



öffentlich

Fachamt: Stadtplanungsamt
Datum: 27.01.2017

Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt

16.02.2017

Tagesordnungspunkt:

VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag:

- a) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ für einen Bereich zwischen Padersteinweg, Am Kalberdanz und Neuhäuser Straße (entsprechend anliegendem Übersichtsplan) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
- b) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschließt den Vorentwurf der VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Am Kalberdanz“ für einen Bereich zwischen Padersteinweg, Am Kalberdanz und Neuhäuser Straße für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB.

Begründung:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 beschlossen, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ im Bereich zwischen Padersteinweg, Am Kalberdanz und Neuhäuser Straße zur Entwicklung einer Wohnbebauungsstruktur anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der seit 2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan III. Änderung Nr. 179 „Padertal“ sieht bereits für den südlichen Grundstücksbereich eine überbaubare Fläche vor. Allerdings ist der nördliche Grundstücksbereich, welcher heute privat kleingärtnerisch genutzt wird, größtenteils von einer Bebauung freizuhalten. Im Rahmen der VII. Änderung soll das Bauen im nördlichen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Hierzu sollen auf dem Grundstück des Antragstellers (Flurstück 75) die festgesetzte überbaubare Fläche und das Baugebiet weiter in die nördliche Richtung zum Padersteinweg erweitert werden.

Eine erste Konzeptidee für die vorgesehene Bebauung wurde bereits im Vorfeld des Antrages im November 2015 den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Projektentwicklers vorgestellt. Bei der weiteren Entwicklung des Projektes wurden fortlaufende Gespräche mit Anliegern geführt, die auch in der Zwischenzeit Kontakt mit der Politik aufgenommen haben. Nun liegt eine aktuelle Planung vor, die der VII. Änderung des Bebauungsplanes als Basis zugrunde gelegt werden soll.

Die Planung des beauftragten Architekten sieht hier eine Bebauung in offener Bauweise vor, die um einen privaten Erschließungshof mit einer Wendeanlage gruppiert ist. Mit 7 Einzel- und Doppelhäusern sowie 3 Mehrfamilienhäusern wird so eine eigenständige Wohnsituation gebildet, die eine angemessene architektonische und stadtgestalterische Lösung zur Vollständigung der bestehenden Situation des Wohnquartiers „Am Kalberdanz“ darstellt.

Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Regelung einer eingeschossigen Wohnbebauung wird der innenstadtnahen Lage im Stadtgebiet aus heutiger Sicht nicht mehr gerecht. Das Plankonzept des Investors sieht eine Bebauung vor, die der städtebaulichen Zielsetzung einer „Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen“ entspricht. Hierzu sind die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ entsprechend zu ändern.

Der ca. 13.000 m² große Planbereich sowie die Umgebung sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Das städtebauliche Konzept des Antragstellers passt sich der umliegenden Bebauung an und entspricht grundsätzlich den Zielen des Baugesetzbuches „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Nachverdichtung.

Ziel der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 ist es, in innerstädtischer Lage Planungsrecht für dringend benötigte Bauflächen zu schaffen. Dabei sollen entsprechende Regelungen sicherstellen, dass die neue Bebauung sich der Umgebung anpasst und dass unterschiedliche Wohnformen (z.B. Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnanlagen für Eigentumswohnungen etc.) ermöglicht werden.

Bisher wurde die vorhandene Bebauung über die Stichstraße Am Kalberdanz und durch eine privatrechtlich gesicherte Zuwegung von Süden über die Neuhäuser Straße her erschlossen. Die rechtsverbindliche III. Änderung des Bebauungsplanes setzt den Ausbau einer Stichstraße auf der Nordwestseite der Straße Am Kalberdanz als Erschließungsstraße fest.

Der Straßenverlauf konnte in diesem Bereich bisher nicht umgesetzt werden und die Fläche wurde bis vor kurzem kleingärtnerisch genutzt. Nun soll der Verlauf der Querstraße als Verbindung zwischen der östlich verlaufenden Straße Am Kalberdanz und den westlich gelegenen und bereits bebauten Grundstücken im Rahmen der Planänderung so modifiziert werden, dass die Straße gleichzeitig die Erschließungsfunktion für die neu überplanten und die bereits bebauten Grundstücke übernehmen kann. Abgestimmt mit den Grundstückseigentümern soll der westliche Stichstraßenabschnitt als eine private Straße mit einer Wendeanlage und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Dementsprechend ist es erforderlich, die umliegenden Grundstücke in den Geltungsbereich der Änderung einzubeziehen, soweit sie hinsichtlich der Erschließungssituation betroffen sind.

Die Bebauung zu der Straße Am Kalberdanz soll sich zweigeschossig entwickeln und zu den westlich anschließenden bebauten Grundstücken um ein Geschoss abgestaffelt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Regelung, hinsichtlich der eingeschossigen Wohnbebauung, ist in den Teilbereichen des Plangebietes mit dem Plankonzept des Investors sowie der städtebaulichen Zielsetzung „Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen“ nicht vereinbar. Daher wird entlang der Straße Am Kalberdanz anstelle einer eingeschossigen Bauweise nunmehr eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Gleiches gilt für die Bauflächen auf dem Flurstück 72 der Ecke Querstraße / Kalberdanz.

Die Festsetzungen zur eingeschossigen und der offenen Bauweise bleiben auf den bebauten Grundstücken sowie auf den Flurstücken 341 und 197 weiterhin unverändert. Hier wird in Abweichung der umliegenden max. zweigeschossigen Bauweise weiterhin ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben des Investors ist eine Gestaltung mit Flachdach (FD) und Stafelgeschoss vorgesehen. Diese Regelungen passen sich der Umgebung an.

Des Weiteren sind, um unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude auszuschließen, Gebäudehöhen festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet sind Bereiche als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Entwicklung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese Grünfläche ist ein Teil eines innerstädtischen Grünzuges, welcher auf privatem Grundstück verläuft. Erfahrungsgemäß werden auf privaten Grundstücken die vorgenannten Schutzmaßnahmen teilweise zweckentfremdet bzw. nicht nach entsprechenden ökologischen Gesichtspunkten unterhalten. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die genannte Maßnahme entfallen und die festgesetzte Grünfläche neu geregelt werden. Allerdings ist im vorliegenden Fall ein besonderer Umstand zu berücksichtigen. Der betroffene Bereich ist Teil des gesamtstädtisch bedeutsamen Grünzuges entlang der Paderau. Daher beabsichtigt die Stadt Paderborn im nördlichen Teilbereich des Plangebietes einen 5 m breiten Grundstücksstreifen künftig als öffentliche Grünfläche zu erwerben. Mit dem Ankauf soll die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Grünstreifens und die Sicherung des vorgesehenen Grünzuges sowie die Aufwertung des Fußweges entlang der Padersteinweges sichergestellt werden.

Der südliche Teilbereich der Grünfläche, welcher angrenzend zu den Bauflächen liegt, bleibt weiterhin im Privatbesitz. Diese Fläche wird als ‚private Grünfläche‘ festgesetzt und enthält im nördlichen Teilbereich einen 3 m bis 5 m breiten Streifen mit einer Festsetzung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Hier soll eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten angepflanzt werden. Der südliche Teilbereich der privaten Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sowie bauliche Anlagen sind ausgeschlossen. Durch die geplante Erweiterung der Baufläche wird die bisher festgesetzte Grünflächenabgrenzung um 3 m in die nördliche Richtung verschoben und die bisher festgesetzte Grünfläche um 214 m² reduziert.

Um gleichwohl die ökologischen Eingriffe in die Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, ist ein Ausgleich des Eingriffes zwingend erforderlich. Daher ist mit der Aufstellung des Bauleitplanes eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Der berechnete Eingriff von 258 m² soll außerhalb des Plangebiets auf der städtischen Fläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598 kompensiert werden. Die Ausgleichskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

In der Planänderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann durch Garagengeschosse wie Tiefgaragen bis maximal 0,8 zugelassen werden.

Mit der Einschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Gebäude sollen die anliegerbezogenen Verkehrsaufkommen begrenzt und im Inneren des Plangebietes der Charakter einer „Einfamilienhausbebauung“ erreicht werden. Für die Gebäude an der Straße Am Kalberdanz sowie südlich an der geplanten Querstraße wird mit der Festsetzung von jeweils maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude der Nachfrage nach Geschosswohnungen Rechnung getragen.

Um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, umfassen die textlichen Festsetzungen des Änderungsplanes Vorgaben zur Dachgestaltung, Form und Dachgauben, zur Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern, zur Gestaltung der Vorgärten, die Standorte der Müllbehälter sowie zu Einfriedungen.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Planänderung Regelungen zur Ermittlung der Abstandsflächen sowie zur Sicherung der Gebäude und der Tiefgarage gegen Überflutungsgefahr getroffen.

Östlich des Plangebietes sind bereits Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in der Straße Am Kalberdanz vorhanden. Die Grundstücke, die zur Straße ‚Am Kalberdanz‘ ausgerichtet sind, können über die vorhandenen Kanäle entwässert werden. Der im westlichen Plangebiet bestehende Mischwasserkanal soll in ein Trennsystem umgewandelt werden. Daher soll parallel zu dem vorhandenen Kanal, der auf privatem Grundstück liegt, ein Regenwasserkanal verlegt werden. Erforderliche Leitungstrassen innerhalb der privaten Stichstraßen sowie auf privaten Grundstücken sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Leitungsrechten zu belasten. Der Trassenverlauf soll auch zweckmäßigerweise für die Führung der Notwasserwege dienen.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Die schalltechnische Untersuchung und die darin ermittelten Lärmpegelbereiche, welche im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“ vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG im Jahre 2009 erarbeitet wurden, sind für die VII. Änderung übernommen worden.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen zu. Die Ausrichtung der Gebäude stellt unter dem Gesichtspunkt der Nutzung solarer Strahlungsenergie somit eine optimale Lösung dar. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben, da die Planung einer „Nachverdichtung und Innenentwicklung“ dient, die geplante Grundfläche innerhalb des Plangebietes nach BauNVO weniger als 20.000 m² (Geltungsbereich ca. 13.000 m²) beträgt und die Planänderung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen, die zu berücksichtigen sind, verursacht.

Gemäß erstelltem artenschutzrechtlichen Gutachten löst die Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Höhlenbäumen und weiteren Gehölzen sowie der Abriss der Gartenhäuser durch Fachgutachter zu untersuchen, Gebäude mit Spaltenverstecken auf Fledermäuse zu kontrollieren, beseitigte Fledermausquartiere oder Nistplätze im räumlichen Zusammenhang zu ersetzen) umgesetzt werden.

Hinweis:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die schalltechnische Untersuchung sind im Ratsinformationssystem (SD-Net) der Stadt Paderborn unter der Vorlagen-Nr.: 0032/17 einzusehen.

Die Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller übernommen und sind vertraglich geregelt.

Ziel der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 ist die planungsrechtliche Sicherung von neuen Baulandflächen zur Schaffung von notwendigem Wohnraum vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung und Nachverdichtung in einem innerstädtischen Wohnbereich.

Das städtebauliche Konzept entspricht grundsätzlich den Zielen des Baugesetzbuches, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung angestrebt werden soll. Des Weiteren ist eine Nachverdichtung insbesondere an solchen Standorten wünschenswert, an denen aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gute ÖPNV-Anbindung bestehen. Dies trifft für den angedachten Geltungsbereich in vollem Umfang zu.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt, die Aufstellung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ und den Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Der Bürgermeister
i.V.

Claudia Warnecke
Technische Beigeordnete

Anlagen