



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179 IV. Änderung „**Georgskirche**“ gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
in Zusammenarbeit
mit
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Darstellung in der Landes-/Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4	Art des Verfahrens	5
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	6
6	Planung	7
6.1	Städtebauliche Konzeption	7
6.2	Erschließung	8
6.3	ÖPNV-Anbindung	8
6.4	Versorgung	8
6.5	Grünordnung	9
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.2	Stellplätze	9
7.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
7.4	Altlasten	10
7.5	Immissionsschutz	10
8	Umweltbericht/Umweltbelange	11
9	Monitoring	11
10	Abwägung der im Verfahren geäußerten Anregungen und Bedenken der betroffenen Behörden und Bürger	12

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zu den Parkplatzgeräuschen im Rahmen des geplanten Neubaus eines Pfarrheims der Katholischen Kirchengemeinde St. Georg an der Neuhäuser Straße/Hans-Humpert-Straße in Paderborn“, AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2008

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 179 „Padertal“ setzt am südlichen Rand des Geltungsbereiches das mit der Georgskirche bebaute Grundstück Ecke Neuhäuser Str./Hans-Humpert-Straße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest.

Nördlich und östlich wird das Grundstück der Kirchengemeinde von Wohnbebauung umgeben, die als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Die Kirchengemeinde St. Georg beabsichtigt nun, auf diesem Grundstück ein Gemeindezentrum zu errichten, dass sich sowohl städtebaulich in die Situation einpasst als auch architektonisch dem dominierenden und die Umgebung prägenden Kirchenbau mit den 1961-1965 errichteten Doppelturm unterordnet.

Auf Anraten des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt in der Sitzung am 22.05.07 hat die Kirchengemeinde einen Wettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Danielzik, Brockmeyer und Rüting für sich entschied.

Neben den funktionalen und architektonischen Anforderungen berücksichtigt dieser Entwurf auch das städtebauliche Umfeld. So gewinnt der halböffentliche und als „Übergangsbereich“ zwischen der vielbefahrenen Neuhäuser Straße und dem Eingangsbereich der Kirche städtebaulich wertvolle Vorplatz an Qualität und zeichnet sich weiter durch eine hohe Kommunikations- und Aufenthaltsfunktion aus.

Das Gemeindezentrum wird so positioniert, dass im westlichen Bereich die Gebäudeflucht des nördlich gelegenen Pfarrhauses aufgenommen wird. Der Baukörper erstreckt sich dann bis an die Südostseite des Kirchengebäudes und bildet so nach Südosten hin die bauliche Begrenzung des Kirchenvorplatzes.

Dadurch wird der Platz zur Hans-Humpert-Straße gefasst.

Besonders zu berücksichtigen ist der Baumbestand.

Die vorhandenen Bäume auf der Nordseite der Einmündung der Hans-Humpert-Straße auf die Neuhäuser Straße bilden mit dem Baumbestand und der Grünfläche westlich der Neuhäuser Straße eine wichtige optische Verbindung.

Diese stadtbildprägende Situation wird erhalten, indem die vorhandenen großkronigen Laubbäume an dieser Stelle im Plangebiet als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Um die Errichtung des Gemeindezentrums planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verlegung der Baugrenzen notwendig.

Damit verbunden ist die Aufgabe von einigen Stellplätzen im südwestlichen Bereich des Kirchengrundstücks, da dieser Platz für den Bau des Gemeindezentrums genutzt wird.

Die hier entfallenden Stellplätze werden im östlichen Bereich der Kirche neu geschaffen, so dass sich bezüglich der Anzahl keine Reduzierung ergibt.

Durch die Neuordnung entstehen insgesamt 25 Stellplätze; vorhanden sind bisher 21.

Die Änderung bezieht sich somit auf die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Gemeindezentrums einschl. der Neuordnung der hier vorhandenen Parkplätze und der Sicherung des prägenden Baumbestandes.

Die vorgesehene IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ erhält die Bezeichnung: IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Georgskirche“.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der IV. Änderung liegt im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ und wird begrenzt durch die Neuhäuser Straße im Südwesten, der Hans-Humpert-Straße im Südosten und der sich im Westen anschließenden Wohnbebauung.

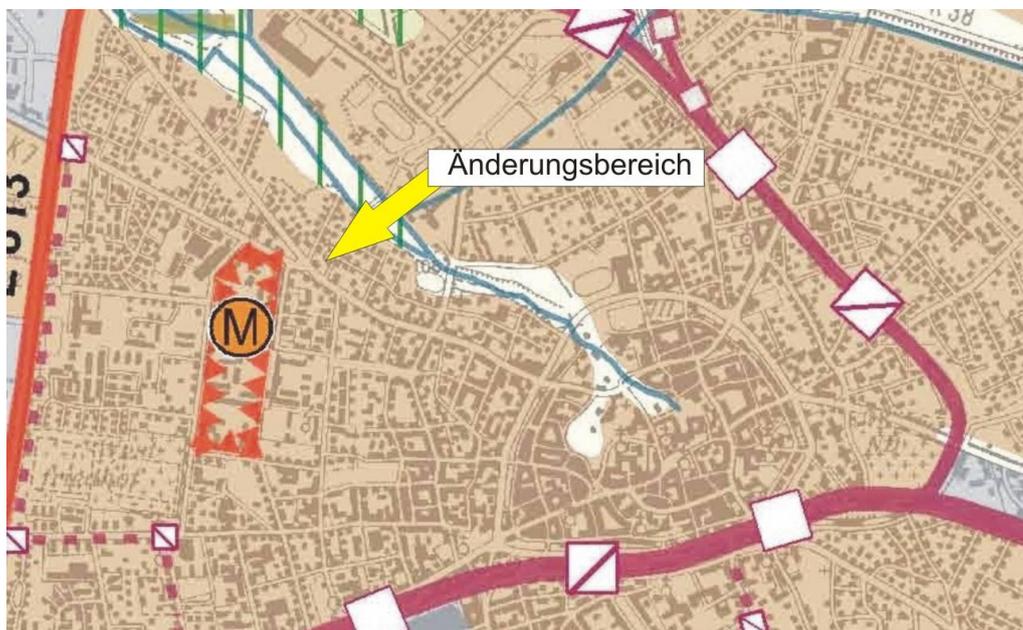
Östlich bilden die wohnbaulich genutzten Grundstücke Hans-Humpert-Weg 1, 3, 3a und Weiherstraßweg 8 die Grenze.

Damit umfasst der Änderungsbereich das Kirchengrundstück (Gemarkung Paderborn, Flur 68, Flurstück 379).

3 Übergeordnete Vorgaben

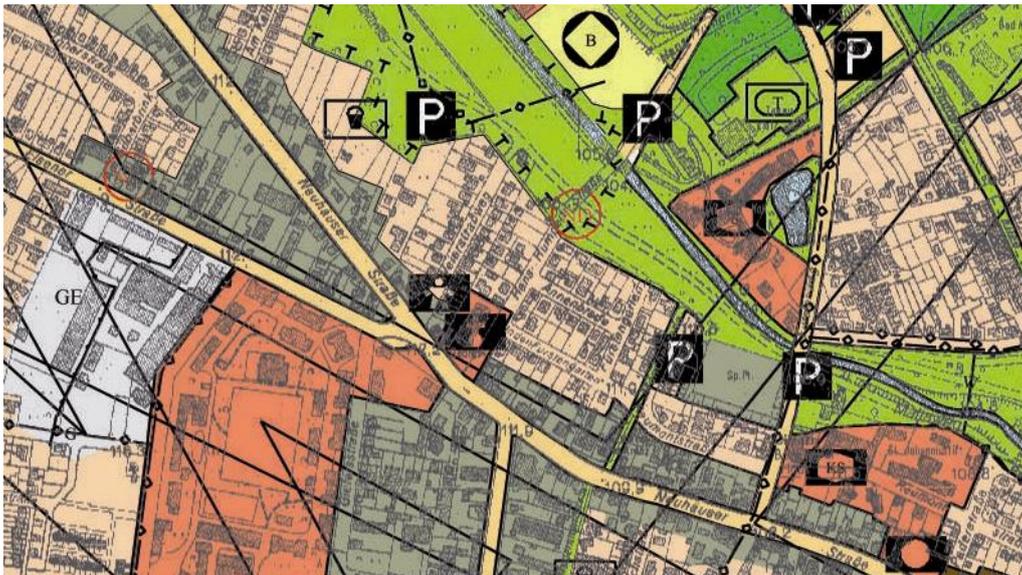
3.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan sieht für den gesamten Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Nutzungszielen.



3.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dabei umfasst die Gemeinbedarfsflächendarstellung das komplette Grundstück der St.Georg-Kirchengemeinde.



Mit der Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen wird somit keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4 Art des Verfahrens

Das Änderungsverfahren soll gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) heißt es:
„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (...)“

Eine Beschränkung der Nachverdichtung auf wohnbauliche Belange ist im Gesetz nicht erkennbar.

Von daher handelt es sich hier um die Inanspruchnahme von Freiflächen innerhalb eines baulich genutzten Bereiches, konkret um die Erweiterung der kirchlichen Einrichtungen ebenfalls um eine Nachverdichtung.

Durch Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Kirche ein Gemeindezentrum zu errichten, werden in Anlehnung an § 13a (2) Satz 3 BauGB Infrastruktureinrichtungen verwirklicht.

Dadurch wird die Funktionsvielfalt gesteigert und insbesondere die Möglichkeit für soziale/gesellschaftliche Kontakte gestärkt.

Auch übersteigt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.

Das gesamte Areal ist bereits als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Durch die planungsrechtliche Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird die Nutzung und die städtebauliche Zielsetzung, diesen Bereich als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen zu nutzen, nicht geändert.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die städtebauliche Situation im Änderungsbereich ist wesentlich geprägt durch die St-Georg-Kirche, den Vorplatz und dem prägenden Baumbestand an der Einmündung von der Neuhäuser Str. in die Hans-Humpert-Straße.

Diese drei bedeutsamen Elemente gilt es auch weiterhin zu erhalten.



Daher ist das geplante Gemeindezentrum als Anbau an die Kirche so zu gestalten, dass es sich dem stadtbildprägenden Baukörper der Kirche unterordnet.

Gleichzeitig sollte durch die Stellung des neuen Baukörpers der Vorplatzbereich gefasst werden und weiterhin als halböffentlicher Raum Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion übernehmen.

Die Baumgruppe ist weitestgehend zu erhalten, da sie ein wichtiges Pendant zur gegenüberliegenden Grünfläche an der Neuhäuser Straße bildet.

Die durch den Neubau entfallenden Stellplätze sind zu ersetzen. Dabei ist die Nutzungsverträglichkeit zur vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten.

6 Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

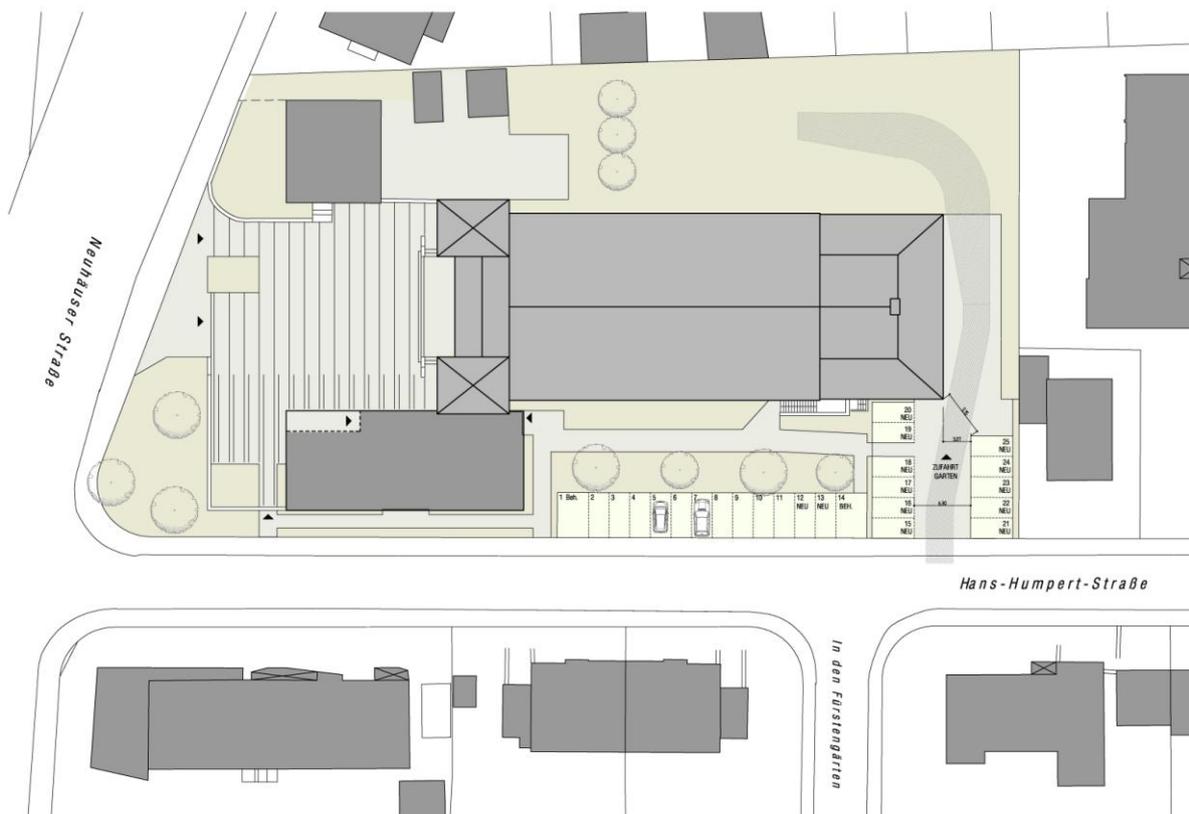
Der vorliegende Entwurf zur IV. Änderung orientiert sich grundsätzlich an den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 179.

So bleibt das bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Areal der St. Georg-Kirche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche bestehen.

Die bisher eng entlang dem vorhandenen Kirchengebäude geführten Baugrenzen werden so verlegt, dass im südöstlichen Bereich eine Vergrößerung des Baufensters erfolgt.

Die neuen Baugrenzen erfassen den geplanten Neubau des Gemeindezentrums.

Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche auf der Nordseite der Kirche zurückgenommen, um hier eine nicht überbaubare Fläche entstehen zu lassen, die die Möglichkeit bietet, an dieser Stelle 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen.





Mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche für das Gemeindezentrum geht der Verlust von 3 vorhandenen Bäumen einher. Dadurch ändert sich die bisherige Festsetzung einer Baumreihe („anzupflanzender Baum“).

Der Verlust wird dadurch kompensiert, dass die vorhandenen Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt werden und durch die Neufestsetzung von Bäumen auf der Süd- und Nordseite der Kirche eine an den Bestand orientierte Festsetzung erfolgt.

Die drei stadtbildprägenden Bäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

6.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Hans-Humpert-Straße, von der sowohl die Stellplätze als auch das Gemeindezentrum und die Kirche anfahrbar sind.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die unmittelbar der Neuhäuser Straße vorhandene Bushaltestelle gewährleistet.

6.4 Versorgung

Die Erschließung des Planbereichs ist vollständig durch die Neuhäuser Straße und die Hans-Humpert-Straße gesichert.

Sowohl Kanaltrassen als auch Versorgungs- und Kabelleitungen liegen bereits im Plangebiet. Sollte es aufgrund der Bebauung zu einer Verlegung der Trassen und Leitungen kommen, sind die entsprechenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen.

6.5 Grünordnung

Der Verlust von 3 Bäumen (davon 2 Nadelbäumen) auf der Südost-Seite der Kirche wird durch die Anpflanzung von 2 hochstämmigen Laubbäumen zwischen Kirche und Stellplatzreihe sowie durch die Anpflanzung von 3 hochstämmigen Laubbäumen nördlich der Kirche ausgeglichen.

Die stadtbildprägende Baumgruppe im Einmündungsbereich Hans-Humpert-Straße/ Neuhäuser Straße bleibt erhalten.

Diese Vorgehensweise ist mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der IV Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gemeindezentrums auf dem Grundstück der St-Georg-Pfarrgemeinde geschaffen werden. Da hier bereits die Kirche und das Pfarrhaus als Gemeinbedarfseinrichtung bestehen und als solche auch festgesetzt sind, ändern sich die Festsetzungen nur geringfügig.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen werden an das Vorhaben angepasst und weiter nach Südosten an Hans-Humpert-Straße gerückt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Baumassenzahl von 6,0 werden beibehalten. Gleiches gilt für die besondere Bauweise.

Um den Bereich nördlich der Kirche als Freifläche planungsrechtlich zu sichern, werden die Baugrenzen in diesem Bereich zurückgenommen.

7.2 Stellplätze

Durch die Inanspruchnahme von Stellplätzen für den Bau des Gemeindezentrums ist die Neuordnung der vorhandenen Stellplatzanlage notwendig. Dazu erfolgt eine Verlegung der Stellplätze nach Nordosten, so dass in diesem Bereich die Stellplätze näher an die Wohnbebauung heranrücken.

Es kommt zu einem Verlust von Stellplätzen im südwestlichen Teil des Grundstücks.

Diese verlorengehenden Stellplätze werden im nördöstlichen Bereich neu angeordnet.

So entstehen insgesamt 25 Stellplätze, was gegenüber dem Bestand ein Plus von 4-5 Stellplätzen bedeutet.

Damit wird der Stellplatzbedarf über das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß von 19 Stellplätzen befriedigt, so dass sich die Parksituation nicht verschlechtert.

Die Lage der Stellplätze wird informell in den Plan übernommen.

Die Fläche wird als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen. Die Fläche wurde bisher als Stellplatzfläche bzw. Grünfläche genutzt und befindet sich in direktem Umfeld des Kirchengebäudes, so dass nach dem bisherigen Kenntnisstand Altlasten ausgeschlossen werden können.

7.5 Immissionsschutz

Der durch das direkte Nebeneinander von der Gemeinbedarfsnutzung zugeordneten Stellplätzen und der Wohnbebauung im Norden kommt es zu einer potenziellen Konfliktsituation, die hauptsächlich in der räumlichen Nähe und der Frequentierung der Stellplätze durch Besucher der Kirche und des Gemeindezentrums begründet ist.

Aus diesem Grunde wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zu den Parkplatzgeräuschen im Rahmen des geplanten Neubaus eines Pfarrheims der Katholischen Kirchengemeinde St. Georg an der Neuhäuser Straße/Hans-Humpert-Straße in Paderborn“ durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld im Dezember 2008 erstellt.

Das Gutachten geht von folgenden Nutzungsintensitäten und-frequenzen aus, die sich an der für Kirchengemeinden üblichen Nutzung wie z.B. Kinder- und Jugendarbeit, Versammlungen des Gemeinderates etc. orientieren:

- überwiegend tags genutzt (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr)
- eine Nachtnutzung (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) findet nur im Einzelfall max. 10 Mal/Jahr statt (seltenes Ereignis)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilenden Nachbarschaft der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm von 55 dB(A) in allen Bereichen eingehalten wird.

Nachts wird der Richtwert von 40 dB(A) überschritten.

Da eine Nachtnutzung des Parkplatzes jedoch max. 10 Mal/Jahr stattfinden soll, kann die Nachtnutzung als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm eingestuft werden.

Der für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) nachts kann somit eingehalten werden.

Hinsichtlich der Spitzenpegel wird der zulässige Wert von 85 dB(A) tags eingehalten.

Bei der Nachtnutzung kommt es jedoch zu einer Überschreitung des Richtwertes an der Süd-West-Fassade des Gebäudes Hans-Humpert-Str. 1.

Dieses liegt darin begründet, dass der Richtwert erst in einem Abstand von 15m eingehalten werden kann, einige Stellplätze jedoch eine geringere Entfernung zum Immissionspunkt aufweisen.

Es wird daher durch städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Stellplätze max. 10 x / Jahr in der Nachtzeit genutzt werden und dass die in einem Radius von 15m von der Süd-West-Fassade des Gebäudes Hans-Humpert-Str. 1 liegenden Stellplätze in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht genutzt werden dürfen. Diese Forderungen werden zusätzlich durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung festgeschrieben.

Mit diesen Regelungen ist ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet, so dass keine Konflikte entstehen."

8 Umweltbericht/Umweltbelange

Seit 2007 besteht gem. BauGB die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Planverfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20000 qm und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht besteht.

Nach Prüfung des Vorhabens ergibt sich, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche und die Beseitigung von 3 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 5 neuen Bäumen ausgeglichen.

Dieses geschieht vor dem Hintergrund, dass der Wertigkeit der Bäume als Grünelement im Kirchengrund eine hohe Bedeutung zukommt.

Die Anpflanzungsfestsetzung hat daher eine städtebauliche Bedeutung und ist in diesem Sinne nicht als reine Kompensationsmaßnahme zu sehen.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

9 Monitoring

Die Stadt Paderborn wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

Für diese Bebauungsplanänderung betrifft dieses die Annahmen der Immissionsprognosen im Rahmen der Beurteilung des durch die Stellplätze verursachten analgenbezogenen Lärms.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Prognose verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

10 Abwägung der im Verfahren geäußerten Anregungen und Bedenken der betroffenen Behörden und Bürger

Vom 16.02.09 bis zum 16.03.09 erfolgte die Bürger – und Behördenbeteiligung in Form der Offenlegung. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde verzichtet.

Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert. Seiten der Deutschen Telekom AG wurde der Hinweis auf die Notwendigkeit der Verlegung von Telekommunikationslinien gegeben.

Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im April 2009

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zu den Parkplatzgeräuschen im Rahmen des geplanten Neubaus eines Pfarrheims der Katholischen Kirchengemeinde St. Georg an der Neuhäuser Straße/Hans-Humpert-Straße in Paderborn; AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2008

H:\BAULEITP\Texte\St_Georg_Paderborn\Begründungsentwurf_Satzungsfassung_31_03_09.doc