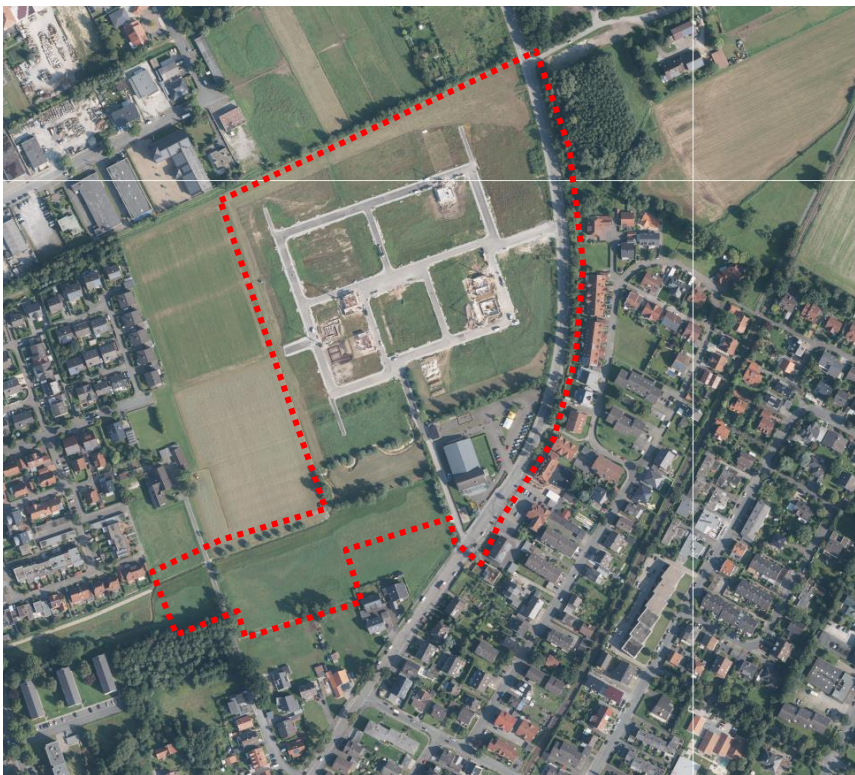


Zusammenfassende Erklärung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Januar 2020

Quelle: Geoservice –Stadt Paderborn

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“**

1. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurde das grundlegende Planungsziel verfolgt, in Paderborn den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und dem hohen Bedarf an Neubauf Flächen nachzukommen. Auf dem 11 ha großen Plangebiet sollte ein Wohnquartier mit Ein- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise entwickelt werden, um so einen Beitrag zur Abdeckung des Wohnbaubedarfs zu leisten. Im Zuge der Aufstellung wurde das vorhandene Gemeindezentrum der örtlichen Baptistengemeinde planungsrechtlich gesichert. Inzwischen sind die Erschließungsstraßen soweit hergerichtet, dass die jeweiligen Grundstücke entsprechend erschlossen sind. Die Baugrundstücke sind nahezu alle bebaut. Mittlerweile ist auch der Bau des Seniorenwohnheims sowie der Begegnungsstätte fertig. Die im Plangebiet ausgewiesene Kindertagesstätte wurde ebenfalls errichtet.

Insbesondere die erforderliche Rechtsgrundlage zur Abrechnung von Erschließungskostenbeiträgen und die Überplanung der zugeordneten Ausgleichsfläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 324 „Kita Talleweg“, erforderten die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“.

Modifizierung des Zuordnungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. M 324 „Kita Talleweg“ wurde mit der Zielsetzung eingeleitet, eine Kita-Fläche in Marienloh zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurden Ausgleichsflächen mit einer Fläche von ca. 2.271 m² überplant, die bisher dem Bebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ zugeordnet waren. Die Ausgleichsflächen können eins zu eins in diesem Bereich wieder ersetzt werden, so dass die Vorgaben des Umweltberichts auch weiterhin künftig eingehalten werden. Es änderte sich der Zuschnitt der Ausgleichsfläche, so dass lediglich der Zuordnungsplan entsprechend angepasst wurde. Die Flächengröße und -lage entspricht weiterhin der ursprünglichen Bilanzierung und Verteilung.

Bezugspunkte zu Gebäudehöhen und Abstandsflächenberechnung

Ein weiterer Änderungsanlass waren die Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhen. Die festgesetzten Gebäudehöhen bezogen sich auf die im Mittel gemessenen Straßenausbauhöhen, die jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt waren und daher in der Planzeichnung nicht dargestellt werden konnten.

Des Weiteren konnten die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen (NN-Höhen) für die Ermittlung der Abstandsflächenberechnung nicht verwendet werden. Der aktuellen Rechtsprechung zufolge, müssen die Bezugspunkte für Gebäudehöhen bestimmt werden. Somit wurden die im Rahmen der Straßenausbauplanung ermittelten Höhen der in der Mitte gelegenen Straßengründe (Oberkante Straßenausbau) in die Planzeichnung der I. Änderung aufgenommen. Bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen wurde ebenfalls die ermittelte Straßenausbauhöhe als Bezugspunkt herangezogen.

Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden die gesamten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Allerdings bestehen Bedenken im Hinblick auf die Umsetzung der vollumfänglichen Planung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Insbesondere die Ringstraße und die Zufahrten ins Quartier sind mit 10 m Stra-

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

ßenbreite für die Einstufung als ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ überdimensioniert. Diese Straßenbreite ist relativ umfassend und hoch aufwändig zu möblieren und macht besondere "Geschwindigkeitsbremsen" erforderlich. Im Zuge der Änderung wurden im gesamten Plangebiet die Verkehrsflächen ohne Beschränkungen dargestellt. Es war angemessener, den Straßentyp (verkehrsberuhigte Straße, Spielstraße oder Wohnstraße) sowie die möglichen Ausbauoptionen (Parken, Spielen, Gestalten) nicht schon im Bebauungsplan festzulegen, sondern erst im Rahmen der abschließenden Straßenausbauplanung zu untersuchen und näher zu definieren. Diese lassen sich eher im Hinblick auf die Vorschriften der StVO prüfen, die sich auf die maximal zulässigen Verkehrsmengen in verkehrsberuhigten Bereichen einzustellen haben.

Mit dem Verzicht auf die Regelung der Zweckbestimmung werden keine zusätzlichen Verkehrsmengen ausgelöst. Im Plangebiet sowie auf dem Dr.-Rörig-Damm ist von einer relativ geringen Verkehrsbelastung auszugehen, welche aus fachlicher Sicht keinen erheblichen Verkehrslärm im Plangebiet erwarten lässt. Die bisherige Zielsetzung des Bebauungsplanes, im geplanten Wohngebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen, bleibt weiterhin bestehen. Die mögliche Ausbauoption erst im Rahmen einer Straßenplanung näher zu definieren ist daher zweckmäßig und folgerichtig.

Weitere Änderungen

Des Weiteren wurden im Zuge der Planänderung die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise überarbeitet. Hierbei handelte es sich um die Anpassung an aktuelle Daten bzw. redaktionelle Änderungen sowie um Klarstellungen. Der Umfang der o.g. Änderungsinhalte einschließlich der Anpassungen in den textlichen Festsetzungen berührten die Grundzüge der Planung und erforderten daher das Einleiten eines Bauleitplanverfahrens.

Die I. Änderung soll nach Rechtskraft die Festsetzungen und Bestimmungen des Ursprungsplanes als Ganzes ablösen. Somit können alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“, festgesetzt durch den Satzungsbeschluss vom 17.03.2016 (Amtsblatt vom 27.05.2016), außer Kraft treten. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass ohne förmlichen Aufhebungsbeschluss für den bestehenden Bebauungsplan, die spätere Norm die frühere ablöst.

2. Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurde das grundlegende Planungsziel verfolgt, in Paderborn den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und dem hohen Bedarf an Neubauf Flächen nachzukommen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ wurde am 17.03.2016 vom Rat der Stadt Paderborn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und erlangte durch die öffentliche Bekanntmachung am 27.05.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB seine Rechtsverbindlichkeit.

Parallel zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 281 wurde das Planverfahren zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn durchgeführt. Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 konnte aus den Darstellungen des o.g. Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 09.05.2019 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Vorentwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

(BauGB) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung hat in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 stattgefunden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschloss in seiner Sitzung am 24.09.2019 über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der dargelegten Beschlussvorschläge und über den Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ zur öffentlichen Auslegung.

Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2019 bis einschließlich 13.11.2019.

Am 30.01.2020 hat der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Offenlage beraten und den Satzungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ gefasst.

Mit der entsprechenden Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5, Jahrgang 2020 der Stadt Paderborn vom 07.02.2020 wird die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“ rechtsverbindlich.

3. Abwägung

3.1 Abwägung Belange aus der frühzeitigen Beteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen keine privaten Stellungnahmen ein. Von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange gingen drei Stellungnahmen mit Hinweisen ein.

Die Anregung der Kreispolizeibehörde Paderborn, über Geh- und Radwege das Neubaugebiet mit den westlichen Wohngebieten, dem Einkaufszentrum sowie der Grundschule Bonifatius zu vernetzen, kann zur Kenntnis genommen werden. Der gesamte Bereich zwischen dem Neubaugebiet und der westlichen Bebauung befindet sich im Privatbesitz. Die Anbindung der genannten Wegeverbindungen wird von der Stadtplanung befürwortet, zur Umsetzung ist allerdings die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers erforderlich. Da derzeit nicht die Bereitschaft besteht, die entsprechenden Flächen zur Verfügung zu stellen, kann auch die Verlängerung der Verkehrsflächen sowie die Vernetzung der Fuß- und Radwege im Zuge dieses Bauleitverfahrens weder planungsrechtlich gesichert noch umgesetzt werden.

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zu vorhandenen Leitungen werden zur Kenntnis genommen und für die entsprechende Koordinierung an die zuständigen Fachdienststellen weitergeleitet. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch kann nicht berücksichtigt werden, da diese nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Die Grunddienstbarkeit (Wegerecht) kann zivilrechtlich geregelt werden. Darüber hinaus wurden die Stellungnahmen für die entsprechende Koordinierung an die zuständigen Fachdienststellen weitergeleitet.

Die **Telefónica Germany GmbH** weist auf die im Plangebiet verlaufenden raumbedeutsamen Richtfunktrassen hin. Der Anregung, die Richtfunktrassen einschließlich der Schutzbereiche in die zukünftige Bauleitplanung zu übernehmen, kann nicht gefolgt werden, da nicht auszu-

schließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern. Die geregelten Gebäudehöhen unterschreiten die Höhen des Schutzkorridors deutlich. Der Hinweis, dass die Richtfunkstrecken durch geplante Konstruktionen und erforderliche Baukräne nicht zu beeinträchtigen sind und vor Baubeginn mit den Betreibern der Richtfunktrassen abzustimmen sind, wurde dennoch in der Hinweisspalte ergänzt. Auch die Informationen hinsichtlich der aktuellen Richtfunkverbindungen werden in die Begründung aufgenommen.

3.2 Abwägung Belange aus der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage gingen keine privaten Stellungnahmen ein. Von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen mit Hinweisen ein.

Die Empfehlungen der Kreispolizeibehörde Paderborn zur städtebaulichen Kriminalprävention in sensiblen Bereichen der öffentlichen Grünflächen hinsichtlich der Bepflanzung, Ruhebänke sowie Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung und Koordinierung an die fachlich zuständigen städtischen Fachämter weitergeleitet.

Die gleichlautenden Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Telefónica Germany GmbH wurden bereits in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden auch diesmal zur Kenntnis genommen und an die entsprechende Fachdienststelle weitergeleitet.

Der Hinweis vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, dass der Planungsbereich im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen liegt, wird berücksichtigt. Der Hinweis hinsichtlich der Abstimmung mit den Betreibern wurde in der Hinweisspalte unter Punkt Richtfunktrasse / Bauhöhen ergänzt und in die städtebauliche Begründung aufgenommen.

3.3 Abwägung der Umweltbelange

Die geplante Änderung wurde als ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im sogenannten Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt und erforderte nach § 2 Abs. 4 BauGB einen Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung (Büro UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, November 2015) erstellt.

Eine Aktualisierung der genannten Fachbeiträge war nicht erforderlich, da die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keinen Einfluss auf deren Relevanz hatten. Die I. Änderung des Bebauungsplans hat gegenüber der ursprünglichen Fassung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umweltbelange und naturbezogenen Schutzgüter. Die Kernaussagen des Umweltberichts mit dem integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom November 2015 haben daher aktuell noch ihre Gültigkeit. Die notwendigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 geregelt wurden, konnten von der I. Planänderung unverändert übernommen werden.

Durch die Planänderung wurden keine neuen Versiegelungsflächen geschaffen und der Kompensationsbedarf blieb, wie im Umweltbericht 2015 bilanziert, unverändert.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Dr.-Rörig-Damm“

Der Zuordnungsplan mit der modifizierten Anordnung der Kompensationsflächen wurde wie o. g. in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 324 „Kita Talleweg“ angepasst.

Fazit

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das städtebauliche Gesamtkonzept des Planbereiches unverändert geblieben ist. Die Aufhebung der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen beeinträchtigt nicht die Auswahl des Straßentyps, der nach einer verkehrlichen Prüfung festgelegt werden muss. Die Bezugspunktregelung für Gebäudehöhen und Abstandflächen sind bereits soweit umgesetzt, dass die Planänderung diese berücksichtigt. Des Weiteren bleibt die Eingriffsbilanzierung unverändert. Die Modifizierung des Zuordnungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung. Gegen die geringfügige Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Aufgestellt:

Paderborn, 28.01.2020
Stadtplanungsamt
i. A.

Özmen