

Begründung zur IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98

„Antoniusstraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im September 2003

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan Nr. E 98 "Antoniusstraße" zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.10.2002 gefasst.

2. Übergeordnete Vorgabe

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. E 98 „Antoniusstraße“ ist seit dem 26.11.1988 rechtsverbindlich. In den folgenden Jahren wurde dieser Bebauungsplan mehrmals den veränderten städtebaulichen Zielen angepasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der jetzigen Änderung umfasst das Gebiet zur Anton-Hartmann-Straße, Wilhelm-Weber-Straße und Von-Eichendorff-Straße.

4. Planung

Mehrere Grundstückseigentümer im Plangebiet beantragen, die Aufhebung der rückwärtigen Baugrenzen im Zuge der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 (Rechtskraft seit dem 02.01.1998) rückgängig zu machen. Durch die Aufhebung der rückwärtigen Baugrenze kann auf den Grundstücken entlang der Von-Eichendorff-Straße eine zweigeschossige Hinterlandbebauung realisiert werden. Die Grundstückseigentümer befürchten, dass bei Ausnutzung einer zweigeschossigen Bauweise im rückwärtigen Bereich der Von-Eichendorff-Straße Verschattungen für ihre Grundstücke im Bereich der Anton-Hartmann-Straße auftreten können. Selbst die betroffenen Grundstückseigentümer an der Von-Eichendorff-Straße beantragen, die ursprünglichen Baugrenzen festzusetzen.

Im Zuge der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 ist eine rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück "Von-Eichendorff-Straße 46" mit Zustimmung der Grundstückseigentümer der benachbarten Grundstücke beschlossen worden. Im Zuge der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 ist am Ende des westlichen Stichweges Anton-Hartmann-Straße die ausgewiesene Verkehrsfläche als T-Stück zurückgenommen worden, damit eine Beitragsveranlagung erfolgen konnte. Die Baugrenzen sind in diesem Zusammenhang angepasst worden. Aufgrund der bereits zugelassenen rückwärtigen Bebauung an der Von-Eichendorff-Straße 46 hat man eine Abgrenzung zwischen 1-geschossiger und 2-geschossiger Bauweise nicht vorgenommen. Im Rahmen der damaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind keine Bedenken von den betroffenen Grundstückseigentümern vorgetragen worden.

Zwischenzeitlich ist ein positiver Vorbescheid für eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Von-Eichendorff-Straße erteilt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung sind zwei Änderungsvarianten vorgestellt worden:

Variante 1 (Ursprungsantrag der Anlieger vom 17.09.2002)

- Die jetzigen Baugrenzen im Bebauungsplan bleiben bestehen. Durch eine Nutzungsgrenze erfolgt jedoch eine Abgrenzung zwischen 1-geschossiger und 2-geschossiger Bauweise, so dass im rückwärtigen Bereich der Von-Eichendorff-Straße lediglich eine eingeschossige Bebauung erfolgen kann.

Variante 2 (Erweiterungsantrag vom 29.10.2002)

- Die jetzigen Baugrenzen im Bebauungsplan werden zurückgenommen, so dass eine rückwärtige Bebauung an der Von-Eichendorff-Straße nicht mehr erfolgen kann.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes nur erfolgen kann, wenn keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Innerhalb der nach § 42 Abs. 2 BauGB beachtlichen 7-Jahresfrist bemisst sich die Entschädigungspflicht nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung der Planung ergibt. Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 98 "Antoniusstraße" ist seit dem 26.11.1998 rechtsverbindlich.

Die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer hat sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Variante 2 ausgesprochen. Durch diese Änderungsvariante 2 werden jedoch Entschädigungsansprüche ausgelöst, weil aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits im vergangenen Jahr ein positiver Bauvorbescheid für eine 1-geschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes "Von-Eichendorff-Straße 48 a" erteilt wurde. In Gesprächen mit den Betroffenen wurde deutlich, dass diese fest entschlossen sind, zu bauen; ein anderer Standort nicht in Betracht komme. Zwischenzeitlich ist auch eine Baugenehmigung erteilt worden und mit dem Bau begonnen worden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aus städtebaulicher Sicht sich eine 1-geschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung einfügt. Auch ohne Bebauungsplan würde sich ein Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich nach § 34 BauGB heute einfügen. Außerdem ist ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Paderborn, die Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen durch intelligente Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale und die "Innenentwicklung vor der Außenentwicklung" zu fördern. Weiterhin sollen „Potentiale im Bestand“ genutzt werden. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke „Von Eichendorff-Straße“ entspricht genau diesen städtebaulichen Zielen und auch der Intention des Baugesetzbuches, die Innenentwicklung zu fördern. Dieses erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen etc. in zumutbarer Entfernung des Plangebietes vorhanden sind.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.07.2003 beschlossen, die Variante 1 "eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke" als Bebauungsplanänderung weiterzuführen. Die Änderung der zurzeit zulässigen 2-geschossigen Bebauung in eine 1-geschossige Bebauung führt zu keiner Wertveränderung und somit auch zu keiner Entschädigungspflicht.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind lediglich Hinweise eingegangen.

5. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung der Baugrenzen werden keine neuen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 23.09.2003

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Böddeker

Schultze