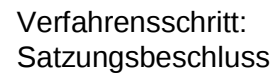
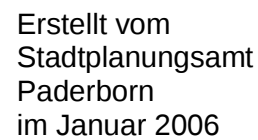


„Abtsbrede“



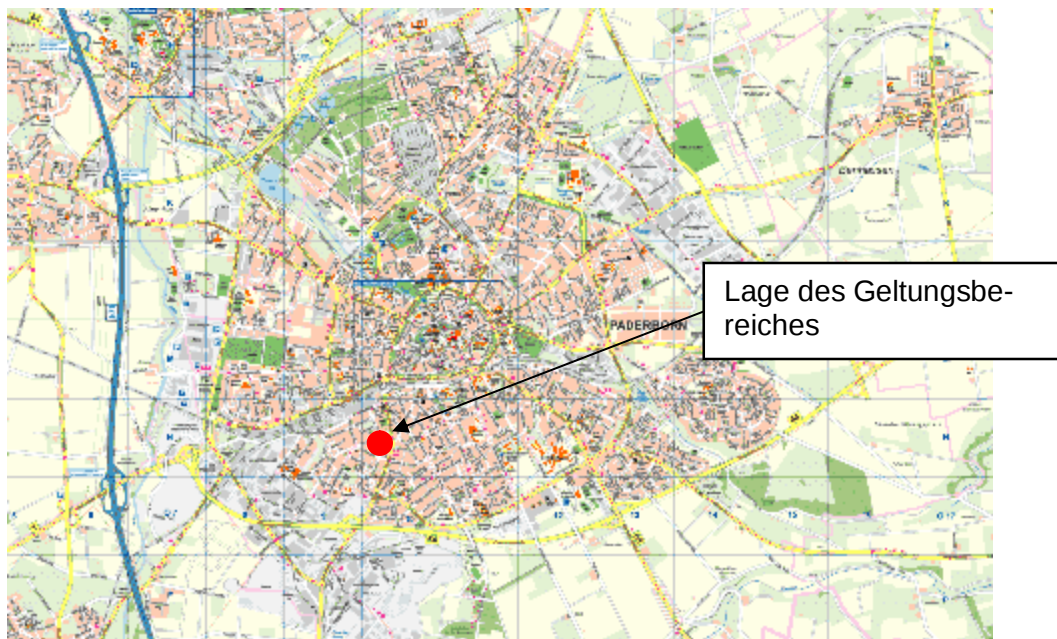
I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Planungsanlass

Der Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich möchte das im hinteren Bereich befindliche Werkstattgebäude abreißen. Die freigeräumte Fläche soll für ein Wohngebäude genutzt werden. Das sich daraus ergebende baurechtliche Erfordernis der Planung geht konform mit dem städtebaulichen Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und dies in einer städtebaulich geordneten Form über das Bauleitplanverfahren zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unterstützt. Dies scheint insbesondere, aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindungen, für den angedachten Geltungsbereich wünschenswert.

2. Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 „Abtsbreite“ südwestlich des Stadtzent-rums wird begrenzt von den Straßen „Abtsbreite“, Borchener Straße und „Zur Schmiede“.



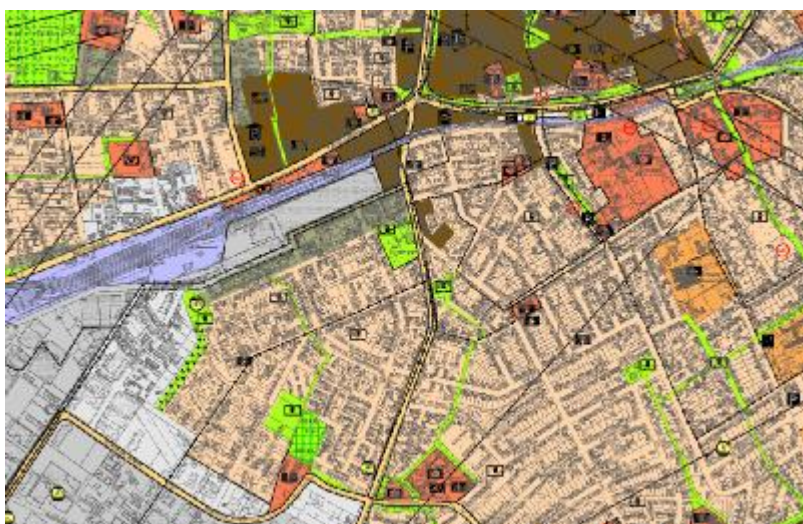
3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für diesen Bereich eine hohe Siedlungsdichte dar. Das zukünftige städtebauliche Leitbild für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 „Abtsbreite“ entspricht damit den Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplanung

Alter Stand:



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich der Bereich an der Borchener Straße allerdings zu einer gemischten Baufläche entwickelt. Den bestehenden Nutzungen soll mit

der Änderung der Darstellung in eine „Gemischte Baufläche“ entlang der Borchener Straße Rechnung getragen werden.

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Zunächst wird nur die „Gemischte Baufläche“ geändert, die auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. In weiteren Verfahren soll aber auch eine Überplanung entlang der Borchener Straße erfolgen. In einem zukünftigen Gesamtkonzept sind die realen Nutzungen und die städtebaulichen Ziele für einen größeren Bereich zu definieren und im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch vorzubereiten.

Neuer Stand



3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 „Abtsbreite“ und der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Aussagen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Paderborns und liegt direkt an der aus Süden kommenden Zufahrtsstraße. Der Bereich entlang der Borchener Straße ist dementsprechend mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ausgestattet.

Bebauungsplan Nr. 255 „Abtsbreite“ 98. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die an den Straßen „Abtsbreite“ und „Zur Schmiede“ straßenbegleitende Bebauung besteht hauptsächlich aus einer zweigeschossigen Bebauung mit jeweils mehreren Wohneinheiten. Die zumeist in den Nachkriegsjahren entstandene Bebauung prägt das Umfeld.



Abtsbreite



Zur Schmiede

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Planungsrechtlich wird der Geltungsbereich zurzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 1 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt. Mit der bestehenden Bebauung wird ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, der eine Wohnnutzung auf den hinteren Grundstücksflächen nicht zulässt. Die bestehende städtebauliche Situation kann nur zur Grundlage für weitere gleichwertige Genehmigungen gemacht werden, sie kann aber unter den bestehenden rechtlichen Voraussetzungen keine Veränderung herbeiführen. Da aber gerade eine Verdichtung für einen solchen innenstadtnahen Bereich sinnvoll ist, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung auch auf den hinteren Grundstücksflächen ermöglicht. Die städtebauliche Konzeption beinhaltet daher den Schutz und die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung und ermöglicht eine Wohnnutzung in zweiter Reihe.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen werden unterschiedliche Baugebiete festgesetzt. Entlang der Borchener Straße ist daher die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung - soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören - gleichberechtigt nebeneinander. Entlang der Borchener Straße handelt es sich um eine gewachsene städtebauliche Struktur, die eine gewisse Vielfalt an Nutzungen beinhaltet. Die gilt es an dieser Stelle zu erhalten und zu fördern. Die Nutzungsvielfalt ist begrenzt auf die Grundstücke an der Borchener Straße, was in engem Zusammenhang mit der Wertigkeit der Straße zu sehen ist. Als Zufahrtsstraße zum Stadtzentrum

fällt ihr eine besondere Bedeutung zu, die sich in den Nutzungen widerspiegelt. Gleichwohl ist die Ausdehnung nur sehr gering und westlich schließt sich direkt ein Allgemeines Wohngebiet an. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet wird im Mischgebiet auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verzichtet.

Das angrenzende Allgemeine Wohngebiet ist entsprechend des Bestandes festgesetzt worden. Auch hier sind aufgrund des Nutzungskataloges der Baunutzungsverordnung unterschiedliche das Wohnen ergänzende Nutzungsarten zulässig und stellen damit eine sinnvolle Ergänzung zum Mischgebiet dar.

In einer überschlägigen schalltechnischen Berechnung (s. a. Punkt 6.4) ist deutlich geworden, dass die Werte der DIN 18005 entlang der Borchener Straße und der Straße Abtsbreite nicht eingehalten werden können, daraus allerdings abzuleiten; andere Gebietstypen auszuweisen; ist fachlich nicht zu vertreten. Aufgrund der sehr zentralen Lage zur Innenstadt Paderborns ist die deutliche Überschreitung hinzunehmen und mit der Festsetzung von passivem Lärmschutz entgegenzuwirken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO festgelegt worden. Dies geht mit dem städtebaulichen Ziel, eine Verdichtung innerhalb des Geltungsbereiches zu erreichen, konform.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Bauweise sind entsprechend der bestehenden Bebauung getroffen worden. Für den gesamten Geltungsbereich werden eine Zweigeschossigkeit und die offene Bauweise festgesetzt.

6.2 Straßenverkehrsflächen

Da es sich im Plangebiet um vorhandene städtebauliche Strukturen handelt, ist nur ein Teilstück der Straße „Zur Schmiede“ Bestandteil des Bebauungsplanes geworden. Die Straßenverkehrsfläche ist entsprechend des bereits erfolgten Ausbaus festgesetzt worden.

6.3 Altlasten

Nach aktuell durchgeführter Bauaktenrecherche und Rücksprache mit der unteren Abfallbehörde des Kreises Paderborn konnte der ursprünglich vorliegende Hinweis, dass es sich bei der Liegenschaft „Abtsbreite“ Nr.5 um eine ehemalige Schweißerei handele, nicht aufrechterhalten werden.

Demnach ist der stillgelegte Standort auch nicht – wie seitens des StAfUA aufgrund ursprünglicher vorliegender Informationen gefordert – nach der vom Landesumweltamt NRW im Jahr 2001 in der Reihe „Materialien zur Altlastenbearbeitung und zum Bodenschutz – Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen“ veröffentlichten Schrift, der Branchengruppe „Metallerzeugung und Metallverarbeitung (MM)“ und der Erhebungsklasse 2 zuzuordnen.

Der Standort wird demnach nicht mehr als potentiell altlastverdächtige Fläche eingestuft.

Die Durchsicht der vorliegenden Bauakte Abtsbreite Nr. 5 spiegelt einerseits den Wiederaufbau des Wohngebäudes nach dem Krieg und andererseits mehrere Lagerhallenanbauten im Rahmen der Expansion des Steinmetzbetriebes (Terazzo und Beton) wieder.

Dieser Betrieb bestand bis Anfang der 60er Jahre. Anschließend wurden diese Lagerräume vermietet.

Eine Anfrage bei der unteren Abfallbehörde (UAB) ergab, dass erst in der vorigen Woche ein Gespräch zwischen der UAB und dem Eigentümer bezüglich der ehemaligen Nutzung der Liegenschaft stattgefunden hat.

Danach wurden wechselnd Sommer- und Wintersortimente größerer ortsansässiger Einzelhändler eingelagert.

Hinweise auf handwerkliche oder umweltgefährdende Nutzungen der Lagerräume hatten sich nicht ergeben.

Nach Aussage der UAB bestehen kein Altlastverdacht und somit derzeit auch kein Handlungsbedarf hinsichtlich weitergehender Grundstücksanalysen.

6.4 Immissionsschutz

Aufgrund der verkehrlichen Belastung auf der Borchener Straße ist mit einer gewissen Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmsituation ist eine erste überschlägige schalltechnische Berechnung durch die Abteilung Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes durchgeführt worden.

Gegenstand der vorliegenden schalltechnischen Betrachtung ist es, die vorhandenen Geräusch-Immissionen zu ermitteln. Auf die Plangebietsfläche wirken Geräusch-Immissionen durch die folgenden Straßen.

Abtsbreite / Borchener Straße / Widukindstraße / Zur Schmiede

Die Berechnung erfolgte getrennt nach Tageswerten (06.00 bis 22.00 Uhr) und nach Nachtwerten (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Für den Tag ist festzuhalten, dass entlang der Borchener Straße zwischen 65 und 71 dB(A) und auch an der Straße Abtsbreite bis zu 63dB(A) erreicht werden, wobei die Werte sich, je größer die Entfernung zur Borchener Straße wird, reduzieren. In den hinteren Grundstücksbereichen liegen die Lärmpegelwerte je nach Lage nur noch zwischen 45 bis 54 dB(A).

Nachts stellt sich die Abstufung der Werte ähnlich dar. Liegen die Werte entlang der Borchener Straße am höchsten mit 62 bis 64dB(A), reduziert sich der Lärmpegel nachts an der Straße Abtsbreite auf bis zu 54 dB(A) und im inneren Bereich bis zu 37 dB(A).

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bebauung entlang der Straße Abtsbreite und der Borchener Straße weder am Tage noch in der Nacht eingehalten werden können. Bei der Ausweisung der Baugebiete ist aber zu berücksichtigen, dass die Bereiche bereits nach § 34 BauGB zu bebauen waren und eine Bebauung auch schon seit Jahren dort existiert. Zum Schutz der Anwohner werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz entlang der Borchener Straße und der Straße „Abtsbreite“ getroffen. Bei Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. bei Neuplanungen sind diese zu berücksichtigen.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind zu berücksichtigen (gem. DIN 4109):

Lärmpegel- bereiche	Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u. ä.
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf $R'_{w,res}$)		
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die übrigen Bereiche, die durch den Bebauungsplan eine erstmalige Bebauung mit einer Hauptnutzung erfahren können, werden durch die Randbebauung geschützt und halten dadurch auch die Werte der DIN 18005 ein. Daher sind in diesem Bereich keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt worden.

6.5 Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, darauf hingewiesen, dass eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aufgrund von Bombenabwurfgebiet, Trümmerfläche und einem Blindgängerverdachtspunkt, festgestellt wurden.

Das zuständige Fachamt der Stadt Paderborn hat aufgrund der Stellungnahme besonders bzgl. des Blindgängerverdachtspunktes die weitere Vorgehensweise mit dem Kampfmittelräumdienst abgesprochen.

Zunächst wurde eine Recherche vorgenommen, in der deutlich wurde, dass der Blindgängerverdachtspunkt im Bereich eines Gebäudes aus den 50er-Jahren liegt und neuere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen seitdem nicht durchgeführt wurden.

Außerdem gab es einen gemeinsamen Ortstermin und die vorliegenden Räumdokumentationen wurden gesichtet.

Abschließend hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.02.2006 mitgeteilt, dass sie eine Bearbeitung des Verdachtspunktes zu einem späteren Zeitpunkt bei evtl. Nutzungsänderungen, in jedem Fall aber vor Beginn von Tiefbauarbeiten, als ausreichend ansehen und verweisen auf ihre erste Stellungnahme und ihre Empfehlung dies als Hinweis aufzunehmen. Die Hinweise sind im Bebauungsplan sowie in der Begründung (s. Punkt 8) aufgenommen worden.

7. Versickerung

Der Bebauungsplan Nr. 255 "Abtsbreite" befindet sich in einem voll erschlossenen Gebiet. Nach der Neufassung des § 51 a LWG ist eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten nicht notwendig und daher nicht vorgesehen. Entsprechend wird zur Klarstellung die textliche Festsetzung "Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird ausgeschlossen" aufgenommen.

8. Hinweise

Bodendenkmal

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist

nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen 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.

Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich sind die Grundstücke vor Baubeginn auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchungen sind mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel: 02331 / 6927-3882, abzustimmen.

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

Sonstige Hinweise

Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens vor Verdichtung auf später zu befestigende Flächen beschränkt werden.

9. Abwägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 „Abtsbrede“ liegt in einem städtisch strukturierten Bereich, angrenzend an einer der wichtigsten Zufahrtsstraßen Paderborns, in direkter Nähe der Innenstadt. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Flächen planungsrechtlich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 1 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen gewesen und haben auch entsprechend eine Bebauung erfahren. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine verdichtete Bauweise an dieser Stelle gewünscht und soll auch nach dem Baugesetzbuch gefördert werden.

Im Abwägungsprozess sind zum einen die Lärmimmissionen zu beachten, die allerdings auf die bereits bestehende Bebauung einwirken und denen mit Festsetzungen zum Lärmschutz entgegengewirkt werden soll. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Hauptnutzungen in den hinteren Grundstücken erfahren durch die bestehende Bebauung einen Lärmschutz, so dass eine Verdichtung aus Sicht des Lärmschutzes in diesem Bereich ermöglicht werden kann.

Des Weiteren sind die umweltbezogenen Belange in die Gesamtabwägung einzustellen. Im Umweltbericht ist deutlich geworden, dass der Landschaftsarchitekt in seiner gutachterlichen Bewertung die Auffassung vertritt, dass die anlage- und baubedingten Auswirkungen deutliche Einflüsse auf die Schutzgüter erwarten lassen. In der Gesamtabwägung tritt dieser Belang in den Hintergrund, da eine Verdichtung von bereits überformten und genutzten Flächen (zum Teil handelt es sich dabei um bereits versiegelte Flächen, die in Zukunft nur eine andere Art von Versiegelung erfahren) einer weiteren Inanspruchnahme in der freien Landschaft vorzuziehen ist. Dabei geht es nicht nur um weitere Versiegelung im Außenbereich, sondern auch um zusätzliche Infrastruktur, die vorgehalten werden muss und zusätzliche Verkehrsmengen, die die Umwelt belasten.

Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freistehender Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung, z. B. durch Hinterlandbebauung, Aufstockungen oder Teilabriss und dichtere Neubebauung. Die Vorteile einer Nachverdichtung liegen auf der Hand. Es

Bebauungsplan Nr. 255 „Abtsbreite“ 98. Änderung des Flächennutzungsplanes

ist bereits eine komplette Infrastruktur vorhanden. Es gibt Schulen, Kindergärten oder Einkaufsmöglichkeiten. Die Gebiete sind bereits erschlossen. Es gibt Strom, Wasser, Abwasserleitungen und nicht zu vergessen Straßen. Im Rahmen der Nachverdichtung kann aber auch der Verringerung der Bevölkerungsdichte infolge Verkleinerung der Haushaltsgrößen und höhere Wohnflächenansprüche entgegengewirkt und damit die Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur verbessert werden.

Auch die angeführte „grüne Lunge“ mit ihren Erholungs- und Regenerationsfunktionen erscheint vor dem Hintergrund, dass die Flächen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, nur sehr bedingt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes zu sprechen. Aus Stadtentwicklungssicht haben öffentlich zugängliche Parkanlagen, wie der in unmittelbarer Nähe befindliche Bürgerpark, eher eine Erholungs- und Regenerationsfunktion innerhalb eines innerstädtisch verdichteten Bereiches, die es zu erhalten gilt, als Flächen, die nur einzelnen Personen zugänglich sind. Zumal mit einer vernünftigen Bauweise mit kleinen Gärten und Terrassen diese gewünschten Funktionen ebenso erfüllt werden und gleichzeitig die Vorteile des innenstadtnahen Wohnens von den Bewohnern in Anspruch genommen werden können.

Der Gesetzgeber hat mit dem § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bodenschutzgesetzgebung eine prioritäre Ausnutzung der Innenentwicklung dargelegt und damit dieser "Richtung" in der planerischen Abwägung besonderes Gewicht gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 "Abtsbreite" soll dem gesetzgeberischen Willen Rechnung getragen werden.

In der Gesamtabwägung ist es daher vertretbar, in dieser innenstadtnahen Lage einen Bebauungsplan aufzustellen und eine größere überbaubare Fläche auszuweisen.

II. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

1. Inhalte und Ziele der Bauleitpläne

1.1 Angaben zum Standort

Der ungefähre Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes soll ca. 0,8 ha mit insgesamt 13 Grundstücken umfassen. Es handelt sich hier um „gehobene“ Wohnbebauung z. T. neuerer Art, z. T. aber auch aus den 50er und 60er Jahren. Während die östlichen Grundstücke (Mischgebiet) zur stark befahrenen Borchener Straße hin orientiert sind, sind Abtsbreite und Zur Schmiede für LKWs gesperrt. Trotz der Verlärmung durch die Borchener Straße, handelt es sich aber vor allem im Bereich „Zur Schmiede“ um einen eher ruhigen Wohnbereich.



1.2 Art des Vorhabens / Festsetzungen

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sind Art und Maß der zukünftigen Hinterlandbebauung an der bestehenden Bebauung orientiert. Ein schmalere, östlicher Teilbereich an der Borchener Straße mit 6 Flurstücken (Hausnummer 1, 46 - 54) wird als Mischgebiet (MI) mit Ausschluss von Vergnügungsstätten geplant. Hier ist maximal eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Der wesentlich größere, westliche Rest der Fläche dagegen wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geführt.

Aufgrund der Lage und Orientierung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet ist eine zukünftige, zusätzliche Erschließung von den vorhandenen Zufahrten aus wahrscheinlich. Die Lage von zusätzlichen Stellplätzen ist noch nicht absehbar. Für den Umweltbericht wird die im Bebauungsplanentwurf dargestellte, vergleichsweise offene Beschreibung dessen, was nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulassungsfähig ist, zugrunde gelegt.

1.3 Planerische Vorgaben

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine zusätzliche Innenverdichtung innerhalb der Kernstadt. Sie entspricht damit grundsätzlich der Intention des Baugesetzbuches, wonach

ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung angezeigt ist, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Böden zu verringern. Gleichzeitig zu den gesetzlichen Vorgaben sind die Aussagen des Stadtentwicklungsberichtes als eine Art politische Vorgabe zu berücksichtigen: Danach ist die Lebensqualität der Stadt auf der Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu sichern und weiter zu entwickeln (STADT PADERBORN 2005 c). Als Zielfelder werden hier u. a. die intelligente Nutzung der innerhalb der Stadt vorhandenen Flächenpotenziale, der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die Nutzung der Potenziale im Bestand genannt. Nachhaltig ist auch, dass öffentliche Infrastruktureinrichtungen (z. B. Spielplätze, Schulen, ÖPNV-Haltestellen) in leicht erreichbarer Nähe des Vorhabens vorhanden sind. Standortalternativen wurden deshalb nicht untersucht.

Ein wichtiges Zielfeld ist aber auch die Erhaltung, Entwicklung und Verbesserung der Grün- und Freiräume im besiedelten Bereich. Für die Hinterlandbebauung bedeutet dies, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob diese im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist. Das Schließen von Baulücken, z. B. durch Hinterlandbebauung, soll nämlich dort Grenzen finden, wo es sich um den unmittelbaren Randbereich von vorhandenen Grünzügen oder Grünanlagen handelt, um sie als Verzahnungsflächen zwischen Grün- und Baulandbereich zu sichern. Weiter heißt es dort: *„Dies gilt ebenso für Flächen, die offensichtlich eine wichtige Ausgleichsfunktion für flächennahe Belastungen haben. Auch sind bei einer Verdichtung der Bebauung vorhandene erhaltenswerte kleine Stadtbiotope zu berücksichtigen, die gerade in der Kernstadt auch als grüne Lungen wichtige Funktionen haben. Es ist auch zu prüfen, ob diese Fläche als wesentlicher Bestandteil eines neu zu schaffenden Biotopverbundsystems, Grünzugs oder auch einer innerstädtischen öffentlichen Grünfläche im Sinne einer vorausschauenden Freiflächenpolitik von Bebauung freigehalten werden muss.“* Beide planerischen Vorgaben sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsbeschreibung

Bei der Bewertung von Umweltauswirkungen sollte stets die Vorbelastung einbezogen werden, da die Prognose voraussichtlicher Umweltauswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter letztlich nur möglich ist, wenn die bisherigen Wirkungen menschlicher Nutzungen in Vergangenheit und Gegenwart berücksichtigt werden (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005). Städte sind jedoch vom Menschen gestaltete, ökologisch völlig überformte Habitate, die kaum unbebaute Natur aufweisen und insofern per se zahlreiche ökologische Vorbelastungen aufweisen. Nachfolgend wird deshalb lediglich kurz auf die vorhandenen Verkehrssituation und die damit einhergehenden Lärmimmissionen näher eingegangen. Hierzu wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Es zeigt sich, dass auf das Bebauungsplangebiet Lärmimmissionen von 4 Straßen einwirken (Abtsbreite, Borchener Straße, Widukindstraße, Zur Schmiede). Während die Straßen Zur Schmiede, Abtsbreite und Widukindstraße geringe Verkehrsbelastungen aufweisen, ist die Belastung an der Borchener Straße tagsüber und nachts sehr beachtlich und als deutliche Vorbelastung einzustufen.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist – abgesehen von den in ihrer Mehrheit zweigeschossigen Wohngebäuden – als strukturreiches, meist extensiv genutztes Gartengelände zu bezeichnen. Es dominieren hier Rasenflächen, Ziergehölze, Staudenbeete, Gebüschgruppen, Hecken (z. B. Hainbuche), Zäune, Obstbaum-, Laub- und Nadelholzbestände mittleren Alters, die in ihrer Gesamtheit eine große Grünfläche, eine grüne Lunge in der Pader-

borner Innenstadt ergeben. Vereinzelt sind auch Kletterpflanzen (z. B. Efeu), Spaliere sowie kleinere, ungenutzte bzw. verwilderte Bereiche mit Brachen und Staudensäumen vorhanden. Der Baumbestand aus Fichten, Kiefern, Zedern, Kern- und Steinobst sowie Laubbäumen (z. B. Ahorn, Buche) ist mehrheitlich im Baumholzalter (Stammdurchmesser 20 – 40 cm). Das Kriterium für Altholzbestände (über 40 cm Durchmesser) wird – wenn überhaupt – nur selten und in geringfügigem Ausmaß erreicht. Insgesamt handelt es sich vor allem bei dem mittleren und südlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes um eine ruhige, gut durchgrünte und nicht der Öffentlichkeit zugängliche Gartenanlage.

Im Bebauungsplangebiet wurden am 20.05.2005 folgende Vogelarten festgestellt (BP = Brutpaare bzw. singende Männchen): Amsel (3 BP), Buchfink (3 BP), Ringeltaube (2-3 BP), Kohlmeise (2 BP), Heckenbraunelle (2 BP), Mönchsgrasmücke (2 BP), Grünfink, Türkentaube, Haussperling, Wintergoldhähnchen, Grünfink (je 1 BP). Es handelt sich durchweg um typische, nicht gefährdete Arten von Gärten und Parkanlagen.

2.2 Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan Abtsbreite entstehen folgende, anlagebedingte Beeinträchtigungen der Umweltbelange:

- Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von ca. 1.250 m² Boden durch Überbauung, Störung und Vernichtung des Bodengefüges
- Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen durch Biotopfunktionsverlust und –Funktionsbeeinträchtigung, Verlust von Habitaten
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Bodenneuversiegelung
- Veränderung und Störung des Stadtbildes (Grüne Lunge), Veränderung der Oberflächengestalt und Überbauung von Freiraum (Gehölze, Gärten, Rasen)

Neben der maximalen Neuversiegelung entsteht noch ein beträchtlicher Verlust an Gehölzen. Es wird unterstellt, dass durch eine Bebauung erhebliche Teile des älteren Gehölzbestandes beseitigt bzw. beeinträchtigt werden.

2.3 Baubedingte Auswirkungen

Für die Neubauten der Hinterlandbebauung müssen Fundament-, Wege- und Stellflächenbauten erfolgen. Erfahrungsgemäß werden darüber hinaus auch große Teile der Gartenflächen während des Baubetriebes als Lager- und Arbeitsfläche in Anspruch genommen. Dort wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet, Baufahrzeuge und Baggerarbeiten führen zu Erschütterungen. Während der Bauzeit verursachen Baubetrieb und Materialanlieferung tagsüber Lärm, es kommt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Abfallstoffe fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen und durch Verpackungen an. Mit dem baubedingten Anfall von Abwässern ist zu rechnen. Vor allem der dichte Gehölzbestand in den Gärten wird nicht nur in erheblichem Umfang beseitigt, sondern es lässt sich wegen der beengten Verhältnisse gar nicht verhindern, dass weitere Gehölze stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Sie sind daher durch gezielte Maßnahmen zu schützen, sofern sie nicht beseitigt werden. Auch der Wurzelbereich dürfte stark geschädigt werden.

2.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Innenstadtbereich fallen die betriebsbedingten Auswirkungen zahlenmäßig kaum ins Gewicht. Sie werden der Vollständigkeit aber erwähnt. So werden die anfallenden Abwässer den vorhandenen Kanälen und der Kläranlage zugeführt. Zusätzliche Häuser führen zu zusätzlicher Erschließung und geringfügig mehr Verkehr im Bereich des Bebauungsplanes. Das anfallende Oberflächenwasser wird zusätzlich geringfügig durch Schadstoffmengen (z. B. Feinstaub, Reifenabrieb, Tropfverluste) belastet. Diese Stoffe gelangen über die Niederschläge in den Kanal. Die zusätzliche Lärm- oder Schadstoffbelastung für die Anwohner durch neuen Ziel- und Quellverkehr ist vermutlich geringfügig. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass der bisher – u. a. wegen der LKW-Sperrung – ruhige Bereich Zur Schmiede durch die neue Bebauung zusätzliche Belastungen erfährt.

3. Umweltmerkmale im Geltungsbereich

Vorbemerkung: Zur Bewertung von Eingriffen gibt es eine kaum mehr überschaubare Fülle an Methoden und Verfahren, die von ausschließlich verbal-argumentativen über halbquantifizierte und rein quantitativen Punktbewertungen bis zu monetarisierten Verfahren reichen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Auswirkungen, die in eine Übersichtstabelle mündet (vgl. Tab. 1). Es ist dabei zu beachten, dass an Bewertungen in einer Innenstadt mit „Natur der dritten oder vierten“ Art andere Bewertungsmaßstäbe anzulegen sind als an Reste ursprünglicher Natur oder Naturschutzgebiete (vgl. ERMER et al. 1996). So ist z. B. eine gärtnerisch gestaltete Natur innerhalb der Stadt sicher anders zu bewerten ist als Natur im baurechtlichen Außenbereich mit gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften. Gleichwohl kann auch die stadtspezifische Vegetation oder Tierwelt mit ihren signifikanten Besonderheiten (z. B. hohe Artenzahlen) hohe Potentiale für bestimmte Schutzgüter aufweisen.

Tab. 1 zeigt eine gutachterlich, überschlägige Abschätzung der vorhabenbedingten Auswirkungen der geplanten Hinterlandbebauung in Bezug auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB. Diese Umweltbelange sind weitgehend identisch mit den Schutzgütern nach UVP-Gesetz. Allerdings wird aufgrund der innerstädtischen Lage und der Tatsache, dass die Abtsbreite allseitig großflächig von Bebauung umgeben ist, auf die Bewertung des Schutzgutes „Landschaft“ verzichtet. Die vorgenommene gutachterliche Einschätzung berücksichtigt auch die Vorgaben von Fachplanungen und Fachgesetzen wie z. B. das Landschaftsgesetz NW, das Bundesimmissionsschutzgesetz und den Stadtentwicklungsbericht. Wo keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind, wird dies nur kurz und stichwortartig vermerkt. Ausführlichere Erläuterungen erfolgen dort, wo mittlere oder sogar deutliche Konfliktpotentiale zu erwarten sind.

Tab.1: Abschätzung der vorhabenbedingten Auswirkungen der Hinterlandbebauung „Abtsbreite“ – Bebauungsplan Nr. 255

Konfliktpotential einzelner Schutzgüter			
1. Anlage- und Baubedingte Auswirkungen			
	gering	mittel	deutlich/erheblich
Mensch			*
Boden			*
Wasser		*	
Tiere und Pflanzen			*
Luft und Klima			*
Kultur- und Sachgüter	*		
2. Betriebsbedingte Auswirkungen			
Mensch	*	*	
Boden		*	
Wasser	*	*	
Tiere und Pflanzen		*	
Luft und Klima		*	
Kultur- und Sachgüter	*		

3.1 Mensch

In Paderborn leben im Durchschnitt rund 755 Einwohner pro km². Damit ist Paderborn im Vergleich zu anderen Großstädten weniger dicht besiedelt. Dies liegt in erster Linie am geringeren Anteil besiedelter Fläche im Stadtgebiet. Der hohe Grünanteil in der Stadt mit einem Netz von Grün- und Parkanlagen, Waldflächen, Plätzen, baumbestandenen Straßen, Gartenanlagen, Sport- und Spielflächen und nicht zuletzt die Freiräume auf den städtischen Freiflächen sind ein Markenzeichen von Paderborn.

Für den Menschen sind bei dem Vorhaben Abtsbreite zwei Aspekte relevant. Es handelt sich um Auswirkungen auf die Wohnqualität (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungs- und Regenerationsfunktion (Erholung, Naturerlebnis, Entspannung). Bislang bietet der Bereich der geplanten Hinterlandbebauung mit seinen Gärten für die Anwohner eine besondere Lebensqualität, da er naturnahe Zustände suggeriert und teilweise vor den Immissionen aus dem Straßenverkehr der nahen Borchener Straße schützt. Allerdings leiden die zu dieser Straße orientierten Häuser bereits an deutlichen Immissionsbelastungen.

Als negativ für das seelische Wohlbefinden des Menschen ist das Verschwinden der Gärten mit ihrem lockeren Gehölzbestand einzuschätzen. Es geht dabei nicht nur um eine optische Beeinträchtigung, sondern um einen unbewussten Verlust an Natur, der vor allem im Sommer schmerzhaft empfunden wird. So wird aus der z. T. abgeschiedenen, grünen Lunge (baumreiches Gartengelände) mit einer Rückzugs-, Entspannungs- und Erholungsfunktion ein kompakterer „Bauteppich“, der sich im Gegensatz zur Altbebauung langfristig nicht mehr in einen Gehölzbestand einbinden („verstecken“) lässt. So sind schon wegen der Grenzabstände zukünftige Baumpflanzungen unmöglich oder erschwert, es sei denn, sie würden bereits im Vorfeld explizit festgesetzt. Psychisch negativ sind auch der Verlust grüner Sichtbeziehungen und der Verlust eines größeren „Parkbereichs“ zu bewerten.

Zusätzliche, betriebsbedingte Auswirkungen mögen mitunter für die Anwohner lästig sein, fallen aber zahlenmäßig dagegen kaum ins Gewicht. Unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizungen sind keine zusätzlichen Luftschadstoffe zu erwarten. Eine leichte Zunahme der Abgasbelastung durch einen leicht erhöhten Anliegerverkehr ist möglich.

Aus den vorgenannten Gründen werden die anlage- und baubedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch als deutlich, die betriebsbedingten Auswirkungen als gering-mittel bewertet.

3.2 Boden

Betroffen von der Versiegelung sind von Natur aus schluffige Lehmböden (z. T. kolluviale, z. T. pseudovergleyte Braunerden, B 31), die jedoch durch die Jahrzehnte alte Nutzung stark vorbelastet und antropogen überformt sind (GLA 1979). Der Bodentyp kommt auf der Paderborner Hochfläche großflächiger vor. Besonders schutzwürdige oder seltene Bodentypen nach Bundesbodenschutzgesetz (z. B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hoher Eignung für besondere Biotope) sind im Vorhabenbereich nicht (mehr) vorhanden.

Das Vorhaben wird maximal rund 1.250 m² überbauen, versiegeln und Bodenbewegungen und Verdichtungen zur Folge haben. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Funktion als Standort für Tiere und Pflanzen) sowie zu einer beeinträchtigten Oberflächenwasserretention. Aufgrund der städtischen Überformung des Bodens und der zu erwartenden Belastung durch verkehrsbedingte Schadstoffe und nutzungsbedingte Nährstoffeinträge haben die Ertragsfunktion und die übrigen Bodenfunktionen aber nur eine eher mittlere Bedeutung. Insgesamt werden die anlage- und baubedingten Auswirkungen als deutlich, die betriebsbedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

3.3 Wasser

Beim Wasser sind die Schutzgutbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung werden die Bedeutung von Grundwasservorkommen, des Grundwasserleitvermögens, des Untergrundes und der Grundwasserneubildungsrate als eher gering eingestuft. Oberflächengewässer sind nicht im Vorhabenbereich vorhanden. Es sind dennoch geringfügige Reduzierungen der Grundwasserneubildung und -anreicherung sowie Beschleunigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen zu erwarten. Insgesamt werden die anlage- und baubedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser als mittel bewertet, während die betriebsbedingten Auswirkungen als gering-mittel einzustufen sind.

3.4 Tiere und Pflanzen

Der Vorhabensbereich ist als größerer, gehölzreicher Gartenbiotop in der Innenstadt zu bezeichnen. Gehölzreiche Gartenbiotope sind in Dörfern und Kleinstädten nicht besonders erwähnenswert, für den Innenstadtbereich aber durchaus von besonderer Bedeutung. Ein erheblicher Teil der Gehölze wird der Bebauung zum Opfer fallen, für größere Bäume ist zukünftig kein Platz mehr.

Es wurden keine konkreten Daten zu Tieren und Pflanzen erhoben. Für Amphibien und Libellen hat der Bereich keine Bedeutung (NZO 1998). Bei der Geländebesichtigung am 20.05.2005 konnten eine Reihe typischer Gartenvögel festgestellt werden, die ältere Gehölze anzeigen und nicht unbedingt in die Innenstadt gehören (z. B. Mönchsgrasmücke, Wintergoldhähnchen). Aufgrund seiner Gehölzstrukturen ist in dem Bereich durchaus mit weiteren Arten zu rechnen, evtl. sogar noch mit Fledermäusen. Auch wenn es sich nicht um seltene Vogelarten handelt, wird das Vorhaben dennoch zu erheblichen Habitatverlusten für Vögel führen (Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten). Ältere Gehölze benötigende Arten wie z. B. Mönchsgrasmücke und Wintergoldhähnchen werden den Bereich nach der Bebauung räumen. Die zukünftig dichtere Bebauung wird zudem gewisse Barriere- und Zerschneidungswirkungen entfalten und z. B. dazu führen, dass viele durchziehende Kleinvögel diesen grünen Bereich nicht mehr ansteuern werden. Insgesamt und unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Lage in der Innenstadt werden die anlage- und baubedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen deshalb als deutlich, die betriebsbedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

3.5 Luft und Klima

Generell betrifft die Bebauung von Freiräumen in der Stadt auch das Schutzgut Luft und Klima. Die lufthygienische Situation der Stadt Paderborn ist gut, wobei die allgemeinen verkehrsbedingten Schadstoffemissionen Probleme bereiten und für erhöhte sommerliche Ozonwerte sorgen. Stetig steigende verkehrliche Belastungen und Hausbrand führen in Städten zu allgemeiner Erwärmung und Luftverschlechterung sowie zu abnehmender Luftzirkulation. Das gilt verstärkt für den Innenstadtbereich. Insofern haben ausgedehnte Grünzonen wie die Abtsbreite sehr positive Auswirkungen für das Stadtklima.

Der Klimaaanalyse der Stadt Paderborn zufolge zählt der Bereich Abtsbreite zum Cityklima mit erheblicher Dämpfung der nächtlichen Abkühlung, Verringerung der Windgeschwindigkeiten und erheblicher bioklimatischer Belastung während der Sommermonate. Hier sollte die vorhandene Bebauung nicht weiter verdichtet werden, Park- und Grünanlagen sind auszubauen und Schadstoffemittenten sind nicht anzusiedeln (BANGERT 1990).

Das Vorhaben steht deshalb im Widerspruch zu den Aussagen aus der Klimaaanalyse. Da der Hinterlandbebauung eine größere Grünzone zum Opfer fällt und eine deutliche, bauliche Verdichtung zu unterstellen ist, werden die anlage- und baubedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima als deutlich, die betriebsbedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

3.6 Kultur- und Sachgüter

Der Abriss der Schuppen und Werkstätten beim Vorhaben an der Abtsbreite stellt keinen wesentlichen Verlust an Sachwert dar. Vielmehr wird das Grundstück durch den geplanten Neubau nicht nur optisch und hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten aufgewertet, son-

dern auch materiell. Weitere Kultur- und Sachgüter mit hoher Empfindlichkeit sind im Umfeld nicht vorhanden. Insgesamt werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering bewertet.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der Geltungsbereich ist vor Planaufstellung bereits gemäß § 34BauGB bebaubar und auch in der Vergangenheit bereits bebaut worden. Einzig die Hinterlandgrundstücke, die zurzeit nur für Nebenanlagen zulässig sind, werden nach Aufstellung der Bauleitpläne auch für Hauptanlagen eine planungsrechtliche Absicherung erfahren. Damit werden aber keine neuen Versiegelungen ermöglicht, sondern nur die Art der Versiegelung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes neu definiert. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5. Monitoring

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist kein Monitoring erforderlich.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Paderborn will für das Gebiet zwischen Abtsbrede, Borchener Straße und Zur Schmiede (Flur 54, Gemarkung Paderborn) den Bebauungsplan Nr. 255 (Abtsbrede) aufstellen. Aufstellungen und Änderungen von Bauleitplänen sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Grundlage des Umweltberichts ist der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsamtes, der auf eine mögliche Hinterlandbauweise abstellt und im Rahmen einer „Angebotsplanung“ Art und Maß der baulichen Nutzung vorgibt.

Nach der Beschreibung des Vorhabens und der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt die Darstellung der Umweltauswirkungen – getrennt für anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen. Die Bewertung der geplanten Bebauung in Bezug auf Konfliktpotentiale mit vorhandenen Umweltbelangen/Schutzgütern zeigt, dass bei den betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund der Dimension des Vorhabens und der Vorbelastungen des Umfeldes nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Allerdings lassen die anlage- und baubedingten Auswirkungen fast durchweg deutliche Einflüsse auf die Schutzgüter erwarten.

Aufgestellt:

Paderborn, 12.01.2006

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Deppe

Schultze