

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139



„Am Krebsbach / Dubelohstraße“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn, 26.05.2008

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Begründung

1. Verfahrensstand

Am 07.02.2008 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 für das Gebiet „Am Krebsbach/Dubelohstraße“ im Stadtteil Schloß Neuhaus im beschleunigten Verfahren eingeleitet. Gleichzeitig wurde der Beschluss über den Entwurf für die öffentliche Auslegung gefasst. Diese fand in der Zeit vom 14.04.08 bis 14.05.08 statt.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. SN 139 „Am Krebsbach“, rechtsverbindlich seit dem 02.02.1991, sieht im Änderungsbereich eine 3-geschossige geschlossene Bauweise, konzipiert für Mietwohnungsbau, vor. Da weder der Bedarf noch eine Vermarktung hierfür gegeben ist, wird ein Mix aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise beantragt. Für eine Süd-Ausrichtung der Gebäude sind jedoch die Baugrenzen zu modifizieren bzw. zu erweitern.

2.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen vor. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und den Umweltbericht kann somit verzichtet werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Schloß Neuhaus zwischen der Dubelohstraße, Am Krebsbach und Dietrichstraße.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im rechtswirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Detmold ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach/Dubelohstraße“ als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Da die III. Änderung des Bebauungsplanes nur eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Bereiche vorsieht, wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ setzt überwiegend eine 2-geschossige offene Bauweise fest. Die Ausnahme bildet das Grundstück des Vorhabenträgers an der Dubelohstraße/Am Krebsbach mit einer 3-geschossigen geschlossenen Bauweise.

Im weiteren Wohnumfeld befinden sich überwiegend 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Auch im neuen gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. SN 259 „Wohnpark Dubelohgärten“ kommen nur Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäuser zur Ausführung.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die bisher unbebaute Grundstücksfläche soll einer Wohnnutzung für Einfamilienhäuser zugeführt werden.

Da ein hoher Bedarf an Bauflächen, gerade für junge Familien mit Kindern, auch in den Ortsteilen besteht, wird der Antrag, die bisherigen Baugrenzen zu erweitern, damit eine Süd-Westausrichtung der Gebäude erfolgen kann, aus städtebaulicher Sicht unterstützt. Damit sich die neuen Gebäude harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen, wird eine 2-geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und als Dachform das geneigte Dach (GD) festgesetzt. Auch wird festgesetzt, dass nur max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude errichtet werden dürfen. Insgesamt sollen nur 18 Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück des Vorhabenträgers zugelassen werden; diese Festschreibung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

6.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird über die Dubelohstraße sichergestellt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Dubelohstraße wird jedoch die Anzahl der Zufahrten auf 3 begrenzt. Ansonsten gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan.

6.3 Innere Erschließung

Über 3 private Zufahrten (Wohnwege) werden die Gebäude einschließlich Garagen/Carports erschlossen.

6.4 Versorgung

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Technische Medien sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Dubelohstraße ebenfalls vorhanden. Im Bereich der Dubelohstraße werden für die Müllentsorgung „Seitenladerfahrzeuge“ eingesetzt, d.h. die Abfallbehälter müssen am Gehwegrand parallel zur Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestehen. Gegenüber vorher wird jedoch eine offene, zweigeschossige Bauweise mit Einzelbaufenstern festge-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach/Dubelohstraße“

setzt. Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll das städtebauliche Ziel, dass nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden, hier erreicht werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind unzulässig. Auch unzulässig sind Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, eine erhöhte Flächenintensität und Störgrad erwarten lassen, wie z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung. Die Ausschlüsse der Nutzungen wurden getroffen, da Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im nahen Umfeld bereits zur Verfügung stehen.

7.2 Baugestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden geneigte Dächer (GD) vorgeschrieben, weil die vorhandene Bebauung einschließlich der Bebauung „Wohnpark Dubelohgärten“ geneigte Dächer verwirklicht hat. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Fassadenmaterial- und -farbe einheitlich ausgeführt werden. Insgesamt soll ein harmonisches Nebeneinander und Einfügen der Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Situation gesichert werden.

Eine Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Durch die Süd-Westausrichtung der Gebäude wird den Bauwilligen ermöglicht, die Dachflächen energetisch optimal zu nutzen.

Die Errichtung von Garagen/Carports sind nur auf den festgesetzten Standorten im Bebauungsplan zulässig; weitere Stellplätze nur vor den Garagen/Carports.

7.3 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Dubelohstraße, westlich davon im Abstand von ca. 200 m die Bahnstrecke „Paderborn - Bielefeld“.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Geräuschimmissionen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Dubelohstraße und dem Schienenverkehr sowohl tagsüber als auch nachts oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) liegen.

Auf diese vorhandene „Vorbelastung“ wird in der Planzeichnung besonders hingewiesen. In vorbelasteten Wohnbereichen können die Werte der DIN 18005 sehr häufig nicht eingehalten werden. Nach der Rechtsprechung liegt die Unzumutbarkeitsschwelle bei Verkehrsimmissionen in Wohngebieten bei Werten von 71 bis 75 dB(A) tagsüber und 61 bis 65 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel an der Dubelohstraße betragen bis 68 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts. Aktive Schallschutzmaßnahmen in ausreichender Höhe können entlang der Dubelohstraße nicht realisiert werden. Gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude können aber durch Schalldämm-Maßnahmen an den Gebäuden und durch eine abgestimmte Grundrissplanung erreicht werden. Durch die Ausrichtung der Gebäude nach Süden liegen die Fenster der Schlafräume jedoch nicht an der Straßen abgewandten Seite, insofern wird für diese Räume die Errichtung einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung vorgeschrieben.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 139 „Am Krebsbach/Dubelohstraße“

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Für die geplanten Wohnhäuser im Lärmpegelbereich IV und V ist der Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Durch die vorgenannten Schallschutzmaßnahmen am Gebäude werden Innenpegel von 40 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts und somit gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird vom Gutachter empfohlen, in den besonders belasteten Bereichen entlang der Dubelohstraße (1 Baureihe) eine Grundstückseinfriedung in Form einer geschlossenen begrünten Wand von 2 m Höhe vorzunehmen, wobei diese Wand mindestens 4 m in die Zufahrtsbereiche hineinlaufen sollte. Im städtebaulichen Vertrag wird die Umsetzung dieser Wand verankert. Als Vorkehrung zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen dürfen entlang der Dubelohstraße nur geschlossene Garagen/Carports errichtet werden.

Zusätzlich sind die Garagenstandorte in der Planzeichnung so festgesetzt worden, dass die Terrassenbereiche durch die Garage abschirmt werden.

Durch beide Maßnahmen wird eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet.

7.4 Altlasten, Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen sowie Bau- und Bodendenkmale.

7.5 Regenwasserversickerung

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

7.6. Erhalt der Bäume im Verkehrsraum

Die vorhandenen Bäume innerhalb der Verkehrsfläche sind grundsätzlich zu erhalten. Geschützte Bäume dürfen nur in Ausnahmefällen beseitigt werden; Ersatzpflanzungen sind dann erforderlich.

8. Umweltbelange

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung ist das Fachamt zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation eintreten wird. Insofern kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren ist der zusätzlich hervorgerufene Eingriff, hier durch die Erweiterung der Baugrenzen, nicht ausgleichspflichtig. Durch die Innenentwicklung wird die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ vermieden

Aufgestellt:

Paderborn, 11.04.2008

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Böddeker

Deppe