

Begründung und Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. SN 252  
und  
Erläuterungsbericht zur 93. Änderung  
des Flächennutzungsplanes



**„Amtsweg“**

Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Januar 2005

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## **Inhaltsangabe**

- I. Begründung**
- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Übergeordnete Vorgaben**
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.2 Landschaftsplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich**
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Erschließung
  - 6.3 Versorgung
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Straßenverkehrsflächen
  - 7.4 Fuß- und Radwege
  - 7.5 Baugestalterische Festsetzungen
  - 7.6 Ver- und Entsorgung
  - 7.7 Altlasten
  - 7.8 Immissionsschutz
- 8. Ausgleichsmaßnahmen**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Abwägung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**
  - 11.1 Bodendenkmäler
  - 11.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes
- 12. Bestandteile des Bebauungsplanes und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 13. Städtebauliche Werte**

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einführung**

- 1.1 Angaben zum Standort
- 1.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen
- 1.3 Methodik

### **2. Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens**

- 2.1 Art und Umfang des Vorhabens
- 2.2 Festsetzungen

### **3. Charakteristik des Eingriffsgebietes**

- 3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung
  - 3.1.1 Naturraum
  - 3.1.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope
- 3.2 Betrachtung der Schutzgüter und ihrer Funktion
  - 3.2.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
  - 3.2.3 Schutzgut Boden
  - 3.2.4 Schutzgut Wasser
  - 3.2.5 Schutzgut Klima und Luft
  - 3.2.6 Schutzgut Landschaft
  - 3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

### **4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

- 4.1 Vorbelastungen
- 4.2 Vermeidungsmaßnahmen
- 4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

### **5. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

- 5.1 Schutzgut Mensch
- 5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
- 5.3 Schutzgut Boden
- 5.4 Schutzgut Wasser
- 5.5 Schutzgut Klima und Luft
- 5.6 Schutzgut Landschaft
- 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### **6. Variantenvergleich**

### **7. Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichsfläche**

- 7.1 Bilanzierung des Eingriffs
- 7.2 Ausgleichsmaßnahmen

### **8. Monitoring**

### **9. Zusammenfassung**

## **10. Literaturverzeichnis**

### **Anlage Karten:**

- Blatt 1: Übersichtskarte Eingriffsraum und Ausgleichsfläche
- Blatt 2: Schutzgut Mensch und Landschaft
- Blatt 3: Biotoptypenkartierung
- Blatt 4: Ausgleichsmaßnahme

## **III. Monitoring**

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Am 29.06.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Antrag auf Aufstellung für einen Bebauungsplan für das Gebiet „Amtsweg“ im Stadtteil Schloß Neuhaus angenommen.

In der Zeit vom 07.09.2004 – 07.10.2004 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Bau- und Planungsberatung des Stadtplanungsamtes statt.

In seiner Sitzung am 09.12.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. SN 252 „Amtsweg“ und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In der Zeit vom 25.01.2005 – 25.02.2005 fand die Offenlage in der Bau- und Planungsberatung des Stadtplanungsamtes statt.

### **2. Planungsanlass**

Anlass, für das Gelände des ehemaligen Sägewerkes „Eschenbüscher“ am Amtsweg einen Bebauungsplan aufzustellen, ist das Interesse, auf diesem Grundstück am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Schloß Neuhaus Wohnbebauung zu schaffen.

Die Stadt Paderborn hat in den letzten Jahren, die von starker Bevölkerungszuwanderung geprägt waren, in erheblichem Umfang zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. So hat sich seit 1990 der Bestand an Wohnungen um 25 % erhöht. Auch in Zukunft wird die Einwohnerzahl weiter ansteigen. Dies ist die übereinstimmende Aussage verschiedener Prognosen, die bezüglich ihrer Größe jedoch sehr unterschiedlich ausfallen.

Die Stadt Paderborn weist derzeit noch ein natürliches Bevölkerungswachstum auf; eindeutig ist jedoch, dass ohne Zuwanderung der heutige Geburtenüberschuss sich in einen Sterbefallüberschuss wandeln wird. Zudem steigt tendenziell bundesweit die Pro-Kopf-Wohnfläche.

Aufgrund der vorausgesagten Steigerung der Einwohnerzahl von 3,85 % des Stadtgebietes Paderborn (Regierungspräsident Detmold) für das Jahr 2020 und der gleichzeitigen Steigerung der Wohnbaufläche pro Kopf um etwa 4 m<sup>2</sup>, entsteht hieraus weiterer Wohnflächenbedarf.

Abschließend ist daher festzustellen, dass der Bedarf an Wohnbauland und Wohnflächen im Paderborner Raum und damit auch Schloß Neuhaus deutlich gewachsen ist. Diese bisher positive Entwicklung sollte dazu genutzt werden, um die Stadt, die Stadtteile und ihre vorhandenen Infrastrukturen zu stärken.

Aus stadtentwicklungs- und stadtplanerischen Gesichtspunkten ist es wichtig, verfügbare zentrale Flächen zum Aufbau und zur Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen zu nutzen. Unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es deshalb sinnvoll, die im Planbereich vorhandenen Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes gerade für junge Familien mit Kindern zu aktivieren, um die Entwicklung des Stadtteils Schloß Neuhaus zu fördern und zu stärken. Einer Abwanderungstendenz junger Familien aufs Land, wie es sie in anderen Großstädten bereits gibt, kann damit entgegengewirkt werden.

Zudem bildet eine Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung eine sinnvolle Arrondierung der Siedlung Schloß Neuhaus nach Norden zur Parkanlage der ehemaligen Landesgartenschau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 252 und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren soll dieses Ziel nun planungsrechtlich gesichert werden.

### 3. Übergeordnete Vorgaben



#### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

Nach den im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellten Zielen der Landesplanung soll das Plangebiet im Ortsteil Schloß Neuhaus als Siedlungsschwerpunkt mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) entwickelt werden. Die Fläche des ehemaligen Sägewerkes „Eschenbüscher“ bildet nach der Darstellung des GEP die Begrenzung des Siedlungsbereiches nach Norden.



#### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe trifft zu dem Plangebiet Herrmann-Löns-Straße / Amtsweg keine Aussage. An das Plangebiet anschließend für das Gelände der Landesgartenschau sieht der Landschaftsplan Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen vor.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Nur Teilbereiche des beabsichtigten Baugebietes, die Flächen des ehemaligen Sägewerkes „Eschenbüscher“, sind bisher durch Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche berücksichtigt.

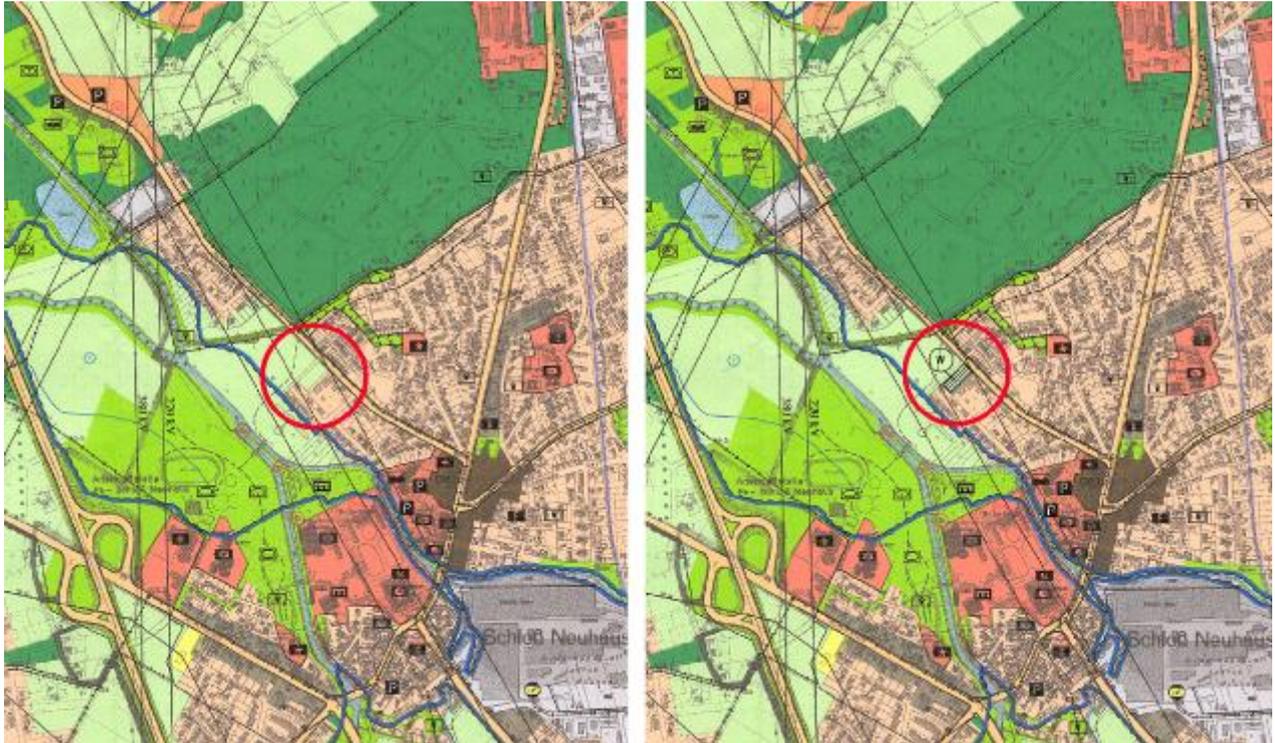
Ein Gebiet von ca. 4.750 m<sup>2</sup> extensiver Grünlandnutzung ist noch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Für die städtebauliche Planung soll dieser Teilbereich des Plangebietes nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Süden, Osten und Westen von Wohnbebauung mit niedriger Siedlungsdichte. Im Norden grenzt der Bereich an die Parkanlage des ehemaligen Landesgartenschaugeländes.

Die Änderung der aufgeführten Teilfläche in Wohnbauland würde also eine sinnvolle Arrondierung des Randgebietes Schloß Neuhaus darstellen und zur Stärkung des Siedlungsstandortes beitragen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden mit der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitend geschaffen.

Eine Zustimmung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz, dass die geplante Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, liegt vor.



Alte Planung

Neue Planung

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Die ca. 1,4 ha große Fläche des ehemaligen Sägewerkes liegt im Paderborner Stadtteil Schloß Neuhaus. Das Plangebiet wird im Norden durch den Bereich des Geländes der ehemaligen Landesgartenschau, im Osten durch die Hermann-Löns-Straße und im Süden und Westen durch den Amtsweg begrenzt. Er umfasst das Flurstück 428 in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12.

#### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

Die Siedlungsstruktur der Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise.

Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen Hermann-Löns-Straße und dem Amtsweg wurden durch das mittlerweile aufgegebene Sägewerk Eschenbüscher und als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandnutzung) genutzt.

Im Norden grenzt die Fläche an ein bedeutsames städtisches Naherholungsgebiet, das Parkgelände der ehemaligen Landesgartenschau, und bildet damit den Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Schloß Neuhaus.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. SN 252 „Amtsweg“ und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung, Erweiterung und Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsstandortes Schloß Neuhaus zu schaffen. Um der im Ortsteil nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen, werden im Plangebiet neue Wohnbauflächen mit hoher Wohnumfeldqualität angeboten. Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Naherholungsgebieten bietet das durch seine optimale Lage und Anbindung sehr reizvolle Gebiet alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer solchen Bebauung.

Wesentlicher Bestandteil der Planungsüberlegungen ist die Einbeziehung und Sicherung des baulichen Bestands, die harmonische Gestaltung des Gebietes durch Begrenzung der Neubebauung auf die für den bestehenden Siedlungsraum typischen Gebäudeformen sowie die Vermeidung unmaßstäblich großer Gebäude und das Schaffen eines sensiblen Übergangs der Wohnbebauung zur Parkanlage der ehemaligen Landesgartenschau. So ist die Neubebauung ausschließlich in offener Bauweise mit geneigten Dachflächen zulässig, wobei durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit reglementierten Dachneigungswinkeln die Höhenentwicklung des Wohnquartiers begrenzt und ein harmonisches Siedlungsbild gewährleistet wird.

Die Gebäudehöhen werden für das Plangebiet Amtsweg von der Hermann-Löns-Straße ins Gebietsinnere abwärts gestaffelt. Die erste Bauzeile an der Hermann-Löns-Straße soll durch ihre im Gebiet höchste Gebäudehöhe und die Zweigeschossigkeit eine abschottende Wirkung des Verkehrs zum Gebietsinneren erreichen.

Die nächsten beiden Bauzeilen im Gebietsinneren sind niedriger gestaffelt, um sich der Höhenentwicklung der Quartiersumgebung anzugleichen, lassen aber, um gleichzeitig eine möglichst große Gebäudevielfalt und Entwurfsspielraum zu ermöglichen, ein- bis zweigeschossige Bebauung zu.

Die vierte Bauzeile hat zur Bestandsbebauung die niedrigste Höhenentwicklung, um auf die Verschattung der Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen.

Die Festsetzungen für die beiden letzten Bauzeilen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Im Plangebiet ist als Übergang zum freien Landschaftsraum, wie auch in der direkten Nachbarschaft, eher niedrigere Bebauung vorgesehen, um den Übergang der Wohnbebauung in die Parkanlage fließender zu gestalten.

Die Begrenzung der Zahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf insgesamt zwei Wohnungen, die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Reduzierung von Nutzungen im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gewährleisten eine am angrenzenden Umfeld orientierte Struktur qualitativ hochwertiger Wohnbebauung.

### **6.2 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die Hermann-Löns-Straße und den das Gebiet an zwei Seiten umfassenden Amtsweg.

Die innere Erschließung des Gebietes soll als schmale Anliegerstraße das äußere Gerüst der Hermann-Löns-Straße und des Amtsweges verbinden. Die Anbindung an den Amtsweg

verhindert eine zu schnelle Abfolge von Einfahrten auf der Hermann-Löns-Straße. In zweiter Reihe liegende Grundstücke werden über Stichwege mit Wendeanlagen erschlossen.

### **6.3 Versorgung**

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe im Zentrum des Ortsteils Schloß Neuhaus vorhanden. Unmittelbar am Plangebiet im Bereich der Hermann-Löns-Straße befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV mit der Verbindung Paderborn - Sande. Damit ist die Erschließung des Plangebietes insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend gesichert.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bestehende Siedlungsbereich beiderseits der Hermann-Löns-Straße und des Amtsweges ist aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur mit einer Wohnnutzung, nicht störenden Gewerbebetrieben und freiberuflicher Nutzung grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Damit sich die Neubebauung auch städtebaulich in die Gesamtsituation des Gebietes einfügt, wird in Anlehnung an die Nachbarbebauung ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhöhte Flächenintensität erwarten lassen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Grundsätzlich sind bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungen eines Bebauungsplanes neben den Belangen ungestörten Wohnens gleichermaßen auch die Entwicklungen und Veränderungen im Arbeits- und Berufsfeld in die Abwägung einzustellen.

Besonders unter dem Aspekt einer sich ändernden Arbeitswelt mit Heimarbeitsplätzen insbesondere im Bereich der Informationsverarbeitung sind Festsetzungen, die solche Dienstleistungen und Gewerbe nicht ausschließen, zukunftssträftig.

Sicherlich würde mit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes dem Aspekt größtmöglicher Wohnruhe optimal Rechnung getragen, jedoch ist eine solche Festsetzung hemmend und eine zu große Einschränkung für den Strukturwandel insbesondere in der Ausübung freier Berufe und den zukunftssträftigen Entwicklungen im Bereich von Dienstleistungen. Die jetzt getroffene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt weitgehend den Aspekt ungestörten Wohnens, ermöglicht jedoch die Ausübung wohnartig strukturierter gewerblicher Betätigung, die in jedem Fall dem Wohnen untergeordnet sein muss.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan festgesetzte ein- und zweigeschossige Bebauung orientiert sich am Bestand und soll Gebäudevielfalt mit einem relativ großen Entwurfsspielraum gewährleisten. Die Höhen der baulichen Anlagen, die Anzahl der Geschosse und die First- und Wandhöhen werden festgelegt, um ein einheitliches städtebauliches Bild mit der Umgebungsbebauung zu erzeugen, eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu verhindern und damit eine gute Nutzbarkeit der Freibereiche zu gewährleisten.

Im Baugebiet sind alternativ drei Gebäudeformen zulässig:

- Für die Bauzeile an der Hermann-Löns-Straße zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00m.
- Für die zweite, dritte und sechste Bauzeile eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m.
- Für die vierte und fünfte Bauzeile eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m.

Die Festsetzungen für die vierte und fünfte Bauzeile orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Auf die Festsetzung einer speziellen Dachform wird verzichtet, um einen größtmöglichen Entwurfsspielraum zu erhalten. Grundsätzlich sind jedoch geneigte Dachflächen (GD) auszubilden.

Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe. Die Tiefe der Bauzonen ist im Bebauungsplanentwurf der jeweiligen räumlichen Situation angepasst dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Ausbildung einer Vielzahl von Baustilen wie Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzten Pultdächern möglich. Durch eine grundsätzliche Firsthöhenbeschränkung sowie die Festsetzung maximaler Wandhöhen, jeweils in Abhängigkeit von entsprechenden Dachneigungen, wird ein homogenes und an das bestehende Umfeld angepasstes Siedlungsbild gewährleistet.

Der angestrebte Charakter des neuen Quartiers ist qualitativ volles Wohnen bei relativ lockerer Bebauung, eingebettet in ein stark durchgrüntes Umfeld. Dementsprechend wird die neue Wohnbebauung auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt und die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt

Bedingt durch die möglichen Grundstückszuschnitte und unter Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung wird das Maß baulicher Nutzung gem. § 3 BauGB im neuen Wohnquartier mit einer Grundflächenzahl von 0,3 - 0,4 festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise bestimmt.

### **7.3 Straßenverkehrsflächen**

Die Hermann-Löns-Straße ist im Bereich des neuen Baugebietes bereits voll ausgebaut. Um entlang des ebenfalls bereits ausgebauten Amtsweges eine Fußwegeverbindung sichern zu können, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer zusätzlichen 1,50 m breiten Verkehrsfläche an der Nordseite des Amtsweges vor.

Die Verbindung von Hermann-Löns-Straße und Amtsweg soll in einer Breite von 5,50 m verkehrsberuhigt ausgebaut werden, was eine gewisse Wohnruhe garantiert. Die Stichwege, die von dieser neuen Verkehrsfläche aus die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke erschließen, werden als Anliegerstraße in einer Breite von 4,50 m mit kleiner Wendeanlage angelegt.

### **7.4 Fuß- und Radwege**

Ein Fußweg verbindet die neue Erschließungsstraße mit dem nördlich angrenzenden ehemaligen Landesgartenschauengelände. Da der Amtsweg an seinem Ende keine Verbindung zu diesem Gelände herstellt, soll damit ein direkter fuß- und radläufiger Zugang von der Wohnbebauung zur Parkanlage geschaffen werden, ohne dabei den Umweg über die Hermann-Löns-Straße nutzen zu müssen.

Da Schulkinder über den Amtsweg zu den Schulen im Ortskern Schloß Neuhaus gehen und durch die neuen Wohnbauflächen ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, dient die Verbreiterung des Amtsweges um 1,50 m dem Anlegen und Sichern einer Fußwegeverbindung. Zudem wird die Einmündungssituation der neuen Verkehrsfläche in den Amtsweg durch diese fußläufige Erweiterung entspannt.

### **7.5 Baugestalterische Festsetzungen**

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen geben einerseits den Architekten einen großen Gestaltungsspielraum, andererseits sichern sie ein homogenes und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Durch Übereinstimmung formaler Elemente können architektonisch einheitlich ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbilder von Gebäuden entstehen, die sich wohltuend in die Umgebung einfügen.

Unabdingbar sind daher Maßgaben zur Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten sowie die gegenseitige Anpassung von gestaltungsbestimmenden Elementen bei Doppelhäusern.

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.
- Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhe sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

### **7.6 Ver- und Entsorgung**

Für die Erschließung stehen Trennsysteme in der Herrmann-Löns-Straße und im Amtsweg zur Verfügung. An die an der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes verlaufende Druckleitung kann kein Freispiegelkanal angeschlossen werden. Ein Anschluss an die Pumpstation ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

Ein Schmutzwasserkanal kann ohne höhentechnische Probleme über die geplante Erschließungsstraße an den Schmutzwasserkanal in der Herrmann-Löns-Straße angeschlossen werden. Für das Niederschlagswasser wurde vom Investor ein prüffähiges Entwässerungskonzept vorgelegt, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Topographie.

In dem seitens des Kreises Paderborn gemäß § 51 a Landeswassergesetz geforderten hydrogeologischen Gutachten der Firma Kleegräfe wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten. Die Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigen eine deutliche Durchlässigkeit im gesamten Baugebiet. Allerdings kann bedingt durch periodisch schwankende Grundwasserabstände ein ausreichender wasserrechtlich geforderter Grundwasserflurabstand von min. 1 Meter selbst bei einer Muldenversickerung nicht eingehalten werden.

Die Ergebnisse decken sich mit Erfahrungen aus angrenzenden Baugebieten, insbesondere Wasserhaltung bei der Bauausführung, sowie mit Beobachtungen der Grundwasserpegel. Daher müssen die Dachflächen in einen Regenwasserkanal eingeleitet und die sonstigen befestigten Flächen (Stell- und Bewegungsflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

### **7.7 Altlasten**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden von der Firma ‚Ecos Umwelt‘ eine Voruntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist bei der Realisierung der geplanten Wohnnutzung aus fachgutachtlicher Sicht kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser festzustellen.

Aus dem Bericht des Büros ECOS ist nicht ersichtlich, ob in dem Sägewerk nur Rohhölzer bearbeitet wurden oder auch Arbeiten zum Imprägnieren und Konservieren erfolgten. Darüber hinaus fehlen Angaben zu möglicherweise umweltrelevanten Betriebsanlagen. Für den Abbruch der gewerblichen Gebäude und Anlagen ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises eine Bestandsaufnahme der alten Bausubstanz sowie der Betriebsflächen hinsichtlich eventueller umweltrelevanter Beeinträchtigungen vorzunehmen. Zudem ist eine geordnete abfallwirtschaftliche Entsorgung oder Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen sicherzustellen.

Vor einer Umnutzung der Gewerbebrache sind die auf dem Gelände lagernden Abfälle und sonstigen Materialien zu entfernen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Eine abschließende Prüfung der Nutzungsverträglichkeit anhand von Oberbodenmischproben gemäß Bundesbodenschutzverordnung wird vom Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL (StAfUA) dringend empfohlen.

Von Seiten des StAfUA wurde ein detaillierteres Gutachten gefordert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb im Auftrag des Investors von der Firma Kleegräfe ein detailliertes Gutachten zur Baugrunderkundung/Gründungsberatung sowie eine orientierende Gefährdungsabschätzung vorgebracht.

Das Gutachten bestätigt die Voruntersuchung, dass es sich bei dem Grundstück, unter Berücksichtigung der langjährigen gewerblichen Vornutzung, umweltgeologisch um ein gering bis unauffälliges Areal handelt. Eine akute Schutzgutgefährdung existiert nicht. Es sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Vollständiger Rückbau des Gebäudebestandes sowie der Altmaterialien/Abfälle.
- Entfernung der Anthropogenböden, welche im Untersuchungsareal nicht wiedereingebaut werden dürfen (getrennte Abfuhr der LAGA Z 1.1- und LAGA Z 1.2- Böden).
- ‚Mutterboden‘- Überdeckung der zukünftigen Frei- und Gartenflächen unter Vorsorgeaspekten.
- Umweltgeologische Abnahme des Erdplanums sowie analytischer Nachweis der Unbedenklichkeit.
- Fachgerechte Abfuhr und Entsorgung der PAK-Auffälligkeit (Betonboden Garage) sowie der Asbest-Materialien (Fassade Wohnhaus und Halle sowie Welldach Halle).

Vorbehaltlich der g.g. Hinweisgebung/Punkte sind von gutachterlicher Seite im Hinblick auf eine potentielle sensible Folgenutzung keine weitergehenden Maßnahmen und/oder Nutzungs- und Planungseinschränkungen angezeigt.

Im Rahmen der Offenlage erging vom Landrat des Kreises Paderborn der Hinweis, dass auf Grundlage der vom Ing. Büro Kleegräfe erstellten orientierende Gefährdungsabschätzung lediglich verschiedene Bauteile des alten Sägewerkes zum Teil auffällig waren. Aus diesem

Grunde sollte nach dem vollständigen Rückbau der Gebäude das Erdplanum durch Bodenmischproben überprüft werden und die oben aufgeführten Empfehlungen zu weitergehenden Maßnahmen des Kleegräfegutachtens befolgt werden.

Im städtebaulichen Vertrag sind eventuell anfallende, von den Fachbehörden geforderte Überarbeitungen, vorbehalten. Entsprechend wird der Vertrag um die Forderung einer abschließenden Bodenmischprobe und die Empfehlungen des Kleegräfegutachtens durch einen Ergänzungsvertrag erweitert.

### **7.8 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet „Amtsweg“ wurde im August 2004 eine interne schalltechnische Prognose erstellt, die mögliche Immissionen des Verkehrs der Hermann-Löns-Straße untersucht hat. Die Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die Richtwerte (59 dB(A)-Tag und 49 dB(A)-Nacht) für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten. An der Randbebauung im Bereich der Hermann-Löns-Straße werden diese Richtwerte ausschließlich an der Ostseite der Gebäude um bis zu 12 dB(A) überschritten. Zudem ist bis zum Jahr 2015 auf der Hermann-Löns-Straße mit einem Zuwachs des Kraftverkehrs zu rechnen. Das bedeutet, dass vom Fahrzeugverkehr Geräuschimmissionen ausgehen können, die die schalltechnischen Richtwerte um bis zu 15 dB(A) überschreiten können und sich somit auf die geplante Bebauung negativ einwirken werden.

Um eine Beeinträchtigung auch für die Zukunft zu vermeiden, schreiben die Festsetzungen der Entwurfsplanung deshalb für die direkt an der Hermann-Löns-Straße gelegenen äußeren Gebäudeteile schalldämmende Außenbauteile vor.

Schon an den restlichen Gebäudeseiten sowie in den westlich der Gebäude gelegenen Außenbereich werden die schalltechnischen Richtwerte eingehalten.

## **8. Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diese Flächen werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern nur die städtebauliche Ordnung detaillierter geregelt. Damit sind für diesen Bereich keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig, da durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet.

Auch im Bereich der zurzeit bestehenden Gebäude und der versiegelten, vom ehemaligen Sägewerk genutzten Flächen wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Vielmehr wird bei der zukünftigen Nutzung eher eine geringere Versiegelung zu erwarten sein.

Für die im nördlichen Bereich liegende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird mit dem Bebauungsplan der erstmalige Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht; daher sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für diese Maßnahmen hat der Investor eigene Flächen zur Verfügung gestellt.

Diese hofnahe landwirtschaftliche Fläche am Eschenweg 7 durchfließt der Mömmenbach. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und wird im Rahmen des Monitoring überwacht.

Im zweiten Teil der Begründung, dem Umweltbericht, werden unter Punkt 7 die detaillierten Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen geregelt und in einem Grünordnungsplan dargestellt

## 9. Flächenbilanzierung

<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>						
<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>GRZ</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Faktor</b>	<b>Kom.Bed.</b>	<b>Summe</b>
Gesamtflächen	22.460 m <sup>2</sup>			0	0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche gesamt	3.460 m <sup>2</sup>			0	0 m <sup>2</sup>	
Davon Kompensationspflichtige Verkehrsfläche	900 m <sup>2</sup>		900 m <sup>2</sup>	x 1,3	1.170 m <sup>2</sup>	1.170 m <sup>2</sup>
Bebaubarer Bereich gesamt	19.000 m <sup>2</sup>	x 0,4	7.600 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>	
Davon Kompensationspflichtiger Bereich	3.850 m <sup>2</sup>	x 0,4	1.540 m <sup>2</sup>	x 1,3	2.002 m <sup>2</sup>	2.002 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>						<b>3.172 m<sup>2</sup></b>
Kompensationsbedarf auf Ausgleichsfläche	3.172 m <sup>2</sup>			: 0,4		7.930 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf auf Ausgleichsfläche</b>						<b>7.930 m<sup>2</sup></b>

## 10. Abwägung

In der Zeit vom 07.09.2004 – 07.10.2004 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Bebauungsplan Nr. SN 252 „Amtsweg“ und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes statt. In dieser Zeit gingen sechs private Stellungnahmen und fünf weitere von Behörden ein.

### Höhenentwicklung der Gebäude

In privaten Schreiben wird angeregt, die Wandhöhen für ein- bis zweigeschossige Gebäude von 4,50 m auf 5,00 m bis 6,00 m anzuheben, um Gebäude mit Pultdächern oder Staffelgeschossen zu ermöglichen.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Wandhöhe von 4,50 m auf 5,00 m in der südwestlichen Bauzeile, auf 6,00 m in den beiden mittleren Bauzeilen und auf 6,50 m an der Hermann-Löns-Straße erhöht.

Ein Anheben der Wandhöhen ermöglicht ferner, ein Sockelgeschoss anzulegen, da sich das Plangebiet am Rand des Überschwemmungsgebietes der Lippe befindet.

Der Hinweis vom Wasserverband Obere Lippe, dass geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Bebauung vorzusehen sind, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anregung, auf die zwingende Zweigeschossigkeit zu verzichten, wird zugunsten einer möglichst geringen Beeinträchtigung und Verschattung der Nachbarbebauung berücksichtigt. In diesem Sinne wird auch darauf verzichtet, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 anzuheben.

Die Gebäudehöhen werden für das Plangebiet Amtsweg von der Hermann-Löns-Straße ins Gebietsinnere abwärts gestaffelt. Die erste Bauzeile an der Hermann-Löns-Straße soll durch

ihre Wandhöhe von 6,50 m, Firsthöhe von 12,00 m und die Zweigeschossigkeit eine abschottende Wirkung des Verkehrs zum Gebietsinneren erreichen.

Die nächsten beiden Bauzeilen im Gebietsinneren sind mit 6,00 m WH und 9,50 m FH niedriger gestaffelt, um sich der Höhenentwicklung der Quartiersumgebung anzugleichen, lassen aber, um gleichzeitig eine möglichst große Gebäudevielfalt und Entwurfsspielraum zu ermöglichen, ein- bis zweigeschossige Bebauung zu.

Die vierte Bauzeile hat zur Bestandsbebauung die niedrigste Höhenentwicklung. Mit einer WH von 5,00 m und einer FH von 8,50 m wird auf die Verschattung der Nachbarbebauung Rücksicht genommen.

### **Abstände zur Nachbarbebauung**

Des Weiteren wurde auf Anregung zweier Schreiben die südwestliche Bauzone in einen größeren Abstand von 7,00 m zur vorhandenen Nachbarbebauung am Amtsweg 44 bis 48 gesetzt und zudem auf 1,00 m an den Wendehammer der neuen Stichstraße herangerückt.

### **Straßenbreite**

Eine Verbreiterung der geplanten Straße wird nicht übernommen. Die Ausbaubreite von 5,50 m ist bewusst schmal geplant, um die Baukosten und damit auch die Erschließungsbeiträge für die Anwohner möglichst gering zu halten. Eine schmale Straße veranlasst die Verkehrsteilnehmer zu vermindertem Tempo. Ein gefordertes Parken am Straßenrand wird nicht berücksichtigt, da es ein erhöhtes Gefährdungspotential für spielende Kinder darstellt und damit dem Wunsch auf verkehrsberuhigten Ausbau der Straße entgegensteht. Stattdessen werden die benötigten öffentlichen Stellplätze auf zwei Parkflächen am Amtsweg und im Norden des Planentwurfes festgesetzt.

Um ein problemloses Wenden in diesem Wendehammer zu gewährleisten, kann dieser nicht verkleinert werden.

### **Siedlungsdichte**

Zwei Einwander bemängeln eine unzulässige Bebauungsdichte im Sinne des Gebietsentwicklungsplanes (GEP). Der GEP kennt jedoch keine parzellengenaue Abgrenzung. Die angegebene Dichte von 50 Einwohnern pro Hektar bezieht sich auf ein größeres und umfassenderes Gebiet des Ortsrandes Schloß Neuhaus, in das sich das Plangebiet in Abstimmung an die Umgebungsbebauung problemlos einpasst.

### **Baumbestand**

Der vorgebrachten Anregung, den Baumbestand zu erhalten, kann teilweise entsprochen werden. Von den Bäumen an der Hermann-Löns-Straße werden die jüngere Birke und die Stieleiche als erhaltenswert festgesetzt. Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzgeboten.

### **Gutachten**

Der Investor hat Gutachten zu eventuellen Bodenverunreinigungen und zur Niederschlagsversickerung zur Ergänzung und Modifikation des aktuellen Standes bei einem Fachbüro erstellen lassen. Es wurde eine historische Untersuchung des Betriebes und seiner durchgeführten Arbeiten erstellt. Weitere Bodenproben und Bohrungen zur Sickerfähigkeit und zu eventuellen Bodenverunreinigungen wurden vorgenommen und ein prüffähiges Entwässerungskonzept erstellt.

Die Umweltprüfung beschreibt die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen als stark durch die ehemalige Sägewerksnutzung geprägt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe vor ca.

20 Jahren sind die Flächen und Gebäude weitgehend verwildert und weisen einen gewissen ökologischen Wert auf. So stellen z. B. die alten Gemäuer/Scheunen sowie Obstbäume geeignete Jagdgebiete und Schlafplätze für Fledermäuse dar. Die blühenden und fruchtbaren Sträucher und Bäume bieten Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel und dienen gleichzeitig als Nist- und Schlafplätze.

Der geringe Versiegelungsgrad sowie der z. T. üppige Pflanzenbewuchs wirken sich begünstigend auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima aus.

Durch eine weitgehende Beseitigung der vorhandenen Strukturen wird ein Großteil der Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren gehen.

Eine Erhaltung des Geländes in seinem jetzigen Zustand ist schon deshalb nicht möglich, da die vorhandene Bausubstanz aufgrund des erheblichen Verfalls eine Gefährdung darstellt. Dazu stellt das Gelände des Sägewerkes nur einen Ersatzlebensraum dar, der, wie im Umweltbericht beschrieben, durch die Nutzungsaufgabe des Sägewerkes entstanden ist. Bei einer Ortsbegehung konnten keine Anzeichen auf Fledermauskolonien festgestellt werden. Durch die Nähe zum Wilhelmsberg und zu den naturnah entwickelten Flächen in der Alme- und Lippeniederung wären zudem geeignete Ausweichflächen insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse vorhanden.

Die im Umweltbericht unter Punkt 4.2 beschriebene Vermeidungsmaßnahme, vor Abbruch die Gebäude auf evtl. Fledermausvorkommen zu untersuchen, um geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen, werden berücksichtigt.

Die unter Punkt 4.2 Vermeidungsmaßnahmen beschriebene Erhaltung des Walnussbaumes (50 cm Stammdurchmesser) kann nicht mehr berücksichtigt werden, da der Baum bereits gefällt wurde.

Die im Umweltbericht als Minderungsmaßnahme vorgeschlagene Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken wird im Bebauungsplan nur als Pflanzempfehlung übernommen, da ein Pflanzgebot auf privaten Grundstücken einen enormen Kontroll- und Verwaltungsaufwand erfordert. Es ist davon auszugehen, dass bei Fertigstellung der Wohngebäude die Eigentümer ihre Gärten ohnehin bepflanzen und dadurch eine Durchgrünung des Baugebietes stattfindet.

Zudem wird durch die als Kompensationsmaßnahme festgesetzte Renaturierung des Mömbaches ausreichend Ausgleich angelegt.

## **11. Hinweise / Sonstiges**

### **11.1 Bodendenkmäler**

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

### **11.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes**

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Dennoch wird bezüglich der Gefahr von Kampfmittelfunden folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

## **12. Bestandteile des Bebauungsplanes und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Bestandteile bestehen aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. SN 252 „Amtsweg“, der Planzeichnung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Flächenbilanz und Umweltbericht.

Ein Grünordnungsplan zu den externen Ausgleichsflächen wird im folgenden Planverfahren erstellt.

## **13. Städtebauliche Werte**

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>22.460 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentliche Verkehrsfläche ges.:</b>	<b>3.460 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentliche Verkehrsflächen neu:</b>	<b>1.800 m<sup>2</sup></b>
davon Straßenfläche:	1.350 m <sup>2</sup>
öffentliche Stellplätze:	250 m <sup>2</sup>
Fußwege:	200 m <sup>2</sup>
<b>Bebaubarer Bereich:</b>	<b>19.000 m<sup>2</sup></b>

## II. Umweltbericht

### 1. Einführung

Seit der BauGB–Novelle 2004 muss bei Aufstellung eines Flächennutzungsplanes oder eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.



#### 1.1 Angaben zum Standort

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Wohnbebauung zwischen Hermann-Löns-Straße und Amtsweg in Paderborn-Schloss Neuhaus. Betroffen ist die Fläche eines ehemaligen Sägewerkes (Flur 12, Flurstück 428) mit einer Flächengröße von 14.195 m<sup>2</sup>. Die Planungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes SN 252 „Amtsweg“. Die Nutzung des Sägewerkes ist seit ca. 20 Jahren aufgegeben, das Wohnhaus steht erst seit einigen Jahren leer. Die Gebäude sind noch erhalten, verfallen aber zusehends. Die Flächen sind derzeit nicht oder nur gering genutzt und mit alten Arbeitsmaschinen, Materialresten und Abfall belastet. Das Grundstück ist an drei Seiten von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben. Nördlich schließen die Flächen des ehemaligen Landesgartenschau-geländes an (siehe Karte 1 und 2).

#### 1.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1G vom 24.06.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB dann in einem Umweltbericht. Dieser ist damit bindend für alle Bauleitpläne.

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der Fassung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Die Vorbelastungen des Gebietes als Gewebefläche werden dabei berücksichtigt. Dazu hat eine Abstimmung unter den betroffenen Behörden der Stadt Paderborn stattgefunden.

Gebietsentwicklungsplan (GEP):

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Bereich Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn sind die Flächen des Eingriffsgebietes als Flächen mit niedriger Siedlungsdichte bzw. als Agrarflächen ausgewiesen (s. u.).

Flächennutzungsplan (FNP):

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn sind die angegebenen Flächen sowohl als Wohngebiete (ehemaliges Sägewerk) als auch als Flächen für die Landwirtschaft (nördliche Grünlandfläche) ausgewiesen. Weitere Festsetzungen liegen für das Gebiet nicht vor. Die Festsetzungsgrenze des Überschwemmungsgebietes der Lippe verläuft direkt südwestlich der vorhandenen Bebauung Amtsweg. Die Änderung des FNP für den betroffenen Bereich erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung.

Landschaftsplan (LP):

Der Landschaftsplan „Sennelandschaft“ enthält Angaben zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen in der Umgebung des Eingriffsgebietes. Siehe dazu Kap. 3.1.2. Weitere Angaben liegen nicht vor.

### **1.3 Methodik**

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie der gem. Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen in Bezug auf Baudichte und Bauweise. Nähere Aussagen finden sich dazu in der Begründung zum Bebauungsplan SN 252 „Amtsweg“ unter Punkt 6/7.

Zur Abschätzung der Auswirkungen des geplanten Baugebietes am Amtsweg / Hermann-Löns-Straße werden die relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand erfasst und betrachtet sowie nachfolgend bewertet. Die Bewertung erfolgt innerhalb eines dreistufigen Systems:

Stufe 1: geringe Empfindlichkeit

Stufe 2: mittlere Empfindlichkeit

Stufe 3: hohe Empfindlichkeit

Nachfolgend werden die möglichen und prognostizierten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vorbelastungen und Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Ein Variantenvergleich soll die ökologisch und ökonomisch vertretbarste Variante ausweisen.

Anschließend wird der Eingriff bilanziert und der entsprechende Ausgleichsbedarf ermittelt, der auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden muss.

## **2. Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens**

### **2.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes umfassen 14.195 m<sup>2</sup> und sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Sie schließen direkt an die Bebauung des Amtsweges Nr. 44/46/48 an.

Die Gesamtfläche soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die geplante Bebauung erfolgt vierreihig parallel zur Hermann-Löns-Straße. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen sowohl von der Hermann-Löns-Straße als auch vom Amtsweg aus.

Insgesamt werden 30 neue Grundstücke entstehen mit Flächengrößen zwischen 232 m<sup>2</sup> (Doppelhaushälfte) und 798 m<sup>2</sup>.

Die Abführung des Regenwassers wird im öffentlichen Straßenraum, sowie auf den befestigten Flächen der Grundstücke (Zufahrten, Stellplätze) über Versickerung durch Ökopflaster (wasserdurchlässiges Verbundsteinpflaster) erfolgen. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

## **2.2 Festsetzungen**

Für das Baugebiet gelten folgende Festsetzungen gem. BauNVO (siehe dazu Karte 4):

<b>Baugebiet:</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>Grundflächenzahl:</b>	Bauzeile 4 v. d. Hermann-Löns-Straße: 0,3 restliche Bebauung: 0,4
<b>Zahl der Vollgeschosse:</b>	Bauzeile 1 v. d. Hermann-Löns-Straße: 2 restliche Bebauung: 1 - 2
<b>Bauweise:</b>	teilweise offene Bebauung, nur Einzel- und Doppelhäuser zul.
<b>Dachneigung:</b>	Die Dachgestaltung erfolgt als geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 45°

## **3. Charakteristik des Eingriffsgebietes**

### **3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung**

#### **3.1.1 Naturraum**

Der Vorhabensraum liegt im Übergangsbereich zwischen Ostmünsterland und den Hellwegbörden am nordöstlichen Rand der Geseker Unterbörde. Dabei handelt es sich um ein relativ ebenes, leicht nach Norden geneigtes Gelände. Der Untergrund besteht überwiegend aus Geschiebelehmen der letzten Eiszeit, welche von einer unterschiedlich mächtigen Lößlehmdecke überlagert sind. Aufgrund der nördlich anschließenden Oberen Lippetalung schließen sich dort vielfach von Grundwasser geprägte sandige oder anmoorige Böden an.

Natürlicherweise wäre der gesamte Untersuchungsraum mit Wald bestanden. Als natürliche Waldgesellschaften kämen Eichen-Hainbuchen-Wälder und Buchenmischwälder vor, auf den ärmeren Standorten auch Eichen-Wälder. Heute werden diese Flächen überwiegend als Ackerstandorte genutzt, die auf den feuchteren Niederungen durch Grünland abgelöst werden.

In besonderer Weise prägend für das Untersuchungsgebiet ist der Zusammenfluss von Lippe und Alme ca. 250 m westlich des Eingriffsgebietes, so dass die Flächen des ehemaligen Sägewerkes ursprünglich Teil der Lippeaue waren. Die Flächen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsraumes der Lippe. Diese sind heute im Ortsrandbereich von Schloß Neuhaus vielfach überbaut, wie es auch für die Grundstücke am Amtsweg zutrifft.

Nördlich der Wohnbebauung schließen sich die Flächen der ehemaligen Landesgartenschau an, die heute Fußgängern und Radfahrern zur Naherholung und Landschaftserleben dienen. Gleiches gilt für den nördlich vorhandenen Wilhelmsberg.

### **3.1.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope**

Für den Vorhabensraum sind gem. Landschaftsplan Paderborn keine Schutzgebiete nach LG NW und keine schützenswerten Flächen des Biotopkatasters NRW ausgewiesen. Das Gebiet liegt ebenfalls nicht im Wasserschutzgebiet.

Die Flächen westlich des Herrmann-Löns-Weges sind mit Ausnahme der Grundstücke am Amtsweg sowie der restlichen Wohnbebauung als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Lippe- und Almeniederung). Das Waldstück des Wilhelmsberges ist als geschütztes Biotop nach Biotopkataster NRW (BK 4218-024) geschützt. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Eingriffsraum sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten. Die Ziele des Landschaftsschutzes werden durch die Lage des Grundstückes innerhalb vorhandener Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

## **3.2 Betrachtung der Schutzgüter und ihrer Funktion**

### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Wohnen und Arbeiten:**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Rande der Ortsbebauung von Schloß Neuhaus. Die Flächen am Amtsweg und in diesem Bereich des Hermann-Löns-Weges sind beidseitig bereits bebaut. Dort ist sowohl lockere Einzelhausbebauung (Amtsweg) als auch Geschosswohnungsbau (Hermann-Löns-Straße) vorhanden.

Die Flächen des Sägewerkes sind derzeit mehr oder weniger ungenutzt und im Verfall begriffen, da die gewerbliche Nutzung seit ca. 20 Jahren aufgegeben ist. Die Flächen sind im Privatbesitz, jedoch ohne Schwierigkeiten zugänglich und werden augenscheinlich auch als kurzzeitige Übernachtungsquartiere bzw. Aufenthaltsstätte genutzt. Aufgrund des z. T. erheblichen Verfalls und der vorhandenen gelagerten Baumaterialien und Schutt ist das Betreten des Grundstücks nicht ungefährlich. Die Wohngebiete liegen am Ortsrand von Schloß Neuhaus und haben eher dörflichen bis Kleinstadt-Charakter. Von dem geplanten Neubaugebiet aus besteht eine gute Verbindung (Hermann-Löns-Straße) zum Ortskern von Schloß Neuhaus mit Einzelhandel, Schulen und Kleingewerbe. Mit den Benteler-Werken ist dort aber ebenfalls auch ein größerer Industriebetrieb vorhanden. Über die Autobahn 33, Anschlussstelle Schloß Neuhaus, besteht eine schnelle Verbindung z. B. Richtung Bielefeld und in die Innenstadt von Paderborn (Karte 2).

**Bewertung:** geringe Empfindlichkeit  
Betretung des Grundstücks aus sicherungstechnischen Gründen nicht ungefährlich.



#### **Erholungsnutzung:**

Die Lage am Rande von Schloß Neuhaus bietet ideale Voraussetzungen für die naturbezogene Erholung. Sowohl die Flächen des ehemaligen Landesgartenschau Geländes (Kruggelfeld, Schlosspark, Lippewiesen) als auch die Lippe- und Almeniederung und der Wilhelmsberg bieten Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenenderholung, z. B. zum Radfahren, Spazieren gehen und Joggen. Über Radwege besteht eine direkte Verbindung zum Lippesee und in die Paderborner Innenstadt.

Kinderspielflächen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden (siehe Karte 11.2).

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Bestand Biotoptypen:



1. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche (**EB**), die den Übergang zwischen Bebauung (Sägewerk) und der freien Landschaft, in diesem Fall den Flächen des ehemaligen Landesgartenschau Geländes, herstellt. Die Fläche ist von zwei Seiten von Gehölzen umgeben und wird selbst regelmäßig beweidet.

Zum Zeitpunkt der Kartierung (August 2004) war die Fläche kurz gefressen. Aussagen zur Pflanzensammensetzung sind damit nur schwer möglich.

2. Diese mehrreihige Fichtengruppe (**BF0**) bildet den Übergang zu den Nutzflächen des Sägewerkes. Die Fichten haben Stammdurchmesser von ca. 30 cm und stehen in einem lockeren Verbund. Bereits mehrere der Bäume sind eingegangen oder weniger vital. In den Randbereichen ist eine ruderale Gräservegetation vorhanden, ansonsten ist aufgrund einer dicken Nadelschicht keine Krautvegetation vorhanden.



3. Die Fettweide (**EB**) wurde zum Zeitpunkt der Kartierung als intensiv als Bullenweide genutzt. Das Gras war überwiegend sehr kurz gefressen, im Bereich der häufig genutzten Standflächen war der Boden zertreten und ohne Vegetation. Insgesamt 9 alte Obstgehölze stehen auf der Fläche, dabei handelt es sich überwiegend um Birnen- und Zwetschgenbäume. Ungefähr mittig befindet sich ein alter, verfallender Schuppen, welcher derzeit weitgehend ungenutzt ist.

4. Direkt zwischen der großen Scheune und der Fichtenreihe befindet sich eine kleine Birkengruppe (**BF0**). Die Bäume sind unterschiedlich gewachsen und weisen Stammdurchmesser von 15 - 30 cm auf. Sie sind Teil der Weide, so dass die Untervegetation abgefressen ist. Im hinteren Teil befinden sich zusätzlich einige alte Holundersträucher.



5. Auf dem Gelände stehen mehrere Gebäude (**HN1**), dabei handelt es sich um Lager- und Arbeitsgebäude des Sägewerkes und ein Wohnhaus. Im nördlichen Teil des Grundstückes steht eine große Scheune, daran anschließend Richtung Hermann-Löns-Straße geht diese in eine flachere Remise über. Südlich davon befinden sich ein geschlossenes Arbeitsgebäude und daneben das zweigeschossige Wohngebäude.

Alle Gebäude sind mehr oder weniger stark verfallen und mit alten Holzresten, Schutt und sonstigem Unrat gefüllt.

6. Vor Scheune und Sägewerk sind ca. 6 m breite Streifen mit Betonplatten befestigt worden (**HT0**). Die Fugen werden jedoch bereits von einer anspruchslosen Gräservegetation besiedelt. Im Bereich des Wohnhauses sind mehrere gepflasterte Wege vorhanden, die die einzelnen Gebäudekomplexe miteinander verbinden und Garten und Straße anbinden. Im hinteren Wohnhausbereich befindet sich eine gepflasterte Terrasse.

7. Die Flächen rund um Haus und Sägewerk sind als Zierflächen (**HJ1**) aufgrund fehlender Nutzung inzwischen stark verwildert. Parallel zur Hermann-Löns-Straße sind Rasenflächen vorhanden. Im Bereich des Amtsweges befindet sich ein verwilderter Nutzgarten. Die ehemaligen Beetstrukturen sind noch zu erkennen, werden aber von jungen Ziergehölzen, Gräsern und Ruderalpflanzen überwuchert (z. B. Buchsbäume, Nachtkerzen, Forsythien). Bestandsbildend sind aber überwiegend anspruchsvolle Gräser wie Knautgras, Glatthafer und Quecke. Innerhalb des Gartens sind weiterhin mehrere Obstgehölze vorhanden, dabei handelt es sich überwiegend um Apfel-, Pfirsich- und Kirschbäume.



8. Die Gartenflächen werden durch eine ebenfalls verwilderte Ziergehölzpflanzung (**HJ1**) von der Straße und den umgebenden Grundstücken getrennt. Folgende Gehölzarten sind hauptsächlich in der Pflanzung vorhanden: Flieder, Forsythie, Immergrüner Schneeball, Eiben, Ilex und Scheinzypressen. Aufgrund fehlender Nutzung der Gartenflächen haben sich die Sträucher bereits auf die umliegenden Flächen ausgebreitet und sind teilweise mit den Obstgehölzen zusammengewachsen. Die Wege im hinteren Teil des Gartens sind durch überhängende Gehölze kaum mehr begehbar, einige Flächen sind bereits völlig zugewachsen.



9. Neben den bereits beschriebenen Obstgehölzen, den verschiedenen Baumgruppen und den Ziergehölzen sind drei landschaftsbildprägende Bäume auf dem Grundstück vorhanden. Zwei große Birken stehen direkt an der Grundstücksgrenze zur Hermann-Löns-Straße. Dabei handelt es sich um mehrstämmige Bäume mit Stammdurchmessern von 70 bzw. 40 cm. Die Bäume haben ein prägendes Erscheinungsbild insbesondere für die sonst recht eintönig gestaltete Straße. Aufgrund ihres Alters (ca. 80 bis 100 Jahre) besteht jedoch die Gefahr eines baldigen Vitalitätsverlustes und damit der Verkehrssicherheit.

Bewertung:

Auf die Gesamtfläche von 14.195 m<sup>2</sup> entfallen folgende prozentuale Teilflächen:

Grünland:	66 %
Gebäude:	10 %
Pflasterflächen:	4 %
Gehölzflächen:	12 %
Rasen/Garten:	8 %

Die vorhandenen Biotoptypen sind stark durch die ehemalige Sägewerksnutzung geprägt worden. Aufgrund der Nutzungsaufgabe vor ca. 20 Jahren sind die Flächen und Gebäude jedoch weitgehend verwildert und weisen einen gewissen ökologischen Wert auf. Dieser wird durch die von drei Seiten angrenzende z. T. dichte Bebauung zwar einerseits gemindert, durch die Nähe zur freien Landschaft jedoch auch aufgewertet.

Die alten Gemäuer/Scheunen sowie die Obstbäume stellen daher geeignete Jagdgebiete und Schlafplätze für Fledermäuse dar. Die blühenden und fruchtenden Sträucher und Bäume bieten Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel und dienen gleichzeitig als Nist- und Schlafplatz für Vögel. Diese ökologisch wertvollen Flächen umfassen ca. ¼ der Gesamtfläche.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

Die vorhandenen Wiesen sind aufgrund der mehr oder weniger intensiven Weidenutzung nur von geringem ökologischem Wert. Sie umfassen ca. 66 % der Gesamtfläche.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

### **3.2.3 Schutzgut Boden**

Großräumig gesehen handelt sich bei den Böden um sandig tonige Flussablagerungen, die ihre geologische Entstehung in der Weichsel-Kaltzeit hatten.

Durch eine Baugrundvorabschätzung der ECOS Umwelt GmbH Bielefeld (2004) liegen jedoch zusätzlich detaillierte Informationen zu den Bodenverhältnissen des Eingriffsraumes vor. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden kurz wieder gegeben.

Die oberen Bodenschichten bis in eine Tiefe von ca. 3,50 m sind durch sehr locker bis locker gelagerte Mittelsande gekennzeichnet, darunter schließen sich kiesige Mittelsande bis stark sandige Kiese an (holozäne Flussablagerungen).

Der Boden auf dem Gelände ist stellenweise anthropogen beeinflusst. Ca. 15 % der Fläche sind durch Gebäude und Pflasterflächen versiegelt, stellenweise sind Auffüllungen vorhanden. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um sandiges Material mit einem geringen Ziegelanteil. Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

### **3.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächenwasser:**

In ca. 250 m Entfernung verläuft die Lippe, ein Gewässer zweiter Ordnung. Der Ortsteil Schloß Neuhaus wird in besonderer Weise durch die Gewässer Pader, Alme und Lippe geprägt, die am Ortrand von Schloß Neuhaus als Lippe Richtung Nordwesten weiter fließen. Gewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Für das Untersuchungsgebiet ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden; gemäß des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn liegen die Eingriffsflächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsraumes.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

#### **Grundwasser:**

Im Untersuchungsgebiet sind Grundwasserleiter mit sehr guter bis guter Porendurchlässigkeit und bedeutender Mächtigkeit vorhanden. Der Grundwasserstand liegt im Gebiet im Mittel bei ca. 1,2 m unter Flur. Eine Schwankung um 1,0 m ist möglich (Kleegräfe, 11/2004). Die Hauptgrundwasserfließrichtung verläuft von Ost bis Nordost Richtung Lippe (Entfernung ca. 250 m).

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

#### **3.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im maritimen Klimabereich, innerhalb der Westwindzone und ist gekennzeichnet durch eine Niederschlagsmenge von ca. 850 mm/Jahr und eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C.

Durch die derzeit nicht vorhandene Nutzung des Geländes, die starke Durchgrünung und den geringen Anteil von voll versiegelten bzw. bebauten Flächen weist das Grundstück keine problematischen Klimaverhältnisse auf. Insgesamt liegt das Gebiet aufgrund der Nähe zur Alme-/Lippeniederung und den angrenzenden Grünflächen in einem klimatischen Gunstbereich.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

#### **3.2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird in erster Linie geprägt durch die bereits vorhandene Bebauung, insgesamt weist das Untersuchungsgebiet eher dörflichen bzw. Kleinstadtcharakter auf. Die Nähe zur freien Landschaft ist in besonderer Weise bedeutsam für das Landschaftsbild. Insbesondere die Nähe zur Alm-/Lippeniederung und zum ehemaligen Landesgartenschau Gelände wirkt sich auch auf den gesamten Landschaftsraum aus.

Kleinräumig sind die bereits genannten drei großen Bäume auf dem Sägewerksgrundstück in besonderer Weise Landschaftsbild prägend. Gerade die beiden Birken an der Hermann-Löns-Straße tragen durch ihr üppiges Erscheinungsbild zur Bereicherung des sonst relativ eintönigen Straßenzuges bei.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

Landschaftsbild prägende Bäume: mittlere Empfindlichkeit

#### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Flächen des Sägewerkes sind kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

#### **3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter**

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander. Insbesondere der geringe Versiegelungsgrad sowie der z. T. üppige Pflanzenbewuchs wirken sowohl begünstigend auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum). Das Gelände des Sägewerkes stellt einen Über-

gang dar zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft und hat deshalb eine mittlere Bedeutung für die Flora und Fauna. Durch die verfallenen Gebäude und die Verwilderung, welche für die Tierwelt von Bedeutung ist, ist jedoch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des ästhetischen Empfindens der dort wohnenden Bevölkerung vorhanden.

#### **4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

##### **4.1 Vorbelastungen**

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen. In erster Linie sind hier die an drei Seiten rund um das Sägewerksgrundstück bereits vorhandene Bebauung und die Erschließung durch die Hermann-Löns-Straße zu nennen. Das Gelände wurde bereits als Sägewerk genutzt und ist somit bereits zumindest teilweise bebaut. Im Rahmen der Schließung von vorhandenen Baulücken und zur Verbesserung und Abrundung des Ortsbildes bietet sich die Umnutzung des Geländes an.

Der Boden des Eingriffsraumes unterlag ebenfalls vielfältigen Vorbelastungen durch Versiegelung, Bebauung und Auffüllungen.

##### **4.2 Vermeidungsmaßnahmen**

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nacharbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Die Fäll- und Abbrucharbeiten sollten in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden (November bis Februar). Gemäß LG NW sind Baumfällungen und Gehölzrodungen zum Schutz der Vogelwelt ab dem 01. März untersagt.
- Die Gebäude sollten vor der Freigabe zum Abbruch auf evtl. Fledermausvorkommen untersucht werden, um geeignete Maßnahmen zu deren Schutz treffen zu können.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.
- An vorhandenem Baumbestand sind zu erhalten: Birke, 40 cm und Eiche, 20 cm an der Hermann-Löns-Straße (vergl. Blatt 3 Bestand-Biotoptypen). Die große Birke, 70 cm an der Hermann-Löns-Straße hat ihren physiologischen Zenit erreicht und wird in absehbarer Zeit zu einer Verkehrsgefährdung führen, daher ist es sinnvoll diesen Baum im Zuge der Baufeldherrichtung gefahrlos zu entfernen.

#### **4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Zur Verminderung des Eingriffs und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum (z.B. Obsthochstamm oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden.

### **5. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

#### **5.1 Schutzgut Mensch**

##### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Durch den Bau des neuen Wohngebietes kommt es für die Dauer der Bauzeit zu Beeinträchtigungen durch Lärm (Baumaschinen), Staub/Schmutz und zu Verkehrsbehinderungen (Straßenanschlüsse, Kanalarbeiten). Da die Bauzeit mehrere Monate umfassen wird, ist mit erheblichen Belastungen zu rechnen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung für die angrenzenden Wohngebiete tolerierbar sind. Zur Vermeidung unnötiger Belastungen ist darauf zu achten, dass die Arbeiten möglichst zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr und nur von montags bis freitags durchgeführt werden.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Da zusätzliche Wohneinheiten entstehen, wird sich das Verkehrsaufkommen am Amtsweg und in geringfügigem Maße auch auf der Hermann-Löns-Straße erhöhen. Der Zugang zu den Naherholungsgebieten Wilhelmsberg und Lippeniederung wird nicht beeinträchtigt. Durch die Umgestaltung des Sägewerksgrundstückes wird eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht, die Gefahrenpunkte durch verfallene Gebäude und Wildwuchs werden beseitigt. Insgesamt ist also keine wesentliche Verschlechterung, ggf. sogar eine leichte Verbesserung für die Wohnsituation zu erwarten.

#### **5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

##### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Es erfolgt eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Strukturen, so dass sämtliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf dem Grundstück des Sägewerkes verloren gehen. Hier ist von einer erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigung durch den vollständigen Verlust der Lebensräume auszugehen. Bei diesen Lebensräumen handelt es sich jedoch um Ersatzlebensräume, die durch die Nutzungsaufgabe des Sägewerkes entstanden sind, natürlich gewachsene Strukturen werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Nähe zum Wilhelmsberg und zu den naturnah entwickelten Flächen in der Alme- und Lippeniederung sind geeignete Ausweichflächen insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse vorhanden.

##### **Vorhabenbedingte Auswirkungen:**

Das geplante Neubaugebiet ist fast vollständig umschlossen von vorhandener Bebauung, so dass von keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Naturflächen auszugehen ist. Alle Häuser erhalten Freiflächen, die als Gartenflächen zu gestalten sind, zudem sollte je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden, so dass siedlungstreue Singvögel und Kleintiere hier neuen Lebensraum finden zu können.

### **5.3 Schutzgut Boden**

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Durch den relativ hohen Versiegelungsgrad der geplanten Flächennutzung wird die Entwicklung des Bodens nachhaltig beeinträchtigt. Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen (Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.). Zudem wird durch Abgrabungen, z. B. Unterkellerung und Auffüllungen, z. B. im Straßenraum der Boden in seiner Struktur vollständig und nachhaltig verändert, eine Regeneration ist aufgrund der Versiegelung kaum wieder möglich.

Die Gefahr der Verschmutzung des Bodens wird durch die o. g. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Da der Boden des Sägewerkes jedoch bereits Vorbelastungen durch Versiegelung und Auffüllungen unterlag, sind die Auswirkungen ausgleichbar.

Durch evt. in der Vergangenheit benutzte Arbeitsmaterialien und –stoffe besteht keine akute Schutzgutgefährdung (Kleegräfe, 11/04). Durch einen vollständigen Rückbau des Gebäudebestandes, sowie der ordnungsgemäßen Entsorgung von Altmaterialien und Abfällen wird auch die potentielle Gefahr der Bodebelastung beseitigt.

#### **Vorhabenbedingte Auswirkungen:**

Durch die Bebauung und die Flächenversiegelung durch Straßen und Stellflächen sind die Funktionen des Bodens dauerhaft beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist nicht weiter minimierbar.

### **5.4 Schutzgut Wasser**

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen bei Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit zu erwarten. Falls eine Wasserhaltung der Baugruben erforderlich wird, ist hierfür der Grundwasserstand lokal zu verändern, dabei handelt es sich jedoch um kurzzeitig auftretende Beeinträchtigungen.

#### **Vorhabenbedingte Auswirkungen:**

Durch den hohen Versiegelungsgrad der Flächen wird die Grundwasserneubildung reduziert und die Verbindung zwischen Oberfläche und Grundwasser unterbunden. Eine Minimierung dieses Eingriffs wird jedoch auf den befestigten Grundstücksflächen durch die Verwendung von Ökopflaster angestrebt. Eine weitergehende Versickerung, insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen und Dachwässer ist wegen des hohen GW-Standes nicht möglich (Kleegräfe 11/04). Eine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers, insbesondere der Lippe, ist nicht anzunehmen.

### **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Baumaschinen und erhöhtes Verkehrsaufkommen durch LKW führen während der Bauzeit zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase. Zusätzlich werden im Rahmen der Baggerarbeiten Stäube aufgewirbelt, die zumindest kleinflächig zu einer Belastung führen können. Bei Einhaltung der o. g. Minimierungsmaßnahmen treten Belastungen jedoch nur kurzzeitig auf und sind damit tolerierbar.

#### **Vorhabenbedingte Auswirkungen:**

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades innerhalb des Baugebietes wird ein klimatischer Gunstraum in einen klimatischen Ungunstraum verändert, so dass insbesondere

nachts mit einer erhöhten Wärmeabgabe der tagsüber erhitzten versiegelten Flächen zu rechnen ist. Diese möglichen negativen Auswirkungen werden durch die Nähe zur Alme-/Lippeniederung deutlich gemildert. Der Luftaustausch wird nicht beeinträchtigt, deshalb ist insgesamt nicht mit spürbar negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu rechnen.

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude und die Rodung des Gehölzbestandes wird es auf dem Grundstück zu einer vollständigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes kommen. Da es sich jedoch um ein verwildertes Grundstück mit verfallender Gebäudesubstanz handelt, wird durch eine Neubebauung eine Anpassung des Landschaftsbildes an die umgebende Wohnstruktur erreicht. Der Verlust der drei Landschaftsbild prägenden Bäume sowie der Obstbäume führt jedoch zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes. Dies kann durch die Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken minimiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baumaschinen ist kurzzeitig begrenzt und damit hinnehmbar.

### **Vorhabenbedingte Auswirkungen:**

Das Sägewerksgrundstück wird sich durch die geplanten Maßnahmen vollständig verändern. Da es sich um die Schließung einer vorhandenen Baulücke handelt und das Grundstück bereits früher gewerblich genutzt wurde, ist dieses keine erhebliche negative Veränderung. Das Landschaftserleben innerhalb der Lippeaue wird durch das Baugebiet aufgrund der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung nicht negativ beeinträchtigt.

## **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Anlagen- und vorhabenbedingte Auswirkungen:**

Es sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter auf dem Grundstück des Sägewerks vorhanden, damit wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung kann bei sachgerechter Arbeit der Baumaschinen und LKW ebenfalls ausgeschlossen werden.

## **6. Variantenvergleich**

Für das hier behandelte Vorhaben werden drei Varianten theoretisch gegenübergestellt. Die Beschreibung erfolgt in verbaler Form.

### **Variante 1**

Planung mit Wohnbebauung von etwa 20 Bauplätzen. Die Grundstücksgröße liegt durchschnittlich um 600 m<sup>2</sup>.

Bietet gute Möglichkeiten für eine Durchgrünung des Gebietes, die Versiegelungsfläche wird darüber hinaus durch die lockerere Bebauung geringer ausfallen als bei Variante 2. D.h. die Schutzgüter Wasser und Boden sind in etwas geringerem Umfang betroffen. Alle anderen Schutzgüter weisen die gleiche Beeinträchtigung wie die Variante 2 auf.

## **Variante 2**

Planung mit vorgesehener Wohnbebauung von etwa 30 Bauplätzen mit einer Flächengröße von ca. 240 m<sup>2</sup> - über 600 m<sup>2</sup>. Die meisten Grundstücke liegen bei einer Größe von ca. 400 m<sup>2</sup>.

Ist unter Ausnutzung der maximalen Kapazität an Wohnbebauung in Bezug auf die Gesamtkosten die wirtschaftlichste Lösung. Dadurch soll eine Bebauung für eine breitere Käuferschicht als bei Variante 1 möglich werden. Eine Durchgrünung des Gebietes ist hier nur im Bereich der privaten Gärten zu realisieren.

## **Null-Variante / Status quo-Variante**

Der Zustand der Fläche bleibt unverändert.

Der Bestand an Gebäuden, versiegelten Flächen und Grünstrukturen wird sich sukzessive verändern. Die Substanz der Gebäude wird weiter an Stabilität und Sicherheit verlieren, der Einsturz einiger Gebäudeteile wird die Folge sein. Die Biotopstruktur wird sich weiter in Richtung Verbuschung entwickeln, die verbliebenen Obstbäume in naher Zukunft absterben. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird ein höherer Wert als bei den zuvor genannten Varianten herrschen. Die Schutzgüter Landschaft(sbild) und Mensch (Gefahr) werden durch die verfallenden Gebäude jedoch beeinträchtigt. Die Situation ist nicht vergleichbar mit dem Wert anderer „Sekundärbiotope“ wie z. B. Steinbrüche, Baggerseen etc.

Planungsrechtlich bleiben bei der Null-Variante für die Zukunft Unwägbarkeiten bestehen. Zum Beispiel lässt sich aus der Nutzung als Sägewerk u. U. eine gewerbliche Nachnutzung ableiten.

## **Einschätzung**

Es besteht mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit, die seit Jahren brach liegende Fläche planungsrechtlich und auch substanziell neu zu ordnen. Die Gesamtsituation mit der an drei Seiten umgebenden Bebauung, der guten Erschließung und der Verbindung zu weiteren städtebaulichen Schwerpunkten (Schulen, Gewerbe- und Erholungsbereiche) spricht für eine stadtplanerische Neuordnung mit Wohnbebauung und führt zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation.

Einer verdichteten Bauungsplanung wie in Variante 2 ist gegenüber der Variante 1 der Vorzug zu geben, da dadurch weitere Ausweisungen von Bauflächen reduziert werden können. Die umweltrelevanten Defizite, die entstehen, sind durch einen entsprechenden Ausgleich der Eingriffsfolgen kompensierbar. Daher ist es sinnvoll, die Variante 2 bei der weiteren Planung zu verfolgen. Im Grundsatz ist sie in den städtebaulichen Vorentwurf, dessen Begründung hier vorliegt, eingeflossen.

## **7. Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichsfläche**

### **7.1 Bilanzierung des Eingriffs**

Die Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie die Sicherstellung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme wurden im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen, dem Stadtplanungsamt, dem Investor und dem Flächeneigner abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Da der Geltungsbereich des Bauungsplanes im Komplex des ehemaligen Sägewerkes in erheblichem Umfang durch Bebauung und Versiegelung vorbelastet ist, wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zur Eingriffsbilanzierung nur ein Teilbereich der Bauungsplanfläche herangezogen. Bilanziert wurde daher nur die von Bebauung bisher unbelastete Fettweide im nördlichen Bereich des Bauungsplanes.

### **Bilanzierung Amt für Umweltschutz und Grünflächen:**

*„Die Eingriffsflächen wurden vom Stadtplanungsamt mit 1.500 m<sup>2</sup> für die Erschließung sowie mit 900 m<sup>2</sup> für die Bebauung bezeichnet. Die auszugleichende Gesamtfläche hat somit eine Größe von 1.540 m<sup>2</sup> + 900 m<sup>2</sup> = 2.440 m<sup>2</sup>.*

*Aufgrund bereits bestehender ökologischer Wertigkeit (Grünland mit geschlossener Pflanzendecke, extensive Nutzung, unmittelbare Nachbarschaft zum naturnah gestalteten Landesgartenschau Gelände und damit Kontakt zur freien Landschaft) ist zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ein Eingriffsfaktor von 1,3 anzusetzen. Der nachzuweisende Ausgleichsbedarf beläuft sich demnach auf 2.440 m<sup>2</sup> x 1,3 = 3.172 m<sup>2</sup>.“*

### **7.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Beschreibung Amt für Umweltschutz und Grünflächen:

*„Als Ausgleichsfläche bietet der Investor eine Teilfläche des Grundstücks Eschenweg 7 im Stadtteil Sennelager an. Bei der angebotenen Fläche handelt es sich um eine feuchte Grünlandbrache. Zur nördlich angrenzenden Ackerfläche hin befindet sich der Rest einer ehemaligen Düne mit äußerst mageren Standortverhältnissen. Im Osten und Süden wird die angelegte Ausgleichsfläche vom Mömmenbach begrenzt. Im Westen schließen sich Gebäude und Betriebsflächen einer Hofstelle an. Auf der Fläche selbst steht eine große solitär wachsende Eiche, die im Landschaftsplan Sennelandschaft als Naturdenkmal (ND) ausgewiesen ist.*

*Voraussetzung für die Eignung der Fläche als Ausgleichsfläche ist, dass sich die Fläche ökologisch aufwerten lässt. Auf der für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Wohnbebauung Amtsweg vorgesehenen Fläche sind bereits erhebliche ökologische Wertigkeiten vorhanden (stellenweise sehr magere Standortverhältnisse, unterschiedliche Brachestadien, direkter Kontakt zu einem naturnahen Abschnitt des Mömmenbaches mit natürlicher Gehölzsukzession, z. Z. keine landwirtschaftliche Nutzung, ausgewiesenes ND). Daher kann die Fläche maximal mit einem Aufwertungsfaktor von 0,4 angesetzt werden. D. h. die nachzuweisende Ausgleichsfläche müsste eine Größe von 3.172 m<sup>2</sup>: 0,4 = 7.930 m<sup>2</sup> haben.*

*Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen kann eine ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche herbeigeführt werden, indem der östlich angrenzende Teilabschnitt des Mömmenbaches vom benachbarten Gewerbegebiet weg in die Ausgleichsfläche verlegt und naturnah gestaltet wird. Darüber hinaus sind am gesamten Bachabschnitt ausreichend breite Uferstreifen anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Gleichzeitig sind die bei einer Begehung festgestellten Ablagerungen von Bauschutt zu entfernen.“*

Zusätzlich sollen zur Anreicherung mit strukturierenden Elementen 5 Gruppen aus je 3 Eichenheistern (*Quercus robur*), 200 – 250 cm gepflanzt und erhalten werden.

Die Gestaltung des neuen Bachabschnittes soll nur initial erfolgen. Vorgesehen ist die Abgrabung eines im Mittel 5,0 m breiten Bettes, in dem sich der neue Lauf entwickeln kann. Für die Gewässerdynamik sollen an ausgewählten Stellen Störelemente in Form von Totholz in den Laufbereich eingebracht werden. Der alte Bachabschnitt soll mit dem anfallenden Bodenmaterial verfüllt werden. Dabei ist der vorhandene Baumbestand zu schützen. Eine weitergehende Beschreibung ist im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens vorzunehmen.

Der Ausgleich wird erbracht auf der Fläche; Gemeinde Paderborn, Gemarkung Sande, Flur 9, Flurstück 787. Der erforderliche Flächenbedarf muss innerhalb der Gesamtfläche des

Flurstücks auf 8.800 m<sup>2</sup> sichergestellt werden (Lageplan Ausgleichsfläche). Mit der beschriebenen Maßnahme ist der erforderliche Ausgleich der Eingriffsfolgen nachgewiesen.

## **8. Monitoring**

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. SN 252 „Amtsweg“ sollte die Verkehrsentwicklung der Hermann-Löns-Straße, die Pflanzgebote an den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden. Die Begleitung dieser Vorhaben zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen muss durch eine geeignete Person gewährleistet werden.

## **9. Zusammenfassung**

Die Fläche des ehemaligen Sägewerkes an der Hermann-Löns-Straße im Ortsteil Schloß Neuhaus der Stadt Paderborn soll künftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die etwa 14.195 m<sup>2</sup> große Fläche ist mit alten Produktions- bzw. Lagergebäuden und einem Wohnhaus bestanden. Vor etwa 20 Jahren wurde die Nutzung als Sägewerk aufgegeben. Seither verfallen die Gebäude zusehends; es herrscht ein hoher Anteil an alten Baumaterialien, Müll und sonstigem Unrat. Beim Betreten der Fläche besteht mittlerweile eine gewisse Gefährdung.

In den vergangenen Jahren hat sich aber auch die Vegetationsstruktur geändert. Während etwa 15 % befestigte Fläche vorherrschen, beträgt der Anteil von intensiv genutztem Grünland (Weide) ca. 66 % der gesamten Fläche. Die verbleibenden Flächenanteile haben sich von Gartenland und Rasenflächen hin zu Gartenbrachen etc. weiterentwickelt, die eine gewisse Umweltrelevanz aufweisen. Besonders zu erwähnen sind die drei das Landschaftsbild prägenden Bäume im Gebiet.

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen jedoch maximal eine mittlere Empfindlichkeit auf. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der betroffenen Bereiche besteht im Entfallen Landschaftsbild prägender Gehölz- und Baumstrukturen. Darüber hinaus bildet die Versiegelung durch die künftigen Gebäude und Verkehrsflächen einen Eingriff besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild. Durch Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet soll der Eingriff reduziert werden. Die verbleibenden Eingriffsdefizite sollen auf einer Grünlandbrache im Ortsteil Sennelager ausgeglichen werden. Das Stadtplanungsamt und Amt für Umweltschutz und Grünflächen haben eine entsprechende Bilanz und Maßnahme im Vorfeld abgestimmt. Auf der im räumlichen Umfeld des Eingriffs liegenden Fläche soll der Mömmenbach ökologisch verbessert werden. Insgesamt führt die vorliegende Bebauungsplanung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt stadtplanerische Sicherheit her und schafft Wohnraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen. Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

## **10. Literaturverzeichnis**

- Natura 2000, FFH-Gebietsvorschläge nach FFH-Richtlinie 92/43/EWG / [www.natura2000.murl.nrw.de](http://www.natura2000.murl.nrw.de)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NRW) vom 21.07.2000
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 25.03.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 1G vom 24.06.2004
- Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 05.09.2001, geändert durch Art. 3 vom 24.06.2004
- Kreiskarte Paderborn, Kreis PB, 1:50.000
- Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn
- Landschaftsplan Sennelandschaft, Kreis Paderborn
- Biotopkataster NRW: Schutzwürdige Biotope
- Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, (1991) "Landschaftsbild-Eingriff-Ausgleich"
- Gareis-Grahmann, (1993) "Landschaftsbild und Umweltverträglichkeitsprüfung"
- Knospe, Frank: Handbuch zur argumentativen Bewertung, Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung, Dortmund, 1998
- ECOS Umwelt, Gefährdungsabschätzung und Baugrundvoruntersuchung auf dem Grundstück Hermann-Löns-Straße 35 in Paderborn Schloß Neuhaus
- Kleegräfe, (11/04) Baugrunderkundung / Gründungsberatung – Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials – Orientierende Gefährdungsabschätzung

### **III. Monitoring**

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Das Konzept zur Planüberwachung soll von der Gemeinde im Umweltbericht beschrieben werden, um es so der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

1. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den vom Investor bereitgestellten Flächen am Mömmenbach wird durch die Stadt Paderborn erstmalig ein Jahr nach endgültiger Umsetzung des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
2. Die Pflanzung der auf den neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume wird durch die Stadt Paderborn erstmalig ein Jahr nach endgültiger Herstellung der Verkehrsflächen und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Aufgestellt:

Paderborn, 28.02.2005

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Kohnen-Lenze

Schultze