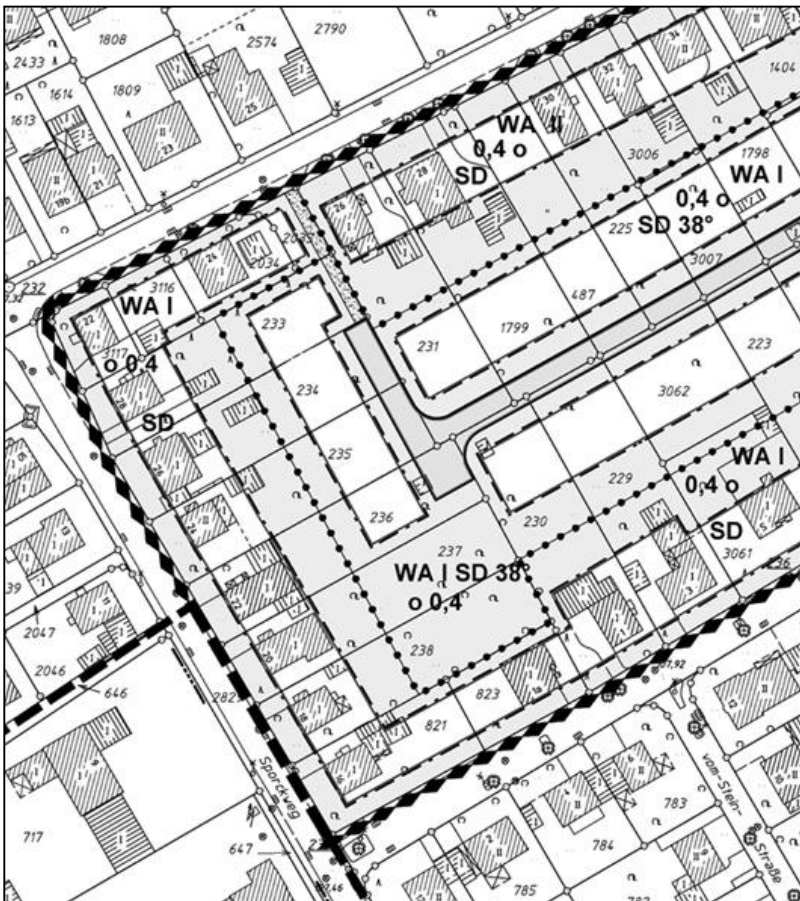


Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139



„Gneisenastraße“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Juni 2003

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. SN 139 "Am Krebsbach" ist seit dem 02.02.1991 rechtsverbindlich. Im Jahre 2000 wurde der Bebauungsplan erstmalig geändert.

Am 25.04.2002 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die II. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Gneisenaustraße beschlossen. In der Zeit vom 04.03.2003 bis 04.04.2003 fand eine vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 22.05.2003 über die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung beraten und den Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

2. Planungsanlass

Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 139 aus dem Jahre 1991 ist die maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes durch die städtebaulich sinnvolle Verlängerung und Weiterführung vorhandener Straßenteilstücke wie Hardenbergstraße, Gneisenaustraße, Von-Monteton-Straße usw.

Seit Jahren bemühen sich Anlieger zwischen Ziethenweg und Dietrichstraße, in Verlängerung der Gneisenaustraße Genehmigungen für eine Bebauung ihrer Gartengrundstücke zu erlangen. Diese konnten wegen der fehlenden öffentlichen Erschließung nicht erteilt werden. Genau so lange bemüht sich die Verwaltung, in privaten Verhandlungen die notwendigen Straßenflächen für die Verlängerung der Gneisenaustraße zu erwerben. Aber immer wieder scheiterten die Grundstücksverhandlungen an der fehlenden Bereitschaft einzelner Grundstückseigentümer, festgesetzte Verkehrsflächen abzutreten.

Am 28.03.2001 fand in der Grundschule Mastbruch eine Informationsveranstaltung der Verwaltung über das Verfahren einer freiwilligen Umlegung für den Bereich der Gneisenaustraße statt. Die Grundstückseigentümer wurden über die Vorteile einer freiwilligen Umlegung informiert. Trotz intensiver Verhandlungen in den folgenden Monaten lehnten ein Beteiligter im Bereich der durchgehenden Planstraße und zwei Beteiligte im Bereich des südlichen Stichweges die freiwillige Umlegung ab. Da eine freiwillige Umlegung nur mit Zustimmung aller Beteiligten möglich ist, konnte dieses Verfahren zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt werden. Eine gesetzliche Umlegung ist wegen der fehlenden neuen Zuteilung von Grundstücken nicht zulässig.

Um eine möglichst rasche Verwirklichung der Bauwünsche vieler Anlieger zwischen Dietrichstraße und Ziethenweg zu erreichen, hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 25.04.2002 beschlossen, den Bebauungsplan mit der II. Änderung zu modifizieren und die Gneisenaustraße nur noch als Stichweg festzusetzen. Zur Umsetzung dieser Planung ist aber am Ende der Gneisenaustraße ein Leitungsrecht (Entwässerung) zur Dietrichstraße notwendig. Erforderliche Verhandlungen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke konnten jetzt erfolgreich abgeschlossen werden. Auch wurden von der Verwaltung weiterhin Gespräche über eine freiwillige Umlegung auf Grundlage der veränderten Planung geführt, deren vorläufiger Abschluss im Ratsbeschluss vom 20.03.2003 zur Anordnung einer Umlegung mündete. Der Rat der Stadt Paderborn beauftragte den Umlegungsausschuss, die Umlegung vorzeitig einzuleiten. Seit dem 12.05.2003 besteht ein rechtskräftiger Einleitungsbeschluss für die Umlegung „Gneisenaustraße“.

3. Plangebiet

Der 3,4 ha große Änderungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Schloß Neuhaus im Wohnbereich Mastbruch und wird begrenzt durch die Straßen Sporckweg, Dietrichstraße, Gneisenaustraße und dem Ziethenweg in der Flur 13 der Gemarkung Schloß Neuhaus. Geprägt ist der Änderungsbereich durch freistehende ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. Am Beginn der Gneisenaustraße befinden sich auch einige zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, die teilweise Gebäudelängen über 50 m aufweisen.

4. Übergeordnete Planung



Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung in Detmold setzt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) fest.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 139 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

5. Planinhalt

Ziel der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 für den Bereich "Gneisenaustraße" ist nunmehr, eine möglichst rasche Verwirklichung der Bauwünsche vieler Anlieger zwischen Dietrichstraße und Ziethenweg durch eine Modifizierung der Verkehrsflächen zu erreichen.

Die behutsame Nachverdichtung des Baugebietes - Dietrichstraße/Ziethenweg - über eine öffentliche Erschließung entspricht der Intention des Baugesetzbuches, die Innenentwicklung zu fördern. Dies erscheint besonders sinnvoll unter dem Aspekt, dass sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen etc. in erreichbarer Nähe des Plangebietes vorhanden sind.

Aus den vorgenannten Gründen wird in der II. Änderung des Bebauungsplanes statt einer durchgehenden Planstraße ein Stichweg mit einer sparsam bemessenen Wendeanlage festgesetzt. Dieser Stichweg gewährleistet eine ausreichende Erschließung aller Grundstücke bauwilliger Anlieger. Die Grundstücksteile, deren Eigentümer in dem freiwilligen Umlegungsverfahren schriftlich erklärt haben, dass keine Bauabsicht im heutigen Gartenbereich und keine Bereitschaft zu einer notwendigen Grundabtretung besteht, werden in der Änderung des Bebauungsplanes als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die weiterhin geplante Bebauung in Verlängerung der Gneisenaustraße bleiben die Festsetzungen - allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, Satteldach, Dachneigung 38° und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 - bestehen. Die Baugrenzen werden der veränderten Straßenführung angepasst. Aufgrund des heterogenen Erscheinungsbildes der vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich wird auf die Festlegung von Firstrichtungen für die geplante Neubebauung verzichtet.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird eine ruhige und harmonische Wohnnutzung für die neuen Bauflächen sichergestellt.

Im Einmündungsbereich der Gneisenaustraße mit dem Ziethenweg befinden sich drei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser, die zusammen eine Gesamtlänge von über 50 m aufweisen. Um diese Gebäude im Bestand zu schützen, wird abweichend von der bisher im Bebauungsplan Nr. SN 139 geregelten offenen Bauweise für diese Grundstücke eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die sonstige vorhandene Bebauung entlang der Straßen Sporckweg, Dietrichstraße und Ziethenweg bleiben die bisherigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen bestehen.

6. Erschließung

Die Straßen Sporckweg, Dietrichstraße und Ziethenweg sichern die äußere Erschließung der neuen Wohnbauflächen. Über eine 6,50 m breite Verkehrsfläche erfolgt die Erschließung der neuen Baugrundstücke. Diese Breite ermöglicht den Bau der notwendigen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in dem vorhandenen Straßenteilstück der Gneisenaustraße sowie im Ziethenweg, Sporckweg und der Dietrichstraße vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes ist über eine Erweiterung dieser bestehenden Leitungsnetze problemlos möglich. Da das vorhandene Gelände des Änderungsbereiches in Richtung Sporckweg/Dietrichstraße fällt und der neu geplante Stichweg dem vorhandenen Gelände angepasst werden soll, ist zur Sicherstellung der Schmutz- und Regenentwässerung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn vom Ende des Stichweges über die Flurstücke 233 und 2035 in der Flur 13 der Gemarkung Schloß Neuhaus zur Dietrichstraße notwendig. Um zudem einen ausreichenden Feuerschutz zu gewährleisten sowie um die neuen Bauflächen mit Gas, Strom und Frischwasser versorgen zu können, ist auf den zuvor genannten Flurstücken das Verlegen der Gas-, Strom- und Frischwasserleitungen zwingend erforderlich.

Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 13, Flurstücke 233 und 2035 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn sowie der PESAG festgesetzt. Die Stromversorgung der einzelnen Neubauten des Baugebietes erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz. Das Niederspannungskabelnetz wird über Transformatorenstationen eingespeist. Der als Schaltpunkt im Niederspannungsnetz erforderliche Kabelverteilerschrank (KV) wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerung des Niederschlagswassers durch das Planungsbüro für Boden und Wasser Heinrich H. Wiltshut vom 16.10.2002 zeigt, dass zwar der Untergrund des Plangebietes für alle Arten der Versickerung geeignet ist, aber die erforderlichen Abstände von Versickerungsanlagen zum Grundwasser aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht eingehalten werden können.

Aus dem vorgenannten Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Dachflächen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden müssen. Etwas differenzierter kann die Versickerung über die „Fläche“ gesehen werden. So besteht ein Unterschied zwischen der konzentrierten Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen über eine Versickerungsanlage und der Versickerung des Niederschlagswassers der Straßen und Wege auf diesen Flächen selbst, vergleichbar der Versickerung wie sie auf den natürlichen Freiflächen erfolgt. Deshalb wird im Bebauungsplan geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser der neuen Straße sowie aller privaten Wege und Zufahrten - durch geeignetes wasserdurchlässiges Material - auf diesen Flächen selbst zu versickern ist. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Notüberläufe an den Regenwasserkanal für Belastungsspitzen zulässig.

7. Umweltbelange

Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB werden durch die geringfügige Modifizierung des seit 1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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

8. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Natur-, Bau- und Bodendenkmale.

In die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 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.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich

der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

9. Umsetzung/Realisierung des Bebauungsplanes

Mit dem Beginn der Realisierung ist bedingt durch die parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes verlaufende private Umlegung schon im Herbst 2003 zu rechnen.

10. Beitragspflichten

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Gneisenaustraße“ werden nach derzeitiger Rechtslage folgende Beitragspflichten ausgelöst:

- Erschließungsbeiträge für Straßen, Wege und Plätze gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung.

Paderborn, 06.06.2003
Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze