,00 m	max. 9,70 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 6,60 m	max. 12,20 m

Da mit diesen Festsetzungen die maximale Gebäudekubatur ausreichend definiert ist, entfällt in den überarbeiteten Festsetzungen die detaillierte Bestimmung der Dachneigung. Es wird lediglich die Festsetzung GD = geneigte Dachfläche bestimmt.

Um den ortstypischen, überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Charakter zu entwickeln, ist nach den neuen Festsetzungen in den für eine eingeschossige Bauweise vorgesehenen Bereichen lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Weiterhin wird durch entsprechende Festsetzungen bestimmt, dass in diesen Bereichen je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

6. Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund des heterogenen Siedlungsbildes im unmittelbaren Umfeld erscheint es nicht sinnvoll, die detaillierten Gestaltungsbestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes zu Einfriedungen, Stützmauern und dem Ausschluss bestimmter Fassadenmaterialien in den Änderungsplan zu übernehmen.

Jedoch zeigen negative Beispiele aus anderen Baugebieten, dass bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern die einheitliche Ausführung der gestaltungsbestimmenden Elemente wie Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe unabdingbar ist und dementsprechend durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden muss.

Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

Zur Minimierung der versiegelten Flächen dürfen bei der Gestaltung der Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin die befestigten Flächen wie notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 60 % der Vorgartenfläche einnehmen.

Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

Weiterhin wird bestimmt, dass Böschungflächen für den Straßenausbau auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

Die im ersten Offenlegungsplan festgesetzte Verpflichtung zur Versickerung von Regenwasser entfällt. Aufgrund der Ergebnisse eines Versickerungsgutachtens für den unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. M 68 III. Änderung „Im Vogtland“ ist bedingt durch den zeitweilig sehr geringen Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem Grundwasserhorizont keine Versickerung des Regenwassers möglich, da der wasserrechtlich vorgeschriebene Mindestabstand unterschritten wird.

Alle Dachflächen im Plangebiet sind deshalb an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Lediglich das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke (Garagenzufahrten, Gehwege, Stellplätze etc.) anfallende Regenwasser ist durch geeignetes Oberflächenmaterial auf diesen Flächen selbst zu versickern. Für Belastungsspitzen sind Notüberläufe an den Regenwasserkanal zulässig.

7. Kartengrundlage und Festsetzungen in Grünflächen

In Vorbereitung der Änderungsplanung ist die Kartengrundlage aktualisiert worden. Hierbei ergaben sich Modifizierungen im Gebäude- und Grünbestand. Die innerhalb der Grünanlagen entlang der westlichen Planbegrenzung festgesetzten Pflanzgebote für großkronige Laubbäume werden durch Erhaltungsgebote ersetzt, da die Grünfläche zwischenzeitlich vollständig hergestellt wurde.

8. Übergeordnete Planungen und Geltungsbereich des Änderungsplanes

Das Änderungsgebiet ist Teil des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten und seit dem 16. Mai 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. M 68 A „Ortskern Marienloh“.

9. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden durch das Änderungsverfahren nicht ausgelöst, da lediglich bestehendes Planungsrecht modifiziert wird.

10. Finanzielle Auswirkungen

Für den Ausbau der neuen Erschließungsstraße sind von den Fachämtern folgende Kosten kalkuliert worden:

Straßenausbaukosten	34.500 Euro
entwässerungstechnische Erschließung:	45.000 Euro

Aufgestellt:

Paderborn, 14.11. 2003

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze