

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 214 „Pankratiusstraße“

1. Verfahrensübersicht

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 30.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Pankratiusstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.06.1998 bis 16.07.1998 durchgeführt.

2. Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Pankratiusstraße“ ist der Wunsch von Grundstückseigentümern aus dem Bereich Pankratiusstraße und Stephanusstraße, ihre bis zu 60 m tiefen Grundstücke im rückwärtigen Gartenbereich nochmals zu bebauen.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 liegt im Süden der Kernstadt Paderborn. Begrenzt wird das 2,4 ha große Plangebiet durch die Pankratiusstraße, Königsbuscher Weg, Stephanusstraße und Wichtrudstraße in der Flur 52, Gemarkung Paderborn.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 A „Giselastraße“ der Stadt Paderborn.

4. Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Norden zur Stadtmitte hin geneigtes Gelände.

Die vorhandene Bebauung bestand ursprünglich aus Siedlungshäusern der 50er Jahre. Durch Modernisierung, Umbau oder kompletten Ersatz hat sich allerdings das zunächst einheitliche Erscheinungsbild des Wohnviertels stark verändert. Die Häuser sind zu den Stra-

ßen hin orientiert. Rückwärtig schließen sich große Gartengrundstücke an, die anfangs als Nutzgärten zur Selbstversorgung der Hausbewohner angelegt waren. Aktuell ist die Nutzgartenbewirtschaftung in den Hintergrund gerückt. Die Gärten dienen jetzt in erster Linie der Freizeitnutzung.

Der vorgefundene große Bestand an halb- und hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Zwetsche, Walnuß) stellt ein Überbleibsel der ehemaligen Nutzgärten dar. Hinzu kommen Koniferen (Fichte, Lärche, Lebensbaum), Ziersträucher (Forsythie, Flieder, Alpenrose) und einzelne heimische Baum- und Straucharten (Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß). Ansonsten prägen große Rasenflächen das Bild. Die kleinen Vorgärten sind an der Stephanusstraße überwiegend mit Schnithecken eingefriedet, wobei der Liguster als Heckenpflanze dominiert.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen nur in Ansätzen verdichteten, gering beeinträchtigten Wohnbereich mit gut strukturierten Freiräumen.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotopstrukturen vorhanden.

Nach dem Klimagutachten für die Stadt Paderborn gehört das Plangebiet zum Klimatop Stadtklima. Es ist gekennzeichnet durch starke Dämpfung der nächtlichen Abkühlung, starke Veränderung des Windfeldes (Verringerung der Windgeschwindigkeit, Zunahme der Turbulenz); während der Sommermonate teilweise bioklimatische Belastung.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV etc. sind in erreichbarer Nähe vorhanden.

5. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn als Wohnbaufläche dargestellt. Der

rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 setzt für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet mit einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen fest.

6. Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 214 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche.

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 1 wird für die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Um zu vermeiden, daß aufgrund der geneigten Geländeoberfläche übergroße Gebäude die Nachbarbebauung zu sehr verschatten und um die Einsehbarkeit in die Grundstücke gering zu halten, wird für die in den Gartenbereichen neu zu errichtenden Gebäude eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach und 38 bis 45 Grad Dachneigung bei einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m an der Talseite der Gebäude vorgeschrieben.

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Wahrung ausreichender Belichtung und Besonnung werden im Bebauungsplan die Baugrenzen für die Neubebauung auf ein Maß von ca. 12 m eingeschränkt.

Um eine harmonische Siedlungsstruktur zu erhalten, müssen Doppelhäuser hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

Dachgauben müssen einen Abstand von 2,50 m zur Giebelwand einhalten und dürfen die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

7. Erschließung

Da die Grundstücksgrößen und Zuschnitte die Anlage einer öffentlichen Straße nicht zulassen und auch kein Einstieg für eine neue Straße gegeben ist, wird die Erschließung mit privaten Zufahrten über die Vordergrundstücke geregelt.

Der Anschluß der Baugrundstücke an die Schmutzwasserkanäle in der Pankratiusstraße und der Stephanusstraße ist gesichert.

Durch ein Gutachten ist die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Bebauungsplan Nr. 214 geklärt.

Empfohlen wird eine Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung. Entsprechend der Empfehlung im Gutachten wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz die Versickerung des Niederschlagswassers in Form von Mulden-Rigolen vorgeschrieben.

8. Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan Nr. 214 „Pankratiusstraße“ wird in ein Gebiet eingegriffen, das durch die jahrelange Nutzgartenbewirtschaftung und die jetzt überwiegende Freizeitnutzung sein heutiges Erscheinungsbild erhielt.

Die geplante Hinterlandbebauung stellt einen Eingriff in die bestehende Siedlungslandschaft dar und wird die gewachsenen Strukturen nachhaltig verändern. Insbesondere die Beseitigung von Obstbäumen führt zu einem erhöhten Kompensationsbedarf (Faktor 1,6).

Die durch die bauliche Nutzung erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht verwirklicht werden, da die vorhandenen Grundstückszuschnitte und -größen und unter Beachtung anderer rechtlicher Bedingungen (z. B. Nachbarrechtsgesetz) keine Realisierung von sinnvollen und effektiven Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zuläßt.

Auf die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird deshalb verzichtet.

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes von der Stadt bereitgestellte Ausgleichsflächen in der Größe von 2.400 m² in der Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstücke 75 und 76, zugeordnet.

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Maßnahmen direkt auf den Baugrundstücken vorgesehen. Sie dienen dazu, die Nachhaltigkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft zu mindern und führen zu einer Verringerung des bilanzierten Ausgleichsbedarfs.

Die Minderungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je Wohnhaus sind mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z. B. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Stieleiche) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Porensteine oder Fugenpflaster (Pflaster mit 3 cm starken begrüntem Fugenanteil) zu verwenden.
- Die Baugrundstücke sind mindestens an drei Seiten mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzufrieden.
- Bei der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich heimische Strauch- und Gehölzarten zu verwenden.

Die Minderungsmaßnahmen werden bei der Flächenbilanzierung mit einem Faktor von 0,5 berücksichtigt.

Vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regelt und Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Die Flächenbilanzierung sieht wie folgt aus:

Nutzung	m ²	GRZ	Bedarf m ²	Wertigkeit	Summe m ²
Verkehrsfläche alt	2.000				
Wohnbaufläche alt	14.600				
Wohnbaufläche neu	7.400	0,4	2.960	1,6	4.736
Minderung	4.736			0,5	2.368
Ausgleichsdefizit					2.368

Die großzügigen unbebauten Innenbereiche etlicher Quartiere vor allem in der Südstadt haben zweifelsohne günstige klimatische Auswirkungen für das Quartier selbst und auch darüber hinaus. Dabei kann aber nicht nachgewiesen werden, welche konkreten Innenbereiche einer weiteren baulichen Verdichtung nicht mehr zugeführt werden sollten, um negative klimatische Konsequenzen zu vermeiden. Dieser Nachweis kann aus dem städtischen Klimagutachten detailliert ebenfalls nicht abgeleitet werden.

Das Plangebiet liegt in einem baulichen Zusammenhang, der sich mit vor allem gewerblicher Nutzung sehr weit in Richtung Süden auf den Höhenrücken erstreckt. Kaltluftentstehung findet dort in nennenswertem Umfang nicht statt. In Verbindung mit der Kleinräumigkeit und der gesamtstädtischen Lage des Plangebietes ist eine bauliche Auffüllung vertretbar, auch wenn dadurch die klimatischen Eigenschaften des Blockbereiches selbst beeinflusst werden.

Grundsätzlich wird eine bauliche Verdichtung im innerstädtischen Bereich einer weiteren Ausweisung von Bauland in die freie Landschaft hinein vorgezogen.

Im Hinblick auf den unverändert großen Bedarf an Bauland zur Schaffung von Familieneigenheimen und um der Intention des BauGB, die Innenentwicklung von Baugebieten zu fördern, gerecht zu werden, ist eine Bebauung der Gartengrundstücke sinnvoll.

9. Sonstiges

Durch den Bebauungsplan Nr. 214 werden nach derzeitiger Rechtslage folgende Beitrags- bzw. Kostenerstattungspflichten ausgelöst:

Knickenberg
Stadtplanungsamt

- Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 135 a BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

In den Bebauungsplan Nr. 214 werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkta-ge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Vor Durchführung einer Baumaßnahme ist eine Meldung an den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

Paderborn, 21.06.1999