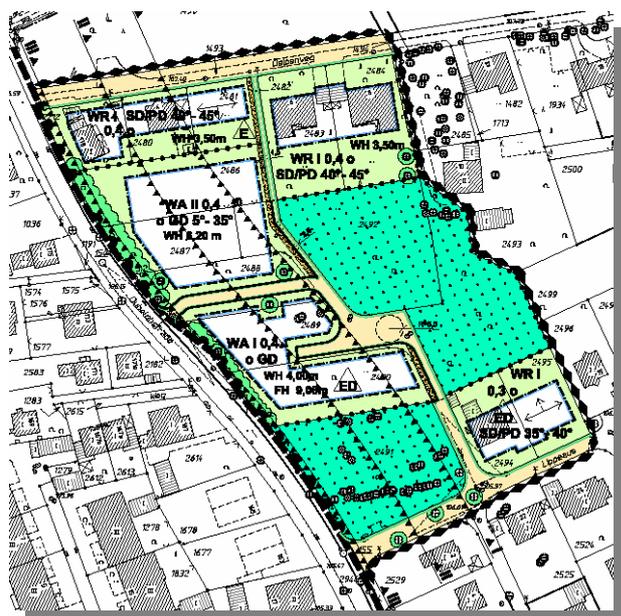


Begründung und Umweltbericht zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45

„Wohnpark Lippeaue“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im April 2006

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 28.04.2005 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden wurde in der Zeit vom 05.07.2005 bis 19.08.2005 durchgeführt.

In der Sitzung am 09.02.2006 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ beschlossen.

Vom 28.02.2006 bis 28.03.2006 fand die öffentliche Auslegung statt.

2. Planungsanlass

Der Verein für Caritasheime beabsichtigt, auf seinen Grundstücken in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstücke 2486, 2487 und 2488 ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Diese Wohneinrichtung bietet für 24 Menschen mit geistigen oder sonstigen Behinderungen die Möglichkeit einer Wohngemeinschaft. Durch die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten (Schlosswerkstätten oder andere Einrichtungen) erleben die Bewohner/innen des Wohnheims einen normalen Tagesrhythmus. Die Bewohner/innen werden sowohl am Tag wie auch in der Nacht durch entsprechendes Personal betreut. Das Vorhaben wurde vom Landschaftsverband bereits positiv bewertet. Die Realisierung des Vorhabens setzt jedoch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ voraus, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur Bauflächen für eine Einzelbebauung ausgewiesen sind. Die projektierte Bebauung benötigt jedoch eine größere zusammenhängende Baufläche mit einer 2-geschossigen Bebaubarkeit.

Neben der Grundstücksfläche für das Wohnheim ist der Caritas-Verein auch Eigentümerin der Restflächen, die weiterhin als Wohnbauflächen für Einzelhäuser dienen. Die beiden Grundstücke von ca. 1.400 m² und ca. 1.600 m² Größe in Verbindung mit einer Einzelhausbebauung sind jedoch nicht vermarktbar. Der Caritas-Verein beantragt daher, die Baugrenzen zu erweitern, so dass eine Bebauung für 4 bis 6 Einzel- oder Doppelhäuser je nach Marktlage erfolgen kann. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 09.02.2006 diesem Antrag, die Baugrenzen zu erweitern, zugestimmt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Dubelohstraße, Deipenweg und Lippeaue.

Der Änderungsbereich wird im Süden und Westen durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche begrenzt.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ als Wohnbaufläche dar. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, somit auch ein Wohnheim für Behinderte. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

5. Planung

Derzeitiger Planungsstand:

Die Grundstücke liegen in dem seit dem 13.06.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 45 I. Änderung „Wohnpark Lippeaue“ und sind als Allgemeines Wohngebiet und zum kleinen Teil in „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

6. Städtebauliche Konzeption

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, somit auch ein Wohnheim für Behinderte. Da im Bebauungsplan aber nur Bauflächen für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen sind, muss der Bebauungsplan dem Vorhaben entsprechend angepasst werden.

Die festgesetzte Einzelhausbebauung auf den Grundstücken des Vorhabenträgers wird daher aufgegeben. Es werden zwei größere zusammenhängende Bauflächen für das Wohnheim und für eine Wohnbebauung ausgewiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur als Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Wohnheim benötigt eine zweigeschossige Bebauung, dementsprechend wird die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse im Bebauungsplan geändert. Die Dachneigung wird gegenüber der jetzigen Festsetzung von 45 Grad auf 30 Grad eingeschränkt. Die Wandhöhe beträgt 6,20 m. Das Wohnheim wird nicht wesentlich höher als die bestehende Wohnbebauung und fügt sich damit in die vorhandene Struktur ein.

Im übrigen Bereich des Plangebietes wird die ursprünglich festgesetzte eingeschossige Bebauung beibehalten. Die Wandhöhe für die Wohnbebauung beträgt 4,20 m, die Frishöhe beträgt 9,00 m.

Auf eine spezielle Dachform wird verzichtet, um einen größtmöglichen Entwurfsspielraum zu erhalten. Grundsätzlich sind geneigte Dachflächen (GD) auszubilden. Mit dieser Festsetzung ist die Ausbildung einer Vielzahl von Baustilen wie Sattel-, Zelt- oder Pultdächer möglich.

Entsprechend dem zugestimmten Antrag des Vorhabenträgers wird das Maß der baulichen Nutzung auf 0,4 festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die einerseits die geplante Bebauung eines Wohnheimes ermöglicht, andererseits nur eine geringfügige Erhöhung zur umliegenden festgesetzten GRZ von 0,3 dargestellt.

6.3 Erschließung

Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete durch die Kleinbusse, die die Bewohner an den Werktagen vom Wohnheim zu den Schlosswerkstätten und zurück bringen, zu vermeiden, ist die direkte Erschließung von der Dubelohstraße vorgesehen.

Das bedeutet jedoch, dass die jetzige Festsetzung im Bebauungsplan (An- und Abfahrtsverbot von der Dubelohstraße) unterbrochen wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung von der Straße Lippeaue wird aufgegeben. Im Rahmen des Vorentwurfes war ursprünglich vorgesehen, das Wohnheim direkt von der Dubelohstraße zu erschließen, genauso die Erschließung der Wohnbaugrundstücke. Der Bezirksausschuss Schloß Neuhaus/Sande hat in seiner Sitzung am 07.12.2005 die Verwaltung beauftragt, die Doppelererschließung von der Dubelohstraße zu überprüfen; und zwar, ob es nicht möglich ist, beide Nutzungen gemeinsam zu erschließen.

In mehreren Gesprächen mit dem Vorhabenträger konnte eine für beide Seiten konsensfähige Lösung erarbeitet werden. Die Grundstücke des Vorhabenträgers werden so aufgeteilt, dass beide Nutzungen durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen werden. Der Ausbau dieser Straßenfläche erfolgt durch den Vorhabenträger. Der Stadt wird diese Erschließungsanlage später unentgeltlich zur Widmung übertragen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in den ursprünglich vorgesehenen Erschließungsflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan seit Jahren vorhanden. Von daher sollen die Hausanschlüsse aus betriebswirtschaftlicher Sicht zum Teil von hier erfolgen. Zur Sicherung dieser Kanaltrasse und anderer Versorgungsleitungen (Strom/Wasser/Gas) wird daher ein öffentlicher Verbindungsweg zwischen Lippeaue und Deipenweg im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausbau des Fußweges erfolgt zum Teil auch durch den Vorhabenträger, der eine Teilfläche zur Erschließung seines Wohnheimes mitnutzen möchte. Diese Fußwegfläche bleibt jedoch weiterhin im Eigentum der Stadt.

6.5 Versickerung

Da das Plangebiet komplett erschlossen ist, ist nach der Neufassung des § 51 a LWG eine Überprüfung der Versickerung nicht notwendig, weil eine Freistellung von der Überlassungspflicht nicht vorgesehen ist.

Allgemeine Hinweise, dass bestimmte Vorhaben (z. B. Errichtung von Wärmepumpen) der wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Immissionsschutz

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

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 Dubelohstraße zwischen 55 und 65 dB(A) erreicht werden, wobei die Werte sich, je größer die Entfernung zur Dubelohstraße wird, reduzieren.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Nachts stellt sich die Abstufung der Werte ähnlich dar. Liegen die Werte entlang der Dubelohstraße am höchsten bis 56 dB(A), reduziert sich der Lärmpegel nachts im rückwärtigen Bereich auf bis zu 45 dB(A).

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bebauung entlang der Dubelohstraße weder am Tage noch in der Nacht eingehalten werden können. Zum Schutz der Anwohner werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz entlang der Dubelohstraße getroffen.

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

Lärmpegelbereiche / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf $R'_{w,res}$)		
I - bis 55 dB(A)	30	-
II - 56 bis 60 dB(A)	30	30
III - 61 bis 65 dB(A)	35	30

Aus gesundheitshygienischer Sicht werden zusätzlich noch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- die Räume innerhalb der Gebäude entlang der Dubelohstraße, die dem langen Aufenthalt dienen (Schlaf-, Wohn- und Büroräume), nur auf der der Straße abgewandten Seite zu planen bzw. zu errichten,
- die künftigen Nutzungen im Außenbereich (z. B. Terrasse, Garten) nach Möglichkeit auf der von der Dubelohstraße abgewandten Seite zu errichten,
- das geplante Wohnheim mit Fenstern entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu den Schutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

6.7 Umweltbelange

Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ auf 0,4 und durch die neue Erschließungsanlage von der Dubelohstraße wird die künftige Versiegelung um ca. 588 m² höher als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Ein Ausgleich ist bei einer Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nicht erforderlich. Als teilweisen Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriff wird eine ca. 70 m lange und ca. 2 m breite Anpflanzung einer Laubholzhecke im Bebauungsplan festgesetzt. Auch soll eine ökologische ausgerichtete Freiraumgestaltung auf der Gesamtfläche erfolgen. Der Vorhabenträger wird hierzu in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, ebenso die festgesetzte Hecke anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Auf weiteren Ausgleich zu verzichten, ist vor dem Hintergrund, dass keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich versiegelt werden, dann vertretbar.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Kastanie kann aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden. Ein im Vorfeld durchgeführter Rückschnitt müsste dermaßen massiv ausfallen, dass die Überlebenschancen aufgrund des vorliegenden Alters des Baumes sehr gering wären. Die Erhaltungsfestsetzung wird daher aufgegeben; eine benachbarte Stieleiche dafür neu festgesetzt. Diese Eiche hat aufgrund ihres Zustandes und der Lage im Bebauungsplan gute Entwicklungsmöglichkeiten.

7. Gesamtabwägung

Der ca. 2 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ liegt an der Dubelohstraße zwischen Lippeaue und Deipenweg am Ortsrand von Schloß Neuhaus. Die Umgebungsstruktur ist geprägt durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise. Auf dem Grundstück befand sich bis vor einigen Jahren noch eine alte Hofstelle, die jedoch bereits vor Jahren abgebrochen wurde. Die Nachverdichtung bzw. Umwandlung der bisherigen Einzelbauflächen in zusammenhängende Bauflächen mit einer GRZ von 0,4 ist städtebaulich gewünscht.

Im Abwägungsprozess sind zum einen die Lärmimmissionen, die durch die Dubelohstraße ausgelöst werden, zu beachten. Diese Vorbelastung wirkt schon heute auf die vorhandene Bebauung. Bei der Ausführung neuer Bauvorhaben wird jedoch passiver Schallschutz vorgeschrieben.

Des Weiteren sind die umweltbezogenen Belange in die Abwägung einzustellen. Im Umweltbericht wird deutlich, dass durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Obwohl der neue Eingriff in Natur und Landschaft geringfügig höher ausfällt als im Bestand, ist es dennoch vertretbar, wenn nur ein Teilausgleich durch die Anlage einer neuen Laubholzdecke sowie durch die Anlage einer ökologisch ausgerichteten Freiraumgestaltung auf der Fläche erfolgt. Prägende Bäume bleiben durch Übernahme eines Erhaltungsgebotes bestehen.

II. Umweltbericht

Einführung

Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Aus diesen formalen Gründen ist nicht auszuschließen, dass sich Teile der Begründung erneut im Umweltbericht wieder finden können.

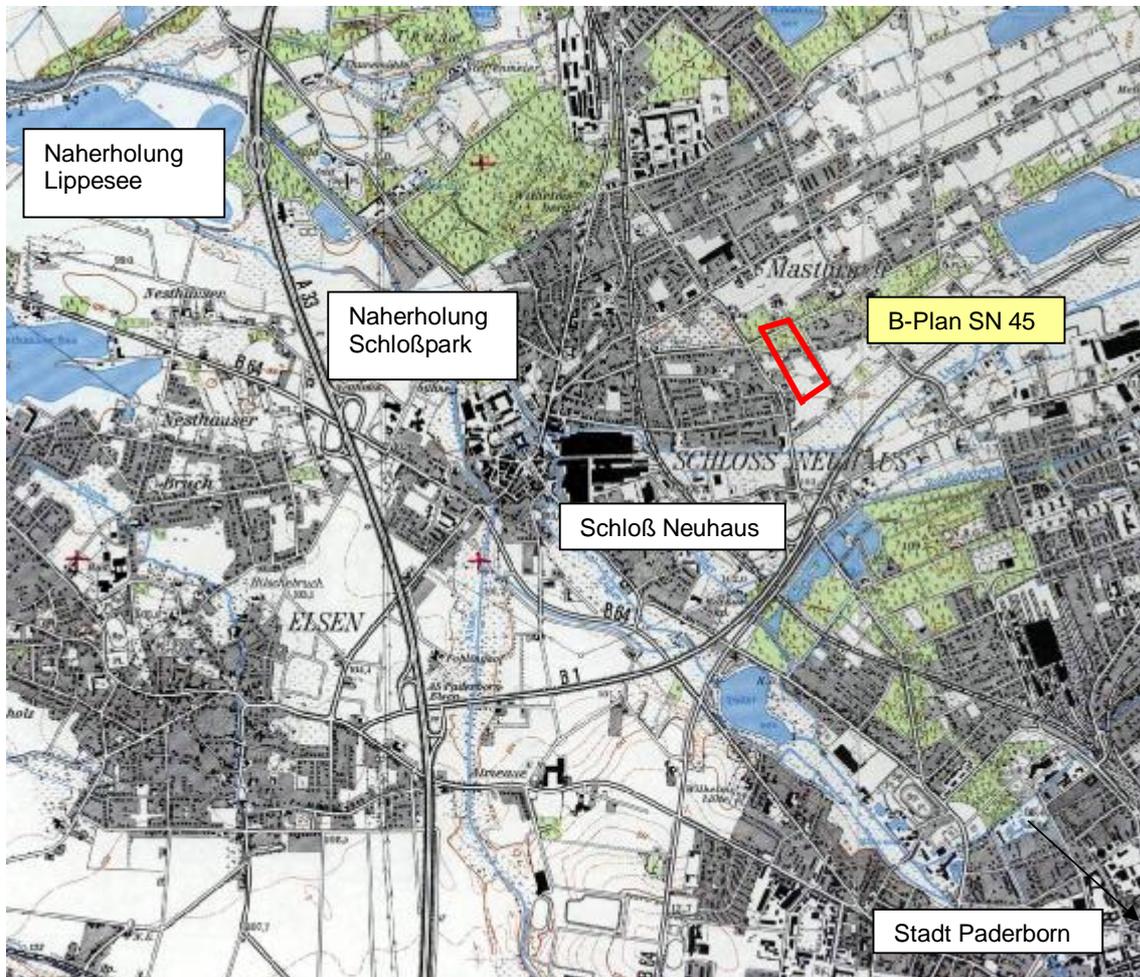


Abb1: Übersichtskarte

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Angaben zum Standort

Die ca. 2,07 ha große Fläche liegt an der Dubelohstraße (östliche Straßenseite) und befindet sich innerhalb der z. T. lockeren mit Wäldchen durchsetzten z. T. aber auch durch Wohngebäude verdichteten Bebauung am Ortsrand von Schloß Neuhaus. Die Planfläche stellt eine ehemalige Hofstelle dar (die jedoch bereits vor einigen Jahren abgebrochen wurde), sie ist inzwischen stark verbuscht und teilweise mit größeren Bäumen bestanden.

Die Flächen sind heute weitgehend unzugänglich. Rund herum ist Bebauung unterschiedlichen Alters vorhanden. In ca. 200 m Entfernung verläuft die Lippe.

Die Siedlungsstruktur der Umgebung ist hauptsächlich gekennzeichnet durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise. Die Ausweisung einer betreuten Wohnanlage soll der Bewältigung der Nachfrage und der Schließung von Bebauungslücken innerhalb des Ortsteiles Schloß Neuhaus dienen.

Durch die Schließung von Baulücken wird die Zersiedlung der Landschaft reduziert und gleichzeitig kann eine Stärkung des Ortsbereichs Mastbruch erreicht und die bereits gut ausgebauten Infrastruktur des Ortsteils Schloß Neuhaus genutzt werden.

Die derzeitige Planung stellt die zweite Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ dar. Die Flächen sind bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einzelhausbebauung gemäß BauNVO ausgewiesen. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan geändert werden, damit eine zusammenhängende Baufläche ausgewiesen werden kann.

Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

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

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

Bezogen auf die auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der entsprechenden Verordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Gebietsentwicklungsplan (GEP):

Nach den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Zielen der Landesplanung ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsfläche im Übergang zu Agrarbereichen dargestellt.

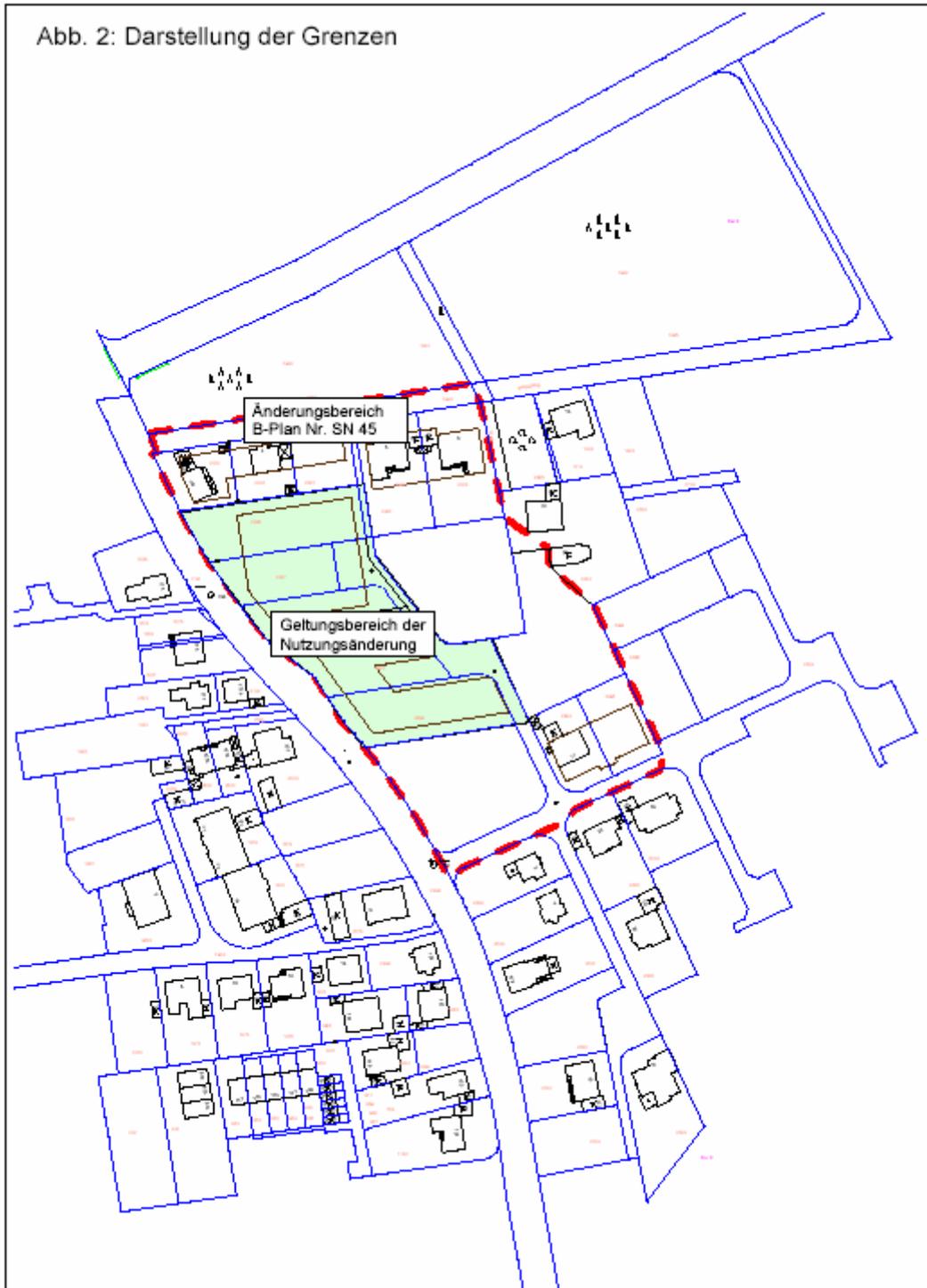
Flächennutzungsplan (FNP):

Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ als Wohnbaufläche dar. Alle geplanten Nutzungen, wie z. B. Behindertenwohneinrichtungen, sind dort zulässig, so dass eine Änderung des F-Planes nicht erforderlich ist.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Landschaftsplan (LP):

Im Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ des Kreises Paderborn ist das Plangebiet an der Dubelohstraße nicht mit aufgenommen, da es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Daher finden sich im Rahmen der Landschaftsplanung keine Vorgaben für die weitere Entwicklung.



Methodik

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie der gem. Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen in Bezug auf Baudichte und Bauweise. Nähere Aussagen finden sich dazu in den Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“. Zur Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Bebauung an der Dubelohstraße werden die relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand erfasst und betrachtet sowie nachfolgend bewertet. Die Bewertung erfolgt innerhalb eines fünfstufigen Systems:

Stufe 1: geringe Empfindlichkeit

Stufe 2: geringe bis mittlere Empfindlichkeit

Stufe 3: mittlere Empfindlichkeit

Stufe 4: mittlere bis hohe Empfindlichkeit

Stufe 5: hohe Empfindlichkeit

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

Anschließend wird der Eingriff bilanziert und der evtl. erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Beschreibung der Festsetzung des Vorhabens

Art und Umfang des Vorhabens

Die zur Änderung des bestehenden B-Planes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 2,07 ha und erstrecken sich östlich der Dubelohstraße zwischen Deipenweg (im Norden) bis zur Straße Lippeaue (im Süden). Die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke entlang des Deipenweges und der Lippeaue sowie die kleineren Wäldchen bleiben unverändert erhalten.

Die Nutzungsänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha und beinhaltet die derzeit unbauten Flurstücke Nr. 2486, 2487, 2488, 2489, 2490 der Flur 3, Gemarkung Schloß Neuhaus entlang der Dubelohstraße. Diese Flächen sind im bestehenden B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. BauNVO mit offener Einzelhausbebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen.

Durch die geplante Nutzung der Flächen als Wohnheim für Behinderte ist eine größere zusammenhängende Baufläche erforderlich. Daher wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 angehoben. Die Festsetzung als WA bleibt bestehen, da dort auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die südlichen Änderungsflächen werden ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier ist Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise geplant. Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Die Flächen nördlich und südöstlich der geplanten Änderungsflächen, die aber ebenfalls noch Teil des bestehenden B-Planes Nr. SN 45 sind, sind als „Reine Wohngebiete“ ausgewiesen, diese Festsetzung bleibt unverändert.

Auf die vorhandene Nachbarbebauung (Wohnbebauung) reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachdeckung. Da die Höhe des

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Wohnheims auf zwei Vollgeschosse beschränkt ist, passt es sich ebenfalls in die Nachbarbebauung ein.

Die Erschließung des Wohnheims und der Wohnbebauung erfolgt über eine private Erschließungsstraße von der Dubelohstraße aus, die bisherige Erschließung von der Straße „Lippeaue“ aus wird aufgegeben. Kanalisation ist in der Dubelohstraße vorhanden.

Festsetzungen und Bedarf an Grund und Boden

Der Bereich der Nutzungsänderung umfasst eine Größe von 6.803 m². Für das gesamte B-Plangebiet gelten folgende Festsetzung gem. BauNVO:

Gesamtfläche des Änderungsbereiches: 2,07 ha
Gesamtfläche der Nutzungsänderung: 0,68 ha

Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet / Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
Bauweise: offene Bebauung, nur Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dachflächen

Bruttobauland: 6.803 m²
davon
Straßenverkehrsflächen: 1.006 m²
Nettobauland: 5.797 m² mit einer GRZ von 0,4

Bestehende Festsetzungen:

Bruttobauland: 6.803 m²
davon
Straßenverkehrsflächen: 994 m²
Nettobauland: 5.809 m² mit einer GRZ von 0,3

Bei der Bilanzierung der Neuversiegelung müssen somit die bestehenden Festsetzungen berücksichtigt werden.

Charakteristik des Eingriffsgebietes

Naturraum

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

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

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

Der überwiegende Teil der im Bebauungsplan für Bebauung vorgesehenen Flächen unterliegt derzeit keiner Nutzung und ist im Laufe der Jahre vollständig mit Brombeeredickicht und Gebüsch, welches teilweise bereits Vorwaldcharakter aufweist, bewachsen. Gebäude sind dort nicht mehr vorhanden, alte Siedlungsstrukturen (Ziergehölze, Zäune etc.) sind jedoch noch zu finden. Angrenzend sind Wohnhäuser, z. T. auch Neubauf Flächen vorhanden. Nördlich des Deipenweges ist ein kleines Wäldchen vorhanden, ca. 200 m südlich der Planungsfläche verläuft die Lippe.

Da die Planungsflächen bereits waldartigen Charakter aufweisen, stellen sie für den Naturraum eine deutliche Bereicherung innerhalb der Wohnbebauung dar. Die zum Teil alten Bäume (Eichen, Eschen, Kiefern) haben ebenfalls eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Für den Vorhabensraum sind gem. Landschaftsplan Paderborn keine Schutzgebiete nach LG NW und keine schützenswerten Flächen des Biotopkatasters NRW ausgewiesen. Geschützte Biotope nach § 62 LG NW sind ebenfalls nicht vorhanden. Die außerhalb der Bebauung vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch als Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“ geschützt.

Als erhaltenswürdige Biotopstrukturen werden die großen Bäume entlang der Dubelohstraße (v.a. Eichen) eingestuft.

Hinweise und Untersuchungen auf seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Betrachtung der Schutzgüter und ihrer Funktion

Schutzgut Mensch

Wohnen und Arbeiten / Erholung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Rande der geschlossenen Ortsbebauung von Schloß Neuhaus im Ortsbereich Mastbruch und bildet den Übergang zur freien Landschaft (Lippeaue). Schloß Neuhaus weist eine relativ gute Infrastruktur auf, jedoch durch nur gering verdichtende Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

In Mastbruch sind kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, größere Supermärkte und Einzelhandel befinden sich im ca. 1,0 km entfernten Schloß Neuhaus. Hier sind auch Schulen aller Schulsysteme sowie Kindergärten und weitere Freizeiteinrichtungen vorhanden (Schwimmbad, Gastronomie etc.). Einen besonderen Aspekt für die Naherholung bildet der Schlosspark in Schloß Neuhaus, in dem regelmäßig Veranstaltungen (Garten, Kunst, Musik etc.) stattfinden und der zum Spaziergang und zur Erholung einlädt. Das Wegenetz erstreckt sich entlang von Pader, Lippe und Alme in westlicher Richtung bis zum Naherholungsgebiet Lippesee (ca. 3 km) und in südöstliche Richtung bis in die Innenstadt von Paderborn (ca. 4 km).

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Sowohl in Schloß Neuhaus sind mit kleineren Betrieben und der Benteler AG als auch in Paderborn mit Industrie- und Dienstleistungsunternehmen unterschiedlicher Größe gute Arbeitsmöglichkeiten in geringer Entfernung vorhanden. Für den Bereich Dubelohstraße ist das öffentliche Verkehrsnetz nur bedingt gut ausgebaut. Bessere Anbindungen bestehen vom Ortskern in Schloß Neuhaus aus mit Buslinien in verschiedene Richtungen.

Die Planungsflächen werden von Kindern als Naturspielflächen genutzt, hier sind Baumhäuser und Hütten vorhanden sowie mehrere Trampelpfade.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

Lärm:

Die Dubelohstraße weist zu Stoßzeiten eine erhebliche Verkehrsdichte auf, in den übrigen Zeiten ist die Belastung geringer, die Dubelohstraße wird überwiegend von PKW befahren. Für Allgemeine Wohngebiete sind folgende schalltechnische Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1/5 möglichst einzuhalten.

tagsüber (6-22 Uhr): 55 dB(A)

nachts (22-6 Uhr): 45 (Verkehrslärm)/40 (Gewerbelärm) dB(A)

Lärmimmissionen wurden nach einem vereinfachten Verfahren ermittelt. Demnach liegen die Immissionswerte tagsüber bei 64,9 dB(A) und nachts bei 56,1 dB(A), die Richtwerte sind damit deutlich überschritten.

Bewertung: mittlere - hohe Empfindlichkeit

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Kartierung der Planungsfläche fand am 20.07.2005 statt.

Bestand Biotoptypen:

Das Plangebiet grenzt direkt östlich an die Dubelohstraße an, nördlich, östlich und südlich des Gebietes ist Einzelhausbebauung mit Gärten vorhanden. Die für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen sind seit vielen Jahren nicht mehr genutzt und weisen ein z. T. undurchdringliches Dickicht aus Brombeeren, Brennnesseln und Gebüsch (überwiegend aus Holunder, Weißdorn, Ilex etc.) auf.

Diese gehen fast übergangslos in die kleineren Wäldchen im Südwesten und Nordosten des Plangebietes über. Neben vergleichbarer Vegetation sind hier auch größere Bäume (überwiegend Eschen, Eichen, Kiefern mit Stammdurchmessern von bis zu 80 cm) vorhanden. Jüngere Birken und Fichten haben sich z. T. selbst angesiedelt oder wurden zur Zeit der Nutzung dort gepflanzt. Den Unterwuchs bilden fast einartige Bestände von Kleinblütigem Springkraut.

Innerhalb der Wäldchen befinden sich Spielflächen von Kindern, die hier Hütten und Baumhäuser gebaut haben. Stellenweise finden sich auch kleinere Komposthaufen und Haufen mit Grünschnitt sowie Müllreste. Das gesamte Gebiet ist von einigen Trampelpfaden durchzogen, die auf eine regelmäßige Nutzung v.a. durch Kinder hindeuten.

Entlang der Dubelohstraße sind mehrere große Eichen (Stammdurchmesser ca. 80 cm) vorhanden, die sicherlich noch aus der Zeit der Bebauung stammen. Eine ehemalige Zufahrt ist jetzt ebenfalls mit Brombeeren und Weidenröschen zugewachsen. Hier sind noch Reste einer Beton- und Schotterbefestigung vorhanden. Die gesamte Eingrünung zur Dubelohstraße besteht aus einer Schneebeerenhecke, die mit dem dahinter liegenden Gebüsch verwachsen ist.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Den nördlichen Rand der Planungsfläche zur angrenzenden Bebauung hin bildet eine kleine extensiv genutzte Grünlandfläche, die zur Dubelohstraße hin durch eine Ligusterhecke begrenzt ist. Daran schließen Gärten und Gartenland an.

Insgesamt konnten sich die Flächen im Rahmen der Sukzession über mehrere Jahren weitgehend selbstständig entwickeln, so dass sich relativ abwechslungsreiche, störungsarme Bestände entwickeln konnten.

Bewertung: mittlere bis hohe Empfindlichkeit

Faunistisches Potential:

Faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor, es kann somit an dieser Stelle anhand der vorhandenen Biotopstrukturen nur eine Potentialabschätzung erfolgen. Die Biotopflächen unterliegen vollständig der Sukzession und weisen teilweise ungestörte Bereiche auf, die als Rückzugsräume für verschiedene Tierarten dienen können. Insbesondere für Vögel ist der Baumbestand als Nahrungs- und Habitatraum attraktiv, Kleinsäugern bieten die Gehölzbereiche Lebensraum. Die älteren Bäume können möglicherweise von Feldmäusen als Schlafplatz genutzt werden.

Durch die Nähe zur Lippeaue und der freien Landschaft sind Austauschbewegungen möglich, die bevorzugte Annahme des Bereiches durch besonders geschützte Arten ist jedoch nicht wahrscheinlich. Die Flächen unterliegen zeitweise Störungen durch die angrenzende Bebauung sowie durch Kinderspiel und Müllablagerungen. Eine deutliche Belastung geht darüber hinaus von der Verkehrssituation der Dubelohstraße aus, so dass die Flächen für anspruchsvolle Tierarten eher untergeordnete Bedeutung haben. Vielmehr finden sich hier Arten der besiedelten Flächen sowie der angrenzenden Agrarlandschaft, die nicht als streng geschützte Tierarten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind, ein.

Biotoptyp im B-Plan-Änderungsbereich	Flächenangabe in %
Extensivgrünland	21,0
Ruderalfläche mit Brombeer-/Brennnesselgestrüpp	25,5
Waldlichtung (Spielplatz)	5,5
Ruderalfläche mit Lichtungsvegetation	6,0
Wald-/Grasweg, z. T. überwachsen	5,5
Gehölzbestände	29,58
Wald	7,0

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

Schutzgut Boden

Vom Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH (URBANSKI & VERSMOLD, 2005) wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ein geotechnischer Bericht mit Bodenuntersuchungen erstellt. Es wurden insgesamt 7 Kleinrammkernbohrungen durchgeführt. Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um sandige Böden (Fein- bis Mittelsande) mit geringen schluffigen Anteilen. Alle Bohrpunkte wiesen in einer

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

Mächtigkeit von 0,8 bis 1,5 m Mächtigkeit einen aufgefüllten Bodenhorizont auf, der jedoch ebenfalls aus Fein- bis Mittelsanden mit humosen Anteilen bestand.

Die gewachsenen Böden ist als fluviatile Bildung der Weichsel-Eiszeit einzustufen.

Insgesamt gesehen sind die Böden des Untersuchungsgebietes durch anthropogene Nutzung (Auffüllung) bzw. durch Versiegelung in ihren natürlichen Funktionen z. T. stark beeinträchtigt. Bodenbelastungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Südlich des Plangebietes verläuft die Lippe (ca. 200 m Entfernung) innerhalb einer schmalen, jedoch baumbestandenen und als Grünland genutzten Niederung. Weitere Oberflächenwasser sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung: Geringe Empfindlichkeit

Grundwasser:

Grundwasser in einem geschlossenen Grundwasserleiter steht im Planungsraum in einer Tiefe zwischen 1,80 m und 2,40 m an. Stellenweise wurden Stauwasserhorizonte bis in einer Tiefe von 1,60 m unter Gelände festgestellt (URBANSKI & VERSMOLD, 2005). Wasserdurchlässigkeit und damit die Grundwasserneubildung können jedoch als gut beschrieben werden.

Bewertung: Geringe Empfindlichkeit

Schutzgut Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im maritimen Klimabereich, innerhalb der Westwindzone und ist gekennzeichnet durch Niederschlagsmengen von ca. 850 mm/Jahr und eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C. Nach KLIMAANALYSE STADT PADERBORN 1990 ist der betroffene Bereich dem Klimatop Stadtrandklima zuzuordnen. Dieses charakterisiert sich durch eine leicht gedämpfte nächtliche Abkühlung, sowie insgesamt nicht belastete bioklimatische Verhältnisse.

Durch die derzeit fehlende bauliche Nutzung des Geländes, aber mit Gehölz- und Baumbeständen weist das Grundstück augenblicklich keine problematischen Klimaverhältnisse auf. Insgesamt liegt das Gebiet aufgrund der Nähe zu lockerer Bebauung mit Grünzügen/Wald und der Lippeniederung als Kaltluftentstehungsbereich in einem klimatischen Gunstbereich.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild weist sehr abwechslungsreiche Strukturen auf. Neben der verdichteten Ortsrandbebauung von Schloß Neuhaus mit Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung sind kleinere Wäldchen und offene Landschaftsbereiche (Grünland) Landschaftsbild prägend. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat ebenfalls die ca. in 200 m Entfernung verlaufende Lippeaue.

Der direkte Planungsraum weist somit typische Strukturen dieses Landschaftsraumes auf, da es sich dabei ebenfalls um kleinere Wald- und Gebüschflächen innerhalb der Bebauung

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

handelt, die eine deutliche Bereicherung der Wohnbebauung darstellen. Besonders hervorzuheben ist dabei der z. T. alte Baumbestand aus Eichen, Eschen und Kiefern sowie kleineren Birkenbeständen.

Bewertung: geringe bis mittlere Empfindlichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Gebüschflächen weisen keine entsprechende Wertigkeit auf.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander. Insbesondere der geringe Versiegelungsgrad sowie der Pflanzenbewuchs wirken sowohl begünstigend auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum). Der Planungsraum liegt innerhalb der geschlossenen Bebauung, hat aber aufgrund der schlechten Zugänglichkeit eine mittlere Bedeutung für die Flora und Fauna. Das Landschaftsbild ist sehr reich gegliedert, Möglichkeiten der Erholungsnutzung sind in geringer Entfernung vorhanden und bieten somit günstige Bedingungen sowohl für das menschliche Wohlbefinden (Landschaftserleben) als auch als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen.

Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vorbelastungen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits einigen Vorbelastungen durch die Lage am Rande der Bebauung und durch die in Stoßzeiten stark befahrene Dubelohstraße. Die derzeit der Sukzession unterliegenden Flächen sind durch Kompost- und Müllablagerung, Kinderspiel und Hundeausführen als vorbelastet bzw. gestört zu beschreiben.

Darüber hinaus ist der Status quo durch die bereits bestehende rechtskräftige Bebauungsplanung (WA mit GRZ 0,3) belastet.

Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nachtarbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmen Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.
- Die Fäll- und Abbrucharbeiten sollten in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden (November bis Februar). Gemäß LG NW sind Baumfällung und Gehölzrodungen zum Schutz der Vogelwelt ab dem 01. März untersagt.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eine im bestehenden B-Plan festgesetzte Kastanie (Stammd. ca. 80 cm) kann aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden. Der niedrige Kronenansatz und die astreiche und ausladende Krone lassen wegen der angrenzenden Bebauung und der Verkehrsfläche keinen Erhalt zu. Ein im Vorfeld geprüfter Rückschnitt müsste sehr massiv ausfallen. Bei einem Baum mit vorliegendem Alter und Entwicklungsstand sind die Überlebenschancen eines solchen Eingriffs sehr gering. Darüber hinaus ginge der gesamte augenblickliche Wert verloren.

Daher wird vorgeschlagen für diesen Baum die Festsetzung zum Erhalt aufzugeben und eine benachbarte Stieleiche (Stammd. ca. 60 cm) entsprechend festzusetzen. Diese Eiche hat von ihrem Zustand und der Lage im B-Planentwurf weitere Entwicklungsmöglichkeiten und kann zur Prägung des Gebietes beitragen. Eine Anfüllung des Wurzelbereiches bzw. das Befahren und Lagern von Baumaterialien im Kronentrauf sind nicht zulässig.

Weitere Minderungs- bzw. Schutzmaßnahmen sind nicht möglich bzw. nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den zusätzlichen Eingriff (Erhöhung GRZ um 0,1) wird an der nördlichen Grenze des WA II die Pflanzung einer Laubholzhecke vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt auf ca. 70 m Länge in einer Breite von 2 m (Festsetzungsbereich). Gepflanzt werden Feldahorn, bzw. Hainbuche als 1-reihiger Heckenstreifen.

Auswirkungen und Maßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bebauung und damit zusätzliche Wohneinheiten, die eine Erhöhung der Verkehrs- und Parkbelastung auf der Dubelohstraße bedeuten, sind bereits nach bestehendem B-Plan zulässig. Der Verkehr wird nur zu Zeiten, wenn die Wohnheimbewohner zu ihren Wohnungen zurückkehren (morgens und abends) zunehmen, da dann Kleinbusse verkehren. Diese Auswirkungen sind aber, da nur 24 Menschen in dem Komplex wohnen werden, zu vernachlässigen. Da die Bewohner ganztags von Fachkräften betreut werden und einer normalen Tagesbeschäftigung (in der Regel in den Schlosswerkstätten Schloß Neuhaus) nachgehen, ist ein ungestörtes Nebeneinander von Wohnen gesunder und behinderter Menschen zu erwarten.

Die Auswirkungen durch die weiteren Wohneinheiten sind ebenfalls vernachlässigbar und bereits durch den bestehenden B-Plan abgedeckt.

Es sind jedoch Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Wohnungen, die direkt an die Dubelohstraße angrenzen, zu erwarten; hier sollten passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. So ist z. B. in der Planung der Gebäudeaufteilung darauf zu achten, dass Schlaf-, Wohn- und Büroräume zur straßenabgewandten Seite untergebracht werden. Dieses gilt auch für Nutzungen des Außenbereichs, z. B. Terrassen. Zusätzlich kann die Baumreihe entlang der Dubelohstraße mit dichten Sträuchern unterpflanzt werden, so dass die Lärmübertragung gemindert wird.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es erfolgt eine weitgehende Beseitigung der vorhandenen Strukturen (Gehölz- und Waldbestände), wobei diese rechtlich durch den bestehenden B-Plan keine Bindung haben. Lediglich durch die höhere Grundflächenzahl (von 0,3 auf 0,4) wird eine geringfügig höhere Versiegelung toleriert. Der Verlust des Biotopbestandes selbst ist aber bereits nach bestehendem Planungsrecht zulässig. Die Auswirkungen sind damit als gering einzustufen, zumal die ökologisch wertvollen Waldbereiche südlich und östlich des Änderungsbereiches erhalten bleiben und auch vier prägende Eichen entlang der Dubelohstraße im Gehölzstreifen als erhaltenswert festgesetzt bleiben.

Trotzdem stellt der Verlust der Gehölz- und Waldbestände eine Veränderung der faktisch bestehenden Biotopstrukturen dar, da Rückzugsräume für Tiere (v.a. Vögel und Kleinsäuger) verloren gehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Bereich der B-Plan-Änderung werden Gärten und Grünflächen entstehen, wie sie auch auf den angrenzenden Flächen vorhanden sind. Diese bieten angepassten Garten- und Allererweltsarten erweiterten Lebensraum. Durch den Erhalt prägender Bäume entlang der Dubelohstraße bleiben dort wertvolle Biotopstrukturen bestehen, so dass betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den geplanten Versiegelungsgrad wird die Entwicklung des Bodens nachhaltig beeinträchtigt. Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen (Speicherfunktion, Lebensraumfunktion, etc.). Zudem wird durch Abgrabungen, z. B. Unter-

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“

kellerung und Auffüllungen, der Boden in seiner Struktur vollständig und nachhaltig verändert, eine Regeneration ist aufgrund der Versiegelung kaum wieder möglich. Die Gefahr der Verschmutzung des Bodens wird durch die o. g. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Da jedoch rechtlich bereits eine Bebauung mit einer GRZ von 0,3 zulässig ist wird die zusätzlich Versiegelung nur geringfügig erhöht (GRZ von 0,4). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit zwar als Eingriff zu beurteilen, sind aber relativ gering und damit ausgleichbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Schutzgut Wasser

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung reduziert und die Verbindung zwischen Oberfläche und Grundwasser unterbunden. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung oder Beeinträchtigungen auf die Lippe sind jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades innerhalb des Baugebietes wird ein klimatischer Gunstraum in einen klimatischen Ungunstraum verändert, so dass insbesondere nachts mit einer erhöhten Wärmeabgabe der tagsüber erhitzten versiegelten Flächen zu rechnen ist. Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft und zur Lippeniederung sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen, insbesondere da sie rechtlich in einer ähnlichen Form bereits Bestand haben (bestehender B-Plan).

Schutzgut Landschaft

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau von Wohnhäusern entlang der Dubelohstraße wird es lokal zu einer vollständigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes kommen, die jedoch durch den bestehenden B-Plan in der Höhe bereits zulässig ist und sich in der Baudichte (GRZ) nur geringfügig verändert. Da außerdem die prägenden Wäldchen als typische Landschaftsbestandteile südlich und östlich des Änderungsbereiches erhalten bleiben und das Landschaftsbild prägende Bäume entlang der Dubelohstraße in die Festsetzungen des B-Planes übernommen werden, bleiben die charakteristischen Strukturen erhalten. Durch Bauhöhe (2 Vollgeschosse) und Baudichte fügt sich die geplante Bebauung ebenfalls in das vorhandene Ortsbild ein. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind vor dem Hintergrund des bestehenden B-Planes somit nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bautätigkeiten ist zeitlich begrenzt und damit hinnehmbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Variantenvergleich

Planungsanlass ist die Notwendigkeit von Behindertenwohnflächen im Nahbereich der Schlosswerkstätten von Schloß Neuhaus. Dabei bietet es sich an, einen bestehenden B-Plan entsprechend der erforderlichen Bedürfnisse anzupassen. Dieses Vorgehen ist einer Neuausweisung von Wohnbauflächen am Ortsrand vorzuziehen. Aufgrund der räumlichen Nähe der Wohneinheiten zu den Schlosswerkstätten und der Lage am Ortsrand mit guten Erholungsmöglichkeiten ist dieser Standort gut für die Wohngebietsausweisung geeignet. Weiterhin wird auf diese Weise die Integration von gesunden und behinderten Menschen gefördert. Durch den Erhalt der Wäldchen und der prägenden Gehölze u. Bäume entlang der Dubelohstraße sowie einer an die vorhandene Bebauung angepassten Bauhöhe und Baudichte wird sich die Planung in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die Betrachtung der Null-Variante würde in diesem Fall bedeuten, dass eine Bebauung nach gültigem Recht möglich ist, damit gehen ebenfalls die vorhandenen Strukturen verloren und es würde eine ähnliche Bebauung wie die jetzt geplante entstehen. Die Umwandlung dieser Bauflächen in Grünflächen ist innerhalb der Bebauung nicht sinnvoll, da Vorbelastungen vorhanden sind und eine Verdichtung der Bebauung einer Neuausweisung von Bauflächen vorgezogen werden sollte. Dieses kann ebenfalls nicht im Sinne der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gem. § 1a BauGB) sein.

Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichsflächen

Bilanzierung des Eingriffs

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach gültigem B-Plan bereits eine Bebauung der Flächen zulässig ist. Diese Eingriffsbetrachtung umfasst also nur die Veränderung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden B-Planes. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 6.800 m².

Bestand (aktueller B-Plan) – mögliche max. Versiegelung:

Straßenverkehrsflächen: 994,00 m²
Bauland: 5.809 m² mit einer GRZ von 0,3 1.742,70 m²

Summe Versiegelung Bestand 2.736,70 m²

Planung (B-Plan-Änderung) – mögliche max. Versiegelung:

Straßenverkehrsflächen: 1.006,00 m²
Bauland: 5.797 m² mit einer GRZ von 0,4 2.318,80 m²

Summe Versiegelung Planung 3.324,80 m²

Damit liegt die maximale zukünftige Versiegelung um 588,10 m² höher als im bestehenden Bebauungsplan. Als teilweiser Ausgleich kann die im Kap. 5.4 beschriebene Pflanzung einer Laubholzhecke mit einer Fläche von ca. 140 m² in Ansatz gebracht werden.

Monitoring

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

Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes, sowie der externen Ausgleichsfläche erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens.

Zusammenfassung

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“ erfolgt eine Änderung der baulichen Nutzung in der Form, dass die momentan rechtskräftige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 in eine zusammenhängende Baufläche und eine kleinere Fläche mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,4 umgewandelt wird.

Aufgrund dieser nur geringfügigen Veränderung der bestehenden rechtlichen Situation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sind sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird geringfügig höher sein als im (Planungs-)Bestand. Prägende Bäume (z. B. Eichen an der Dubelohstraße) bleiben durch Übernahme des Erhaltungsgebotes bestehen. Der erforderliche Ausgleich soll zumindest teilweise durch die Anlage einer neuen Laubholzhecke sowie durch die Anlage einer ökologisch ausgerichteten Freiraumgestaltung auf der Fläche wieder ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

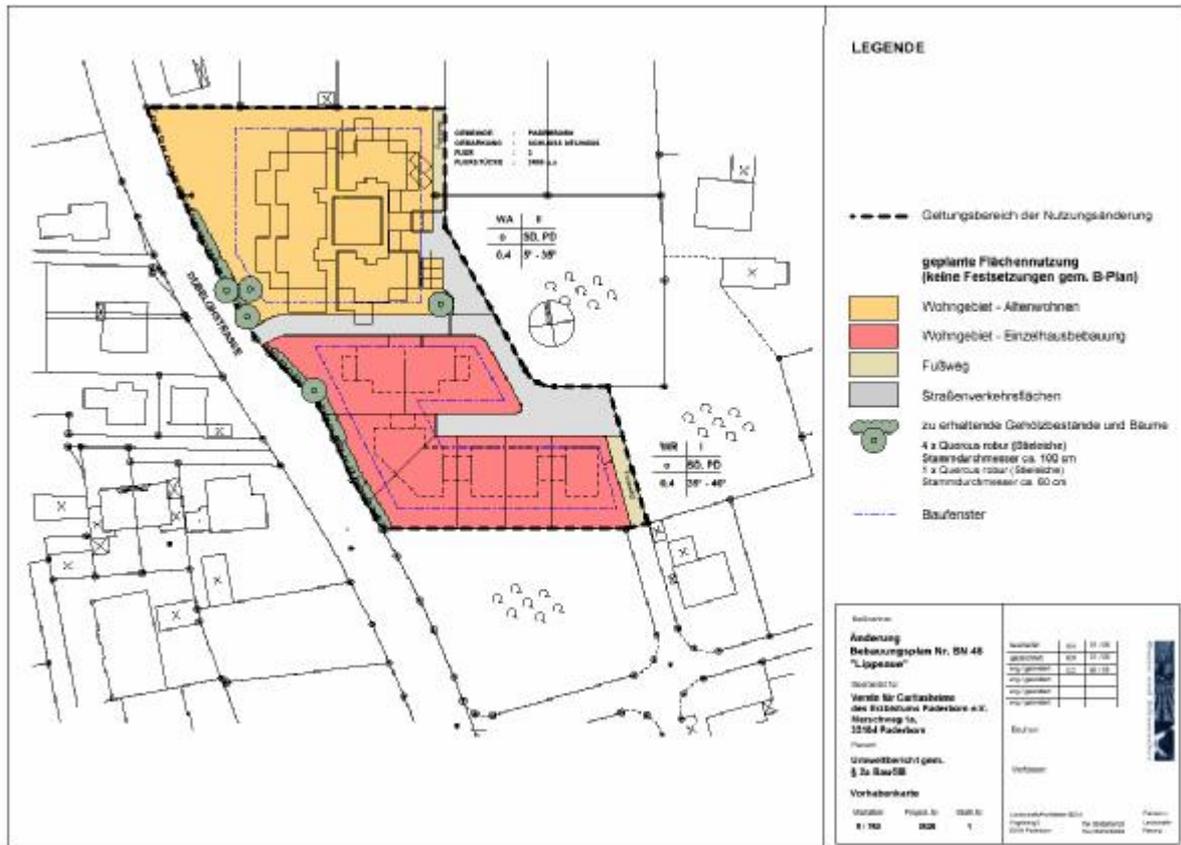
Literaturverzeichnis

- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NRW) vom 21.07.2000, geändert am 26.06.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 1G vom 24.06.2004
- Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 05.09.2001, geändert durch Art. 3 vom 24.06.2004
- Kreiskarte Paderborn, Kreis Pb, 1:50.000
- Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn
- Biotopkataster NRW: Schutzwürdige Biotop
- Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, (1991) "Landschaftsbild-Eingriff-Ausgleich"
- Gareis-Grahmann, (1993) "Landschaftsbild und Umweltverträglichkeitsprüfung"
- Knospe, Frank: Handbuch zur argumentativen Bewertung, Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung, Dortmund, 1998
- Urbanski u. Versmold, (2005) Geotechnischer Bericht
- Bangert, Helmut, (1990) „Klimaanalyse Stadt Paderborn“

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“



II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 45 „Wohnpark Lippeaue“



Aufgestellt:

Paderborn, 19.04.2006
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Böddeker

Schultze