

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“

1. Anlaß der Planung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Im Goldgrund“ ist die Erweiterung und Arrondierung des Wohngebietes „Auf der Lieth“.

Bereits Mitte der 80er Jahre wurden Konzepte für die Realisierung dieses letzten Teilbebauungsplanes erarbeitet.

Aufgrund des Nutzungskonfliktes mit dem südöstlich der B 64 gelegenen Standortübungsplatz der Britischen Streitkräfte konnten die zur Diskussion stehenden Flächen aus Lärmschutzgründen bislang nicht besiedelt werden, obwohl die Stadt östlich des Borgentreicher Weges seit mehreren Jahren umfangreiche Flächen für den Wohnungsbau vorhält und die äußere Erschließung und notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Nach intensiven Verhandlungen, dem Bau der Osttangente und der Verlegung der Panzerwaschanlage entfällt der militärische Verkehr über die Straße „Im Goldgrund“. Die Militärfahrzeuge nutzen zukünftig die Verlängerung der Osttangente und die Straßen des Gewerbegebietes Benhauser Feld, um in das Kasernengelände zu fahren.

Somit besteht nun die Chance, für den neuen Stadtteil Auf der Lieth den letzten Teilbereich zu realisieren.

Die ursprüngliche Planungskonzeption des Stadtteils sah eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppelhäusern und freistehenden Wohnhäusern vor.

Da in Paderborn wie auch in anderen Städten die Nachfrage für den Bau von Mietwohnungen stagniert, ist es jetzt Planungsziel überwiegend Grundstücke zur Errichtung von Familienwohnheimen anzubieten. Der Bedarf hierfür ist ungebrochen.

Parallel zur Erarbeitung der Entwurfskonzepte wurden im Randbereich des Plangebietes Sport- und Freizeitanlagen als

Ergänzung der Wohnnutzung vorgesehen.

Mit der Fertigstellung des Schulkomplexes im Bereich Kaukenberg und der erheblich gewachsenen Einwohnerzahl im direkten Umfeld wuchs auch der Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen, insbesondere unter dem Aspekt Schulsport.

Die hierfür ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Benhauser Feld“ am Grünzug nördlich der Bahn vorgesehenen Flächen bieten geringe Entwicklungsmöglichkeiten und liegen räumlich entfernt von den Wohnbauflächen (Trennwirkung der Bundesbahnlinie).

Nach einer durchgeführten Standortuntersuchung sollen nun im direkten Anschluß des Kreuzungsbereiches Driburger Straße/Auf der Lieth/Weißdornweg die notwendigen Freisportanlagen gebaut werden.

Die Anlagen sollen neben einer schulsportlichen und vereinsportlichen Nutzung auch für darüber hinausgehende Nutzungen wie z. B. der Erweiterung der vorgesehenen Funktionsgebäude zu einer Begegnungsstätte vorgesehen werden. Sie werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Sowohl im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Detmold als auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn sind für den in Aussicht genommenen Bereich neue Wohnbauflächen dargestellt. Dementsprechend wird der Bebauungsplan Nr. 48 D aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Da sich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung die Nutzungsbereiche verschoben haben, werden notwendige Korrekturen zur Übereinstimmung der Bauleitpläne im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Das Neubaugebiet „Auf der Lieth“ liegt im Südosten der Kernstadt Paderborn, ca. drei bis vier km von der Innenstadt, dem Geschäfts- und kulturellem Zentrum entfernt. Weiterführende Schulen sowie die Uni-GH-Paderborn und andere Infrastruktureinrichtungen sind in kurzer Zeit mit dem Auto, den Linienbussen der PESAG und auch mit dem Rad erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen der Straße „Im Goldgrund“, der Umgehungsstraße B 64 (Südtangente), dem Helmerner Weg, dem Borgentreicher Weg, der Straße „Auf der Lieth“ und der Driburger Straße.

Da sich entlang der Straßen „Auf der Lieth“ und dem Borgentreicher Weg aufgrund der neuen Straßeneinmündungen Veränderungen in der Verkehrsfläche ergeben, wurden Teilbereiche der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 48 E „Sommerseller Weg“, Nr. 48 F „Zentrum Lieth“, Nr. 48 C/II. „Krumme Grund“ wieder mit in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einbezogen.

Auch der Bereich um den Helmerner Weg ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da sich auf der östlichen Seite der Straße Veränderungen in der Bebauung ergeben haben, die Wendeanlage modifiziert wurde und ein neuer Spielplatz planungsrechtlich abgesichert werden soll. Die bisherigen Festsetzungen werden mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Im Goldgrund“ außer Kraft gesetzt.

Nordwestlich des Neubaugebietes an der Driburger Straße liegt eine Britische Kaserne (Panzerkaserne) und südöstlich der B 64 der dazugehörige Standortübungsplatz. An der Straße „Im Goldgrund“, die bislang die direkte Verbindung zwischen der Kaserne und dem Standortübungsplatz darstellt, befand sich eine Panzerwaschanlage. In der Vergangenheit wurde im Rahmen von Bebauungsplanverfahren immer wieder das Problem eines ausreichenden Lärmschutzes für die Ausweisung von neuen Wohngebieten

angesprochen. Lärmpegelmessungen über einen längeren Zeitraum vor Ort sowie die Erfahrungen der dort wohnenden Bürger haben gezeigt, daß durch den militärischen Betrieb keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu verzeichnen sind.

Für die Entwicklung dieses neuen und letzten Bauabschnittes wurden vorab intensive Verhandlungen mit den Briten, der Bundesfinanzdirektion und anderen maßgeblichen Behörden geführt, um allen Belangen gerecht zu werden. Zukünftig soll der Militärverkehr zum Standortübungsplatz über die neu gebaute Osttangente und durch das Gewerbegebiet „Benhauser Feld“ geführt werden. Dadurch wird die Straße „Goldgrund“ entlastet. Die dort befindliche Panzerwaschanlage ist bereits aufgegeben und im Bereich einer neuen Zufahrt zur Osttangente neu errichtet.

Die Flächen für den neuen Bebauungsplan werden heute landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Bäume und Strauchgruppen befinden sich nur vereinzelt entlang der Feldwege.

Mit in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen wurde der nordöstlich angrenzende Springbachbereich, ein schützenswerter Landschaftsbestandteil und Teil eines regionalen Grünzuges, der über den Kaukenberg, das Benhauser Feld bis in die Nordstadt führt.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Springbach ist als offenes Gewässer selber nicht mehr vorhanden, aber als Wasserfläche gewidmet.

Die im nördlichen Bereich an der Driburger Straße/Im Goldgrund gelegene ehemalige Hofstelle „Hellweghof“ hat nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Tierhaltung keine Auswirkungen auf die Nutzung im Plangebiet.

Die Hofflächen sind jetzt im Eigentum der Stadt Paderborn und sollen künftig für soziale Nutzungen ausgebaut werden.

Auch dieses Grundstück wird im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes und der Driburger Straße liegt das Schulzentrum Kaukenberg. Hier befinden sich die Friedrich-von-Spee-Gesamtschule, eine große Dreifachsporthalle, eine Grundschule, ein Kindergarten und der zukünftige Jugendtreff Lieth/Kaukenberg.

Die westlich an das Neubaugebiet angrenzende Wohnbebauung der vorangegangenen Teilbereiche ist bis auf wenige Baulücken komplett fertiggestellt. Geh- und Radwege führen direkt zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen - Kindergärten, Gemeindezentrum, Einkaufszentrum, Lieth-Grundschule.

3. Planinhalt und Abwägung

Das Bebauungskonzept stellt eine „Arondierung“ des gesamten Stadtteils „Auf der Lieth“ dar. Innerhalb der neuen Wohnsammelstraße und dem Borgentreicher Weg ist ausgehend von einem Quartiersplatz als zentralem Punkt eine leicht verdichtete Quartiersbebauung mit Ilgeschossigen Reihen- und Doppelhäusern geplant.

Mehrfamilienhäuser sind für das Neubaugebiet aufgrund der hohen Einwohnerdichte im gesamten Baugebiet Lieth/Kaukenberg und den damit verbundenen sozialen Problemstellungen nicht vorgesehen. Die Neubebauung konzentriert sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in Form von Reihenhäusern (ca. 300 m²) und Doppelhäusern (ca. 400 m²). Im Übergang zur freien Landschaft ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant. Mit einer dichten Anpflanzung am Rand soll der endgültige Abschluß gekennzeichnet werden.

Als Dacheindeckung für die geeigneten Dächer sind entsprechend den bereits fertiggestellten Abschnitten des Baugebietes und der Bebauung des angrenzenden Wohngebiets Kaukenberg rote bis rotbraune Dachpfannen und Ziegel zu verwenden.

Durch diese Festsetzung ist eine gute und übergangsfreie Einbindung des letz-

ten Bauabschnitts des Stadtteils in die bereits vorhandene Struktur und ein harmonisches Gesamtsiedlungsbild gewährleistet.

Nach dem Bebauungskonzept ist insgesamt die Errichtung von ca. 130 freistehenden Einzelhäusern, 94 Doppelhäusern und 30 Hausgruppen in Form von Reihenhäusern möglich.

Dies entspricht zusammen rund 350 Eigenheimen mit 550 Wohneinheiten für weitere 1.500 Einwohner.

Der Stadtteil Lieth hat z. Zt. rund 4.800 Einwohner, mit den geplanten 1.500 werden in Zukunft dort bis zu 6.500 Bürger wohnen. Zusammen mit dem Kaukenberg haben die Neubaugebiete im Südosten der Kernstadt von Paderborn dann über 10.000 Einwohner.

Die Art der baulichen Nutzung ist überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein kleinerer Bereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen, um in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngebieten auch Grundstücke für freie Berufe oder Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, z.B. Ärzte, steuerberatende Berufe, Anwälte, Softwarebetriebe und Handwerksbetriebe, anbieten zu können.

Die angesprochenen Nutzungen sind teilweise auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, führen aber in diesen Gebieten zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen, für das die Erschließungsanlagen oft nicht ausgelegt sind.

Die Verwaltung ist bemüht, Bewerber für die angesprochenen Nutzungen an einer Stelle im Plangebiet anzusiedeln und weist dementsprechend diesen Bereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO aus. Allgemein zulässig sind hier Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausgeschlossen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Auf einem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes unmittelbar angrenzend an

den Borgentreicher Weg wurde gegenüber dem Ursprungsentwurf eine größere zusammenhängende Fläche ausgewiesen, auf der bei Bedarf auch kirchliche Einrichtungen geschaffen werden können.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt auch die Wohnfolgeeinrichtungen und Belange des Sport- und Freizeitangebotes. Dementsprechend wird im Norden des Plangebietes eine 120 bis 250 m breite Gemeinbedarfsfläche für alle notwendigen Sport- und Freianlagen parallel zur Straße „Im Goldgrund“ ausgewiesen, die zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher Richtung bietet und eine Verbindung zu den Ausgleichsflächen hat.

Hier sollen Sportanlagen, ein weiterer Kindergarten, ein multifunktional nutzbares Sportgebäude, eine kleine Tennisanlage und Spielplätze untergebracht werden.

Es wird geprüft, inwieweit in dem Sportgebäude auch Begegnungsmöglichkeiten für die Stadtteile Lieth und Kaukenberg geschaffen werden können. Welche Anlagen überhaupt und die detaillierte Gestaltung dieser Einrichtungen bleibt weiteren Planungen und Beratungen überlassen.

Um die Auswirkungen des Sportbetriebes auf die angrenzende vorhandene und geplante Bebauung besonders unter dem Aspekt Schallschutz beurteilen zu können, ist vorab eine konzeptionelle Aufteilung der unterschiedlichen Sportflächen durchgeführt worden.

Die für den Sport- und Freizeitbetrieb erforderlichen Stellplätze sind entlang der Zufahrtsstraße und dem Weg „Im Goldgrund“ dargestellt. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Gesamtbereichs wird die bestehende Einmündung Driburger Straße/Im Goldgrund aufgegeben und ein neuer Anschluß an den Borgentreicher Weg ausgebildet.

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt durch eine halbkreisförmige Wohnsammelstraße, die aber nicht die Funktion der „Ringstraße Auf der Lieth“ aufnehmen soll. Die Wohnsammel-

straße ist gekennzeichnet durch eine einreihige Baumallee.

Die weitere Erschließung der einzelnen Wohnquartiere erfolgt durch Wohnstraßen und -wege, die als verkehrsberuhigte Bereiche in Form gemischter Verkehrsflächen gestaltet werden sollen. Die Erschließung ist so angelegt, daß alle zentralen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Sport- und Spielflächen, optimal erreichbar sind. Diagonal und gerade - wie der „alte Liethweg“ - führen Gehwege aus dem Wohngebiet in die freie Landschaft hinaus.

Als sichere Fuß- und Radwegeverbindung – insbesondere auch für Schüler zur Gesamtschule, den Sport- und Freizeitanlagen, Jugendzentrum „Hof Brune“ – ist parallel zum „Borgentreicher Weg“ / „Auf der Lieth“ ein 4 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen, der beidseitig von einem 3 m breiten bepflanzten Grünstreifen begleitet wird.

Dieser Geh- und Radweg soll nicht durch Zugänge und Zuwegungen der östlich angrenzenden Grundstücke gequert werden. Da die angesprochenen Grundstücke zudem über die „innere Erschließung“ des Verkehrssystems erreichbar sind, wird für den gesamten Verlauf des Borgentreicher Weges die Festsetzung „nicht zum Anbau bestimmt“ (unter Anlehnung an § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) getroffen. Dies bedeutet ein Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen“).

3.1 Lärmschutzgutachten

Für das Neubaugelände Goldgrund wurde Anfang 1998 beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., Niederlassung Bielefeld, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zum einen die möglichen Immissionen des Verkehrs und zum anderen der geplanten Sportanlage auf die Wohnbebauung untersuchen sollte.

Das Gutachten liegt seit dem 18.05.1998 vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Sowohl vom Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen als auch vom Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen ge-

hen Geräuschimmissionen aus, die auf die geplante Bebauung einwirken werden. Das Gutachten ist in die Teile „Verkehr“, „Sport“ und „Freizeit“ aufgeteilt.

Verkehr

Bei den Immissionen durch den Verkehr kommt das Gutachten aufgrund der einzelnen Verkehrsaufkommen und anderen Daten (unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf eingezeichneten Lärmschutzwälle) zu folgenden Ergebnissen für die geplante Wohnbebauung:

- im absolut überwiegenden Bereich des Plangebietes
tags $L_r \leq 55$ dB(A)
nachts $L_r \leq 45$ dB(A)
- im südwestlichen Bereich an der B 64
tags $L_r \leq 59$ dB(A)
nachts $L_r \leq 49$ dB(A)
- an der ersten Baureihe entlang des Borgentreicher Weges
tags $L_r \leq 63$ dB(A)
nachts $L_r \leq 53$ dB(A)

Grundsätzlich kommen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Betracht (WA tags 55/nachts 45, MI tags 60/nachts 50 dB(A)).

Diese Orientierungswerte können jedoch durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die Schwelle für Straßenverkehrsgeräusche wurde durch den BGH definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A) – BGH-Urteil vom 10.11.1987 - III ZR 204/86 - NJW 1988, 900 –.

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden die idealtypischen Wohngebietswerte der DIN 18005 eingehalten. In weiteren Teilen werden die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten. Es verbleibt die erste Baureihe entlang des Borgentreicher Weges, an der die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Damit wird festgestellt, daß im gesamten Plangebiet gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich sein wird.

Zusätzliche zu den schon geplanten Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gegenüber der B 64 soll – wie schon im Vorentwurf dargestellt – ein neuer Lärmschutzwall angeschüttet werden.

Beim „Borgentreicher Weg“/„Auf der Lieth“ ist zu berücksichtigen, daß es sich hierbei um die Wohnsammelstraße des Baugebietes handelt und diese auch eine Anliegerfunktion hat. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in den Baugebieten selber in Form von LS-Wänden/-Wällen stören die internen Funktionen und beeinträchtigen das Stadtbild. Da es sich um reinen Anliegerverkehr und nicht um fremden Durchgangsverkehr handelt, werden keine weiteren Maßnahmen vorgeschlagen, zumal an den Gebäuden schon ohnehin – aufgrund der Vorbelastung durch den Standortübungsplatz – passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Sport

Ergänzend zu dem am 18.05.1998 erstellten Gutachten ist vom TÜV Nord am 12.04.1999 ein Nachtragsgutachten erstellt worden, in dem geprüft wurde, ob bei einer Veränderung der Sportanlagen (u.a. Tausch von Kunstrasenplatz und Rasenplatz, einseitiges Absenken des Sportplatzes ins Gelände) und annähernd gleicher Höhe des Lärmschutzwalls (ca. 6,00 m) ein uneingeschränkter Betrieb der Sportanlagen auch zu den kritischen Ruhezeiten möglich wird.

Unter Berücksichtigung der Geräuschimmissions-Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind für das westlich der Sportanlagen vorhandene Wohngebiet 50 dB(A) und für das südlich der Sportanlagen geplante Mischgebiet 55 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Für die Geräuschemissionen der Sportanlagen wurden folgende Quellen berücksichtigt:

- zwei Fußballplätze
- acht Tennisplätze
- Beachvolleyballfeld
- 115 Stellplätze

Es wurde bei der Berechnung davon ausgegangen, daß alle Sportarten genutzt werden und auch die Stellplätze komplett belegt sind.

Somit ergeben sich folgende Emissionspegel:

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| - Fußball | $L_{WAf} = 71,2 \text{ dB(A)/m}^2$ |
| - Tennis | $L_{WAf} = 68,7 \text{ dB(A)/m}^2$ |
| - Beachvolleyball | $L_{WAf} = 70,5 \text{ dB(A)/m}^2$ |
| - Parkplatz | $L_{WAf} = 61,0 \text{ dB(A)/m}^2$ |

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, daß bei Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten NN-Höhen des Lärmschutzwalls die Einhaltung der Werte im 1. Obergeschoß der angrenzenden Wohngebäude gewährleistet ist.

Der Gutachter weist jedoch darauf hin, daß zur vollständigen Richtwerteinhaltung für die Wohnungen im II. und III. Obergeschoß der südwestlich der Sportanlagen vorhandenen Wohnbebauung eine Überhöhung der Wallanlage von ca. 2,50 m erforderlich wäre.

Da die zur Verfügung stehende Grundfläche zur Anlage eines Lärmschutzwalls in der Breite begrenzt ist, käme für diese Erhöhung nur eine aufgesetzte Wand in Frage.

Diese Maßnahme kann jedoch aus städtebaulicher Sicht und unter landschaftsästhetischen Aspekten nicht verwirklicht werden. Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles müssen die Sportplätze an den jeweiligen Südostseiten so weit in das Gelände abgesenkt werden, daß voraussichtlich Stützmauern erforderlich werden. Zusammen mit dem unmittelbar anschließenden Lärmschutzwall ergibt sich zur Driburger Straße hin eine Gesamthöhe von bis zu 11 m. Eine noch höhere Bruchkante würde in dem gleichmäßig geneigten Gelände wie ein Fremdkörper wirken. Der beabsichtigte harmonische Übergang von der bebauten Ortslage in den offenen Landschaftsraum wäre dann nicht mehr zu verwirklichen.

Bei der Gegenüberstellung möglicher Nachteile für eine relativ kleine Zahl von Wohnungsnutzern mit dem Freizeit- und Erholungsbedürfnis eines ganzen Stadt-

teils wird in der Abwägung der erhöhte Schallschutzanspruch zurückgestellt.

Eine Beschränkung der Betriebszeit der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen auf maximal vier Stunden zur absoluten Einhaltung der Richtwerte kommt bei der Bedeutung der Sport- und Freizeitanlage sicherlich nicht in Betracht.

Freizeit

Nach den Erfahrungen des TÜV an vergleichbaren Anlagen ist von folgenden Geräusch-Emissionspegeln auszugehen:

- | | |
|------------------|------------------------------------|
| - Rollforum | $L_{WAf} = 69,2 \text{ dB(A)/m}^2$ |
| - Trial Parcours | $L_{WAf} = 60,8 \text{ dB(A)/m}^2$ |

Danach ist mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:

an der nordwestlichen Randbebauung im Bereich des Rollforums 55 dB(A),
im übrigen Plangebiet 50 dB(A).

(Als Trialstrecke ist eine Übungsstrecke für Geländefahrräder zu verstehen. Es ist keine Nutzung durch motorisierte Fahrzeuge geplant.)

Somit wird im absolut überwiegenden Teil des Plangebietes der Richtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten; an der Randbebauung im Bereich des Rollforums wird der Mischgebietswert erreicht.

Die Entwurfsplanung der Bebauungspläne und der Grünordnungspläne sehen darüber hinaus vor, die Freizeitanlagen durch eine Geländemodellierung, Anpflanzungen und Weiterführung von Lärmschutzwällen so anzulegen, daß ein zusätzlicher Lärm- und Sichtschutz zur benachbarten Wohnbebauung entsteht.

4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der die Aspekte

- naturräumliche Situation
 - geplanter Eingriff
 - Inhalte der Ausgleichsmaßnahmen
 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- detailliert darstellt.

Einem Gesamteingriff von 19,309 ha stehen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Größe von 19,515 ha gegenüber. Die Bilanzierung schließt somit mit einem Ausgleichsüberschuß von 0,206 ha.

Die Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan in den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Hierbei sind die mit **1** bezeichneten Flächen der Anlage von Verkehrsflächen zugeordnet. Die mit **2** bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich für die bauliche Nutzung. Ausgleichsfläche Nr. **3** ist der Anlage der Hauptsportanlage zugeordnet und Fläche **4** dem Skater-Parcour einschließlich Lärmschutzwall.

Der Grünordnungsplan besteht aus dem Erläuterungsbericht mit ausführlicher Bilanzierung und der Planzeichnung, die detailliert die Umsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Der im Baugebiet anfallende Bodenaushub soll so weit wie möglich in die notwendigen Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugebiet anfallende Regenwasser in Form von Mulden/Rigolen oder Rigolen zu versickern mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Es wird angestrebt, daß sich bei Realisierung alle neu zu bebauenden Flächen in städtischem Besitz befinden. Deswegen werden keine Bodenordnungsmaßnahmen notwendig. Das Neubaugebiet kann aufgrund seiner Größe in mehreren Teilabschnitten – je nach Bedarf – erschlossen werden.

Zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes werden die voraussichtlichen Gesamtkosten vorgelegt.

In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob ein Verkauf der Grundstücke incl. aller Nebenkosten, d. h. voll erschlossen, möglich ist.

6. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht. Alle Bestandteile werden als Satzung beschlossen.

Das Lärmschutzgutachten des TÜV-Nord vom 18.05.1998 mit der Ergänzung vom 12.04.1999 ist Bestandteil der Begründung

Paderborn, 20.05.1999

Knickenberg
Stadtplanungsamt