

# Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173



## „Alter Sportplatz Fürstenweg“

Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Mai 2006

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss



Stadtplanungsamt Paderborn  
Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Städtebauliche Begründung

1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. **Übergeordnete Vorgaben**
  - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 4.2 Landschaftsplan
  - 4.3 Flächennutzungsplan
5. **Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption
  - 5.2 Äußere Erschließung
  - 5.3 Innere Erschließung
  - 5.4 ÖPNV-Anbindung
  - 5.5 Versorgung
6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
  - 6.2 Straßenverkehrsflächen
  - 6.3 Fuß- und Radwege
  - 6.4 Grünstrukturen
  - 6.5 Baugestalterische Festsetzungen
  - 6.6 Ver- und Entsorgung
  - 6.7 Immissionsschutz
  - 6.8 Natur-, Bau- und Bodendenkmale
  - 6.9 Altlasten
7. **Umweltbelange**
8. **Flächenbilanzierung**
9. **Hinweise/Sonstiges**
10. **Investitionsschätzung**
11. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
12. **Gesamtabwägung**

## II. Umweltbericht

### 1. Einführung

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den B-Plan relevanten Umweltschutzziele u. deren Berücksichtigung

### 2. Umweltprüfung

#### 2.1 Bestandsaufnahme

- 2.1.1 Naturraum
- 2.1.2 Fauna
- 2.1.3 Vegetation
- 2.1.4 Geologie / Boden
- 2.1.5 Wasser
- 2.1.6 Klima
- 2.1.7 Biotopstrukturen
- 2.1.8 Naturschutzrelevante Schutzausweisungen
- 2.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 2.2.3 Schutzgut Boden
- 2.2.4 Schutzgut Wasser
- 2.2.5 Schutzgut Klima und Luft
- 2.2.6 Schutzgut Landschaft
- 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

#### 2.3 Prognose / Variantenvergleich

- 2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
- 2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

#### 2.4 Ergebnis der Umweltprüfung

#### 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### 2.6 Ausgleichsmaßnahmen

### 3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

### 4. Monitoring

### 5. Zusammenfassung

### 6. Literaturverzeichnis

## III. Monitoring

---

## **I. Städtebauliche Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 08.12.2005 das Änderungsverfahren für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Alter Sportplatz Fürstenweg“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchzuführen. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 21.12.2005 bis 18.01.2006 statt.

Am 09.02.2006 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die vorgebrachten Stellungnahmen beraten und die öffentliche Auslegung beschlossen. Beschlossen wurde auch, den Änderungsbereich nach Norden bis an den Padersteinweg sowie nach Süden bis einschließlich der Reumontstraße zu vergrößern.

In seiner Sitzung am 16.03.2006 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt erneut über die I. Änderung des Bebauungsplanes beraten und für die Offenlage des Entwurfes im Bereich der oberirdischen Hotelstellplätze eine weitere Modifizierung für den Offenlageentwurf beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 29.03.2006 bis zum 02.05.2006 statt.

### **2. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Reumontstraße“ ist seit dem 08.08.1992 rechtsverbindlich. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Absicherung einer Bebauung des Sportplatzes am Fürstenweg mit einer Hotel- und Büronutzung sowie die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen entlang der Straße „Mönchebrede“. Auch wurde mit dem Bebauungsplan erstmalig die vorhandene Bebauung an der Reumontstraße zwischen dem Fürstenweg und der Straße Mönchebrede städtebaulich eindeutig geregelt.

Nachdem der Sportausschuss im Jahre 1999 die Aufgabe des Sportplatzes zugunsten einer Wohnbauausweisung beraten hat, fasste der Rat der Stadt Paderborn im Februar 2001 den Grundsatzbeschluss, auf dem Sportplatzgelände am Fürstenweg ein Wohnpark-Konzept mit dem St. Johannisstift Paderborn als Vorhabenträger zu verwirklichen. Idee des Wohnpark-Konzeptes war, eine altengerechte Siedlung in attraktiver und erholsamer Grünanlage entlang der Pader zu verwirklichen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) sollte das Konzept planungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund fehlender öffentlicher Förderung konnte das Vorhaben aber nicht verwirklicht werden. Ein Einleitungsbeschluss wurde nicht gefasst.

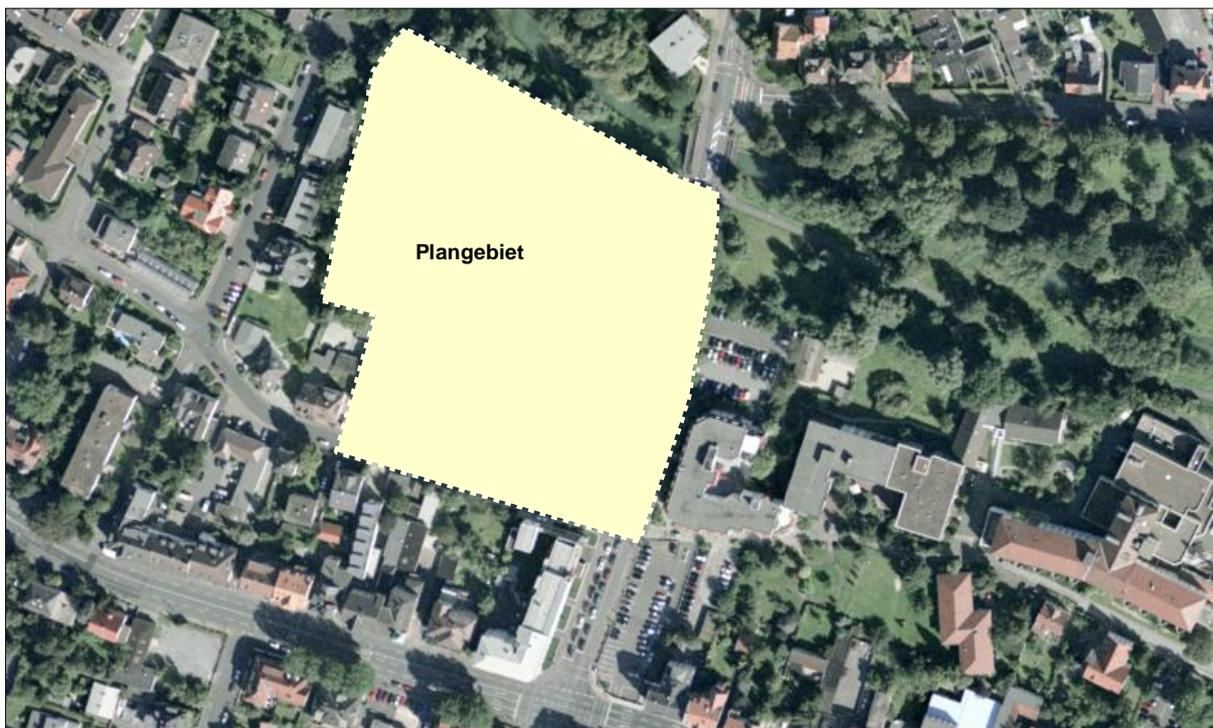
Nunmehr beantragt ein Investor, auf Teilflächen des Sportplatzgeländes, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, ein Hotel zu errichten. Geplant ist ein Welcome Hotel mit ca. 160 Zimmern. Die Investorenplanung weicht aber in einigen entscheidenden Punkten von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 173 „Reumontstraße“ ab. So sieht die Neuplanung eine Überschreitung der Baugrenzen zur Paderau sowie nach Süden und Südwesten eine Überschreitung der Geschossigkeit und der Wandhöhe im zurückliegenden Teil des geplanten Hotelgebäudes, außerdem anstelle von Tiefgaragenplätzen oberirdische Stellplätze vor. Zur Verwirklichung der neuen Planung ist deshalb zwingend eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der zur Offenlage erweiterte Änderungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 weist eine Größe von ca. 2,3 ha auf und befindet sich im Westen der Kernstadt Paderborn mit einer Entfernung von nur 500 m zur historischen Altstadt, die sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhält. Er erstreckt sich auf den Bereich zwischen dem Fürstenweg, der Reumontstraße, der Mönchebreite und dem Padersteinweg.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der seit 1954 bestehende und 1980 modernisierte Tennensportplatz Fürstenweg mit einem eingeschossigen in der Zwischenzeit renovierungsbedürftigen Umkleidegebäude.

Auf der Ost- und Südseite des Sportplatzes stehen als Rahmenpflanzung einige zum Teil erhaltenswerte Bäume sowie auf der Westseite an der Böschung entlang der Bebauung „Mönchebreite“ eine erhaltenswerte Baum- und Strauchgruppe. Im Bereich südlich der heutigen Sportplatzfläche stehen ein- bis viergeschossige Gebäude, die neben dem Wohnen auch teilweise gewerbliche Nutzungen aufweisen. Nördlich des Sportplatzes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Paderaue mit dem Padersteinweg und der Pader.

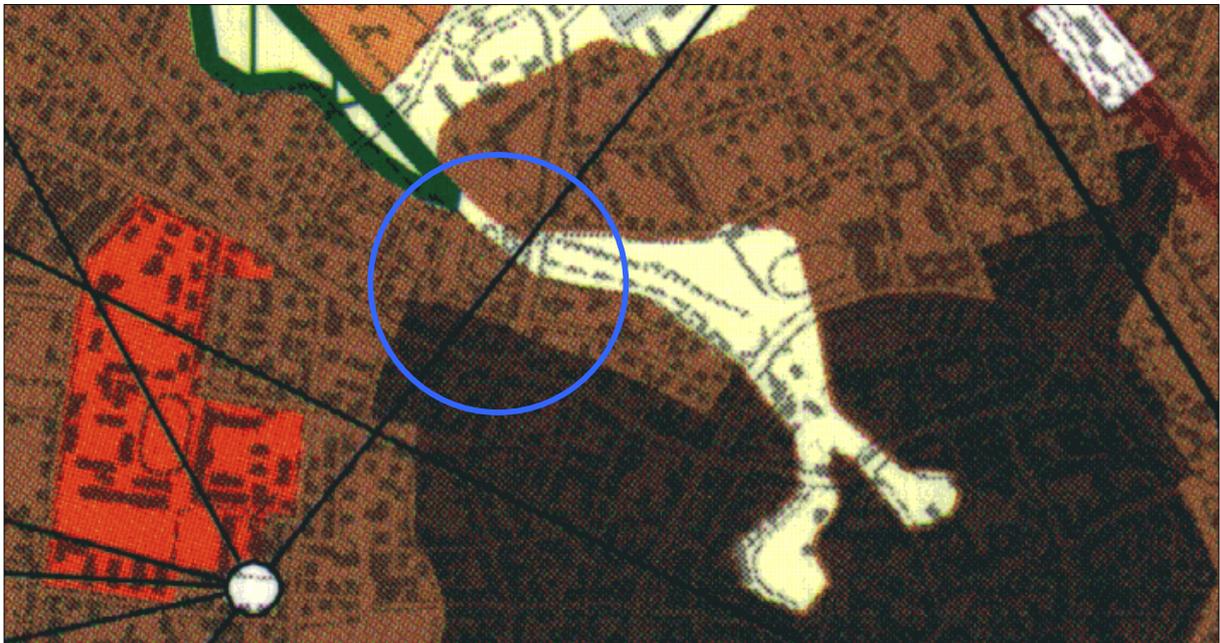


Umgeben wird der Änderungsbereich im Süden und Westen von ein- bis viergeschossigen Gebäuden in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die auch teilweise gewerblich genutzt werden. Auf der Ostseite des Fürstenweges grenzt das Gelände des St. Johannisstiftes mit Altenheimen und Kurzzeitpflegeeinrichtungen sowie einem Krankenhaus an. Dieser Bereich ist mit Gebäuden bis zu fünf Geschossen bebaut. Auch befinden sich am Fürstenweg private Stellplatzanlagen der zuvor genannten Nutzungen. Zwischen der Paderaue sowie den Alten- und Krankeneinrichtungen befinden sich eingeschossige Gebäude, die sportlichen Zwecken (Kanu-Club) dienen. Zudem befindet sich hier auch ein öffentlicher Parkplatz. Im Norden vom Änderungsbereich befinden sich weitere Bereiche des Grünzuges

„Paderaue“. Darüber hinaus liegt auf der Nordseite der Paderaue das weitläufige Gelände des Westfalen-Kollegs (Staatliches Institut zur Erlangung der Hochschulreife) und weitere sportliche Einrichtungen wie eine Tennisanlage, das Inselbadstadion mit seinen Sportflächen sowie eins der beiden städtischen Freibäder (Rolandsbad).

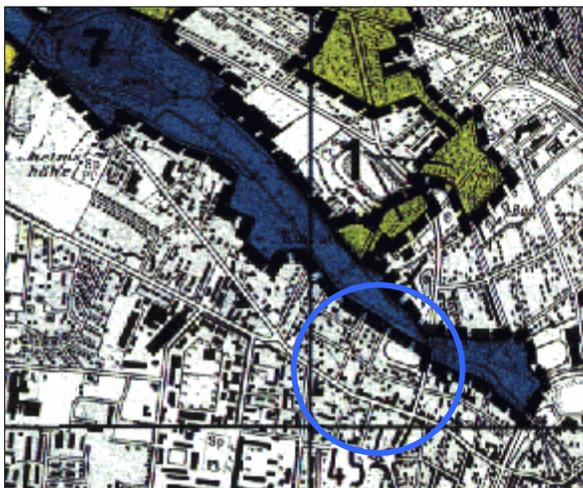
#### 4. Übergeordnete Vorgaben

##### 4.1 Gebietsentwicklungsplan



Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn - der Bezirksregierung in Detmold stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich - Bereiche mit mittlerer Siedlungsdichte zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar - dar. Die Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

##### 4.2 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ ist die Paderau mit dem Entwicklungsziel 7 - Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen - sowie als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ festgesetzt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

### 4.3 Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 als gemischte Baufläche (Mischgebiet), als Wohnbaufläche und die Paderau als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 im Jahre 1991/92 verfolgte die Stadt Paderborn das Ziel, die Nutzungen innerhalb des Plangebietes neu zu bestimmen. Der heutige Sportplatz sollte an dieser Stelle aufgegeben werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels an der nördlichen Einfahrt zur Innenstadt zu schaffen. Die Gebäudeform des Hotels soll zwischen der vorhandenen Bebauung und der Grünauere vermitteln. Die festgesetzten Geschosshöhen für das Hotelgebäude sind städtebaulich begründet, da der Neubau als signifikante Auftaktbebauung der Innenstadt geplant wurde und ein Merkzeichen im städtischen Erscheinungsbild darstellen soll. Gleichzeitig sollte durch die Neubebauung an dieser Stelle der Bebauungsrand eindeutig markiert und bewusst als ein Gegenüber von bebauter Fläche und Grünraum gestaltet werden. An diesen städtebaulichen Zielen hat sich aus Sicht der Stadtplanung und der Stadtentwicklung nichts verändert. Es wird weiterhin angestrebt, an dieser Eingangssituation zur Innenstadt eine markante,

deutliche und charakteristische Bebauung zu erhalten, die den Übergang vom bebauten Bereich zum Freiraum der Paderau verdeutlicht.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Alter Sportplatz Fürstenweg“ soll eine etwas abgeänderte Hotelplanung mit modifizierten Baugrenzen, Wandhöhen, oberirdischen Stellplätzen und einer veränderten Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Neuausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Baubereiche planungsrechtlich abgesichert werden.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung der geplanten Gebäude auszuschließen, setzt die I. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin für die jeweiligen Gebäudeteile maximale Wandhöhen fest. Der darüber hinaus vorgegebene Nutzungsrahmen lässt den Architekten einen breiten Spielraum für Kreativität und zur Entwicklung von Gebäuden mit einem großen Gestaltungsanspruch. Es wird besonderer Wert darauf gelegt, dass an der städtebaulich exponierten Stelle im Stadtgebiet ein Akzent gesetzt wird durch eine Gebäudegruppe mit Charakter und einer qualitätvollen architektonischen Gestaltung.

Um für das Hotel eine überzeugende, deutliche, anschauliche und hervorgehobene Adresse im Stadtbild zu erhalten, wird - wie bereits im rechtsverbindlichen Plan festgesetzt -, wieder eine Hotelvorfahrt zum Fürstenweg vorgesehen. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Hinderungsgründe, die Hotelvorfahrt unmittelbar vom Fürstenweg zuzulassen. Es ist angedacht, auf dem rückwärtigen Bereich des heutigen Sportplatzgrundstückes qualitativ hochwertigen Wohnraum und nicht störende aber wohnartig strukturierte gewerbliche Betätigung anzusiedeln. Daneben soll mit der I. Änderung auch der überbaubare Bereich zwischen der Reumontstraße und dem heutigen Sportplatz vergrößert werden.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird die städtebauliche Weiterentwicklung dieses innerstädtischen Bereiches gefördert, was besonders sinnvoll ist, da sich der Altstadtkern von Paderborn mit seinen historischen, kulturellen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befindet.

Da die heutige Sportplatzfläche der Allgemeinheit nur zeitlich begrenzt außerhalb der Trainingszeiten der Fußballvereine zur Verfügung steht, werden die Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche der Umgebung kaum eingeschränkt. Darüber hinaus bietet die große sterile Tennenfläche nur wenige Anreize für eine phantasievolle und erlebnisreiche Spielgestaltung. Dementsprechend gering ist auch die Akzeptanz des Platzes. Nach Aufgabe des Platzes haben die Kinder und Jugendlichen in zumutbarer Fußwegentfernung die Möglichkeit, die Anlagen und Einrichtungen des Inselbad-Stadions und in der Paderau aufzusuchen. Durch fertig gestellte Neubauten von Sportanlagen und der zurzeit stattfindenden Ertüchtigung, Modernisierung und Umgestaltung weiterer Sportanlagen im Stadtgebiet von Paderborn sowie der angestrebten Verbesserung der Spielsituation am Inselbadstadion können ausreichende Ersatzspielflächen für Fußballvereine zur Verfügung gestellt werden.

### **5.2 Äußere Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches sichern die Neuhäuser Straße, Reumontstraße und der Fürstenweg.

### **5.3 Innere Erschließung**

Das direkt an den Fürstenweg angrenzende geplante Hotelgrundstück erhält eine direkte Vorfahrt vom Fürstenweg, über die ca. 15 hoteleigene Stellplätze angefahren werden. Vor dem

Hotel wird ein Rondell als Wendemöglichkeit ausgebildet, die gewährleistet, dass auch vor dem Hotel gewendet werden kann und dass die Fahrzeuge in Vorwärtsfahrt dieses wieder verlassen können. Aufgrund der geringen Belastung wird es durch die Hotelvorfahrt zu keinerlei Verkehrsbehinderung kommen. Die Nähe der Hotelvorfahrt zum signalisierten Fußgängerüberweg ist unproblematisch. Zudem wird das Hotel über eine neue Straße mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage erschlossen, die entlang der Südgrenze des heutigen Sportplatzes verläuft und darüber hinaus die rückwärtigen Sportplatzflächen sowie neue bauliche Möglichkeiten zur Reumontstraße erschließt. Von dieser Straße wird auch der überwiegende Teil der privaten Stellplätze des geplanten Hotels erschlossen. Diese Stichstraße hat ausreichende Abstände zur Reumontstraße und zum Maltaweg/Padersteinweg, so dass es auch hier zu keinen nennenswerten Verkehrsbeeinträchtigungen kommt. Von Vorteil für die verkehrliche Situation ist, dass die LKW-Andienung über die Stichstraße in einem ausreichenden Abstand zum signalisierten Fußgängerüberweg erfolgt. Da die Stichstraße über einen ausreichend großen Wendehammer verfügt, werden auch an der Einmündung Stichstraße/Fürstenweg keine rückwärts fahrenden Fahrzeuge, insbesondere LKW auftreten.

### 5.4 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches am Fürstenweg und der Neuhäuser Straße befinden sich Haltestellen der Buslinien Nr. 1 und 11 des PaderSprinters. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

### 5.5 Versorgung

Sämtliche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Spielflächen sind in unmittelbarer sowie in erreichbarer fußläufiger Nähe des Plangebietes vorhanden.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 173 ist auf dem bisherigen Sportplatzgelände Mischgebiet (MI) mit zwei größeren zusammenhängenden Baubereichen, einer maximal viergeschossigen Hotel- und Büronutzung, abgestufte Wandhöhen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Auch stellt der Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Bereichen des Grundstückes eine Fläche, auf der die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist sowie ein Gehrecht zulasten der Allgemeinheit dar. Für den Bereich südlich des heutigen Sportplatzes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur eine straßenseitige Bebauung entlang der Reumontstraße fest.

### Hotelbereich

Für den vorderen Teil der Bebauung am Fürstenweg (Hotel) sieht die I. Änderung des Bebauungsplanes nun eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf das in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Maß von 0,6 vor. Dies ist städtebaulich vertretbar, da auch die Grundstücke im Nahbereich zum Teil erhebliche bauliche Verdichtungen aufweisen und bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,6, wie als allgemein zulässige Ausnutzung eines Mischgebietes in der Baunutzungsverordnung geregelt, keine städtebaulichen Mängel oder Missstände zu erwarten sind.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Alter Sportplatz Fürstenweg“

Der Entwurf der I. Änderung sieht entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 173 die maximal viergeschossige Ausbildung eines Blockrandes entlang des Fürstenweges sowie der Paderau vor. Zielsetzung ist wie im rechtsverbindlichen Plan auch die Markierung des Bebauungsrandes als Auftakt zur Kernstadt. Im Vorfeld zur Planänderung und auch im bisherigen Planverfahren wurde kontrovers über die Stellung des Gebäudes entlang der Paderau und des Fürstenweges diskutiert und nachgedacht. Die einzelnen Vorschläge wie z. B. den Baukörper zu spiegeln und den Freiraum zur Paderau für Terrassen, Pavillons oder ähnliches zu nutzen, würden aber zusätzliche Lärm- und Schadstoffeinwirkungen für die Paderau bedeuten. Dieses erscheint aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Mit der jetzt gewählten Stellung des Hotelgebäudes wird eine deutliche und markante Trennung zwischen dem Freiraum der Paderau und angrenzender Bebauung geschaffen, so dass Lärm- und optische Beeinträchtigungen durch Personen und Verkehr auf die Paderau gemindert werden. Mit der geplanten Gebäudestellung wird somit die Funktionsfähigkeit der Paderau im vollen Umfang erhalten und zudem gefördert. In der Gewichtung und Abwägung der unterschiedlichen städtebaulichen sowie ökologischen Überlegungen wird die jetzt getroffene Stellung der Gebäude als Blockrand deshalb als die beste Lösung für diesen Stadtbereich erachtet.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten vier Geschosse mit der maximalen Wandhöhe von 15,30 m orientierten sich an der vorhandenen historischen 3 ½-geschossigen Wohnbebauung am Fürstenweg, die am Fürstenweg eine Traufhöhe von ca. 12,0 m, im Gartenbereich von 14,0 m und eine Firsthöhe von ca. 17,0 m aufweisen sowie den hohen Gebäuden des Altenzentrums Johannisstift auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit bis zu fünf Geschossen und schirmen das zurückliegende Gelände vor Lärmimmissionen und sonstigen störenden Einflüssen vom Fürstenweg ab. Die Wandhöhe von 15,30 m wird in der I. Änderung aber nur noch an den vom Fürstenweg sowie der Paderau abgewandten Seiten festgesetzt. Zum Fürstenweg und zur Paderau wird eine maximale Wandhöhe von 13,0 m vorgesehen. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich wie zuvor beschrieben an der vorhandenen Bebauung entlang des Fürstenweges und ermöglichen somit ein harmonisches und nahtloses Einbeziehen und Anpassen der zukünftigen Bebauung in das vorhandene Stadtgefüge. Auch wird sich die Neubebauung unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen harmonisch und abgestimmt in das Stadtbild einfügen.

Im Änderungsentwurf wird die maximal viergeschossige Bebauung um ca. 20 m nach Westen auf einen Bereich erweitert, der bisher maximal dreigeschossig zu bebauen war. Dabei werden mit der neuen viergeschossigen Bauweise aber Abstände von über 60 m zur vorhandenen Bebauung an der Straße Mönchebreite eingehalten, so dass durch die Vergrößerung der Gebäudekubatur für den Bereich „Mönchebreite“ keinerlei Sichtbeeinträchtigungen, Verschattungen, Immissionen oder sonstige Nachteile entstehen können. Zumal zwischen der geplanten Hotelbebauung und der vorhandenen Bebauung an der Mönchebreite im Änderungsentwurf auch wieder eine bis zu dreigeschossige Bebauung eingeplant wird, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 173 festgesetzt war und somit eine abschirmende Funktion für die Bebauung an der Mönchebreite übernimmt.

Als Dachform ist im Bereich der geplanten Hotelbebauung das Flach- bzw. Pultdach mit einer Dachneigung vom max. 10° geregelt. Die Baugrenzen werden geringfügig modifiziert und der veränderten Hotelplanung angepasst. Mit der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gewählten Stellung des Hotelgebäudes entlang des Fürstenweges und damit verbunden die Festlegung der Baugrenzen öffnet sich der Straßenraum trichterförmig zur Paderau und lässt damit den Grünbereich der Paderau neu wahrnehmen und erfahren.

### **Stellplatzanlage**

Bei der bisherigen Festsetzung von Tiefgaragenplätzen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 173 handelte es sich um eine Angebotsplanung. Im Bebauungsplan befinden sich keinerlei Ausschlüsse für oberirdische Stellplätze, insofern waren diese auch bisher schon allgemein zulässig. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 soll nunmehr die Darstellung von Tiefgaragenplätzen gänzlich aufgegeben werden. Im Bereich der geplanten Hotelanlage werden Flächen für oberirdische Stellplätze sowie teilweise für überdachte oberirdische Stellplätze (Carportanlagen) festgesetzt. Die vorgenannte Maßnahme gestattet den Architekten und Planern, die möglichen Bauvorhaben auch ohne Tiefgaragenplätze zu verwirklichen und erlaubt somit einen größeren Gestaltungsspielraum und eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Die Nähe zur Paderau und hiermit verbunden der hohe Grundwasserstand, der aufgefüllte Baugrund und die allgemeinen Bodenverhältnisse (schluffige Bodenschichten mit humosen Anteilen) lassen eine Tiefgarage ebenfalls nicht sinnvoll erscheinen. Zudem werden aufwendige Gründungsarbeiten verhindert und damit unverhältnismäßig hohe Bau- und Entsorgungskosten vermieden. Auch bestehen aufgrund der bereits unter Punkt 3 der städtebaulichen Begründung genannten vorhandenen oberirdischen Parkplatzanlagen am Fürstenweg keine einsichtigen städtebaulichen und stadtgestalterischen Notwendigkeiten, eine Tiefgarage zwingend vorzuschreiben. Bedingt durch die Lage der Hotelstellplätze hinter dem Baukörper entlang des Fürstenweges, der Bebauung auf dem Westteil des heutigen Sportplatzes und der neuen Bebauung auf der Südseite der geplanten Stichstraße treten die festgesetzten Hotelstellplätze überhaupt nur für den direkt benachbarten und sehr begrenzten Bereich städtebaulich in Erscheinung.

Zur Minimierung der optischen Beeinträchtigung der Stellplätze wird in der Änderung des Bebauungsplanes geregelt, dass die Stellplatzanlagen einzugrünen und mit Bäumen zu bepflanzen sind. Auch sind die Dach- und Wandflächen der überdachten Stellplätze und die eingeschossigen Flachdächer des Hotels zu begrünen. Diese Maßnahmen sind neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Paderborn und dem Investor geregelt. Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich die vorgenannten Bauteile abgestimmt in das Stadtbild einfügen.

### **Mischgebiet westlicher Teilbereich**

Für den gesamten zurückliegenden westlichen Teilbereich der heutigen Sportplatzfläche wird eine maximal dreigeschossige Bauweise mit einer max. Wandhöhe von 11,70 m festgesetzt. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren diese Bereiche des rückwärtigen Grundstücks mit einer bis zu dreigeschossigen Bauweise zu bebauen. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich modifiziert und großzügiger ausgewiesen, da derzeit noch nicht feststeht, wie die Flächen aufgeteilt, verkauft oder bebaut werden sollen. Mit einer maximalen Wandhöhe von 11,70 m nimmt die geplante dreigeschossige Bebauung die Relationen der vorhandenen und mit einem Staffelgeschoss versehenen zweigeschossigen Bebauung an der Straße Mönchebreite sowie der geplanten viergeschossigen Hotelanlage auf dem heutigen Sportplatz auf, vermittelt somit zwischen unterschiedlichen Höhen und sorgt für einen harmonischen Übergang der unterschiedlichen Bauhöhen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich die Wohngebäude an der Straße Mönchebreite aufgrund der Geländebruchkante bis zu 3 m oberhalb des heutigen Sportplatzgeländes befinden. Mit der Festsetzung der Wandhöhe von maximal 11,70 m wird neben den Relationen der Bauhöhe auch das Einfügen in das Stadtbild und die Stadtsilhouette gewährleistet.

Mit der Dreigeschossigkeit und der vorgegebenen Wandhöhe soll diese im Nahbereich der Innenstadt und zu den Freibereichen wie Paderau, Inselbad und Fischteichen gelegene

Fläche zudem städtebaulich optimal genutzt werden, um qualitativ hochwertigen Wohnraum und nicht störende aber wohnartig strukturierte gewerbliche Betätigung zu ermöglichen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits getroffene Einschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird für diesen Bereich auch wieder im Änderungsplan übernommen. Diese Regelung verhindert eine zu intensive Ausnutzung der Fläche und garantiert somit ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Festsetzungen und Nutzungen.

Die „besondere Bauweise“ (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) und die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) haben für den Bereich des heutigen Sportplatzes weiterhin Bestand.

### **Bebauung südlich der Stichstraße**

Für den Bereich zwischen dem jetzigen Sportplatz und der Reumontstraße (Reumontstraße Hr. 52 bis 56) werden die Baugrenzen nach Norden bis auf einen Abstand von 3,0 m an die neue Stichstraße vergrößert. Dies ermöglicht wie von den Grundstückseigentümern gewünscht einen Umbau vorhandener bisher gewerblich genutzter Baukörper zu Wohnungen bzw. den Neubau von Wohngebäuden. Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB), der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der maximal dreigeschossigen offenen Bauweise sowie die Festsetzung von geeigneten Dächern bleibt unverändert bestehen. Nicht verändert werden auch die Festsetzungen und Regelungen für die Bebauung der Grundstücke Gemarkung Paderborn, Flur 68, Flurstücke 45, 44 und 353 (Fürstenweg 7 bis 9 und Reumontstraße 50). Im Entwurf zur Offenlage der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 bleibt für die zuvor genannten Grundstücke auch die Darstellung als Baudenkmal bestehen.

### **6.2 Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung der neu zu ordnenden rückwärtigen Grundstücksflächen wird vom Fürstenweg eine öffentliche Erschließungsstraße in einer Breite von 5,50 m mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage eingeplant. Die weitere Erschließung ist über individuell anzulegende Privatwege möglich. Entlang der Südgrenze des Flurstücks 640 werden öffentliche Parkplätze in der Tiefe von 5,0 m sowie Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Diese Verkehrsgrünflächen zwischen den öffentlichen Parkplätzen sichern und schützen vorhandene und erhaltenswerte Bäume und erlauben zudem das Anpflanzen weiterer heimischer Bäume zur Eingrünung der Parkplätze. Eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr. Beckenbauer zeigt, dass mit den ermittelten Beurteilungspegeln für die Nutzung der öffentlichen Parkplätze die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. An der Ausweisung von Straßenverkehrsflächen für den Fürstenweg und die Reumontstraße, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 173 geregelt, werden keine Änderungen vorgenommen.

### **6.3 Fuß- und Radwege**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist quer über den heutigen Sportplatz eine öffentliche fußläufige Verbindung vom Fürstenweg zum Padersteinweg festgesetzt. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Diese Fuß- und Radwegeverbindung über den Sportplatz zwischen Padersteinweg und Fürstenweg würde einen erheblichen Eingriff in vorhandene Grünstrukturen erforderlich machen. Auf diese fußläufige Verbindung kann auch verzichtet werden, da über den vorhandenen Fuß- und Radweg am Fürstenweg die Innenstadt von Paderborn als auch in Richtung Schloß Neuhaus (Padersee), Fischteiche, Inselbadstadion und in Richtung Rieckekeviertel mit anschließendem Bahnhof sicher erreichbar ist und ein geringfügiger Umweg zumutbar erscheint.

#### 6.4 Grünstrukturen

Der Grünbestand an der Böschungskante zur Mönchebreite wird mit einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt. Gleichermäßen bleibt der Bereich der Paderaue festgesetzt, doch wird dieser Bereich um einen Streifen von 4,0 m nach Süden vergrößert, der nach Westen keilförmig auf die bisherige Grenze des Grünbereiches ausläuft. Weiterhin bleibt in der Paderaue der Fuß- und Radweg Padersteinweg, der Waldbestand und das Erhaltungsgebot für Einzelbäume sowie für Baum- und Strauchgruppen bestehen. Auch wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ im Bebauungsplan dargestellt. Entlang des Fürstenweges werden erhaltenswerte Bäume mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert. Auf dem geplanten Hotelgrundstück werden parallel zum Fürstenweg und im Bereich der oberirdischen Stellplätze Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die zuvor genannten Maßnahmen im Bereich des Hotelgrundstücks auch in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Hotelinvestor geregelt.

#### 6.5 Baugestalterische Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zu Wandhöhen, die dazu beitragen sollen, dass sich die Neubebauung harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügt. Damit dieses Ziel weiterhin erhalten bleibt, werden die folgenden Festsetzungen zu Wandhöhen beibehalten bzw. neu geregelt:

maximale Wandhöhen im Mischgebiet

bei I Geschoss	=	6,00 m
bei II Geschossen	=	8,30 m
bei III Geschossen	=	11,70 m
bei IV Geschossen	=	13,00 m bzw. 15,30 m

Bezugsebene ist das vorhandene Gelände.

#### 6.6 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen können die bestehenden Leitungsnetze in dem Fürstenweg und dem Padersteinweg genutzt werden. Für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr sind die vorhandenen Wasserleitungssysteme bereits ausreichend dimensioniert und es kann vom zuständigen Versorgungsträger für die Mischgebietsflächen eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden bereitgestellt werden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird zweigeteilt. Ein Teilbereich der geplanten Erschließungsstraße und Teilflächen der Außenanlagen des geplanten Hotels sollen im Trennsystem entwässert werden. Der Regenkanal schließt im Fürstenweg an. In den vorhandenen Mischwasserkanal in der Reumontstraße entwässert der südliche Teil des Gebietes (Bestand an der Reumontstraße). Für den westlichen Teil des Plangebietes (ehemaliger Sportplatz) und die Baumöglichkeiten südlich der geplanten Erschließungsstraße ist ein Anschluss an den Mischwasserhauptsammler in der Paderaue geplant. Der Kanal wird über ein Leitungsrecht in Richtung Paderaue geführt. Die Einleitung erfolgt vor der Drossel des Regenüberlaufbeckens Hans-Humpert-Straße, so dass die Mischwasserbehandlung gesichert ist. Die ausreichende Behandlungskapazität wurde u.a. in einem Gutachten der Universität Kassel im Jahre 2006 nachgewiesen. Das erforderliche Leitungsrecht auf

den privaten Bauflächen wird in Form eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Paderborn festgesetzt. An diesen Kanal müssen auch die privaten Schmutzwasseranschlüsse erfolgen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Verdichtung), der undurchlässigen Böden (Gley laut Bodenkarte), der zukünftig hohen Versiegelung und der vorhandenen Leitungen in dem Fürsten- und Padersteinweg kann auf ein Versickerungsgutachten verzichtet werden. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass aufgrund der zuvor genannten Bodenverhältnisse die Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen ist. Alle bebauten und befestigten Flächen sind an den Regenwasser- bzw. an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Parkplatzbereich der neuen Erschließungsstraße wird eine Fläche als Standort für Abfallbehälter und Wertstofftonnen bzw. -säcke festgesetzt. Auf dieser Fläche ist das Abstellen und Bereithalten der vorgenannten Behälter, Tonnen und Säcke zur Abfuhr durch den Abfallentsorgungsbetrieb der Stadt Paderborn oder privater Entsorger möglich.

#### 6.7 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Voruntersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer zur Beurteilung der Hotelstellplätze hat verdeutlicht, dass die ermittelten Beurteilungspegel tags/nachts die zulässigen Immissionsrichtwerte, in Teilbereichen ohne Schallschutzmaßnahmen, überschreiten würden. Um die süd- und westlich angrenzende Bebauung vor unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen der Hotelstellplätze zu schützen, wurden vom vorgenannten Ingenieurbüro erneute schalltechnische Berechnungen durchgeführt, die in der schalltechnischen Untersuchung vom 23.03.2006 nachweisen, dass mit einer Überdachung der Stellplätze die erforderlichen Immissionsrichtwerte sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden können.

Aus den vorgenannten Gründen werden im Änderungsplan die erforderlichen überdachten Stellplatzanlagen als notwendige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die südlichen 3 Parkplatzreihen des Gesamtparkplatzes südwestlich der Hotelanlage in Form einer Carportanlage mit folgendem Aufbau zu überbauen sind:

Die gesamte Überbauung muss an der Nordseite eine Höhe von mindestens 4,0 m und an der Südseite eine Mindesthöhe von 3,0 m über Parkplatzniveau aufweisen.

Die Carportanlage ist an der West-, Süd- und Ostseite im Bereich der südlichen Parkplatzreihe vollständig zu schließen, während die verbleibenden Bereiche bis zu einer Höhe von 3,0 m offen bleiben können, d. h. von der  $\geq 4,0$  m hohen nördlichen, westlichen und südlichen Dachkante ist eine Blende um  $\geq 1,0$  m bis auf eine Höhe von  $h \leq 3,0$  m nach unten zu führen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) sowie des Maximalpegels an der westlich des Parkplatzes geplanten Wohnbebauung ist es zusätzlich erforderlich, die im westlichen Randbereich vorgesehenen 7 Pkw-Stellplätze ebenfalls als Carport zu überbauen, welches an der Westseite eine Höhe von mindestens 2,0 m und an der Ostseite eine Höhe von mindestens 3,5 m jeweils über Parkplatzniveau aufweisen muss.

Die Carportanlage ist ebenfalls an der Nord-, West- und Südseite vollständig zu schließen. Beide Carportanlagen müssen aus Materialien erstellt werden, die ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB aufweisen.

Zur Vermeidung von Reflexionen müssen die zu den Stellplätzen gerichteten Dach- und Wandflächen jeweils hochabsorbierend ausgeführt werden.

Die Parkplätze und Fahrwege sind zu asphaltieren. Alternativ können sie gepflastert werden.

Die Fugen einschließlich Fase dürfen dann bei einer beliebigen Verlegung maximal 8 mm und bei einer diagonalen Verlegung maximal 12 mm breit sein.

Details sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer hat gezeigt, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte sowie die zul. Maximalpegel tags/nachts bei Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und der zuvor aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Durch den öffentlichen Kfz-Verkehr auf den südlich des Hotels vorgesehene ca. 35 PKW-Stellplätzen sowie den Fahrbewegungen werden die Immissionsgrenzwerte für ein WR/WA/WB/MI lt. der 16. BImSchV an der geplanten südlichen Wohnbebauung sowie an allen übrigen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Eine Pegelerhöhung um  $\geq 3$  dB(A) durch den Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen unter Berücksichtigung der Erhöhung durch den betriebsbedingten Kfz-Verkehr am geplanten Hotel ist nicht zu erwarten, da es sich nur um eine unwesentliche Änderung aufgrund der relativ hohen vorhandenen Verkehrsbelastung handelt.

#### 6.8 Natur-, Bau- und Bodendenkmale

Es liegen keine Informationen über Natur- und Bodendenkmale vor.

Am Fürstenweg (Fürstenweg 7/9 sowie Reumontstraße 50) befinden sich Baudenkmale, die gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich übernommen werden und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) „Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz“ kenntlich gemacht werden. Diese Darstellungen dienen als Hinweis, dass die Gebäude als Einzelanlagen dem Denkmalschutz unterliegen.

#### 6.9 Altlasten

Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass für den heutigen Sportplatz ein Verdacht auf Altlasten besteht. Aus diesem Grund hat die Stadt Paderborn durch die Firma GEODATA Rammkernsondierungen durchführen lassen. Pro durchgeführte Sondierung wurden die vorgefundenen Bauschuttuffüllungen zu einer Standort-Mischprobe vereint, so dass zwölf Rückstellungen gewonnen wurden. Aufbauend auf die Rammkernsondierungen und die gewonnenen Rückstellungen wurden weitergehende Untersuchungen zur chemischen Analyse der Rückstellungen und Boden-Luft-Messungen durchgeführt.

Die Firma DENKER UMWELT „Consulting für Bauherren, Baufirmen, Planer und Behörden“ kommt in ihrer Gefährdungsabschätzung zu folgendem Schluss:

Die Altablagerung erstreckt sich nur auf das Gelände des Sportplatzes. Diese ehemalige Geländedepression ist mit bis zu 2,5 m Trümmerschutt und Rotasche in den 50er Jahren des 20. JH aufgefüllt worden. In diesen Auffüllungen finden sich diffus verteilte Schadstoffe. Eine Gefährdung des Menschen ist für die gegenwärtige Nutzung auszuschließen. Für die geplante Nutzung ist eine Gefährdung des Menschen ebenfalls auszuschließen. Es wurden alle Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete sicher eingehalten. Werden für die westliche Teilfläche aufgrund der dort geplanten wohnbaulichen Nutzung vorsorglich die Prüfwerte für Kinderspielflächen zur Bewertung herangezogen, sind lokal Prüfwertüberschreitungen für Schwermetalle festzustellen. In den orientierend genutzten Untersuchungen von drei Mischproben auf die Parameter nach LAGA Boden wurden stark erhöhte Konzentrationen an Kupfer und Zink festgestellt. Diese lassen sich offenbar auf Fremdbestandteile (Draht) zurückführen und stellen somit hinsichtlich des Wirkungspfades Boden/Mensch (Direktkontakt) kein erhöhtes Gefährdungspotential dar.

Ein umweltrelevantes Emissionspotential der Deponiegase Methan und Kohlendioxid wurde nicht ermittelt. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden/Bodenluft findet nicht statt.

Bei dem oberflächennah in der Auffüllung ausgebildeten Grundwasser handelt es sich um ein lokal auf den Sportplatz begrenztes Vorkommen. Der oberflächennahe Grundwasserleiter ist zum 2. Grundwasserstock durch schluffige Bodenhorizonte abgegrenzt. Eine Gefahr für den tieferen Grundwasserleiter ist nicht festzustellen.

Für die geplante Nutzung und die im Rahmen der Umnutzung der Fläche notwendigen Arbeiten werden vom Gutachter folgende Regelungen empfohlen:

- Geplante Erdarbeiten sollten unter einer fachgutachterlichen Begleitung stattfinden. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Aushubmaterial nicht mit unbelastetem Material vermengt wird, sondern einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt wird.
- Außerhalb von versiegelten Flächen sollte vorsorglich ein Bodenaustausch von mindestens 0,35 m vorgenommen werden. In Bereichen von Kinderspielplätzen ist gemäß dem Altlastenerlass NRW ein Geotextil als Grabsperre einzubauen.
- In Bereichen von Nutzgärten ist ein Bodenaustausch von mindestens 0,60 m vorzusehen.
- Es sind die Anforderungen der BGR 128, Arbeiten in kontaminierten Bereichen, zu beachten.
- Bei der Gründung der Gebäude auf Pfähle ist ein hydraulischer Kurzschluss zwischen dem oberen Grundwasserstockwerk in der Altablagerung und dem 2. Grundwasserstockwerk in den Niederterrassen unterhalb der abdichtend wirkenden Schluffschicht zu vermeiden.

Aus den zuvor genannten Gründen ist eine Darstellung als Altlastenverdachtsfläche nicht erforderlich. Die Empfehlungen werden als textliche Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. In dem Bebauungsplan wird auch aufgenommen, dass es sich bei dem Bereich des Sportplatzes um aufgefülltes Gelände handelt und mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

## 7. Umweltbelange

Ausgleichsflächen gem. § 1 a Abs. 3 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Eingriffe im Bereich des heutigen Sportplatzes vor der Änderung des Bebauungsplanes bereits zulässig waren.

Auch die Erweiterung der Baugrenzen für die Grundstücke Reumontstraße 52 bis 56 lösen keine zusätzlichen Kompensationen aus. Bei diesen Bereichen handelt es sich heute um bis zu 100 % befestigte Flächen, deren ökologische Situation und Wertigkeit bei einer Umnutzung oder einer Neubebauung sogar verbessert werden, da vorhandene Nebenanlagen wie Garagen, Abstellräume, Werkstätten etc. beseitigt werden müssen und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 einzuhalten ist.

Durch den Wegfall des geplanten Fußweges in der öffentlichen Grünfläche (Paderaue) und dem Baubereich des heutigen Sportplatzes, der Ausweisung von 335 m<sup>2</sup> neuer öffentlicher Grünflächen, der Sicherung erhaltenswerter Baum- und Strauchbestände auf dem heutigen Sportplatzbereich, der Festsetzung von neuen Bäumen und der Regelung zur Begrünung der überdachten Stellplätze sowie der eingeschossigen Flachdachteile des Hotelgebäudes

wird sich die geplante Bebauung abgestimmt in die bestehende Umweltsituation einfügen und keineswegs zu einer Verschlechterung der bisher festgesetzten Situation führen.

Die erforderliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist Bestandteil des Umweltberichtes.

## 8. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	23.096 m <sup>2</sup>
bisherige Bauflächen im Sportplatzbereich	11.135 m <sup>2</sup>
jetzt geplante Bauflächen im Sportplatzbereich	9.650 m <sup>2</sup>
vorhandene Bauflächen an der Reumontstraße/Fürstenweg	5.452 m <sup>2</sup>
vorhandene Verkehrsflächen	4.272 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen neu	1.150 m <sup>2</sup>
bisherige öffentliche Grünfläche (Paderaue)	2.124 m <sup>2</sup>
geplante öffentliche Grünfläche (davon im Sportplatzbereich neu ausgewiesen 335 m <sup>2</sup> und Wegfall des Fußweges in der öffentlichen Grünfläche 113 m <sup>2</sup> )	2.572 m <sup>2</sup>

## 9. Hinweise/Sonstiges

Folgende Hinweise werden in die I. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Werden bei Ausschachtungsarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde vorgefunden, sind die weiteren Ausschachtungsarbeiten einzustellen und das Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Westf. Museum für Archäologie, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50), sofort zu benachrichtigen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu verständigen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

## 10. Investitionsschätzung

Die Baukosten für die neue Erschließungsstraße werden zurzeit auf ca. 87.500 Euro geschätzt.

Der Bau des neuen Hotels erfordert private Investitionen von ca. 12 Millionen Euro.

Kosten für die Schaffung einer sozialen Infrastruktur fallen nicht an, da Kindergärten, Schulen, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Spielflächen in zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

## 11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Alter Sportplatz Fürstenweg“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht

## 12. Gesamtabwägung

Der seit 1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 173 sieht für die heutige Sportplatzfläche eine bis zu viergeschossige Mischgebietsnutzung mit einer Büro- und Hotelbebauung und dadurch bedingt mit erheblichen versiegelten und befestigten Bereichen vor. Da die I. Änderung des Bebauungsplanes nur eine Modifizierung der Baugrenzen, der GRZ, die Ausweisung oberirdischer Stellplätze, die Neuordnung der westlichen Sportplatzflächen und die Erweiterung der Bauzonen zwischen dem Sportplatz und der Reumontstraße vorsieht, hält die Stadt Paderborn die Änderung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen für unbedenklich. Zumal es sich bei den Erweiterungsflächen der Bauzonen an der Reumontstraße um bereits befestigte und bebaute Bereiche handelt und mit der Erweiterung der Paderau um 4,0 m nach Süden, den Pflanzgeboten für Bäume, dem Eingrünen der Stellplätze sowie dem Begrünen von eingeschossigen Flachdachteilen auf dem Hotelgrundstück die Eingriffe in Natur und Landschaft gemildert und ausgeglichen werden.

Mit den zuvor genannten Maßnahmen wird auch eine harmonische Einbindung in das Stadtbild und dem Landschaftsraum gewährleistet. Auch handelt es sich bei der jetzigen Sportplatzfläche um einen künstlich aufgefüllten, befestigten und intensiv genutzten Bereich.

## II. Umweltbericht

Durchgeführt wurde die Umweltprüfung vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Gasse und Schumacher, Vogelsang 5, 33104 Paderborn.

### 1. Einführung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Paderborn plant die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Alter Sportplatz Fürstenweg“. Dieser ist Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 173 „Reumontstraße“, welcher seit dem 08.08.1992 rechtsverbindlich ist. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.12.2005 gefasst.

Dieses wurde erforderlich, weil die aktuellen Planungen, abweichend vom bestehenden Bebauungsplan, geänderte Gebäudehöhen und Baugrenzen sowie ein ebenerdiges Parkkonzept statt einer Tiefgarage vorsehen. Der Bau einer Hotelanlage am Fürstenweg war bereits nach dem bestehenden B-Plan möglich. Derzeit wird die Fläche jedoch als Sportplatz genutzt, damit weicht die aktuelle Nutzung von der rechtlich bestehenden ab.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,3 ha. Auf dieser Fläche soll ein Hotelkomplex in maximal 4-geschossiger Bauweise mit 160 Zimmern entstehen. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches sind Flächen für Bürogebäude und Wohnbebauung vorgesehen.

Der Hotelkomplex ist als signifikante Auftaktbebauung der Innenstadt geplant und soll ein Merkzeichen im städtischen Erscheinungsbild darstellen. Gleichzeitig soll durch eine deutliche Markierung des Bebauungsrandes ein Übergang von bebauter Fläche und Grünraum hergestellt werden (aus der Begründung zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 173 „Reumontstraße“ von 1992).

Im Sinne der §§ 2 u. 3 BauGB ist zum vorgesehenen Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Teil dieser Umweltprüfung ist der Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird.

### Festsetzungen und Bedarf an Grund und Boden

#### Bestand:

Für den Änderungsbereich besteht bereits ein Bebauungsplan mit ähnlichen Festsetzungen wie in der Planung. Diese rechtlichen Voraussetzungen müssen bei der Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt werden.

#### Art und Maß der rechtskräftigen baulichen Nutzung / Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) mit max. viergeschossiger Bauweise in zwei Gebäudekomplexen
- Grundflächenzahl: 0,4
- Tiefgarage
- Wandhöhe max. im vorderen Bereich 15,30 m (viergeschossig), im hinteren Bereich 11,70 m (bis dreigeschossig)

### **Planung:**

Gemäß BauNVO werden für den B-Plan Nr. 173 „Alter Sportplatz Fürstenweg“ folgende Festsetzungen erfolgen:

Plangebiet (Änderungsbereich):

Größe ca. 2,3 ha

### Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung / Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) mit ein- bis viergeschossiger offener Bauweise (Wandhöhe zwischen 11,70 m (Büro-/Wohnkomplex) und 15,30 m (Hotelkomplex))
- Grundflächenzahl: 0,4 (Büro-/Wohnkomplex), 0,6 (Hotelkomplex)
- Verkehrserschließung: über den Fürstenweg
- Ver- und Entsorgung: Anschluss an das öffentliche Netz
- Erhaltungsgebot für Grünbestand entlang der Mönchebreite und der Paderau sowie für Einzelbäume im Gebiet
- Neupflanzung von 18 Laubbäumen

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den B-Plan relevanten Umweltschutzziele u. deren Berücksichtigung**

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.

Dabei sind gem. § 1 Abs. 6 (7) BauGB die folgenden Umweltbelange zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- Wechselwirkungen

sowie die Vorgaben des § 1a BauGB:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

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.

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.

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind. Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestand- und Prognoseermittlung.

- Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Landschaftsgesetz NW (LG NW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und FFH- und Vogelschutzrichtlinie
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG)

#### Gebietsentwicklungsplan (GEP):

Im Gebietsentwicklungsplan für den Kreis Paderborn sind die Flächen als Siedlungsbereiche mit mittlerer Siedlungsdichte ausgewiesen, die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt, so dass eine Anpassung des F-Planes nicht erforderlich ist.

#### Landschaftsplan:

Die an den Planungsraum angrenzende Paderaue ist im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe als Landschaftsschutzgebiet „Fließgewässer und Auen“ mit dem Entwicklungsziel zur Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen festgesetzt. Der Änderungsbereich des B-Planes Nr. 173 ist im Landschaftsplan nicht dargestellt.

### **Gesetzliche Vorgaben / Fachgesetze**

#### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung**

##### **Fachgesetze**

Baugesetzbuch sowie alle oben und unten aufgelisteten Gesetze insbesondere im Hinblick auf ihre Wechselwirkungen.

##### **Zielaussagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (BauGB).

---

## Schutzgut Lärm

### Fachgesetze

Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz NW, TA Luft, Geruchsimmisions-Richtlinie, Bundes-Immissionsschutzverordnung (u. a. 22. + 33.), VDI 3471 + 3472, Baugesetzbuch ...

### Zielaussagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in denen die durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissions-Grenzwerte nicht überschritten werden (BauGB).

Zweck dieses Gesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Diese Technische Anleitung (TA Luft) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

## Schutzgut Emissionen

### Fachgesetze

Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz NW, TA Luft, Geruchsimmisions-Richtlinie, Bundes-Immissionsschutzverordnung (u. a. 16. + 18.), VDI 3471 + 3472, TA Lärm, DIN 18005, Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (LAI), Baugesetzbuch ...

### Zielaussagen

BauGB, BImSchG, BImSchV, TA Luft, Geruchsimmisions-Richtlinie siehe Luft.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Durch die Verabschiedung einer „Richtlinie zur Messung und Beteiligung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) im Mai 1993 hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) erstmals den zuständigen Immissionsschutzbehörden ein System zur Beurteilung der Wirkungen von Lichtimmissionen auf den Menschen zur Konkretisierung des Begriffs „schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des BImSchG zur Verfügung gestellt.

Auf der Grundlage zwischenzeitlich durchgeführter umfangreicher Messungen und Beurteilung von Beleuchtungsanlagen, insbesondere von Beleuchtungsanlagen für Sportstätten im Freien wurde die o. g. Lichtrichtlinie eingehend überarbeitet und durch einen Anhang mit Hinweisen über die schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und mit Vorschlägen zu deren Minderung ergänzt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 dB(A)	47 dB(A)
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 dB(A)	54 dB(A)
in Gewerbegebieten	69 dB(A)	59 dB(A)
Schutz vor schädlichem Lärm durch Sportanlagen (18. BImSchG)		

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, Landschaftsplan, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NW, Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW

### Zielaussagen

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (BNatSchG, LG NW).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (BauGB).

Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu sichern (Bundeswaldgesetz, LFoG NW).

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten (WHG).

Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch den Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushaltes als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen (LWG).

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

#### **Fachgesetze**

Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung, Rote-Liste BRD, Rote-Liste NRW, Landschaftsgesetz NW, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie), Baugesetzbuch ...)

#### **Zielaussagen**

Hauptziel dieser Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, wobei jedoch die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden sollen. Diese Richtlinie leistet somit einen Beitrag zu dem allgemeinen Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt kann in bestimmten Fällen die Fortführung oder auch die Förderung bestimmter Tätigkeiten des Menschen erfordern (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

### **Schutzgut FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie**

#### **Fachgesetze**

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie), Baugesetzbuch ...)

#### **Zielaussagen**

(Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) siehe biologische Vielfalt

### **Schutzgut Boden**

#### **Fachgesetze**

Bundesbodenschutzgesetz, Landesbodenschutzgesetz NW, Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverbandsgesetz, Baugesetzbuch ...

#### **Zielaussagen**

Der Boden füllt im Sinne des **BBodSchG** natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinem Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktion als

- Rohstofflagerstätte
- Fläche für Siedlung und Erholung
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (BauGB).

### **Schutzgut Wasser**

#### **Fachgesetze**

Wasserhaushaltsgesetz, Grundwasserverordnung, Abwasserverordnung, Trinkwasserverordnung (TV = 1990, 2001), Landeswassergesetz NW, Fischgewässerverordnung, Fließgewässer-Richtlinie, Oberflächenwasserverordnung, Baugesetzbuch ...

#### **Zielaussagen**

WHG und LWG (siehe auch Tiere und Pflanzen).

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen (BauGB).

### **Schutzgut Klima**

#### **Fachgesetze**

Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz, TA Luft, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Baugesetzbuch, Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW ...

### **Zielaussagen**

BImSchG, TA Luft siehe Luft

BauGB, BNatSchG, LG NW, Bundeswaldgesetz, LFoG NW siehe Tier und Pflanzen

### **Schutzgut Landschaft**

#### **Fachgesetze**

Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW, Baugesetzbuch ...

#### **Zielaussagen**

BauGB, BNatSchG, LG NW, Bundeswaldgesetz, LFoG NW siehe Tiere und Pflanzen

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

#### **Fachgesetze**

Denkmalschutzgesetz (NW), Baugesetzbuch ...

#### **Zielaussagen**

Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden (DSchG).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (BauGB).

### **Schutzgut Abfall / Abwasser**

#### **Fachgesetze**

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Landesabfallgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NW, Baugesetzbuch ...

#### **Zielaussagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen zu berücksichtigen (BauGB).

Zweck des Gesetzes (KrW-/ AbfG) ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen. WHG, LG NW siehe Tiere und Pflanzen

### **Schutzgut erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

#### **Fachgesetze**

Erneuerbare-Energien-Gesetz, Baugesetzbuch ...

## Zielaussagen

Zweck des Gesetzes (EEG) ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.

## 2. Umweltprüfung

### Bestand - Darstellung der Empfindlichkeit:

Der Bestand hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild wird aufgenommen und bewertet. Grundlage für die Bewertung, die durch ein fünfstufiges System erfolgt, bildet die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.

Wertstufe	Bezeichnung
Stufe 1:	geringe Empfindlichkeit
Stufe 2:	geringe bis mittlere Empfindlichkeit
Stufe 3:	mittlere Empfindlichkeit
Stufe 4:	mittlere bis hohe Empfindlichkeit
Stufe 5:	hohe Empfindlichkeit

### Darstellung der Auswirkungen:

In einem zweiten Schritt werden dann die möglichen Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase auf die Schutzgüter abgeschätzt (Wirkprognose). Dabei wird unterschieden nach:

- Reichweite der Auswirkungen
- Dauer der Auswirkungen
- Intensität der Auswirkungen

Wertstufe	Bezeichnung
Verbesserung	
Stufe 1:	geringe Auswirkungen
Stufe 2:	geringe bis mittlere Auswirkungen
Stufe 3:	mittlere Auswirkungen
Stufe 4:	mittlere bis hohe Auswirkungen
Stufe 5:	hohe Auswirkungen

Daraus ergibt sich abschließend die Erheblichkeit der Auswirkungen und die Empfehlung von Minimierungs- oder ggf. Vermeidungsmaßnahmen.

## 2.1 Bestandsaufnahme

### 2.1.1 Naturraum

Der Planungsraum am nordwestlichen Stadtrand von Paderborn gehört zur naturräumlichen Einheit der Hellwegbörden in der Untereinheit der Marienloher Schotterebene. Diese wird von der Lippe und ihren Nebengewässern durchflossen, so dass sich nährstoffreiche Schotterlehme ausbilden konnten, die je nach Grundwassereinfluss aus Braunerden, Auenböden oder Grundwassergleyen zusammengesetzt sind.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich nach Aufgabe aller Nutzungen auf den trockeneren Böden ein anspruchsvoller Eichen-Hainbuchenwald, auf den feuchten bis nassen Standorten (Bachniederungen) Erlen-Eschen-Wälder ausbilden. Auf kleineren Flugsandinseln wären auch Eichen- und Birkenwälder naturraumtypisch.



Der Änderungsbereich stellt im Bestand einen Aschensportplatz dar, der von allen Seiten durch Gehölzgruppen und z.T. Landschaftsbild prägende Bäume eingegrünt ist (besonders im Bereich Paderaue und Fürstenweg). Im näheren Umfeld ist zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Am Fürstenweg liegen zusätzlich das Altenzentrum des St. Johannisstiftes sowie das Westfalen-Kolleg. Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung sind in fußläufiger Entfernung entlang der Paderaue, die prägendes Element des Untersuchungsraumes ist, in der Innenstadt (Entfernung ca. 500 m) mit diver-

sen Infrastruktureinrichtungen sowie im Bereich Rolandsbad/Schützenhof/Inselbadstadion. Es bestehen gute Verbindungen in die Vororte Elsen und Schloß Neuhaus.

### 2.1.2 Fauna

Zur Fauna des Untersuchungsgebietes liegen Untersuchungen zur Paderaue vor, so dass Aussagen zum Arteninventar der wertgebenden Tiergruppen Vögel und Fische getroffen werden können. Der von der Planung betroffene Raum umfasst neben der Sportplatzfläche die südlich angrenzende Bebauung bis zur Reumontstraße. Der Sportplatz ist bis auf mögliche Überflieger als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht geeignet. Aufgrund der hohen Vorbelastungen durch Bebauung und Verkehr unterliegen auch die an den Sportplatz angrenzenden Lebensräume (Gehölzbestände, Bebauung, tlw. mit Gärten) bereits deutlichen Beeinträchtigungen, so dass auch hier keine gefährdeten Arten zu erwarten sind.



Der vorhandene Baumbestand hat jedoch eine gewisse Bedeutung für den Artenschutz. Für Vögel und Fledermäuse der siedlungsnahen Grünflächen bestehen hier möglicherweise Wechselbeziehungen. Die Paderaue, die durch ihre Ausdehnung und ihre Gehölzkulisse Bedeutung für den innerstädtischen Biotopverbund hat, ist hier

differenzierter einzuschätzen. Die relativ naturnahen Strukturen und das Vorkommen von gewässerabhängigen und gewässernahen Biotopen bietet einer Vielzahl von Tieren Lebensraum. Auch wenn dieser Störungen durch Spaziergänger (bes. mit Hunden), Verkehr etc. unterliegt, so stellt die Paderau doch einen wertvollen Rückzugsraum, auch für anspruchsvollere Tierarten dar. So kommen neben weit verbreiteten Arten wie Stockente und Teichhuhn auch Gebirgsstelze, Eisvogel, Kleinspecht, Nachtigall und Teichrohrsänger vor (NZO, 2003). Diese nutzen die im Bereich des Vorhabens sehr schmale Paderau insbesondere als Verbundachse und zur Nahrungsaufnahme und zur Brut werden überwiegend störungsärmere Bereiche am Padersee aufgesucht. Aufgrund des Nutzungsdrucks von Gewässer und Aue bilden v.a. Vogelarten der Baum-, Strauch- und Hochstaudenbiotope die Vogellebensgemeinschaft, Wasservögel sind nur in wenigen anspruchsloseren Arten vertreten. Die Paderau ist hinsichtlich der Fischlebensgemeinschaft der Forellen-Äschen-Region zuzuordnen (NZO, 2003). Prägend sind hier neben den namensgebenden Arten (Äschen, Bachforellen) v.a. Koppe, Aal und Stichlinge. Dieses entspricht einer typischen Artenzusammensetzung, sie weist jedoch hinsichtlich der Individuenzahl Defizite auf.

Bewertung Sportplatz:	geringe Empfindlichkeit
Bewertung Gehölzbestände:	mittlere bis hohe Empfindlichkeit
Bewertung Paderau:	mittlere bis hohe Empfindlichkeit

### 2.1.3 Vegetation

Der Sportplatz ist mit Trümmerschutt aufgefüllt, mit einem Tennenbelag versehen und vollständig drainiert. Verbunden mit intensiver Pflege und Nutzung einer Sportfläche ist dieser Platz als Vegetationsraum für Pflanzen vollständig ungeeignet.



Lediglich in den Randbereichen außerhalb der eigentlichen Sportfläche sind Gehölzbestände in Form von Laubbäumen und Gebüsch vorhanden. Dieser Bestand ist prägend für das Landschafts- und Ortsbild und hat damit eine hohe Bedeutung innerhalb der sonst recht dichten Bebauung und stellt einen Übergang zwischen der Paderau und der Wohnbebauung dar. Häufigste Baumarten sind Linden, Ahorne (zumeist Bergahorn) sowie Robinien. Der Stammdurchmesser variiert von 0,20 – 1,00 m, dabei werden Höhen um 20 m erreicht.

Auch die angrenzende Paderau ist in diesem Bereich sehr stark durch die vorhandene Bebauung sowie durch Parkanlagen und den damit verbundenen menschlichen Nutzungsdruck geprägt. Trotzdem stellen das Gewässer und die Gehölzgruppen, Baumreihen, Grünflächen etc. eine deutliche Bereicherung der Biotopausstattung mitten im Stadtraum dar (siehe auch Fauna). Dieser Bereich der Paderau leitet über in einen struktureicheren Abschnitt, so dass die gesamte Paderau als Biotopverbundachse von besonderer Bedeutung ist.

Bewertung Sportplatz:	geringe Empfindlichkeit
Bewertung Gehölzbestände:	mittlere bis hohe Empfindlichkeit
Bewertung Paderau:	mittlere bis hohe Empfindlichkeit
Bewertung Bebauung:	geringe Empfindlichkeit

#### 2.1.4 Geologie / Boden

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Münsterländer Kreidebecken. Als jüngste geologisch Einheit haben sich hier durch die Pader schluffige-mittelsandige Flussablagerungen gebildet, die teilweise von Löß unterlagert sind. Darunter stehen fein-mittelsandige Ablagerungen der Niederterrasse an.

Die oberen Bodenschichten des Änderungsbereiches sind durch Auffüllungen (Sportplatz) stark verändert worden. Diese Auffüllungen weisen eine Stärke von durchschnittlich 2,70 m auf, dabei handelt es sich neben dem ca. 8 cm dicken Tennenbelag überwiegend um Trümmerschutt und Rotasche (DENKER-UMWELT, 2006). Darunter steht gewachsener Boden aus schluffigen Bodenschichten mit humosen Anteilen im ehemaligen Überflutungsbereich der Pader (Auenböden) an. Ab einer Tiefe von ca. 4 m stehen Feinkiese mit Kalkstein an (Pleistozäne Niederungsterrasse).

Aktuelle Untersuchungen (DENKER-UMWELT, 2006) ergaben, dass sich Altablagerungen nur auf die Fläche des Sportplatzes beschränken. In diesen Anfüllungen finden sich auch diffus verteilte Schadstoffe. Deren Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden in Kap. 2.2.1 beurteilt.

Bewertung:                    geringe Empfindlichkeit

#### 2.1.5 Wasser

Die Paderaue gilt als das prägende Element des Untersuchungsraumes, obwohl das Gewässer durch angrenzende Bebauung stark verändert worden ist und einem starken Nutzungsdruck unterliegt. Trotzdem stellt die Pader mit dem angrenzenden Grünzug einen bedeutenden Grünraum innerhalb der Innenstadt dar.

Bei den Sondierungen durch DENKER-UMWELT, 2006 und SCHEMM, 2006 wurde ein lokal auf das Sportplatzgelände begrenzter, oberflächennaher Grundwasserkörper festgestellt. Dieser bildet sich oberhalb der natürlich anstehenden Schluffe im Auffüllungskörper. Diese Bodenzone wird dabei bis zu 1 m stark mit Wasser gesättigt (0,80 – 1,40 m unter Geländeoberkante). Erst unterhalb eines mehrere Meter starken Schluffhorizontes befindet sich das 2. Grundwasserstockwerk.

Bewertung Oberflächengewässer:    geringe-mittlere Empfindlichkeit

Bewertung Grundwasser:                geringe-mittlere Empfindlichkeit

#### 2.1.6 Klima

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Bebauung und der teilversiegelten Flächen (Sportplatz) als Belastungsraum einzuschätzen. Eine gute Durchlüftung und Kaltluftentstehung im Bereich der Grünzüge und der Paderaue mindern diese Belastung, so dass insgesamt von guten klimatischen Bedingungen gesprochen werden kann.

Die Paderaue als Grünzug Richtung Stadtzentrum stellt eine wertvolle Belüftungsschneise (Ventilationsbahn) Richtung Innenstadt dar (BANGERT, 1990). Die angrenzenden Klimatope sind dem Cityklima zuzuordnen, so dass die Paderaue als Kaltluftentstehungsgebiet ebenfalls ausgleichend für die Bebauung an der Fürstenallee wirkt.

Zeitweilige Luftbelastungen bestehen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Fürstenweg (Abgase), die sich aber durch die gute Durchlüftung des Untersuchungsgebietes schnell verflüchtigen.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

#### 2.1.7 Biotopstrukturen

In den von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bereichen sind folgende Biotoptypen (nach flächiger Betroffenheit) anzutreffen:

- Verkehrsflächen
- Gehölzbereiche
- Bebauung
- Einzelbäume
- Rasenflächen

Die aktuelle Planung berücksichtigt die vorhandenen Einzelbäume, entsprechende Festsetzungen sind vorgesehen bzw. werden aus dem zz. rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Bewertung: geringe - mittlere Empfindlichkeit

#### 2.1.8 Naturschutzrelevante Schutzausweisungen

Der benachbarte Bereich der Paderaue ist gemäß Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe als Landschaftsschutzgebiet „Fließgewässer und Auen“ geschützt. Das LSG dient dabei der Erhaltung und Wiederherstellung folgender Ziele:

Erhaltung und Wiederherstellung

- der morphologischen Struktur der Fließgewässer und ihrer Auen sowie der auentypischen Nutzungsformen,
- der Lebensräume der für Auen typischen Pflanzen- und Tiergemeinschaften,
- von Nass- und Feuchtgrünland, Hochstaudenfluren, Röhrichten, Ufergehölzen sowie weiteren auentypischen Gehölzstrukturen,
- der Funktionen der Gewässerauen von Lippe, Pader und Alme und der landschaftsraumtypischen Trockentäler von Beke und Ellerbach innerhalb des regionalen und überregionalen Biotopverbundes,
- der Gewässer und ihrer begleitenden Strukturen als gliedernde und belebende Elemente in der Landschaft und ihrer damit verbundenen besonderen Bedeutung für die Erholung,
- des ehemaligen Landesgartenschaugeländes mit seiner besonderen Bedeutung für die Naherholung.

Weiterhin ist die Paderaue westlich des Fürstenweges als geschütztes Biotop nach Biotopkataster NRW (Nr. BK 4218-035) ausgewiesen. Das Gebiet umfasst die Paderaue im innerstädtischen Bereich mit begleitendem Ufergehölz, Ruderalfluren und Brachen sowie Bäumen. Stellenweise sind naturnahe Bereiche der Pader vorhanden. Das Gebiet ist durch Wege erschlossen und von Erholungssuchenden stark frequentiert.

Das Schutzziel dient dem Schutz, der Erhaltung und Entwicklung der Paderaue als ökologischem Ausgleichskorridor im Stadtgebiet von Paderborn. Das Gebiet wird als mäßig beeinträchtigt, aber mit einer positiven Entwicklungstendenz eingestuft. Gefährdungen bestehen durch Wegebau, Freizeitaktivitäten, Gewässerausbau, Müllablagerung, Siedlung und Flächenverbrauch.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

2.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Objekte sind im Planungsraum und in der näheren Umgebung im Bereich Reumontstraße und Fürstenweg vorhanden, hier sind die Fassaden der Gebäude Reumontstraße 50 sowie Fürstenweg 7 und 9 denkmalgeschützt. Wohnbebauung und Sonderbebauung stellen weitere bedeutende Sachgüter im Untersuchungsgebiet dar.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

**2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

**2.2.1 Schutzgut Mensch**

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Während der Bauphase sind Belastungen durch Lärm und Baumaschinen zu erwarten. Diese Auswirkungen sind jedoch, da zeitlich begrenzt und minimierbar, als nicht erheblich einzustufen. Gleichzeitig wird durch das vorgesehene städtebauliche Konzept (weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Einpassung der Gebäude in die vorhandene Bebauung) eine Integration der Planung in den Bestand angestrebt.

Der Verlust des Sportplatzes stellt faktisch eine Verschlechterung des Freizeit- und Spielangebotes im Wohngebiet dar. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 173 besteht hier jedoch bereits Planungsrecht. In kürzerer Entfernung sind mit Paderau, Inselbadstadion weitere öffentliche Sporteinrichtungen vorhanden, die von der Bevölkerung genutzt werden können. In den Auffüllungen von Trümmerschutt u. Rotasche finden sich diffus verteilte Schadstoffe (DENKER-UMWELT, 2006). Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch kann nach der entsprechenden Einschätzung ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Prüfwerte für Wohngebiete werden sicher eingehalten. Für die Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen werden von DENKER-UMWELT, 2006 Maßnahmen zur Minderung vorgeschlagen (z. B. oberflächiger Bodenaustausch).

**Betriebsbedingte Auswirkungen allgemein:**

Durch die Neuschaffung von Hotel-, Büro- und Wohnangeboten wird eine Verbesserung für den Wirtschaftsstandort Paderborn erreicht. Die vorhandene, gut ausgebaute Infrastruktur kann entsprechend genutzt werden. Zusätzlich sind durch den Neubau des Hotels zusätzliche Arbeitsplätze zu erwarten.

**Betriebsbedingte Auswirkungen Lärm:**

Zur Abschätzung der Lärmemissionen wurden vom Büro Beckenbauer, Bielefeld, Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (2005/2006). Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz dargestellt. Berechnungsansätze und weitere Grundlagen sind den Gutachten selbst zu entnehmen.

Die Bebauung des Planungsraumes und die der angrenzenden Flächen werden als reine bzw. allgemeine Wohngebiete (WR, WA), besondere Wohngebiete (WB) und als Mischgebiete (MI) eingestuft. Gemäß der TA Lärm sind dort folgende Richtwerte einzuhalten:

	WR [dB(A)]	WA [dB(A)]	WB [dB(A)]	MI [dB(A)]
Tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	50	55	60	60
Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	35	40	40	45

Für die Beurteilung wurden Immissionspunkte im Bereich Fürstenweg, Reumontstraße, Rolandsweg sowie auf dem Sportplatzgelände untersucht, um auch Lärmimmissionen auf die dort noch geplante Bebauung zu erfassen. Das Gebäude des Johannisstiftes (Seniorenwohnanlage) wurde ebenfalls untersucht. Die Untersuchungen umfassten den betriebsbedingten Kfz-Verkehr (PKW-Verkehr, Busse, Anlieferung).

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Punkten eingehalten werden. Nachts werden an den Standorten direkt südwestlich der Parkplätze für die dort geplante und die vorhandene Bebauung die Richtwerte bei der Betrachtung der Maximalpegel überschritten. Hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei bietet es sich an, die angrenzenden Parkplätze durch Carports zu überbauen oder den Parkverkehr dahingehend zu steuern, dass diese Parkplätze nachts nicht angefahren werden können. Anlieferverkehr während der Nachtzeit sollte vermieden werden. Vorgesehen ist die Überdeckung der Hotelparkflächen durch Carports mit schalldämmenden Wänden und begrünten Dächern, die die Einhaltung der Schallschutzrichtwerte gewährleisten. Diese Minimierungsmaßnahme ist durchzuführen, um erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen.

Eine lärmrelevante Erhöhung des Kfz-Verkehrs auf dem Fürstenweg von  $\geq 3\text{dB(A)}$  durch zusätzlichen Verkehr des Hotelbetriebes ist nicht zu erwarten. Die Beurteilungspegel für die öffentlichen Parkplätze werden ebenfalls eingehalten.

Nach Auswertung des Schalltechnischen Gutachtens ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm auf die angrenzende Bebauung und das Wohlbefinden des Menschen zu erwarten sind. Die vorgegeben Richtwerte werden eingehalten.

Auswirkungen Schutzgut Mensch allgemein:	gering
Auswirkungen Schutzgut Mensch / Lärm:	gering bis mittel

## 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind als gering einzustufen, da deutliche Vorbelastungen berücksichtigt werden müssen und der wertvolle Gehölzbestand erhalten werden kann.

Zusätzliche Auswirkungen während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, da die Änderungen gegenüber den rechtlichen Bindungen des bestehenden B-Planes (Umstellung von Tiefgarage auf ebenerdige Stellplätze/Erhöhung der GRZ Hotelbereich von 0,4 auf 0,6) nur geringen Belang besitzen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden 8 Bäume nicht mehr festgesetzt. Davon 2 Fichten am Fürstenweg und eine bereits abgängige Hainbuche an der Grenze zur Paderaue. Hier entfällt eine Hainbuche wegen Kanalbaus. Darüber hinaus werden Robinien und Ahorne im Bereich der Hotelzufahrt und der Erschließungsstraße nicht erhalten werden können.

Auswirkungen auf die Paderaue und die Schutzziele des LSG sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die in diesem Bereich relativ schmale Paderaue überwiegend als eine Biotopverbundachse fungiert, die wertvollere Bereiche miteinander verbindet.

Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere:	gering
--	--------

### 2.2.3 Schutzgut Boden

#### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Bei der Beurteilung der Auswirkungen müssen die deutlichen Vorbelastungen durch Bodenverdichtung, Drainage und Auffüllung auf dem Sportplatzgelände ebenso berücksichtigt werden wie die Festsetzung bezüglich Bebauung und Versiegelung des bestehenden B-Planes. Deshalb sind nur geringe zusätzliche Versiegelungen auf bereits deutlich vorbelasteten Böden zu erwarten. In diesem Bereich erfolgt jedoch ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen.

Gleichzeitig werden im Bereich der Grünanlagen Böden entsiegelt bzw. rekultiviert, so dass hier langfristig Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Insgesamt handelt es sich somit um einen kleinflächigen zusätzlichen Eingriff, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbar ist.

Auswirkungen Schutzgut Boden: gering bis mittel

### 2.2.4 Schutzgut Wasser

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Nach augenblicklichem Kenntnisstand wird sich die (Pfahl-)Gründung des Gebäudes bis in eine Tiefe von 10 bis 12 m erstrecken, um tragfähigen Grund zu erreichen. Bei dieser Bauweise ist zu gewährleisten, keine Veränderungen der Grundwasserspiegellage im 2. GW-Stockwerk zu bewirken. Darüber hinaus ist ein hydraulischer Kurzschluss der GW-Lagen zu verhindern, um stoffliche Bewegungen zu verhindern. Unter diesen technisch leistbaren Voraussetzungen sind während der Bauphase keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Pader zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Der Verzicht auf eine Tiefgarage zugunsten ebenerdiger Parkplätze stellt eine Schonung der Grundwasserverhältnisse dar, da eine umfassende Grundwasserabsenkung während der Bauphase, die vermutlich Auswirkungen auf die Pader und die begleitende Biotopstruktur haben würde, nicht erforderlich wird.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung jedoch reduziert. Gleichzeitig werden Drainage und Auffüllungen in Teilbereichen zurückgebaut, so dass auf diesen Flächen zumindest wieder Versickerung der dort auftretenden Oberflächenwässer stattfinden kann. In größerem Umfang ist jedoch eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich, dieses soll durch einen RW-Kanal in den Regentransportsammler im Fürstenweg eingeleitet werden.

Dies bewirkt allerdings eine verstärkte technische Kontrolle des Oberflächenwassers bezüglich Regenwasserableitung und Regenwassermanagement.

Auswirkungen Schutzgut Wasser: gering bis mittel

#### 2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

##### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Bezüglich Klima und Luft entstehen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Auch gegenüber dem tatsächlichen Bestand wird klimatisch gesehen keine erhebliche Verschlechterung erreicht.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die Ausrichtung der Gebäude die Paderau als wichtige Kaltluftschneise zwar nicht direkt betroffen ist, das Klimatop selbst aber in seiner Funktion an Ort u. Stelle eingeschränkt wird. Diese Auswirkung bewirkt jedoch auch schon der bestehende Bebauungsplan.

Durch das Abrücken der Bebauung von der Paderau im Planungsprozess wird die o. g. Beeinträchtigung des Klimatops reduziert. Diese Wirkung soll durch Klima verbessernde Maßnahmen wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen unterstützt werden.

Auswirkungen Schutzgut Klima und Luft: mittel

#### 2.2.6 Schutzgut Landschaft

##### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch den Erhalt des prägenden Baumbestandes und die Anpassung der Gebäude (Höhe, Gestaltung) in die vorhandene Bebauung lehnt sich die Planung städtebaulich an den Bestand an. Für das Landschaftsbild und den Übergang zwischen naturnaher Paderau und Bebauung ist es sehr wichtig, dass Grünstrukturen und Bäume erhalten bleiben und durch zusätzliche Strukturen ergänzt werden.

Für das Landschaftsbild stellt die Änderung des B-Planes keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden B-Plan dar. Die maximalen Gebäudehöhen werden gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan nicht verändert. Das Verschieben der Hotelbebauung von der Paderau weg wirkt sich positiv aus.

Auswirkungen Schutzgut Landschaft: gering

#### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Bei sachgerechter Baudurchführung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch den Neubau eines Hotel- und Bürokomplexes wird eine Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Paderborn erreicht, gleichzeitig stellt die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 (teilweise) eine bessere und effizientere Nutzung der beplanten Fläche dar.

Auswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter: gering

#### 2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden deutlich durch die anthropogene Nutzung geprägt. Aufgrund der geringfügigen Änderung des B-Planes werden vorhandene Wechselwirkungen kaum zusätzlich beeinträchtigt. Durch den Verzicht auf die Tiefgarage werden die vielfältigen Ab-

hängigkeiten zwischen Grundwasser, Biotopbestand und Gebäudebestand nicht negativ beeinflusst. Gleichzeitig werden dadurch jedoch Empfindlichkeiten für das Schutzgut Mensch (Lärm) erhöht.

Hinsichtlich der Gründung ist eine mögliche Auswirkung auf das Grundwasser durch geeignete technische Verfahren zu vermeiden.

## 2.3 Prognose / Variantenvergleich

### 2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die derzeitige Planung stellt gegenüber dem rechtlichen Bestand keine erhebliche Änderung dar (Verzicht auf die Tiefgarage zugunsten ebenerdiger Parkplätze/Erhöhung der GRZ um 0,2 im Bereich Hotel). Insofern orientiert sich die „Durchführung der Planung“ bereits an der „Nullvariante“, so dass eine echte Variantendiskussion an dieser Stelle nicht mehr sinnvoll ist. Trotzdem sind nachfolgend einige Positiv- und Negativ-Faktoren zu nennen.

- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- bauliche Verdichtung / Schonung des Außenbereiches
- keine massive Wasserhaltung für eine Tiefgarage
- ebenerdige Parkplätze kostengünstiger in der Umsetzung
- Lärmbelastung durch ebenerdigen Parkverkehr
- zusätzliche Flächenversiegelung (Stellplätze)

### 2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Umsetzung der Nullvariante kehren sich die o. g. Positiv- und Negativfaktoren um. Unter Berücksichtigung der möglichen Minimierungsmaßnahmen und der Wirtschaftlichkeit stellt die Änderung der Planung jedoch keine erhebliche Änderung der umweltrelevanten Auswirkungen dar.

## 2.4 Ergebnis der Umweltprüfung

Nach Prüfung der durch die Planung prognostizierten Auswirkungen werden diese aufgrund der Vorbelastungen und möglichen Minimierungsmaßnahmen für alle Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft.

Es sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass zur Einschätzung die geplanten Bebauungsplan-Änderungen mit den Festsetzungen des bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes zu vergleichen waren und nicht der aktuelle Bestand Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen war.

Darüber hinaus sind auch die Minimierungsmaßnahmen Bestandteil dieser Einschätzung.

## 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Minimierungsmaßnahmen

- Die Baudurchführenden haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nacharbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- 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).
- Bau von Carports zur Lärminderung der Hotelparkplätze gem. Lärmschutzgutachten. Die Carports erhalten eine Dachbegrünung.
- Eingrünung der Gebäude, Umsetzung eines Grünkonzeptes sowie Erhalt des prägenden Baumbestandes (im B-Plan bereits umgesetzt).
- Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen (November bis Februar). Gemäß LG NW sind Baumfällung und Gehölzrodungen zum Schutz der Vogelwelt vom 01. März bis 30. Sept. untersagt.
- Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß (§ 1a BauGB).
- Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster.
- Anlage von Grünflächen als klimatische Gunsträume; hier insbesondere Parkplatzbegrünung, Dachbegrünung, Verwendung von Rasenpflaster.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Bodenaustausch im Bereich der künftigen Wohn-/Büroebauung.
- Pflanzung von 18 neuen Laubbäumen im Bereich des Hotelkomplexes eingebunden in ein grünordnerisches Konzept.

## 2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden B-Planes, der eine fast identische Flächennutzung vorsieht, und der Umsetzung des Grünkonzeptes mit weitgehendem Erhalt des Baumbestandes sowie Dachbegrünung von ca. 850 m<sup>2</sup> kann der erforderliche Ausgleich aufgrund der nur geringen Nutzungsintensivierung (Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 im Bereich Hotel; Änderung der Baugrenzen) im Bereich des B-Planes erbracht werden. Eine externe Ausgleichsfläche ist nach augenblicklichem Planungs- und Kenntnistand nicht erforderlich.

## 3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Gründung des Hotelgebäudes ist wegen der Baugrundverhältnisse eine Pfahlgründung erforderlich. Die vorgesehene Bauweise durch Verdränger gewährleistet sowohl die notwendige Standsicherheit wie auch die Vermeidung hydraulischer Kurzschlüsse im Bereich der Grundwasserschichten.

Zur Minderung der Lärmemissionen von den Hotelparkplätzen werden die emissionsrelevanten Parkplätze durch Carports überstellt. Diese Carports werden zur Verbesserung des Landschaftsbildes und insbesondere zur Verbesserung der Klimatopfunktion mit einer Dachbegrünung versehen.

#### 4. 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 Kontrolle der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens. Lärmmessungen im laufenden Betrieb sollten die Wirksamkeit der lärmindernden Maßnahmen überprüfen.

#### 5. Zusammenfassung

##### Veranlassung

Durch einen Investor soll auf einer Teilfläche des Sportplatzes Fürstenweg ein Hotel mit ca. 160 Zimmern errichtet werden. Dabei soll unter anderem die GRZ für den Bereich Hotel von 0,4 auf 0,6 erhöht werden. Darüber hinaus sollen statt einer Tiefgarage ebenerdige Parkplätze realisiert werden. Wegen dieser Abweichungen ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 173 zu ändern.

##### Bestand

Der weitaus größte Teil des Änderungsbereiches wird durch den vorhandenen Sportplatz mit Tennenbelag aus Rotasche eingenommen. Dieser ist durch bis zu 2,70 m starke Aufschüttungen aus Trümmerschutt entstanden. In den Randbereichen werden Gehölze, Laubbäume und Rasenflächen von der Planung berührt. Darüber hinaus erstreckt sich der Änderungsbereich bis zur Reumontstraße. Hervorzuheben ist die Lage unmittelbar benachbart zum städtischen Grünzug Paderau mit seiner Bedeutung für Erholung und Biotopverbund.

##### Auswirkungen

Die Auswirkungen der Änderungsplanung sind zwar im Vergleich zum augenblicklichen Bestand als signifikant zu bezeichnen, bewirken aber gegenüber der augenblicklich rechtsverbindlichen Planung keine erhebliche nachteilige Veränderung der Situation.

Dennoch sind insbesondere die möglichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (bes. Grundwasser), das Landschaftsbild, die Klimatopfunktion und die Lärmbelastung durch geeignete technische und gestalterische Maßnahmen zu minimieren bzw. zu verhindern. Die entsprechenden Fachgutachten enthalten Vorgaben für die Durchführung. Durch Übernahme der entsprechenden Erhaltungsgebote werden bis auf einzelne Ausnahmen fast alle Bäume im Änderungsbereich festgesetzt.

##### Ausgleichsmaßnahmen

Da der Eingriff durch den bestehenden Bebauungsplan bereits zulässig war und keine erheblichen Abweichungen aufweist, werden durch die aktuelle Änderung keine zusätzlichen Ausgleichsansprüche ausgelöst. Durch entsprechende Maßnahmen der Freiraumgestaltung (Dachbegrünung über den Hotelstellplätzen, Pflanzung von Laubbäumen innerhalb des Hotelareals) wird eine zusätzliche Minimierung der Planungsfolgen erreicht.

## 6. Literaturverzeichnis

Natura 2000, FFH-Gebietsvorschläge nach FFH-Richtlinie 92/43/EWG /  
Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen(LG-NRW) vom 21.07.2000, zuletzt geändert im  
Mai 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 Biotope  
Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, (1991) "Landschaftsbild-  
Eingriff-Ausgleich"  
Gareis-Grahmann, (1993) "Landschaftsbild und Umweltverträglichkeitsprüfung"  
Knospe, Frank: Handbuch zur argumentativen Bewertung, Methodischer Leitfaden für Pla-  
nungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung, Dortmund, 1998

### **Fachgutachten:**

Gefährdungsabschätzung für das BV „Welcome Hotel“ am Fürstenweg (Denker-Umwelt,  
Bielefeld 2006)  
Schalltechnische Untersuchung zum geplanten „Welcome Hotel“ am Fürstenweg, Paderborn  
durch den betriebsbedingten Verkehr, 2005 + 2006)  
Klimaanalyse der Stadt Paderborn (Bangert, 1990)  
Gewässerökologische Optimierungsmöglichkeiten an der Pader, NZO 2003  
Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (Erdbaulabor Schemm, 2006)

### III. Monitoring

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

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

Das Begrünen der eingeschossigen Flachdachteile des Hotelgebäudes, das Anpflanzen der festgesetzten Bäume und das Eingrünen und Bepflanzen der überdachten Stellplätze (Carportanlagen) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hotelanlage und erneut nach weiteren 3 Jahren von der Stadt Paderborn durch Ortsbesichtigung überprüft und kontrolliert. Die Pflanzung der in den Verkehrsgrünflächen der neuen öffentlichen Stichstraße festgesetzten Bäume wird ebenfalls durch die Stadt Paderborn erstmalig ein Jahr nach endgültiger Herstellung der Verkehrsflächen und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Wirksamkeit der lärmindernden Maßnahmen wird nach Fertigstellung des Hotelkomplexes im laufenden Hotelbetrieb durch Lärmmessungen eines Fachbüros überprüft. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Paderborn und dem Investor ist die Durchführung dieser Maßnahme geregelt.

Aufgestellt:

Paderborn, 30.05.2006

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze