

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115

„Goerdelerstraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2006

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass**
3. **Räumlicher Geltungsbereich**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
5. **Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Äußere Erschließung
 - 5.3 Innere Erschließung
 - 5.4 ÖPNV-Anbindung
 - 5.5 Versorgung
6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 6.2 Straßenverkehrsflächen
 - 6.3 Fuß- und Radwege
 - 6.4 Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.6 Immissionsschutz
 - 6.7 Altlasten / Denkmal- und Bodendenkmalpflege
7. **Umweltbelange**
8. **Umsetzung / Realisierung der Planung**
9. **Hinweise / Sonstiges**
10. **Investitionsschätzung**

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 29.06.2004 das Änderungsverfahren für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden wurde in der Zeit vom 20.07.2004 bis 10.09.2004 durchgeführt.

In der Sitzung am 22.09.2005 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ beschlossen.

Vom 22.11.2005 bis 22.12.2005 fand die erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde erforderlich, um Festsetzungen zu Geräuschemissionen an der Goerdelerstraße neu zu regeln. Durchgeführt wurde die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.02.2006 bis 28.02.2006.

2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 115 „Goerdelerstraße“ ist seit dem 27.05.1987 rechtsverbindlich. In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen zweimal den veränderten städtebaulichen Zielen angepasst.

Die Eigentümerin der unbebauten Grundstücke zwischen der Roeinghstraße, Goerdelerstraße, Erzbergerstraße und der Julius-Leber-Straße hat beantragt, den Bebauungsplan Nr. 115 zu ändern, da die derzeit festgesetzte Planung nach Auffassung der Eigentümerin keine flexible und abschnittsweise Bebauung zulasse und unter derzeitigen Bedingungen auch nicht zu vermarkten sei.

Aus Sicht der Stadtentwicklung erscheint eine zügige Bebauung der allseitig erschlossenen Flächen und somit die Bereitstellung von neuem innenstadtnahem Wohnraum besonders sinnvoll. Zudem handelt es sich bei dem Änderungsbereich um den letzten größeren unbebauten Bereich des Baugebietes „Goerdelerstraße“. Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

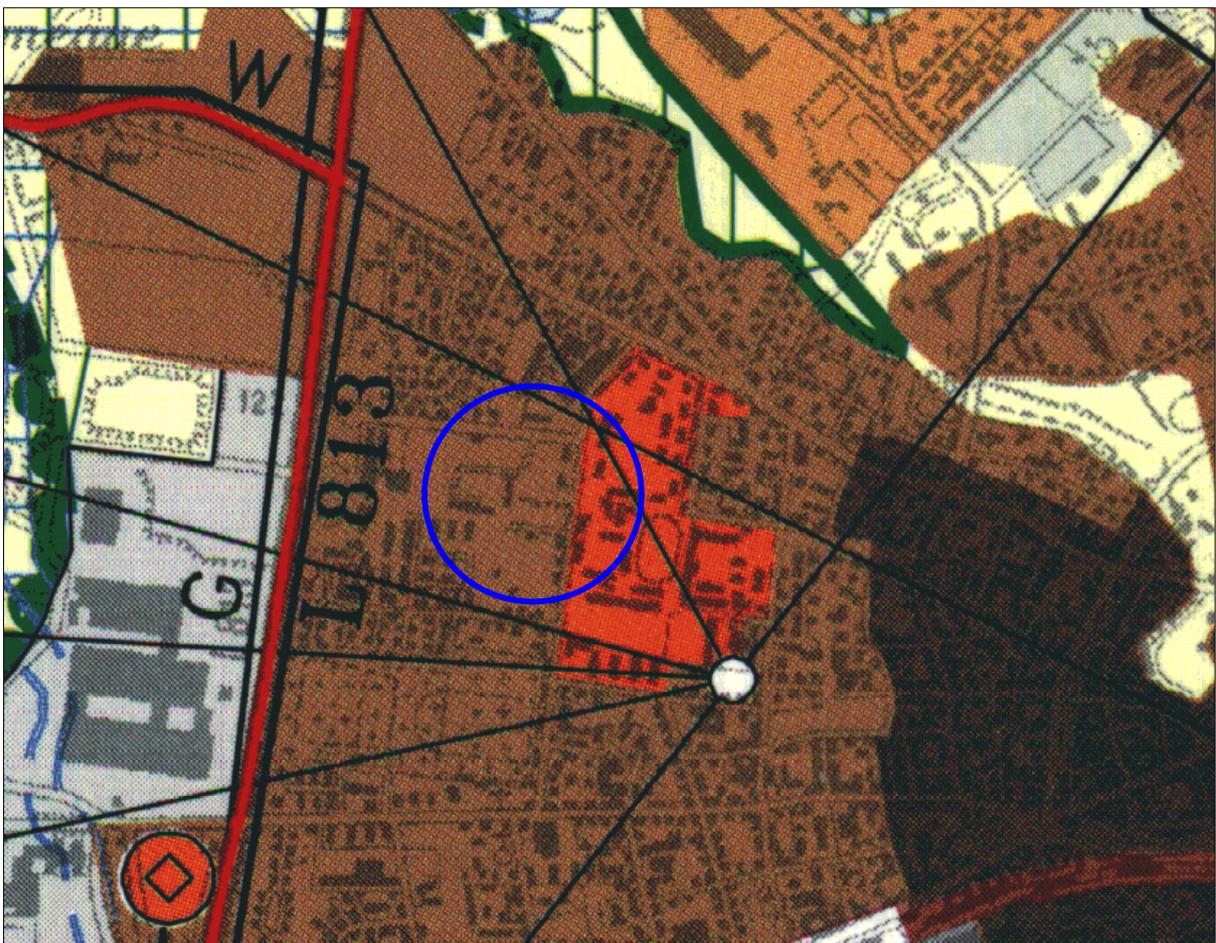
Der ca. 2,8 ha große Änderungsbereich befindet sich im Westen der Kernstadt Paderborn mit einer Entfernung von ca. 1,2 km (Luftlinie) zur historischen Altstadt und erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Roeinghstraße, Goerdelerstraße, Erzbergerstraße und der Julius-Leber-Straße. Umgeben wird der Änderungsbereich im Süden und Westen von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Im Norden grenzt ein Gewerbebetrieb mit seinen nicht störenden Betriebsteilen in zweigeschossiger Bauweise an, im Osten befindet sich eine Kaserne (Alanbrooke-Barraks) der britischen Streitkräfte. Innerhalb des Änderungsbereiches, im Kreuzungsbereich der Goerdelerstraße/Erzbergerstraße und der Erzbergerstraße/Julius-Leber-Straße, stehen zwei ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Nördlich der Julius-Leber-Straße entstanden in den letzten Jahren gemäß der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 zwei Reihenhausezeilen (Roeinghstraße 33 bis 51 und 53 bis 71) in eingeschossiger Bauweise mit Hausgaragen und Satteldächern mit einer Dachneigung von 45°.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

Fußläufig sind das ev. Gemeindezentrum Johannes mit Kirche und Kindergarten, die Grund- und Hauptschule Georg sowie das Goerdeler-Gymnasium zu erreichen. Sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Haltestellen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan



Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn - der Bezirksregierung in Detmold stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich - Bereiche mit mittlerer Siedlungsdichte zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar - dar. Die Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.



5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ soll die neu geplante Bebauung im Änderungsbereich planungsrechtlich abgesichert und die städtebauliche Weiterentwicklung des Wohnbereiches gefördert werden. Dies ist besonders sinnvoll, da sämtliche Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

5.2 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches sichern die Roeinghstraße, Goerdelerstraße, Erzbergerstraße und die Julius-Leber-Straße.

5.3 Innere Erschließung

Es ist geplant, anstelle der in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußwegverbindung zwischen der Roeinghstraße und der Erzbergerstraße eine öffentliche Stichstraße festzusetzen. Die neue Wegeführung gewährleistet eine gesicherte Zuwegung für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung. Da die geschlossene Bauweise innerhalb des Änderungsbereiches zum größten Teil in eine offene Bauweise abgeändert wird und damit eine zusätzliche Erschließung für die Gartenbereiche der bisherigen geschlossenen Bebauung nicht mehr notwendig erscheint, kann der Fußweg parallel zur Erzbergerstraße entfallen. Die im Nahbereich befindlichen Infrastruktureinrichtungen sind auch weiterhin über kurze und fußläufige Wege zu erreichen. Über die öffentlichen Straßen sowie über Flächen mit Geh- und Leitungsrechten werden die Baugrundstücke ausreichend erschlossen.

5.4 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befinden sich Haltestellen der Buslinien Nr. 6, 8 und 68. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

5.5 Versorgung

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

Sämtliche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Spielflächen sind in unmittelbarer sowie in erreichbarer fußläufiger Nähe des Plangebietes vorhanden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der Bereich nördlich der neuen Stichstraße zwischen der Roeinghstraße, Goerdelerstraße und der Erzbergerstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als mindestens zwei-, maximal dreigeschossige geschlossene Bauweise für den Mietwohnungsbau festgesetzt. Da diese Bauform zurzeit nicht zu vermarkten ist, soll hier eine Modifizierung erfolgen.

Entlang der Goerdelerstraße und der Erzbergerstraße bleibt die Anzahl der Geschosse bestehen, die Baugrenzen werden aber geringfügig modifiziert und in Form von drei neuen Bauzonen entlang der Straßen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,4 festgesetzt.

Durch eine neue schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass durch den angrenzenden Kasernenbetrieb die Richtwerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, auf der Westseite der Erzbergerstraße, nicht überschritten werden und deshalb keine Notwendigkeit besteht, eine Lärmschutzbebauung in Form einer geschlossenen Bebauung festzusetzen. Es besteht auch kein zwingendes städtebauliches Erfordernis, entlang der Erzbergerstraße eine geschlossene Bauweise festzusetzen, da die vorhandene Bebauung auf der Westseite der Erzbergerstraße nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser aufweist. Aus diesen Gründen wird in der III. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr eine offene Bauweise entlang der Erzbergerstraße festgesetzt.

Das Baufeld an der Goerdelerstraße bleibt als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch an dieser Straße können die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Erd- und Obergeschoss, trotz der Verschiebung der Baugrenzen nach Norden, eingehalten werden. Um den Wohnbereich oberhalb des zweiten Geschosses vor Geräuschimmissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbebereich zu schützen, werden ergänzende Regelungen getroffen, die unter Punkt 6.6 der Begründung erläutert werden.

Durch die Änderung der Bauformen kann auf die Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen sowie Gemeinschaftsstellplätzen verzichtet werden.

Die bisher festgesetzte Wandhöhe an der Erzbergerstraße und der Goerdelerstraße wird geringfügig von 7,20 auf 7,50 m erhöht, um eine etwas bessere Ausnutzung zu ermöglichen.

Der Bereich zwischen der Neubebauung an der Goerdelerstraße und dem neuen Stichweg wird in maximal zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die noch nicht bebauten Flächen südlich des neuen Stichweges und nördlich der Julius-Leber-Straße wird anstelle von einer eingeschossigen geschlossenen Bauweise mit Hausgaragen sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um die neuen Gebäude in der Höhe so zu begrenzen, dass sie sich städtebaulich den vorhandenen Häusern (Roeinghstraße 33 bis 71) anpassen, wird für die Bauzeile entlang der Julius-Leber-Straße eine Wandhöhe von maximal 4,20 m festgesetzt und für die neue Bauzeile, südlich des neuen Stichweges, die Wandhöhe an der Südseite der Bauzone ebenfalls auf ein maximales Maß von 4,20 m geregelt.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

Um Architekten sowie den Investoren aber einen größtmöglichen Freiraum bei der Gestaltung der neuen Gebäude und der Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wird die Wandhöhe auf der Nordseite dieser Bauzeile aber nicht beschränkt. Auch wird mit dieser Regelung der städtebauliche Übergang zu der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an der Goerdelerstraße gewährleistet.

Die Festsetzungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung Roeinghstraße 33 bis 71 wie die eingeschossige geschlossene Bauweise und die Grundflächenzahl von 0,6 bleiben unverändert.

Für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ bleibt die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) bestehen.

Der Änderungsbereich ist integraler Bestandteil des zusammenhängenden Wohngebietes zwischen der Erzbergerstraße, Westfriedhof, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Goerdelerstraße. In diesem Gebiet ist neben den Flächen für Gemeinbedarf (Goerdeler-Gymnasium und dem Dietrich-Bonhoeffer Gemeindezentrum mit Kirche und Kindergarten) zurzeit nur Wohnbebauung vorhanden. Ein Großteil dieses Wohngebietes wurde auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ bebaut, der bis auf einen Bereich an der Kurt-Schumacher-Straße die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet ausschließt. Um das vorhandene Wohngebiet sowie den Änderungsbereich weiterhin vor nicht gewollten und beabsichtigten Beeinträchtigungen zu schützen, werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die zuvor genannten Nutzungen weiterhin ausgeschlossen. Damit wird weiterhin ein ungestörtes und reibungsloses Wohnen in diesem Bereich gewährleistet.

6.2 Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzungen für die Straßenverkehrsfläche der Goerdelerstraße sowie der Erzbergerstraße bleiben unverändert.

Anstelle einer Fußwegeverbindung wird zwischen der Roeinghstraße und der Erzbergerstraße ein 5,50 m breiter öffentlicher Stichweg mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage festgesetzt.

Der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Baugrundstücken ist durch Auffüllen oder Abtragen auszugleichen.

6.3 Fuß- und Radwege

Der vorhandene und ausgebaute Fußweg zwischen der Roeinghstraße und der Julius-Leber-Straße sowie die neu festgesetzten privaten Wege (mit Gehrechten belastete Flächen) ermöglichen die sichere fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebäude im Änderungsbereich. Der bisher in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Fußweg wird aufgegeben, da die geschlossene Bauweise innerhalb des Änderungsbereiches zum größten Teil in eine offene Bauweise abgeändert wird und damit eine zusätzliche Erschließung für die Gartenbereiche der bisherigen geschlossenen Bebauung nicht mehr notwendig erscheint. Es besteht auch aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit, diesen Fußweg festzusetzen, da der Änderungsbereich und die im Nahbereich befindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin über kurze und fußläufige Wege zu erreichen sind. Zudem lassen die finanziellen Mittel der Stadt Paderborn einen Ausbau des Weges in absehbarer Zeit nicht zu.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält umfangreiche baugestalterische Festsetzungen, die dazu beigetragen haben, dass die vorhandene Bebauung im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 einen homogenen und abgestimmten Eindruck vermittelt und ein harmonisches Siedlungsbild ergibt. Damit sich auch die geplante Neubebauung abgestimmt sowie proportioniert der vorhandenen Umgebungsbebauung anpasst und dadurch der wohlgestaltete Charakter des bestehenden Siedlungsbildes erhalten bleibt, werden folgende Festsetzungen beibehalten bzw. neu geregelt:

In Teilbereichen des Änderungsbereiches dürfen die Wandhöhen der Gebäude das Maß von maximal 4,20 m bzw. 7,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist für die Grundstücke entlang der Goerdelerstraße, der Erzbergerstraße und dem Stichweg von der Roeinghstraße die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Für die Grundstücke an den privaten Wohnwegen und der Julius-Leber-Straße ist die höchste Stelle der an die Wohngebäude anschließenden Geländeoberfläche der Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° und mehr zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden. Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

6.5 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen können die bestehenden Leitungsnetze in der Roeinghstraße, Goerdelerstraße, Erzbergerstraße und der Julius-Leber-Straße problemlos genutzt und erweitert werden. Für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr sind die vorhandenen Wasserleitungssysteme bereits ausreichend dimensioniert. Im Trennsystem erfolgt die Entwässerung des Plangebietes.

Aufgrund der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Roeinghstraße, Goerdelerstraße, Erzbergerstraße und der Julius-Leber-Straße sowie der ungünstigen Bodenverhältnisse (ehemalige Tongrube) wird die Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen.

Geh- und Leitungsrechte sichern neben den öffentlichen Verkehrsflächen die Erreichbarkeit sowie die Ver- und Entsorgung der neuen Wohngebäude. Ein Kabelverteilerschrank, eine Kompaktstation plus ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 623 ermöglichen und sichern die Bereitstellung der elektrischen Energie im Änderungsbereich.

6.6 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung hat nachgewiesen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet [55/40dB(A)] an der Erzbergerstraße nicht überschritten werden. Gleichwohl wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, in dem empfohlen wird, für die Bauzeile entlang der Erzbergerstraße alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Kasernen abgewandt auszurichten. Dass dies in der offenen Bauweise erheblich einfacher zu verwirklichen ist als in der geschlossenen Bauweise hat mit dazu beigetragen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

tragen, die Bauweise an der Erzbergerstraße von geschlossener in offene Bauweise zu ändern.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 grenzt an der Goerdelerstraße an vorhandene und nicht störende Betriebsteile eines vorhandenen Gewerbebetriebes an, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 befindet. Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 geplante zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Goerdelerstraße wird durch die zuvor genannten nicht störenden zweigeschossigen Betriebsteile von noch weiter nördlich gelegenen störenden Betriebsanlagen abgeschirmt.

Da nicht auszuschließen ist, dass Wohnraum oberhalb des 2. Geschosses zumindest teilweise noch unzulässigen Lärmbelastungen ausgesetzt ist, wird in den textlichen Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 folgende Regelung aufgenommen: Oberhalb des 2. Geschosses müssen bei der Bebauung entlang der Goerdelerstraße alle schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Eine Ausrichtung der vorgenannten Räume nach Norden ist somit unzulässig. Diese Regelung ist erforderlich, um ein ungestörtes Nebeneinander von gewerblicher Nutzung nördlich der Goerdelerstraße gleichzeitig dem Wohnen südlich der Goerdelerstraße zu gewährleisten und stellt einen tragfähigen Kompromiss der unterschiedlichen Ansprüche, Forderungen sowie Bedürfnisse dar.

Die Übernahme der Ausschlüsse von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gem. § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 115 getroffen wurden, sichern weiterhin ein ruhiges und harmonisches Wohnen im Änderungsbereich.

6.7 Altlasten / Natur-, Bau- und Bodendenkmale

Es liegen keine Informationen über Natur-, Bau- und Bodendenkmale vor.

Der Änderungsbereich gehörte in der Vergangenheit zu einem Ziegeleigelände und wurde im südlichen Bereich zur Tongewinnung abgegraben. Ob und in welchem Umfang die noch nicht bebauten Flächen ausgetont wurden, lässt sich nicht mehr genau feststellen. Bei den bisher erstellten Gebäuden waren an den Baugrubenrändern an mehreren Stellen Auffüllungen zu erkennen.

Am 30.09.2004 wurden Bodenuntersuchungen (Schürfe) im Änderungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Hintergrund war auch der nicht bekannte Verbleib eines unterirdischen Heizöltanks des ehem. Ziegeleibetriebes. Der Tank selber wurde nicht mehr vorgefunden. Im Bereich von Auffüllungen wurden aber bei diesen Schürfen Bodenverunreinigungen festgestellt. Die ermittelten Konzentrationen der relevanten Schadstoffe im Boden sowie im Schichten- bzw. Stauwasser bedurften hinsichtlich einer Grundwassergefährdung einer Sanierung. Im August 2005 erfolgten zur weiteren Erkundung des Untergrundes an der Nord- und Südseite des Plangebietes insgesamt acht Schürfe bis auf den gewachsenen Boden. Davon erstreckte sich ein Schurfgraben über die gesamte Freifläche von Nord nach Süd. Es ergaben sich Auffüllungen des Geländes in verschiedenen Stärken. Hauptsächlich wurde mit Bodenaushub verfüllt. In Teilbereichen waren Ziegelreste und Bauschutt - wahrscheinlich vom Abbruch der ehemaligen Ziegeleigebäude - zu finden. Hausmüllreste waren nur in geringen Teilmengen als Glas und Porzellanscherben zu erkennen.

Das Büro ukon Umweltkonzepte aus Hannover hat in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Sanierungskonzept der ehemaligen Tanklagerfläche erarbeitet und die gutachter-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

liche Überwachung und begleitende Analytik zur Auskoffierung/Sanierung durchgeführt. Nach Abschluss der Sanierung empfiehlt das Büro aus Vorsorgegründen eine Kennzeichnung der ehemaligen Tanklagerfläche im Bebauungsplan vorzunehmen, die Brauchwassernutzung mittels Hausbrunnen im nahen Umfeld des Sanierungsbereiches auszuschließen und nach Nivellierung des Geländes auf die Planhöhe die oberflächennahen Bereiche der sensiblen Nutzungen (geplante Hausgärten, evtl. Kinderspielflächen) nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu untersuchen. Die Untersuchung dient zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse. Außerdem wird empfohlen, auffälliges Material aus Tiefbauarbeiten zu separieren, zu beproben und ggf. zu entsorgen.

Im Nachgang wurden zusätzliche Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Es wurde keine der geplanten Wohnnutzung entgegenstehende Zusammensetzung der Bodenluft festgestellt.

Aufgrund der durchgeführten Sanierung des ehem. Tanklagers, der vorgefundenen Verfüllungen (hauptsächlich Bodenaushub) und der sonstigen durchgeführten Untersuchungen hält die zuständige Bodenschutzbehörde eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Änderungsbereich für unbedenklich und eine Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als Altlastenverdachtsfläche für nicht zwingend erforderlich.

Die Stadt Paderborn hält es aber aufgrund ihrer planungsrechtlichen Verantwortung für geboten, die Fläche des ehemaligen Tanklagers als Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und auch die sonstigen Empfehlungen des Büros ukon in den textlichen Festsetzungen des Entwurfes zur Offenlage der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“ aufzunehmen. Unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen ist ein gesundes und gefährdungsfreies Wohnen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet.

In einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Paderborn und dem Grundstückseigentümer/Investor werden die Empfehlungen des Staatlichen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz OWL zum Bodenaushub und Entsorgung, der Nutzungsverträglichkeit des Oberbodens auf der Grundlage des BBodSchV sowie die hierbei zu berücksichtigenden Bodenmächtigkeiten aufgenommen.

7. Umweltbelange

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) werden durch die geringfügige Modifizierung der Baugrenzen, Bauweise sowie der Verkehrsflächen nicht erforderlich.

8. Umsetzung / Realisierung der Planung

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers/Investors soll mit der Realisierung der modifizierten Planung nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes begonnen werden.

9. Hinweise / Sonstiges

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Goerdelerstraße“

Folgende Hinweise werden in die III. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Werden bei Ausschachtungsarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde vorgefunden, sind die weiteren Ausschachtungsarbeiten einzustellen und das Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Westfälisches Museum für Archäologie, Tel: 05 21 / 52 00 25 0) sofort zu benachrichtigen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu verständigen.

10. Investitionsschätzung

Kosten für die Schaffung einer sozialen Infrastruktur fallen nicht an, da Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Spielflächen in zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

Die Baukosten für die neue Erschließungsstraße wurden mit ca. 52.000 Euro ermittelt.

Im Bereich des privaten Wohnungsbaus ermöglicht der Bebauungsplan Investitionen in der Größenordnung von ca. 7,5 Millionen Euro.

Aufgestellt:

Paderborn, 06.03.2006

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze