

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 A "Mährenstraße"

1. Planungsanlaß

Vorrangiges Ziel für die bereits 1978 vom damaligen Rat beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 A war, den Ausbau des "Nordrings" zwischen den Anschlüssen Löffelmannweg und Detmolder Straße planungsrechtlich zu sichern. Durch den Grundsatzbeschuß des Rates vom 23.09.1993, auf die nicht verwirklichten Trassenabschnitte des Mittleren Ringes zu verzichten, entfällt die Verkehrsflächenfestsetzung für den "Nordring" im Bebauungsplan Nr. 80 A. Die dadurch freiwerdenden Flächen ermöglichen nunmehr eine inhaltliche Überarbeitung der bisherigen Planung, die bis zur Entwurfsreife entwickelt worden war.

Der nördliche Teil des bisherigen Plangebietes zwischen dem Rothebach und der Detmolder Straße wurde bereits 1994 in die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogen und scheidet damit aus dem bisherigen Plangebiet aus.

2. Übergeordnete Planungen

Für das im Rahmen des Hochwasserschutzes seit längerem geplante Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Rothebach/Springbach läuft z. Z. noch das Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz. Der

Planfeststellungsbeschluß des Kreises Paderborn als untere Wasserbehörde steht kurz bevor. Gegenüber dem alten Planentwurf verschiebt sich der Standort des HRB aus dem Bereich der Rothe-Sportplatzflächen nach Süden und grenzt jetzt an die Nordseite der Mährenstraße. Dadurch bleibt die "Rothe Kampfbahn" voll erhalten. Auf die ursprünglich im Bereich "Sachsenweg" in Aussicht genommenen Ersatz-Sportflächen konnte deshalb verzichtet werden. Die umfangreiche Fläche des HRB von ca. 31.000 - 33.000 qm (je nach Beckenlage), zusätzlich rund 4.000 qm für die Zuleitungen, ist im jetzigen Planentwurf nachrichtlich dargestellt. Das Becken, das den Abfluß des Rothebaches und des Springbaches zurückhält, hat ein Einstauvolumen von ca. 22.500 cbm. Es fügt sich durch wechselnde Böschungsneigungen und entsprechender Begrünung harmonisch in die Landschaft ein. Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung dargelegt und in dem landschaftspflegerischen Begleitplan im einzelnen nachgewiesen und dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der 51. Änderung dieses Planes im Parallelverfahren.

3. Planungskonzeption

Wie oben bereits erwähnt, bleiben die Rothe-Sportplatzflächen in ihrem Bestand voll erhalten. Die für "sport- und freizeitbezogene bauliche Anlagen" vorgesehene Bauzone ist so bemessen, daß geringfügige Erweiterungen des Gebäudebestandes möglich sind. Zusätzlich ist ein Kleinspielfeld angeordnet worden, das im Osten an die Böschungsfläche des HRB heranreicht.

Die heutigen z. T. landwirtschaftlich genutzten Flächen der an der Detmolder Straße ansässigen Gärtnerei werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Diese "Parkanlage" ist Bestandteil des im Gebietsentwicklungsplan "Hochstift" als landesplanerisches Ziel dargestellten überregionalen Grünzuges, der aus dem Bereich "Niesenteich" kommend hier seine Fortsetzung findet. Über die darüber hinaus parallel zur Mährenstraße bis zur Bahnlinie ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft schließt der überregionale Grünzug an den Grünbereich des "Schützenplatzes" an. Der vorhandene Gartenbaubetrieb genießt Bestandsschutz.

Die entfallene Trasse des Mittleren Ringes ermöglicht nunmehr auch, eine zusätzliche Wohnbebauung im Bereich der "Bickhoff'schen Wiese" zwischen Mährenstraße und der Straße

Auf der Sühle anzubieten. Damit fördert die Planung die Innenentwicklung und entspricht damit dem Ziel des Baugesetzbuches, zumal damit auch gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur ausgelastet wird. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet sieht eine zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach vor und nimmt somit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung.

Im westlichen Abschnitt der Mährenstraße auf der südöstlichen Seite wird eine Stellplatzfläche ausgewiesen, auf der etwa acht Stellplätze untergebracht werden können. Sie dienen sowohl den Wohnanliegern als auch den Nutzern der Dauerkleingartenanlage "Am Behrenteich".

Im nördlichen Bereich des neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes ist ein Fußweg zwischen der Straße Auf der Sühle und der Mährenstraße ausgewiesen. Dieser knüpft an den vorhandenen Fußweg aus Richtung Elsässer Weg, Lothringer Weg, Stauferweg an und ermöglicht den Bewohnern, insbesondere den Kindern und Jugendlichen der südlichen Wohnquartiere, die Sport- und Grünanlagen im Norden des Plangebietes auf kurzem Wege gefahrlos zu erreichen.

Im nordöstlichen Plangebietsteil zwischen Detmolder Straße und Brukterweg setzt der Planentwurf Mischgebiet fest. Von den dort vorhandenen Gewerbebetrieben gehen keine

wesentlichen Störungen zu Lasten der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung aus, so daß die Mischgebietsfestsetzung dem Gebietscharakter voll entspricht. Soweit der Flächennutzungsplan den östlichen Bereich zwischen Bruktererweg und Detmolder Straße noch als Gewerbegebiet darstellt, wird diese Abweichung im Parallelverfahren an den Planinhalt angepaßt.

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung zwischen den Straßenzügen "Auf der Sühle" sowie Mährenstraße wird als Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die Satteldächer werden in einer Neigung zwischen 38° und 45° ausgebildet. Ziel der Planung ist es, Doppel- und Reihenhäuser zu errichten. Durch die Festsetzung von Standorten für Garagen einmal an der Straße "Auf der Sühle", zwischen den Doppelhäusern und den Reihenhäusern sowie im rückwärtigen Teil der Reihenhäuser ist gewährleistet, daß eine zusätzliche Belastung der Straße "Auf der Sühle" durch "wildes" Parken bzw. Parksuchverkehr weitgehend unterbleibt.

4. Kompensation

Im Hinblick auf die bei der Bauleitplanung zu beachtende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist zunächst festzuhalten, daß im Vergleich zu der ursprünglichen Planung das

Plangebiet eine wesentliche Entlastung durch den Wegfall der Verkehrsfläche für den "Nordring" erfährt. Für das nachrichtlich dargestellte HRB sind die Minimierungs- und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abschließend in der Planfeststellung, wie oben aufgezeigt, geregelt. Zusätzliche Bodenversiegelungen verursacht lediglich das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet entlang der nordwestlichen Seite der Straße Auf der Sühle im Rahmen der Grundflächenzahl von 0,4, d. h., 40 % der Grundstücksfläche sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen maximal überbaubar. Für diesen Eingriff weist der Planentwurf im unmittelbaren Anschluß an das Allgemeine Wohngebiet entlang der Mährenstraße eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aus. Diese Fläche soll als öffentliche Grünfläche auf der Grundlage eines vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu erstellenden Begrünungsplanes gestaltet werden.

5. Ökologischer Bestand

Der für den "Mittleren Ring" freigehaltene Wiesenbereich zwischen den Straßen "Auf der Sühle" und Mährenstraße läßt bereits heute eine Tendenz zur Verbrachung erkennen. Entlang der Mährenstraße befinden sich Kopfweiden, die sowohl in kultur-historischer als auch ökologischer Sicht be-

deutsam sind (z. B. Nistplätze für höhlenbrütende Vögel).

Prägend für diesen Landschaftsteil ist die klare "Reihung" entlang des Straßenzuges "Mährenstraße" als auch ihre hohe Anzahl. Die durch Bebauungsplan ermöglichte Bebauung nimmt Rücksicht auf diese Strukturen, indem nur der südöstliche Teil dieses Bereiches für eine extensive Bebauung vorgesehen ist.

6. Ausgleich

Der unbebaute Bereich zwischen den Straßenzügen "Auf der Sühle" bzw. "Mährenstraße" stellt eine Fläche von ca. 16.500 qm dar. Hiervon werden nur ca. 10.000 qm als Bruttowohnbauland festgesetzt. Als überbaubare Grundstücksfläche ist somit bei einer GRZ von 0,4 eine maximal zu versiegelnde Fläche von 4.000 qm möglich.

Ergänzt wird diese überbaubare Grundstücksfläche durch eine zusätzliche überbaubare Fläche für sport- und freizeitbezogene bauliche Anlagen von ca. 350 qm.

Einer Eingriffsfläche (Bauflächen) von 4.350 qm steht eine Ausgleichsfläche 2 von 6.400 qm gegenüber. Dies entspricht einem Ausgleichsfaktor von 1,5; wobei die Flurstücke 299, 300, 351,

Flur 17, wegen ihrer Bau- oder Erweiterungsmöglichkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB keinen Ausgleich hervorrufen. Dies trifft ebenso für die Flurstücke 247, 246, 243, 242, 239, 446, 262, 435, 432, Flur 17, zu.

Die zusätzlichen Verkehrsflächen einschl. der zusätzlichen Stellplätze nehmen eine Fläche von ca. 800 qm in Anspruch. Die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichnete Fläche von 1.200 qm ist den Verkehrsflächen zugeordnet (Ausgleichsfaktor: 1,5).

Ein detaillierter Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist, regelt die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche.

Paderborn, 21.12.1998


Dr. von Reth
Stadtplanungsamt