

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. B 196 A

„Westweg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im November 2005

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stadtplanungsamt Paderborn

Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung - Verkehrstechnik



Inhaltsverzeichnis

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 Grünflächen
 - 7.6 Baugestalterische Festsetzungen
 - 7.7 Ver- und Entsorgung
 - 7.8 Altlasten / Denkmäler
 - 7.9 Immissionsschutz
 - 7.10 Flächen für die Landwirtschaft
8. **Umweltbelange**
 - 8.1 Rechtliche Vorschriften
 - 8.2 Bestand
 - 8.3 Naturraum
 - 8.4 Geologie / Hydrogeologie
 - 8.5 Aktuelle Vegetation
 - 8.6 Schutzwürdige Biotopstrukturen
9. **Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft**
 - 9.1 Ökologische Bewertung des Plangebietes
 - 9.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes
 - 9.3 Nachweis der Ausgleichsflächen
10. **Flächenbilanzierung**
11. **Hinweise / Sonstiges**
12. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
13. **Umsetzung / Realisierung des Bebauungsplanes**

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 25.08.1994 hat der Bau- und Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. B 196 „Westweg“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 27.09. bis 27.10.1994 statt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 06.07.1995 über die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 196 für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bauordnungsgesetz beschlossen.

Aufgrund von Problemen bei der Regenwasserversickerung wurden gem. § 51 a LWG umfangreiche Untersuchungen für den gesamten Ortsteil Benhausen eingeleitet. Im Anschluss an diese Untersuchungen wurde ein Planfeststellungsverfahren zur Regenwasserentsorgung eingeleitet. Darin wurden der Standort eines Regenrückhaltebeckens mit Vorfluter für den westlichen Teil Benhausens und die Renaturierung des Grabens „Benser Bach“ rechtsverbindlich festgesetzt.

Auf Grundlage zusätzlicher intensiver Untersuchungen des Plangebietes wurde ein weiteres Gutachten erstellt, das eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorsieht, wenn dies auch teilweise mit erheblichem Aufwand geschehen muss.

Auch die Verkehrsplanung hat in der Bürgerbeteiligung von 1994 rege Anregungen und Bedenken hervorgerufen. In der Folgezeit wurden intensive Gespräche über die Lage und Größe der öffentlichen Verkehrsflächen geführt.

Nach langen Verhandlungen wurde die Bereitstellung der benötigten Grundstücksflächen für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung nun teilweise geklärt.

Um im Folgenden eine zeitnahe Umsetzung zumindest für einen Teilbereich zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan in zwei Teilpläne getrennt.

Durch diese Teilung konnte zunächst mit dem Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. B 196 A fort gefahren werden.

Der Bebauungsplan Nr. B 196 A „Westweg“ umfasst den Bereich zwischen Postweg im Osten, Westweg im Westen, Goldener Grund im Süden und die Nordgrenzen der Grundstücke 10, 83, 197 und 195 im Norden. In diesem Teilbereich sind die Eigentümer bereit, die notwendigen Flächen zur Erschließung bereitzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. B 196 B „Westweg“ enthält die Flächen zwischen Goldener Grund im Norden, Postweg im Osten, Eggestraße im Süden und den Grundstücken 159 bis 214 westlich des Westweges.

In seiner Sitzung am 09.12.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Teilung des Bebauungsplanes und die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. B 196 A und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 09.08. bis 09.09.2005 statt.

Im Rahmen dieser ersten Offenlage eingegangene Anregungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers machen nunmehr eine erneute Offenlage erforderlich.

In Folge dessen fanden Abstimmungsgespräche mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn und dem Stadtentwässerungsbetrieb statt. Hier wurde festgelegt, dass eine

Versickerung in dem Bebauungsplangebiet Nr. B 196 „Westweg“ ausgeschlossen wird und das Niederschlagswasser gem. § 53 Abs. 1 c LWG der Stadt Paderborn zu überlassen ist.

In der Zeit vom 08.11.2005 – 22.11.2005 fand die erneute verkürzte Offenlage für den Bebauungsplan Nr. B 196 A „Westweg“ mit Beschränkung der Stellungnahmen auf die Änderung der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserentsorgung in der Bau- und Planungsberatung des Stadtplanungsamtes statt.

2. Planungsanlass

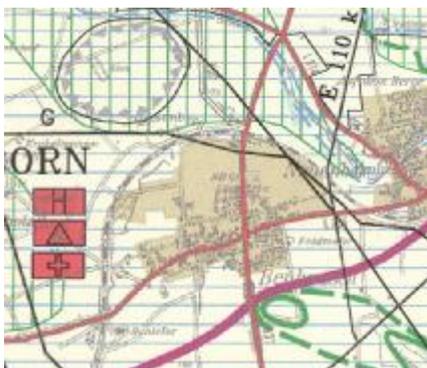
Anlass für die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Westweg einen Bebauungsplan aufzustellen, ist das Interesse, auf diesem Grundstück am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Benhausen Wohnbebauung zu schaffen.

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 m² entsteht hieraus weiterer Wohnflächenbedarf. Abschließend ist daher festzustellen, dass der Bedarf an Wohnbauland und Wohnflächen im Paderborner Raum und damit auch Benhausen deutlich gewachsen ist. Diese bisher positive Entwicklung soll dazu genutzt werden, um die Stadt, die Stadtteile und ihre vorhandene 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 Benhausen zu fördern und zu stärken.

3. Übergeordnete Vorgaben



3.1 Gebietsentwicklungsplan

Nach den im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellten Zielen der Landesplanung soll der Ortsteil Benhausen als Siedlungsschwerpunkt mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) entwickelt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 196 A und B bildet nach der Darstellung des GEP die Begrenzung des Siedlungsbereiches nach Westen und Nordwesten.



3.2 Landschaftsplan

Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 196 A und B sind im Landschaftsplan „Paderborn – Bad Lippspringe“ als Landschaftsschutzgebiet „offene Kulturlandschaft“ L 2.2.2 festgesetzt. Hier ist insbesondere geboten, die bestehenden Hecken und Obstbaumbestände zu erhalten und zu pflegen und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu extensivieren und bestehendes Ackerland in Grünland umzuwandeln.



3.3 Flächennutzungsplan

Nur die südöstlichen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. B 196 B „Westweg“ sind bisher durch Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche berücksichtigt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 196 A und der nordwestliche Teil des Planes Nr. B 196 B „Westweg“ sind noch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Für die städtebauliche Planung sollen diese Flächen des Plangebietes nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Erweiterung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Bebauungsplanabschnitte A und B wird im Parallelverfahren erfolgen. Eine Zustimmung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz, dass die geplante Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, liegt vor.

chennutzungsplanes für die Bebauungsplanabschnitte A und B wird im Parallelverfahren erfolgen. Eine Zustimmung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz, dass die geplante Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, liegt vor.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 196 A „Westweg“ im Ortsteil Benhausen wird begrenzt durch die Straße Goldener Grund im Süden, den Westweg im Westen, den Flächen der Lagebezeichnung Goldgrund im Norden sowie den Postweg im Osten.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes ist gekennzeichnet durch einen Streusiedlungsbereich, der bislang nur entlang der Poststraße, der Straße Goldener Grund und des Westweges im Zusammenhang bebaute Bereiche aufweist. Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen Westweg und der geschlossenen Ortslage werden landwirtschaftlich (Grünlandnutzung) und als Gärten genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes im Bereich Postweg/Eggestraße weist einen heterogenen Gebietscharakter auf. Neben reinen Wohngebäuden befinden sich hier auch eine KFZ-Werkstatt, ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb sowie ein Ärztehaus.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes Nr. B 196 A „Westweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung, Erweiterung und Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsstandortes Benhausen zu schaffen.

Um der im Ortsteil nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zu fördern sowie die Auslastung und den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Schulen, zu sichern, werden im Plangebiet neue Wohnbauflächen angeboten.

Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie die Nähe und günstige Verkehrsanbindung zur Kernstadt mit ihrem Kultur-, Freizeit- und Arbeitsplatzangebot bietet das durch seine optimale Lage und Anbindung sehr reizvolle Gebiet alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer solchen Bebauung. Die Siedlungsentwicklung wird durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft begünstigt, da hierdurch Flächen brach fallen und einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

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 Landschaft. 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 werden und ein harmonisches Siedlungsbild gewährleisten soll. Am Übergang zum freien Landschaftsraum hin ist eine eher niedrige Bebauung vorzusehen, um den Übergang der Wohnbebauung in die Landschaft fließender zu gestalten. In bestimmten Teilbereichen besteht die Möglichkeit, auch eine zweigeschossige Bebauung in der Art von Stadtvillen errichten zu können.

Die Begrenzung der Zahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf insgesamt zwei Wohnungen sowie die Reduzierung von Nutzungen im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gewährleistet eine am angrenzenden Umfeld orientierte Struktur qualitativ hochwertiger Wohnbebauung. Zudem soll diese zusätzliche Bebauung durch die damit verbundene Steigerung der Einwohnerzahl dazu beitragen, die vorhandene Infrastruktur zu sichern und damit den Siedlungsstandort Benhausen zu fördern und zu stärken.

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die ausgebauten Straßen Postweg und Westweg.

Die innere Erschließung orientiert sich am Gerüst der vorhandenen Straßen, das im Interesse eines flächen- und kostensparenden Bauens nur erweitert und ergänzt wird.

Die von einem Großteil der Anwohner gewünschte innere Erschließung der Grundstücke nördlich des Goldenen Grundes durch Stichstraßen erfolgt in einer Breite von 6 m.

Der in einer Breite von 4 m vorhandene Straßenzug Goldener Grund und seine geplante Verlängerung zum Postweg werden als 6,50 m breite Anliegerstraße ausgebaut.

Da die Anwohner im Rahmen der Bürgerbeteiligung beanstanden haben, dass bei einer gradlinigen Verbreiterung der Straße zuviel Grundfläche ihrer Vorgärten abgetreten werden muss, wird die Straßenachse auf jeweils unbebaute Grundstücksteile verschwenkt. Diese Planung stellt den geringsten materiellen und ökologischen Eingriff dar und erreicht die größte Akzeptanz der Bewohner.

6.3 Versorgung

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe im Zentrum des Ortsteils Benhausen vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich Postweg/Eggestraße befinden sich Haltestellen der PaderSprinter-Linie Nr. 8 und der bbh mit der Verbindung Paderborn - Altenbeken. Damit ist die Erschließung des Plangebietes insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend gesichert.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende und geplante Siedlungsbereich, der das Baugebiet umgibt, 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. Mit dieser Ausweisung wird einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert und andererseits eine städtebaulich geordnete und verträgliche Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht.

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 und Anlagen für Verwaltung, 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 mehr 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 zwei Gebäudeformen zulässig:

- zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m.
- ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m.

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 trotzdem ein homogenes und an das bestehende Umfeld angepasstes Siedlungsbild gewährleistet.

Der angestrebte Charakter des Quartiers ist qualitätvolles Wohnen bei relativ lockerer Bebauung, eingebettet in ein stark durchgrüntes Umfeld. Dementsprechend wird die neue Wohnbebauung auf die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in offene Bauweise 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 Wohnquartier mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

7.3 Straßenverkehrsflächen

Der Postweg und der Westweg sind im Bereich des neuen Baugebietes bereits voll ausgebaut. Die Erschließung des Plangebietes mit Stichwegen orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Diese Form der Erschließung gewährleistet neben einer gewissen Wohnruhe auch die geringsten Eingriffe in die gewachsenen Strukturen. Die erforderlichen Flächen sind zum Teil von den Anwohnern abgetreten worden, andere müssen von der Stadt noch käuflich erworben und als öffentliche Verkehrsflächen ausgebaut werden.

7.4 Fuß- und Radwege

Zur Sicherung der erforderlichen Leitungsrechte für Schmutz- und Regenwasserentsorgung und der fußläufigen Verbindung vom Kinderspielplatz zum Postweg und Westweg wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt, das als Fuß- und Radweg von 1,50 m Breite ausgebaut wird. Dieser Ausbau gewährleistet gleichzeitig auch eine gute Erreichbarkeit der geplanten Leitungen zu Wartungszwecken.

7.5 Grünflächen

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf dem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz wird dieser eingegrünt und schafft einen harmonischen Übergang der Wohnbebauung in die freie Landschaft.

7.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Farbe der Dachflächen und der Gestaltung der Dachgauben soll ein einheitliches Erscheinungsbild stärken und damit zu einem homogenen Baugebiet beitragen. Doppel- und Reihenhäuser müssen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden. Ziel der Festsetzung ist: Durch Übereinstimmung formaler Elemente können architektonisch einheitlich ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbilder von Gebäuden entstehen, die sich wohltuend in die Umgebung einfügen.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Frischwasser sowie Löschwasser für die Feuerwehr wird durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

Die erforderlichen Standorte von Kabelverteilerschränken (KV) und Kleinnetzstationen (BOS) sowie deren erforderliche Leitungsrechte auf privaten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung kann problemlos erweitert und an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden.

Das Kanalnetz ist bzw. wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Die Anbindungen an diese Kanaltrassen über Stichwege hinaus werden entweder als 3 m breite öffentliche Fuß- und Radwege ausgebaut werden oder als Leitungsrecht auf privaten Flächen festgesetzt.

Durch die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes zur Niederschlagswasserentsorgung war innerhalb des Plangebietes sowohl der Anschluss an die Kanalisation ohne Versickerungsanlage als auch eine Versickerung mit Überlauf an die Kanalisation möglich. In einigen Bereichen des Gebietes wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes durch Privatgutachten die Erschließung über eine vollständige Versickerung gesichert.

Neuere Untersuchungen und Abstimmungen des Stadtentwässerungsbetriebes Paderborn mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn haben festgelegt, dass eine Versickerung in dem Bebauungsplangebiet B196 Westweg ausgeschlossen wird.

Das Niederschlagswasser ist gem. §53 Abs. 1c LWG der Stadt Paderborn zu überlassen.

7.8 Altlasten / Denkmäler

Der Verwaltung liegen keine Informationen zu Altlasten, Natur-, Bau- und Bodendenkmälern vor.

7.9 Immissionsschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. B 196 A „Westweg“ wurde im Oktober 2004 eine schalltechnische Beurteilung erstellt, die eine mögliche auf die Bauplätze negativ einwirkende Immission durch die in der Nähe des Plangebietes verlaufende Bahntrasse und Eggestraße untersucht hat. In der Beurteilung sind folgende Ergebnisse zu berücksichtigen:

Für den Bereich des Bebauungsplanes zwischen Westweg und Postweg in Benhausen sind die Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr der vorbeiführenden Bahnstrecke Paderborn - Altenbeken und der L 755 rechnerisch ermittelt worden.

Es ergaben sich bei freier Schallausbreitung tagsüber und nachts Überschreitungen der anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet. Diese betragen tagsüber maximal ca. 3 dB(A) und nachts maximal ca. 12 dB(A). Zum Schutz der Freibereiche kann bei Anordnung auf der von der Quelle abgewandten Seite auf die Abschirmung durch den Gebäudekörper verwiesen werden. Nachts muss durch passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung des zulässigen Innenpegels erreicht werden. Es zeigt sich mit Hilfe einer allgemeinen Abschätzung, dass normalerweise Fenster der Schallschutzklasse 2 einen ausreichenden Schallschutz bieten. Die ausreichende Belüftung von Schlafräumen ist z. B. durch die Verwendung schallgedämmter Lüftungsöffnungen sicherzustellen.

Bei der Berechnung der Schallimmission ist von einer normalen Fahrgeschwindigkeit des Zugverkehrs ausgegangen worden. Da der Bahndamm schadhaft ist, ist das Tempo des Zugverkehrs auf dem Bahnbogen um Benhausen reduziert. Berücksichtigt man das reduzierte Tempo, verringert sich die Schallimmission im Plangebiet zusätzlich. Eine Sanierung der Strecke ist nicht geplant, langfristig soll die Trasse allerdings an anderer Stelle um Benhausen geführt werden.

Abschließend ist also festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen eine ausreichende Wohnruhe im Bereich des Plangebietes gegeben ist.

7.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft sind als extensive Grünlandnutzung festgesetzt. Dies soll ein möglichst geringes Maß an Immissionen gewährleisten und zudem das Ende der bebaubaren Flächen begründen, damit hiermit ein abgeschlossener Ortsrand ausgebildet wird.

8. Umweltbelange

8.1 Rechtliche Vorschriften

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan, aufgestellt am 25.08.1994, ist gem. § 3 UVPG nicht erforderlich, da das Vorhaben aufgrund der Größe und der städtebaulichen Auswirkungen nicht der UVP-Pflicht unterliegt.

Ein Umweltbericht ist gem. § 244 Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau nicht notwendig.

8.2 Bestand

Siedlung und Landschaft des Stadtteils Benhausen sind stark durch die Landwirtschaft geprägt. Das Ortszentrum im Bereich der Kirche bildet mit den alten Hofstellen, die heute zum Teil nur noch dem Wohnen dienen, das ursprüngliche Haufendorf. Größere Neubaugebiete befinden sich im Norden beiderseits der Bad Lippspringer Straße und im Süden östlich der Straße Im Knick.

In die Siedlungslandschaft eingestreut sind einige bisher unbebaute Grünlandschaftsbereiche, die zum Teil mit alten Obstbäumen bestanden sind und als hofnahe Weiden (Kühe, Pferde, Schafe) dienen.

In der freien Landschaft um Benhausen dominiert der intensive Ackerbau. So sind vor allem nördlich und östlich des Ortes große strukturarme Ackerschläge anzutreffen. Grünlandnutzung findet hauptsächlich im Süden westlich der L 937 und im Westen entlang der Bahnlinie Paderborn - Altenbeken statt.

8.3 Naturraum

Nach der naturräumlichen Zuordnung gehört das Plangebiet zur Haupteinheit 362 „Paderborner Hochfläche“ des Weserberglandes und zur Untereinheit 0 „Borchener Platten“. Die naturräumliche Einheit ist als eine ausgedehnte, nach Nordwesten schwach geneigte flachwellige Kalkhochfläche charakterisiert. Sie endet im Osten mit einer weithin sichtbaren Schichtstufe. Die fast überall von einer mehr oder weniger mächtigen Lössschicht bedeckten Kalkböden sind meist stark verlehmt und verdichtet. Natürliche Waldformen stellen entsprechend der Bodenverhältnisse Eichen- und Eichen-Hainbuchenwälder bzw. Buchen- oder Buchenmischwälder dar. Die heutige Landschaft wird hauptsächlich durch die intensive Landwirtschaft geprägt. Die geschlossenen Siedlungen, meist Haufendörfer, liegen am Rand der wasserführenden Täler oder am quellreichen Nordwestrand des Gebietes wie auch Paderborn und Bad Lippspringe, wenig dagegen wie Benhausen auf der wasserarmen Hochfläche.

8.4 Geologie / Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt im Bereich kreidezeitlichen Tonmergelgesteins, der in der Ortslage von Benhausen in weiten Teilen durch periglaziale Fließerde überlagert wird.

Rezent steht der Tonmergelstein wechsellagernd mit Mergelkalksteinbänken hauptsächlich beiderseits der Eggestraße und im Bereich des Sportplatzes an. Das restliche Gebiet ist durch - aus östlicher und südöstlicher Richtung herantransportiert - Fließerde überlagert. Sie können bis zu 2 m Mächtigkeit erreichen. Allerdings nimmt die Mächtigkeit nach Norden und Nordwesten hin ab. Die Geschiebe bestehen zunächst aus gelb-braunem, sandig-tonigem Schluff, der im Allgemeinen mit wenig Steinen durchsetzt ist. In westlicher und nordöstlicher Richtung bilden Steine den Hauptbestandteil der hier grau-braunen Fließerde. Sand, Schluff und Ton sind nur noch untergeordnet beigemengt. Der Tonmergelstein stellt einen Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger, zum Teil geringer Trennfugendurchlässigkeit dar. Die Fließerden bilden eine Deckschicht über dem Kluftgrundwasserleiter ohne nennenswerte Porendurchlässigkeit.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt über 2 m unter Flur.

8.5 Aktuelle Vegetation

Um einen Eindruck von der aktuellen Vegetation im Bereich des Plangebietes zu erlangen, wurde auf die Ergebnisse der Biotopkartierung im besiedelten Bereich der Stadt Paderborn zurückgegriffen. Im Rahmen dieser Erhebung, die in Benhausen während der Vegetationsperiode 1990 stattfand, wurden sporadisch Vegetationsaufnahmen erstellt. Dabei wurden auf Brachflächen und an Straßen und Wegerändern krautige Pflanzen vorgefunden (siehe Anhang).

8.6 Schutzwürdige Biotopstrukturen

Typische Elemente der ursprünglichen bäuerlichen Kulturlandschaft stellen Weißdornhecken dar, die zumeist als Grundstückseinfriedungen dienen. Beispiele befinden sich entlang des

Fußweges zwischen den Straßen Goldener Grund und Postweg sowie an der Eggestraße in der Südwestecke des Plangebietes.

Auch die frei wachsende Hecke, die zum Grabenland hin die Nordgrenze des Plangebietes bildet, ist als schutzwürdig festgesetzt.

Ebenso wird der im Plangebiet vorhandene Baumbestand weitgehend festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die schützenswerten heimischen Baumarten wie Stieleiche oder Bergahorn und hochstämmige Obstbäume.

Obstbaumbestände haben einen hohen Stellenwert innerhalb der bäuerlichen Kulturlandschaft. Mittlerweile hat der Bestand in dieser Region derart abgenommen, dass sie in die rote Liste der gefährdeten Biotope aufgenommen worden sind und die Landesregierung ein Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung aufgelegt hat. Die ökologische Bedeutung von Streuobstwiesen liegt in ihrem mehrschichtigen vom Grünland bis zum „lichten Wald“ reichenden Aufbau. Dadurch werden sie von einer artenreichen Tierlebensgemeinschaft besiedelt. Für viele gefährdete Tierarten, besonders für Vögel, sind alte Obstbaumhöhlen ein unverzichtbarer Lebensraum. Ein als schutzwürdig festgesetzter Obstbaumbestand befindet sich südlich der Straße Goldener Grund im Westen des Plangebietes.

★

9. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft

9.1 Ökologische Bewertung des Plangebietes

Nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18 - 21 BNatSchG) bzw. des Landschaftsgesetzes des Landes NRW (§§ 4 - 6 LG) ist der Verursacher von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zu verpflichten, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Ökologische Bewertung des Plangebietes durch die zuständige Fachbehörde hat ergeben, dass die ausgleichspflichtigen Erschließungs- und Wohnbauflächen aufgrund ihrer bisherigen Nutzung differenziert einzustufen sind.

- Flurstücke Nr. 83 tlw., 130 und 131 in der Flur 2 sowie die Flurstücke 199, 206, 207 und 213 in Flur 12:
Stillgelegte Ackerflächen – Ausgleichsfaktor 1,0
- Flurstücke Nr. 87, 167 und 169 tlw.:
Garten- / Grabeland – Ausgleichsfaktor 1,2
- Flurstücke Nr. 180, 183, 185 und 190:
Grünland – Ausgleichsfaktor 1,3
- Flurstücke Nr. 94, 163 und 164 tlw., 177, 178, 197 tlw. und 225:
Grasweg / Brachfläche mit aufkommendem Gehölzbewuchs – Ausgleichsfaktor 1,5

9.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Bedingt durch die unterschiedliche ökologische Wertigkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen fällt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes entsprechend differenziert aus.

In der unten angefügten Bilanzierung zum Bebauungsplan wird ein auszugleichender Gesamteingriff von 8.089 m² ermittelt.

Der Kompensationsbedarf für die bauliche Nutzung des WA-Gebietes beträgt davon 5.674 m². Für die Ergänzung und Neuanlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen in der Größe von 2.472 m² errechnet worden.

Der geplante Spielplatz mit 1.001 m² ist durch geringe Versiegelung und die standortgerechte Bepflanzung in sich ausgeglichen.

Ausgleichsbedarf für die Erschließungsanlagen:

- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstücke 131, 130 + 83 / Flur 12, Flurstücke 199, 206, 207, 213:
1.197 m² x 1,0 = 1.197 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstücke 161, 224
632 m² x 1,5 = 948 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstücke 180 und 183 tlw.
138 m² x 1,3 = 179,4 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstücke 167, 169 / Flur 12, Flurstück 201
123 m² x 1,2 = 147,6 m²

Summe: 2.472 m²

Ausgleichsbedarf für die Baugrundstücke:

- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 83 tlw.: 415 m² x 0,4 x 1,0 = 166 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 87 tlw.: 578 m² x 0,4 x 1,2 = 277 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 130: 675 m² x 0,4 x 1,0 = 270 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 131: 698 m² x 0,4 x 1,0 = 279 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 183, 185: 769 m² x 0,4 x 1,3 = 400 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 190: 1.034 m² x 0,4 x 1,3 = 538 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 225: 2.136 m² x 0,4 x 1,5 = 1.282 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 199: 609 m² x 0,4 x 1,0 = 244 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 206: 1.747 m² x 0,4 x 1,0 = 699 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 207: 623 m² x 0,4 x 1,0 = 249 m²
- Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 213: 3.176 m² x 0,4 x 1,0 = 1.270 m²

Summe: 5.674 m²

9.3 Nachweis der Ausgleichsflächen

Ausgleich für die Erschließungsanlagen:

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Flurstück 213, Flur 12 kann ein Großteil des Eingriffes durch Neuanlage von Verkehrsflächen von 2.213 m² realisiert werden. Diese Ausgleichsflächen erhalten die Zweckbestimmung „Obstwiese“. Der Bestand an extensiv bewirtschafteten Obstwiesen hat derart stark abgenommen, dass eine Förderung dieser Bewirtschaftungsform im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes ist und im Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe für dieses Gebiet vorgegeben wird.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 259 m² für den Eingriff durch Verkehrsflächen wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. B 196 A auf Teilflächen des Grundstückes Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstücke 75 und 76 aufgrund des Aufwertungsfaktor von 0,5 in Höhe von 518 m² ausgewiesen.

Ausgleich für die Baugrundstücke:

Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für die Baugrundstücke wird gem. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - c BauGB der Stadt Paderborn abgerechnet.

Der Ausgleich für die folgenden 8 Baugrundstücke ist im Vorfeld über städtebauliche Verträge geregelt worden:

- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 83 tlw.
Ausgleichsbedarf: 166 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche: Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 332 m²
- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 87 tlw.
Ausgleichsbedarf: 277 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche: Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 69 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 277 m²
- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 131
Ausgleichsbedarf: 279 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche: Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 444 m²
- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 225
Ausgleichsbedarf: 1.282 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche:
 1. Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 69 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 333 m²
 2. Gemarkung Paderborn, Flur 36, Flurstücke 21, 23 und 24 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 582 m²
 3. Gemarkung Elsen, Flur 9, Flurstücke 57 und 101 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 367 m²Nachzuweisende Gesamtfläche: 1 282 m²

- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 199
Ausgleichsbedarf: 244 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche: Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 488 m²
- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 206
Ausgleichsbedarf: 699 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche: Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 1.398 m²
- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 207
Ausgleichsbedarf: 249 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche: Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 498 m²
- Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 213
Ausgleichsbedarf: 1.270 m²
Zugeordnete Ausgleichsfläche:
 4. Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 367 m²
 5. Gemarkung Dahl, Flur 2, Flurstück 63 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 847 m²
 6. Gemarkung Elsen, Flur 9, Flurstücke 57 und 101 tlw.
Nachzuweisende Fläche: 574 m²Nachzuweisende Gesamtfläche: 1.797 m²

Die Ausgleichsflächen für die folgenden 3 Baugrundstücke werden im Bebauungsplan zugeordnet:

Dem Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 183 und 185, Ausgleichsbedarf: 400 m², wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstück 73 tlw. in der Größenordnung von 400 m² zugeordnet.

Dem Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 190, Ausgleichsbedarf: 538 m², wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 9, Flurstücke 57 und 101 tlw. in der Größenordnung von 538 m² zugeordnet.

Dem Baugrundstück Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 130, Ausgleichsbedarf: 270 m², wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw. in der Größenordnung von 540 m² zugeordnet.

Die Baugrundstücke sind den entsprechenden im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsflächen durch Nummern zugeordnet.

10. Flächenbilanzierung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Fläche insgesamt	27 696 m²					
Landwirtschaftliche Flächen	707 m²					
Verkehrsfläche Bestand	905 m²					
Verkehrsfläche neu	1 197 m ²			1,0	1 197,0 m ²	
	632 m ²			1,5	948,0 m ²	
	138 m ²			1,3	179,4 m ²	
	123 m ²			1,2	147,6 m ²	
	2 090 m²				2 472 m²	2 472 m²
Bebaubarer Bereich nach § 34	8 263 m²					
Bebaubarer Bereich neu	7 943 m ²	0,4	3 177,2 m ²	1,0	3 177,2 m ²	
	578 m ²	0,4	231,2 m ²	1,2	277,5 m ²	
	1 803 m ²	0,4	721,2 m ²	1,3	937,6 m ²	
	2 136 m ²	0,4	854,4 m ²	1,5	1 281,6 m ²	
	12 460 m²				5 674 m²	5 674 m²
Kinderspielplatz	1 001 m²					
Kompensationsbedarf gesamt						8 146 m²
Ausgleichfläche intern	2 213 m²					
Kompensationsflächen extern						5 933 m²

11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, 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.

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

Die Bestandteile bestehen aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. B 196 A „Westweg“ und der Begründung mit Flächenbilanz.

Der Eingriffsplan beschreibt den anfallenden Kompensationsbedarf.

Detaillierte Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Zuordnung der Flächen aus dem Eingriffsplan sind im Grünordnungsplan geregelt.

13. Umsetzung / Realisierung des Bebauungsplanes

Nach der Bereitstellung der notwendigen öffentlichen Straßen-, Wege- und Leitungsrechte kann abschnittsweise, nach Bauwünschen der Eigentümer, mit der Erschließung und Bebauung begonnen werden.

Aufgestellt:

Paderborn, 30.11.2005

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Kohnen-Lenze

Schultze

* Nachtrag zur Begründung

im Rahmen der Abwägung wurde beschlossen den Abschnitt 8. Umweltbelange der Begründung um folgenden Absatz zu erweitern:

8.7 Böden

Die gesamte Ortslage von Benhausen sowie die nähere und weitere Umgebung des Stadtteils liegen nach der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen im Bereich von Böden mit Regelungs- und Pufferfunktion bzw. mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit und von Böden mit einem Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte.

Den bebauten Bereich von Benhausen und die freie Landschaft innerhalb des Bahn Bogens nehmen Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit ein, die vornehmlich aus Fließerde aber auch aus Lösssand entstanden sind.

Diese Böden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe setzen sich insbesondere nach Osten und Süden entlang der Bachauen (z. B. Beke) und bis in die Trockentäler (Gottliebachtal) und trockenen Senken der Paderborner Hochfläche hinein fort.

Das übrige Gebiet - im Norden und Westen bis zum Übergang zur Marienloher Schotterebene, im Osten und Süden praktisch die gesamte Paderborner Hochfläche - nehmen trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden mit einem hohen Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte ein.

Die Böden im Plangebiet werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Grünland, zum überwiegenden Teil jedoch wird intensiver Ackerbau betrieben. Daher müssen die natürlichen Funktionen des Bodens auf den Ackerflächen durch die kontinuierliche Bodenbearbeitung (z. B. durch Umbruch) und durch den Einsatz von künstlichem Dünger und Pestiziden als erheblich gestört angesehen werden. Dies betrifft in erster Linie den Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Es ist aber auch von einer Beeinträchtigung der natürlichen Kreisläufe des Wassers und der Nährstoffe sowie des Grundwassers mit seiner Belastung durch ausgewaschene Nährstoffe und Abbauprodukte der Pflanzenschutzmittel auszugehen. Die Böden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 196 A sind daher als nur bedingt naturnah (Grünlandflächen) und eher als naturfern (Ackerflächen) einzustufen.

Um in Benhausen überhaupt eine städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist unter Berücksichtigung der oben angeführten Grundsätze eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vertretbar. Darüber hinaus wird durch die Stadt Paderborn im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, z. B. durch die Umwandlung von Acker in Grünland und dessen extensive Bewirtschaftung oder durch die Anlage von Wald, vorsorgender Bodenschutz geleistet.