

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 80 B - Lothringer Weg - für das Gebiet zwischen Detmolder Straße, Springbach, Nordgrenze der Flurstücke 265, 267 und 274 - 283, Westgrenze der Flurstücke 152 und 267, sämtlich in der Flur 16, Auf der Sühle, Salierstraße und Pfälzer Weg in der Flur 15 und 16 in der Gemarkung Paderborn gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz

Der Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Paderborn besteht aus den Teilbebauungsplänen Nr. 80 A und Nr. 80 B. Ziel des Teilbebauungsplanes Nr. 80 A ist die Festlegung und Sicherung der Trasse des Nordrings als Teilstück des Mittleren Ringes zwischen der Detmolder Straße (B 1) und dem Löffelmannweg. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau eines Sport- und Freizeitzentrums im Bereich des heutigen Rothesportplatzes geschaffen werden.

Der Teilbebauungsplan Nr. 80 B erfaßt ein ca. 20 ha großes, nach Süden angrenzendes Gelände zwischen Detmolder Straße, Springbach, Auf der Sühle, Salierstraße und Pfälzer Weg, das heute eine lückenhafte und teilweise ungeordnete Bebauung aufweist. Hauptanliegen des Teilbebauungsplanes ist die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Resterschließung und ordnungsgemäßen Bebauung dieses Gebietes.

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gem. § 2 a BBauG hat ergeben, daß vor Festlegung der endgültigen Planung des Nordringes weitergehende umfangreiche Untersuchungen durchgeführt werden müssen und zur besseren Veranschaulichung der Gesamtplanung ein Modell anzufertigen ist. Da die Arbeiten hierzu einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen werden, soll auf Drängen zahlreicher Grundstückseigentümer der Teilbebauungsplan Nr. 80 B verfahrensmäßig vorgezogen werden, um die Erschließung und Bebauung in diesem Gebiet nicht länger zu behindern. Bei der späteren Festsetzung des Nordringes im Rahmen der Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Teilbebauungsplans Nr. 80 A wird sichergestellt, daß alle gesetzlich vorgeschriebenen Bestimmungen zum Schutz der im Plangebiet Nr. 80 B vorhandenen und neu ausgewiesenen Wohnbebauung Beachtung finden.

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 80 B weist heute eine unterschiedliche Nutzungsstruktur auf. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein größerer Gartenbaubetrieb mit einer Verkaufsstelle an der Detmolder Straße. Unmittelbar südlich schließt das umfangreiche Areal einer Automobilhandlung mit Reparaturwerkstätten und Tankstellenbetrieb an. Auf der Westseite der Detmolder Straße sind ferner eine Gaststätte, eine Verkaufsstelle für Wohnwagen, ein Supermarkt sowie ein Fernmeldedienstgebäude der Deutschen Bundespost anzutreffen. Auf der Nordostseite des Elsässer Weges liegt ein älterer Mühlenbetrieb. Das übrige Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine lückenhafte Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise, die teilweise von nicht störenden Handwerksbetrieben durchsetzt ist.

Die bisherige bauliche Entwicklung vollzog sich planungsrechtlich im wesentlichen nach den Bestimmungen des § 34 BBauG (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und hat in Teilbereichen zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt.

Die dem Teilbebauungsplan Nr. 80 B zugrunde liegende Erschließungsplanung orientiert sich an den bereits ausgebauten Straßen und berücksichtigt weitgehend die bestehenden Eigentumsverhältnisse. Auf den zunächst beabsichtigten Anschluß der Straße "Auf der Sühle" an den geplanten Nordring wird verzichtet, da die Anwohner der ca. 500 m langen Stichstraße eine Beeinträchtigung der Wohnruhe befürchten. Nach dem Ergebnis der ersten Offenlegung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28.10.1982 auf die ursprünglich vorgesehene Querspange zwischen der Straße "Auf der Sühle" und dem Lothringer Weg verzichtet und statt dessen eine Stichstraße mit Anbindung an den Lothringer Weg beschlossen, wobei lediglich die Fußgängerverbindung zur Straße "Auf der Sühle" aufrecht erhalten bleibt, um den Anliegern große Umwege zu ersparen. Die Erschließungsplanung ist so konzipiert, daß bis zu der in Aussicht gestellten Aufgabe des Gärtnereibetriebes "Auf der Sühle" Nr. 30 alle übrigen unbebauten Flächen vom Lothringer Weg zugänglich gemacht werden können.

Der Burgunder Weg wird als Stichstraße mit einer verkehrsgerechten Wendeanlage festgesetzt. Eine weitere, nach Süden abzweigende Stichstraße ist östlich des Hauses Lothringer Weg 16 vorgesehen. Die erste Entwurfsplanung ging davon aus, diese Erschließungsanlage nach Westen zu verlängern, um den Eigentümern der tiefen Grundstücke zwischen dem Lothringer Weg und Elsässer Weg die nochmalige Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. In Anbetracht des mehrheitlich bekundeten Desinteresses der betroffenen Grundstückseigentümer wird jedoch auf die rückwärtige Erschließung in diesem Bereich verzichtet mit der Folge, daß die Freiflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden.

Die Erschließung der größeren Freifläche im Zentrum des Plangebietes zwischen Lothringer Weg und Elsässer Weg erfolgt über eine sparsam bemessene Straßenschleife mit Anschluß an den Elsässer Weg. Durch die Gestaltung dieser Erschließungsanlage als Wohnbereichsstraße (verkehrsberuhigter Bereich i.S. von § 42 Abs. 4 a StVO) sollen die Voraussetzungen für gute Wohnumfeldbedingungen geschaffen werden. Auf eine durchgehende Straßenverbindung zwischen Lothringer Weg und Elsässer Weg ist bewußt verzichtet worden, um weitgehend ungestörtes Wohnen sicherzustellen. Die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger gewährleisten Fußwegverbindungen in Nordsüd- u. Ostwestrichtung.

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden: In Anpassung an die überwiegend vorhandene Bebauung wird das Bauland als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich die heute schon gewerblich genutzten Grundstücke an der Detmolder Straße erhalten die Widmung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung. Hier sollen weiterhin nur solche Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und durch eine geeignete Gebäudeanordnung dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet in begrenztem Umfang Schutz gegen den Verkehrslärm der Detmolder Straße bieten.

Im Hinblick darauf, daß das gesamte Plangebiet im Einwirkungsbereich der stark frequentierten Detmolder Straße liegt, ist von der Festsetzung einer höhergeschossigen Wohnbebauung Abstand genommen worden. Um dennoch eine städtebaulich befriedigende und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der relativ innenstadtnah gelegenen Grundstücke zu ermöglichen, sah die erste Entwurfsplanung auf den größeren zusammenhängenden Freiflächen eine verdichtete Bauweise in Form von eingeschossigen Atrium- und Gartenhofhäusern vor. Diese Form der Bebauung ist jedoch von den betroffenen Grundstückseigentümern mit Nachdruck abgelehnt worden, da sie nicht der vorhandenen Baustruktur innerhalb des Plangebietes entspreche. Nach Auffassung der Bürger kann nur durch Ausweisung einer ein- und zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit geneigten Dächern die störungsfreie Einpassung der Neubebauung in den Baubestand erreicht werden.

Unter dem Eindruck der massiv vorgebrachten Einwendungen aus der Bürgerschaft hat der zuständige Fachausschuß des Rates der Stadt Paderborn entschieden, für das Wohnbauland die offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festzusetzen, so daß sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen mit einer Länge bis zu 50 m errichtet werden können.

Die Festsetzungen des Teilbebauungsplanes Nr. 80 B lassen den Neubau von ca. 120 Wohnungen zu. Die Kapazität der im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Baugebieten vorhandenen Läden und Einrichtungen reicht aus, um die künftigen Bewohner mit zu versorgen. Im Zentrum des Plangebietes wird ein ca. 1.000 qm großer Spielbereich (Typ B) festgelegt, der für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder bestimmt ist und entsprechend deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgestaltet werden soll. Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Pesag, Deutsche Bundesbahn) liegen in zumutbarer Fußwegentfernung an der Detmolder Straße.

Die im Plangebiet verlaufenden vorhandenen Straßenzüge sind mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Der Anschluß der Neubebauung an die vorhandene Trennkanalisation sowie die Erweiterung des Netzes der Versorgungsleitungen bereiten technisch keinerlei Schwierigkeiten.

Die im Teilbebauungsplan Nr. 80 B festgesetzten Maßnahmen verursachen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

1. Kanalisation	470.000,--	DM
2. Straßenbau	396.500,--	DM
3. Ausbau des Kinderspielplatzes	120.000,--	DM
insgesamt	<u>986.500,--</u>	<u>DM</u>

Die Finanzierung der auf die Stadt Paderborn entfallenden Kosten erfolgt aus städtischen Haushaltsmitteln im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung.

Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne von § 45 BBauG (Umlegung) sind zunächst nicht vorgesehen, da die Planung auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse weitestgehend Rücksicht nimmt. Sollte jedoch der in Einzelfällen notwendige Grundstücks austausch zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung und Erschließung auf freiwilliger Grundlage nicht durchführbar sein, müßte das förmliche Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eingeleitet werden.

Enteignung gem. § 85 BBauG kommt nur in Betracht, wenn die für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Grundstücke (Verkehrsflächen, Kinderspielplatz) von der Stadt Paderborn nicht freihändig und zu angemessenen Bedingungen erworben werden können.

Paderborn, den 14. Dezember 1982

Der Stadtdirektor

(Knickenberg)
Amt für Stadtplanung
und Stadtentwicklung

Beg
Auf
Dur
Fes
die
zuki
ben,
bark
Umle

Im k
legu
teil
Dr.
trud
Nach
Grün.