

Begründung und Umweltbericht zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B

„Hintere Köppen“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Dezember 2006

Verfahrensschritt:
Offenlage



Stadtplanungsamt Paderborn
Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Äußere Erschließung
 - 6.3 Innere Erschließung
 - 6.4 ÖPNV-Anbindung
 - 6.5 Versorgung
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Straßenverkehrsflächen
 - 7.3 Fuß- und Radwege
 - 7.4 Ver- und Entsorgung
 - 7.5 Altlasten / Denkmäler
 - 7.6 Immissionsschutz
- 8. Umweltbelange**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Hinweise / Sonstiges**
- 11. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 12. Gesamtabwägung**

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 80 B „Lothringer Weg“ ist seit dem 11.04.1984 rechtsverbindlich und regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsflächen sowie die bebaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. In den nachfolgenden Jahren wurde der Bebauungsplan mehrmals den veränderten städtebaulichen Entwicklungen angepasst.

Am 13.05.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“ beschlossen. Beschlossen wurde auch, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 18.05.2004 bis 08.06.2004 statt.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 24.08.2006 hat der Ausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Aufgrund einer privaten Stellungnahme, in der die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle einer Gewerbegebietsfestsetzung für das Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 beantragt wurde, beschloss der Ausschuss, das Plangebiet und die Festsetzungen zu modifizieren sowie das Flurstück 587 als Wohnbaugrundstück festzusetzen. Da nach diesem Beschluss die direkt betroffene Öffentlichkeit, Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange von der Verwaltung beteiligt wurden, kann für den veränderten Planbereich gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

2. Planungsanlass

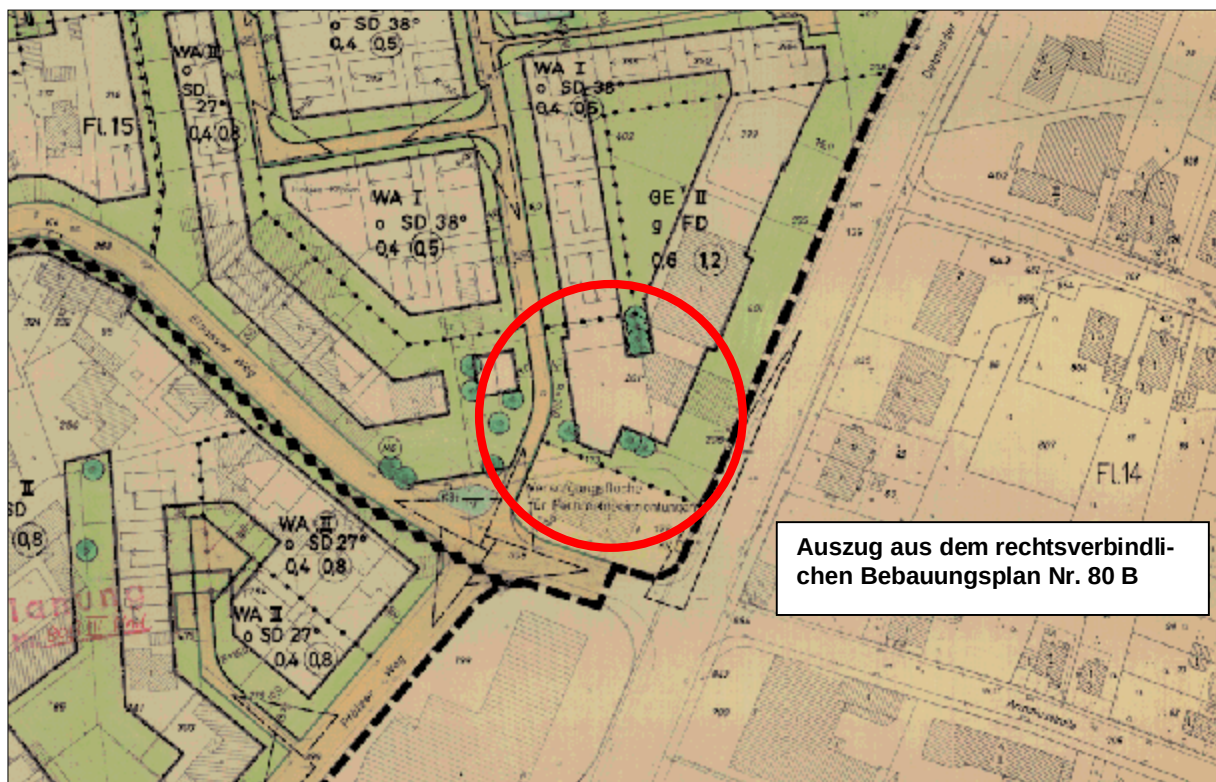
Das bisherige Planungsziel, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte bügel-förmige Erschließung der Straße Hintere Köppen aufzugeben, wird nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich konnten die notwendigen Verkehrsflächen für die Umfahrung doch noch erworben werden. Mit dem Endausbau des vorhandenen Straßenteilstückes und dem Ausbau als Baustraße für den neu erworbenen Teil der Straße "Hintere Köppen" wurde bereits begonnen.

Von den Eigentümern des Grundstücks der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 wurde im Planverfahren beantragt, den Bebauungsplan Nr. 80 B so zu ändern, dass anstelle einer Gewerbegebietsfestsetzung eine Wohngebietsnutzung für das zuvor genannte Grundstück möglich ist.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung entlang der Detmolder Straße, Lärmimmissionen und die Lage des Flurstücks 587 im Eckbereich Detmolder Straße, Elsässer Weg und Hintere Köppen sprechen aus städtebaulichen Gründen für die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet. Doch haben die Grundstückseigentümer nachdrücklich erklärt, dass für sie nur eine Bebauung mit Wohngebäuden vorstellbar und nachvollziehbar sei. Begründet wird dies mit der vorhandenen kleinteiligen eingeschossigen Wohnbebauung an der Straße Hintere Köppen sowie mit der Lage des Grundstücks an der sehr schmalen Erschließungsstraße, die durch vorhandene Bäume und Sträucher sowie die aufgelockerte Bebauung geprägt wird. Nach Auffassung der Grundstückseigentümer würde sich eine gewerbliche Bebauung nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen und dem Charakter des Bereiches widersprechen. In einem von den Eigentümern in Auftrag gegebenen schalltechnischen Gutachten wurde zudem nachgewiesen, dass unter Einhaltung bestimmter baulicher Kriterien

sowie sonstiger Regelungen auf dem Flurstück 587 die gesetzlichen Lärmschutzwerte eingehalten werden können und somit eine Ausweisung als Wohnbaufläche möglich ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sowie der Überlegung, dass das innenstadtnahe Grundstück bei Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung lange Zeit unbebaut bliebe, kam der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Abwägung zu dem Schluss, die Anregung zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu modifizieren.



Ziel der modifizierten IV. Änderung des Bebauungsplanes soll deshalb nunmehr die Änderung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche für das Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 und eine geringfügige Reduzierung der bisherigen Parkplatz- und Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße Hintere Köppen sowie im Einmündungsbereich der vorgenannten Straße mit dem Pfälzer Weg sein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,8 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 B liegt im nördlichen Teil der Kernstadt Paderborn, im Wohnbereich zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld und der Detmolder Straße. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch den Pfälzer Weg, Elsässer Weg, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 629, Nordgrenze des Flurstücks 628, Hintere Köppen, Nordgrenze des Flurstücks 586, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 593 und der Detmolder Straße.

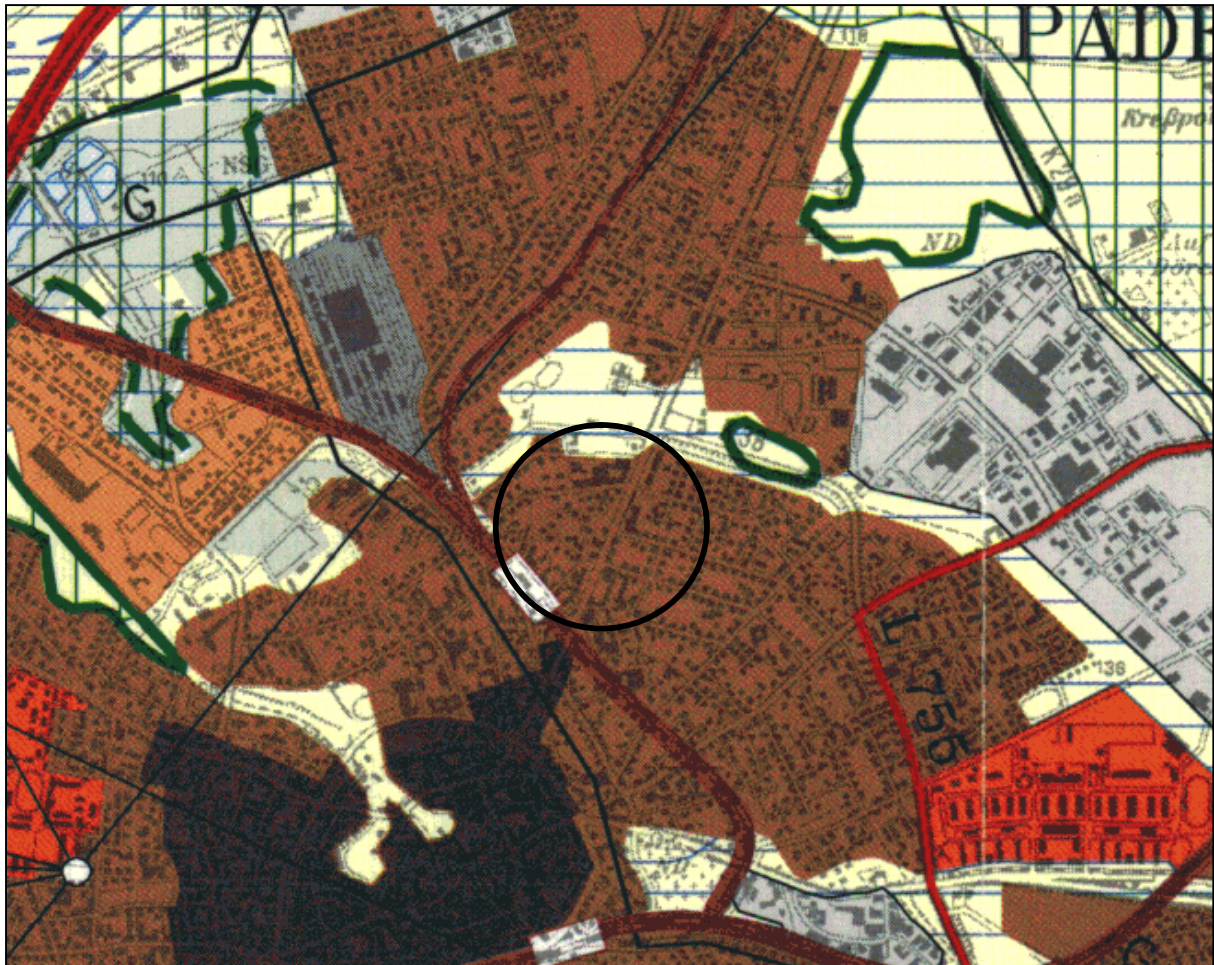
Die Umgebungsbebauung des Änderungsbereiches besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Entlang der Detmolder Straße

besteht eine Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzung in bis zu dreigeschossiger Bauweise.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan

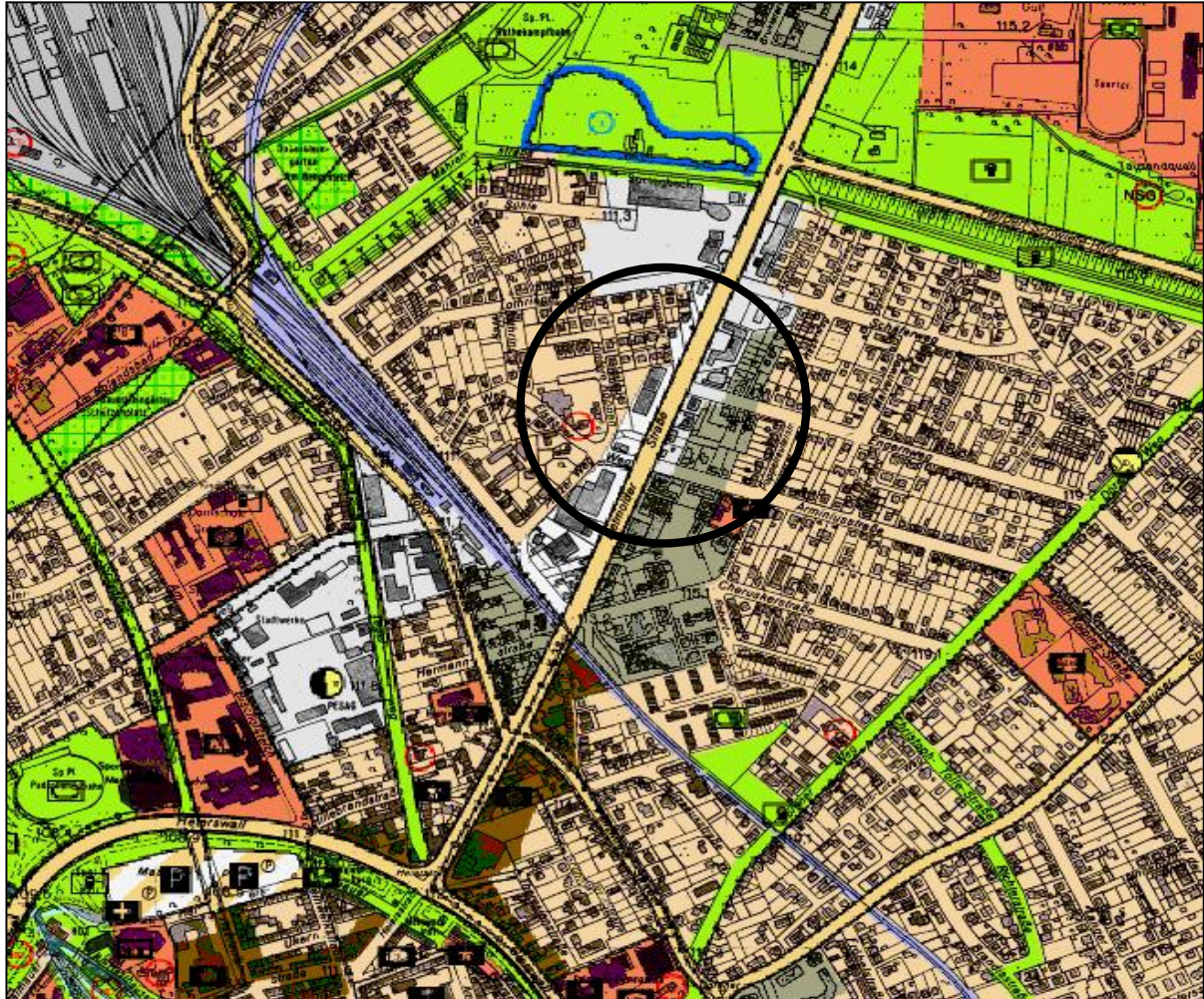
Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn - der Bezirksregierung in Detmold stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich - Bereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) - dar.



4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche, der Bereich entlang der Detmolder Straße als gewerbliche Baufläche - Gewerbegebiet - dargestellt.

Da es sich bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung handelt, kann die Planänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Änderungsgebiet ist integraler Bestandteil des zusammenhängenden Wohnbereiches zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn – Bielefeld und der Detmolder Straße (ehemalige Bundesstraße 1). Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser, zweigeschossige ehemalige Lagergebäude, ein zweigeschossiges Gebäude für Fernmeldeeinrichtungen sowie ein- bis dreigeschossige gewerbliche Bebauung entlang der Detmolder Straße. Auch befinden sich im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes zwei großkronige Bäume, die als Naturdenkmale gekennzeichnet sind.

Im nördlich angrenzenden Bereich des Änderungsgebietes befinden sich ein ausgebauter öffentlicher Kinderspielplatz sowie einige unbebaute Wohnbaugrundstücke, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können. Zurzeit werden diese Flächen im Bereich der Straße Hintere Köppen als private Grünflächen genutzt.



6. Planung

Ziel der modifizierten IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“ soll nunmehr die Änderung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche für das Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 und eine geringfügige Reduzierung der bisherigen Parkplatz- und Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße Hintere Köppen sowie im Einmündungsbereich der vorgenannten Straße mit dem Pfälzer Weg sein.

Die Änderung von Gewerbe- in Wohnbaufläche ermöglicht nach Rechtskraft der Planänderung eine zügige Bebauung dieser Fläche und stellt eine Arrondierung und Ergänzung der Wohnbauflächen dar. Mit der Modifizierung der bisherigen Längsparkflächen parallel zur Straße Hintere Köppen und der Minimierung der Verkehrsflächen im Einmündungsbereich der Straße Hintere Köppen mit dem Pfälzer Weg wird eine zeitnahe Fertigstellung der Straße und eine rechtlich abgesicherte Erhebung der Erschließungsbeiträge ermöglicht.

6.1 Städtebauliche Konzeption

Wie für die vorhandenen Wohnbaugrundstücke an der Straße Hintere Köppen bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 B geregelt, soll mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes auch für das Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 Allgemeines Wohngebiet (WA) in einer eingeschossigen offenen Bauweise festgesetzt werden. Durch ein schalltechnisches Gutachten haben die Grundstückseigentümer nachgewiesen, dass mit der Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe 2,0 m) und passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (entsprechende Außenbauteile, Schallschutzfenster mit integrier-

ter Lüftung etc.) die gesetzlich geregelten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

6.2 Äußere Erschließung

Die Detmolder Straße, der Elsässer Weg und der Pfälzer Weg sichern die äußere Erschließung des Änderungsbereiches.

6.3 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Straße Hintere Köppen hinlänglich gesichert. Durch die im Norden des Straßenverlaufes befindliche bügel-förmige Umfahrung wird auch die Benutzung der ansonsten bewusst schmal gehaltenen Verkehrsfläche mit Großfahrzeugen, insbesondere das problemlose Wenden ermöglicht. Zurzeit wird für einen Teilbereich der Straße Hintere Köppen der Ausbau als Baustraße bzw. der Endausbau vorgenommen. Das neue Wohnbaugrundstück (Flurstück 587) befindet sich im Eingangsbereich der Straße Hintere Köppen und wird ausschließlich von dieser Straße erschlossen.

6.4 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches an der Detmolder Straße befinden sich Haltestellen des PaderSprinters (Buslinie Nr. 3) und der bbh mit der Busverbindung Paderborn – Schlangen/Detmold. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

6.5 Versorgung

Sämtliche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten sind in erreichbarer Nähe des Plangebietes vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches, am nördlichen Endpunkt der Straße Hintere Köppen, befindet sich ein ausgebauter und angelegter öffentlicher Kinderspielplatz.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Anstelle einer Gewerbegebietsfestsetzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 B für das Flurstück 587 nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° geregelt.

Die Baugrenzen für das Grundstück 587 und die verbleibende Gewerbefläche entlang der Detmolder Straße (Flurstück 593) werden geringfügig angepasst.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, im westlichen Bereich der der Straße Hintere Köppen (Flurstücke 629 und 628), bleiben unverändert bestehen. Unverändert, nur den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepasst, bleibt auch die Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation und Fernmeldeeinrichtungen) im Einmündungsbereich der Detmolder Straße mit dem Pfälzer Weg und die Gewerbefestsetzungen entlang der Detmolder Straße bestehen.

7.2 Straßenverkehrsflächen

Die Breite der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 B festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird nicht verändert. Durch die Umfahrung im nördlichen Teil der Straße Hintere Köppen können Großfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Möbelwagen etc.) die recht

schmal und sparsam bemessene Verkehrsfläche problemlos nutzen. Entlang der Straße Hintere Köppen wird ein ca. 25 m langer bisher als Längsparkplatz festgesetzter Bereich zugunsten einer Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgegeben. In den Bereich der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B werden auch Flächen der Straßen Pfälzer Weg sowie Elsässer Weg aufgenommen, um eine sinnvolle und praktikable Abgrenzung des Änderungsbereiches zu erhalten. Veränderungen oder Umgestaltungen sind bis auf die Reduzierung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich des Pfälzer Weges mit der Straße Hintere Köppen nicht beabsichtigt.

7.3 Fuß- und Radwege

Über den nördlich des Änderungsbereiches liegenden öffentlichen Kinderspielplatz, einem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 B festgesetzten Fußweg (vom Spielplatz zum Lothringer Weg) und den Fußwegen am Elsässer Weg, Pfälzer Weg sowie der Detmolder Straße wird die fußläufige Anbindung des Änderungsbereiches und insbesondere des Kinderspielplatzes an das vorhandene Wegesystem des Stadtbereiches gesichert. Entlang der Detmolder Straße verlaufen neben den Fußwegen beidseitig separate Radwege, so dass sowohl die Innenstadt von Paderborn mit seinen vielfältigen Dienstleistungs-, Handels- und kulturellen Funktionen als auch Ziele in nördlicher Richtung (z. B. Parkanlage Tausendquell, Rothesportplatz) mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen sind.

7.4 Ver- und Entsorgung

In den Straßen Hintere Köppen, Elsässer Weg, Pfälzer Weg und der Detmolder Straße befinden sich alle erforderlichen und notwendigen technischen Medien zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches. Durch die geringfügige Modifizierung der öffentlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Elsässer Weg/Hintere Köppen sowie durch die Reduzierung der Parkplatzflächen der Straße Hintere Köppen ergeben sich keine Änderungen der vorhandenen Leitungsnetze. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnbauflächen inklusive des neu festgesetzten Wohnbaugrundstückes (Flurstück 587) ist somit über die Straßen Hintere Köppen, Pfälzer Weg und dem Elsässer Weg problemlos möglich und gesichert. Von der Detmolder Straße erfolgt die Erschließung der Gewerbegebietsflächen.

Im Einmündungsbereich der Detmolder Straße, Pfälzer Weg und Hintere Köppen befindet sich ein Grundstück, das mit einem Gebäude für Fernmeldeeinrichtungen und Telekommunikationsanlagen bebaut ist. Diese Grundstücksflächen werden - wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits geregelt - auch in der Planzeichnung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B als Versorgungsfläche festgesetzt. Dabei wird die Festsetzung als Versorgungsfläche aber den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepasst.

In der Planzeichnung sind die für die Erschließung mit elektrischer Energie erforderliche Kleinnetzstation sowie ein Kabelverteilerschrank kenntlich gemacht.

Aufgrund des vorhandenen Trennsystems in den öffentlichen Straßenflächen und der nur geringen Modifizierung der Verkehrsflächen ist eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser nicht mehr erforderlich (§ 51 a Abs. 4 LWG). Die Versickerung kann vom jeweiligen Bauherrn beim Kreis Paderborn beantragt werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit liegt dann beim Antragsteller.

7.5 Altlasten / Denkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Bau- und Bodendenkmale.

Am Elsässer Weg befinden sich zwei Bäume, die nach Landesrecht als Naturdenkmale gesichert sind. Nachrichtlich werden diese Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Naturdenkmal dargestellt und mit einem Erhaltungsgebot für Bäume versehen.

7.6 Immissionsschutz

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt, wird die gewerbliche Baufläche entlang der Detmolder Straße als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Hier sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören. Diese Regelung ist weiterhin erforderlich, um ein ungestörtes Nebeneinander der Wohn- und Gewerbenutzung zu gewährleisten.

Im Vorfeld der Änderung haben die Eigentümer des Flurstücks 587 durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr. K. Beckenbauer nachgewiesen, dass mit der Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe 2,0 m), der Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe 7,50 m) und passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (entsprechende Außenbauteile, Schallschutzfenster) die gesetzlich geregelten Immissionsgrenzwerte auf dem vorgenannten Grundstück eingehalten werden können.

Da eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 587 auch auf Grund der Nähe zur Kernstadt sinnvoll erscheint, sich städtebaulich und stadtgestalterisch nahtlos in die Eigenart des näheren Gebietes einfügt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, anstelle von Gewerbegebiet hier eine Wohnbebauung festzusetzen.

In der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“ werden auf Grundlage der Aussagen aus der schalltechnischen Untersuchung verbindliche Festsetzungen und Regelungen getroffen, die eine Wohnnutzung im Rahmen der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte ermöglicht. So wird das neue Wohnbaugrundstück (Flurstück 587) mit einer Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist bei einer baulichen Nutzung ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Es wird in der IV. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass neue Gebäude auf dem Flurstück 587 an der Ostseite den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Lärmpegelbereiches III und an der Süd- und Nordseite des Lärmpegelbereiches II entsprechen müssen. Bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - werden auf den zuvor genannten Gebäudeseiten zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Ferner wird festgesetzt, dass im südlichen und östlichen Grenzbereich der Parzelle 587 außerhalb der Bebauung eine ≥ 40 m lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Gradierte der Detmolder Straße zu errichten ist. Bei einer baulichen Nutzung des Flurstücks 587 ist daneben auch eine Firsthöhe von mindestens 7,50 m einzuhalten. Sollte das Grundstück mit mehreren Wohngebäuden bebaut werden, sind die Baulücken der neuen Gebäude durch Garagen bzw. sonstige bauliche Anlagen mit einer Mindestfirsthöhe von

7,50 m zu schließen. Durch die Stellung und die Höhe neuer baulicher Anlagen sowie der festgesetzten Lärmschutzwand auf dem Flurstück 587 ist eine Regelung zur Schalldämmung der Außenwand auf der Westseite der neuen Wohnbaufläche sowie den sich westlich der möglichen Gebäude anschließenden Freiflächen nicht erforderlich. Hier werden durch die zuvor genannten Maßnahmen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Aus diesem Grund ist eine künftige Nutzung des Außenbereiches - z. B. Terrassen und Gärten - nur auf der lärmabgewandten Westseite des Grundstücks zulässig.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die vorgenannten Maßnahmen zum Lärmschutz sind neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Paderborn sowie den Grundstückseigentümern des Flurstücks 587 geregelt.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen, der Lage im Stadtgebiet von Paderborn und der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Ausweisung einer Wohnbaunutzung für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück anstelle einer Gewerbeausweisung auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint.

8. Umweltbelange

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes nur um die Änderung von gewerblicher Baufläche in Allgemeines Wohngebiet für ein Baugrundstück sowie einer Reduzierung und Modifizierung von Verkehrsflächen handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich. Auch führt die Änderung von Gewerbe- in Wohnbaufläche zu einer Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4, was zu einer geringeren Versiegelung von Grund und Boden führt. Von den zuständigen Fachdienststellen wurde vor der Offenlage der vorhandene Grünbestand aufgenommen und begutachtet. Auf dieser Basis werden erhaltenswerte Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die nach Landesrecht geschützten Bäume werden nachrichtlich als Naturdenkmal dargestellt und ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot versehen.

9. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	1,756 ha	
Festsetzungen	rechtsverbindlicher Bebauungsplan	geplante IV. Änderung
Verkehrsflächen	0,255 ha	0,226 ha
Wohnbauflächen	0,771 ha	0,914 ha
Gewerbeflächen	0,612 ha	0,493 ha
Versorgungsfläche	0,118 ha	0,123 ha
Summe	1,756 ha	1,756 ha

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Das systematische Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg ist erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des mit Verordnung vom 21.04.1981 (s. Abl. Reg. Dt. 1981, S. 143-147) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Paderborn, gültig in der Fassung der Änderungsverordnung vom 09.04.1997 (s. Abl. Reg. Dt. 1997, S. 101-102).
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorkraftstoff) 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.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht

12. Gesamtabwägung

Mit der geringfügigen Reduzierung und Modifizierung der Verkehrsflächen sowie der Ausweisung von 0,107 ha neuer Wohnbaufläche anstelle von Gewerbefläche ändert sich die städtebauliche Situation nur marginal. Für die vorhandene Wohnbebauung an der schmalen Wohnstraße Hintere Köppen wird die Änderung sogar zu einer Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnwertes führen, da die geplante Wohnnutzung zu einer wesentlich geringeren Beeinträchtigung und Belastung führen wird.

Somit sorgt die Änderung des Bebauungsplanes für das harmonische Einfügen der geplanten Wohnbebauung in das vorhandene Stadtbild und das nahtlose Anpassen in das gegenwärtige Bebauungsgefüge.

Unter Beachtung aller Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche städtebaulich vertretbar.

II. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.1.1 Naturraum, Nutzungen, Biotoptypen
 - 2.1.2 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope
 - 2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2 Schutzgut Pflanzen
 - 2.2.3 Schutzgut Tiere
 - 2.2.4 Schutzgut Boden
 - 2.2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.2.6 Schutzgut Luft
 - 2.2.7 Schutzgut Klima
 - 2.2.8 Schutzgut Landschaft
 - 2.2.9 Schutzgut Kulturgüter
 - 2.2.10 Schutzgut Sachgüter
 - 2.2.11 Wechselwirkung der Schutzgüter
 - 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung einer Planung
 - 2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4.1 Schutzgut Mensch
 - 2.4.2 Schutzgut Pflanzen
 - 2.4.3 Schutzgut Tiere
 - 2.4.4 Schutzgut Boden
 - 2.4.5 Schutzgut Wasser
 - 2.4.6 Schutzgut Luft
 - 2.4.7 Schutzgut Klima
 - 2.4.8 Schutzgut Landschaft
 - 2.4.9 Schutzgut Kulturgüter
 - 2.4.10 Schutzgut Sachgüter
 - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Literatur

Ergebnis des Umweltberichtes und der Umweltprüfung

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Flächenänderungen im Bebauungsplangebiet 80 B
Tab. 2: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben
Tab. 3: Abschätzung der vorhabenbedingten Auswirkungen

Abbildungsverzeichnis:

- Abb. 1: Blick über den Elsässer Weg nach Westen
Abb. 2: Blick über die Pferdeweide nach Osten
Abb. 3: Blick auf den Südwestteil der verwilderten Parzelle Nr. 587
Abb. 4: Blick vom Elsässer Weg auf die südliche Randbepflanzung
Abb. 5: Blick auf die markanten Altbäume im SE des Grundstücks 587
Abb. 6: Blick auf die östliche Grundstücksgrenze mit weiteren Bäumen (u. a. Pappeln)
Abb. 7: Nördlicher Teil des verwilderten Gartengrundstücks
Abb. 8: Blick auf Platane und Bergahorn am Elsässer Weg

1. Einleitung

Die Eigentümer der Parzelle 587 an der Straße „Hintere Köppen“ in Paderborn, planen die Errichtung einer Wohnbebauung auf dem vorgenannten Grundstück. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B mit dem Ziel erforderlich, Gewerbefläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Zudem ist geplant, Parkplatz- und Verkehrsflächen geringfügig zu reduzieren. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für den Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen. Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Ing. Büro Dr. K.-H. Loske in Salzkotten-Verlar beauftragt. Die Umweltprüfung bezieht sich im Wesentlichen auf die Parzelle 587 in der Flur 15 der Gemarkung Paderborn, allerdings unter Beachtung der Abgrenzung randlicher Auswirkungen auf den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 80 B „Lothringer Weg“ ist seit dem 11.04.1984 rechtsverbindlich und regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsflächen sowie die bebaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. In den nachfolgenden Jahren wurde der Bebauungsplan mehrmals den veränderten städtebaulichen Entwicklungen angepasst. Am 13.05.2004 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“ beschlossen. Beschlossen wurde auch, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 18.05.2004 bis 08.06.2004 statt. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 24.08.2006 hat der Ausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Aufgrund von Stellungnahmen wurde beschlossen, das Plangebiet zu modifizieren und die Offenlage mit einem veränderten Planinhalt weiter zu führen. Da im Vorfeld die direkt betroffenen Grundstückseigentümer von der Verwaltung beteiligt wurden, kann für den veränderten Planbereich auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Von den Eigentümern des Grundstücks der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 wurde im Planverfahren beantragt, den Bebauungsplan Nr. 80 B so zu ändern, dass anstelle einer Gewerbegebietsfestsetzung eine Wohngebietsnutzung für das zuvor genannte Grundstück möglich ist. Ziel der modifizierten IV. Änderung des Bebauungsplanes soll deshalb nunmehr die Änderung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche für das Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 und eine geringfügige Reduzierung der bisherigen Parkplatz- und Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße Hintere Köppen sowie im Einmündungsbereich der vorgenannten Straße mit dem Pfälzer Weg sein. Tab. 1 zeigt die geplanten Änderungen:

Tab. 1: Flächenveränderungen im Bebauungsplangebiet 80 B		1,756 ha
Verkehrsflächen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan)		0,255 ha
Verkehrsflächen (geplant IV. Änderung)		0,226 ha
Wohnbauflächen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan)		0,771 ha
Wohnbauflächen (geplant IV. Änderung)		0,914 ha
Gewerbeflächen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan)		0,612 ha
Gewerbeflächen (geplante IV. Änderung)		0,493 ha
Versorgungsfläche (rechtsverbindlicher Bebauungsplan)		0,118 ha
Versorgungsfläche (geplante IV. Änderung)		0,123 ha
Summe		1,756 ha

Mit der geringfügigen Reduzierung und Modifizierung der Verkehrsflächen sowie der Ausweisung von 0,143 ha neuer Wohnbaufläche anstelle von Gewerbefläche ändert sich die vorliegende städtebauliche Situation nur marginal.

Der ca. 1,756 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 B liegt im nördlichen Teil der Kernstadt Paderborn, im Wohnbereich zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld und der Detmolder Straße. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch den Pfälzer Weg, Elsässer Weg, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 629, Nordgrenze des Flurstücks 628, Hintere Köppen, Nordgrenze des Flurstücks 586, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 593 und der Detmolder Straße (zur Abgrenzung s. Bebauungsplan und städtebauliche Begründung STADT PADERBORN 2006). Die Umgebungsbebauung des Änderungsbereiches besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Die beantragte Bebauung des Antragstellers fügt sich deshalb ohne weiteres in die Umgebungsbebauung ein. Entlang der Detmolder Straße besteht eine Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzung in bis zu dreigeschossiger Bauweise.



Abb. 1: Der Elsässer Weg (hier im Einmündungsbereich Pfälzer Weg) markiert die südliche Grenze des Änderungsbereiches. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.

Anstelle einer Gewerbegebietsfestsetzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 B für das Flurstück 587 nunmehr Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° geregelt. Die Baugrenzen für das Grundstück 587 und die verbleibende Gewerbefläche entlang der Detmolder Straße (Flurstück 593) werden geringfügig angepasst. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, im westlichen Bereich der der Straße Hintere Köppen (Flurstücke 629 und 628), bleiben unverändert bestehen. Unverändert, nur den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepasst, bleibt auch die Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation und Fernmeldeeinrichtungen) im Einmündungsbereich der Detmolder Straße mit dem Pfälzer Weg und die Gewerbebestsetzungen entlang der Detmolder Straße bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = 0,4) wird wie im übrigen Plangebiet beibehalten. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Weitere Details zur Planung (z.B. Erschließung, s. städtebauliche Begründung STADT PADERBORN 2006).



Abb. 2: Blick vom Pferdestall nach Osten über die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Hintere Köppen“. Auf der Pferdeweide im Vordergrund ist bereits eine Wohnbebauung rechtsverbindlich festgesetzt. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn - der Bezirksregierung in Detmold stellt den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich - Bereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) - dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches Wohnbaufläche, der Bereich entlang der Detmolder Straße als gewerbliche Baufläche - Gewerbegebiet - dargestellt. Somit kann die Planänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des mit Verordnung vom 21.04.1981 (s. Abl. Reg. Dt. 1981, S. 143-147) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Paderborn, gültig in der Fassung der Änderungsverordnung vom 09.04.1997 (s. Abl. Reg. Dt. 1997, S. 101-102).

Das Änderungsgebiet ist integraler Bestandteil des zusammenhängenden Wohnbereiches zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn – Bielefeld und der Detmolder Straße (ehemalige Bundesstraße 1). Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser, zweigeschossige ehemalige Lagergebäude, ein zweigeschossiges Gebäude für Fernmeldeeinrichtungen sowie ein- bis dreigeschossige gewerbliche Bebauung entlang der Detmolder Straße. Im nördlich angrenzenden Bereich des Änderungsgebietes befinden sich ein ausgebauter öffentlicher Kinderspielplatz sowie einige unbebaute Wohnbaugrundstücke, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können. Zurzeit werden diese Flächen im Bereich der Straße Hintere Köppen als private Grünflächen genutzt (s. Abb. 2).

Das Vorhaben (bauliche Verdichtung im Innenbereich) entspricht grundsätzlich der Intention des Baugesetzbuches, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Bo-

den u. a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung angezeigt ist, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Böden zu verringern.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter des UVP-Gesetzes allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der späteren Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzebene hervorzuheben, die im fachgesetzlichen Sinne eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. schutzwürdige Biotope oder Grundwasservorkommen). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Beachtung der gesetzlichen Zielvorgaben zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Relevant sind nachfolgende Zielaussagen:

Tab.2: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben		
Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	TA Lärm, BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge Voraussetzung gesunder Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll
Boden	Bodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des Bodenschutzgesetzes sind u.a. der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sowie für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegenüber dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz & Landschaftsgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen

Tab.2: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch	auch in Verantwortung für kommende Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen
Luft und Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft Landschaftsgesetz NW	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung bzgl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht-, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage seiner Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch Denkmalschutzgesetz	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Eine wichtige Planungsvorgabe ist der Stadtentwicklungsbericht (STADT PADERBORN 2005). Danach ist die Lebensqualität der Stadt auf der Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu sichern und weiterzuentwickeln. Als Zielfelder werden hier u. a. die intelligente Nutzung der innerhalb der Stadt vorhandenen Flächenpotenziale, der Vorrang der Innenent-

wicklung vor der Außenentwicklung und die Nutzung der Potenziale im Bestand genannt. Nachhaltig ist auch, dass öffentliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Spielplätze, Schulen, ÖPNV-Haltestellen) in leicht erreichbarer Nähe des Vorhabens vorhanden sind. Standortalternativen wurden deshalb nicht untersucht.

Ein wichtiges Zielfeld ist aber auch die Erhaltung, Entwicklung und Verbesserung der Grün- und Freiräume im besiedelten Bereich. Was eine Wohnbebauung anbetrifft, so heißt es z.B., dass diese im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist und im Einzelfall zu prüfen ist. Das Schließen von Baulücken, z.B. durch Lückenschluss, soll dort Grenzen finden, wo es sich um den unmittelbaren Randbereich von vorhandenen Grünzügen oder Grünanlagen handelt, um sie als Verzahnungsflächen zwischen Grün- und Baulandbereich zu sichern.

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen stellen die o. a. Ziele der Fachgesetze gleichzeitig einen Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So erfüllen z.B. Böden mit bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt in besonderer Weise die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes, d.h. in diesem Fall existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Einfach ausgedrückt: Je höher die Eingriffsintensität auf ein Schutzgut, umso geringer die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Parallel dazu steigt gleichzeitig die Erheblichkeit der Beeinträchtigung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Naturraum, Nutzungen, Biotoptypen

Die geplante Wohnbebauung auf der mittig im Änderungsbereich gelegenen Parzelle 587 erfolgt nördlich des vorhandenen Fernmeldegebäudes und ca. 30 m westlich der Detmolder Straße, die als verwildertes Gartengrundstück zu bezeichnen ist (s. Abb. 3).



**Abb. 3: Blick auf den Südwestteil der verwilderten Parzelle Nr. 587. Links die Fichtenhecke an der Straße Hintere Köppen, im Hintergrund Gewerbegebäude an der Detmolder Straße.
4.11.2006. Foto: K.H. Loske.**



Abb. 4: Blick von Süden (Elsässer Weg) auf die südliche Randbepflanzung der Parzelle 587. Am Bildrand rechts das Gebäude mit den Fernmeldeeinrichtungen. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.

Das gesamte Grundstück 587, das stark durch die Detmolder Straße verlärmert wird, liegt offenbar seit Jahren brach. Während der südliche Teil etwas offener ist, sind größere Bereiche im Norden bereits völlig zugewachsen. Im NW lagern z.T. große, alte Reisighaufen, hier findet sich ein überwuchertes Wasserbecken. Fleckenhaft existieren noch Reste des ehemaligen Scherrasens, der z.T. flächig von Efeu überwuchert wird und immer wieder von kleinerer Gehölz-Naturverjüngung bzw. durchgewachsenen Gartengehölzen durchsetzt ist.

Es handelt sich sowohl zum einen um natürlichen „Anflug“ bzw. Ansätze zu einer Wiederbewaldung mit z.B. Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Kastanie (*Aesculus hippocatanum*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Walnuss (*Juglans regia*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*).

Zum anderen „wuchern“ hier viele Gartengehölze in die Fläche wie z.B. Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja spec.*), Forsythie (*Forsythia spec.*), Stechplame (*Ilex aquifolium*), Kirschlorbeer (*Prunus zabeliana*), Zierkirsche

(*Prunus spec.*) und Essigbaum (*Rhus typhina*). Stellenweise sind auch durchgewachsene Koniferen vorhanden (z.B. *Tsuga*, *Chamacyparis*, *Juniperus*).

Noch artenreicher als die Gehölzvegetation ist die Krautschicht, ein Mix aus heimischen Kräutern und Gräsern sowie zahlreichen, verwilderten Gartenkräutern. Aus jahreszeitlichen Gründen (November!) konnte sicher nur ein Bruchteil identifiziert werden. Entdeckt wurden u.a. Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Mauerlattich (*Mycelis muralis*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Lungenkraut (*Pulmonaria officinalis*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Raue Gänseblume (*Sonchus asper*), Brennessel (*Urtica dioica*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*), Greiskraut (*Senecio vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Weg-Rauke (*Sisymbrium officinale*).

Die südliche, westliche und nördliche Grenze des Grundstücks wird von einem Maschen- drahtzaun gebildet, der im Süden von einer kürzlich auf den Stock gesetzten „Hecke“ aus Spitzahorn begleitet wird (s. Abb. 4). Im Westen steht heckenartig eine Reihe Jungfichten (*Picea abies*) im Stangenholzalter (Abb. 3), im Norden grenzt ein Gartengrundstück an (Abb. 7). Nach Osten zur Detmolder Straße hin bildet ein Holzschutzsichtzaun auf einer Beton- mauer die Grenze. Besonders geprägt wird das gesamte Grundstück durch einige ältere Baumexemplare: So stehen im Süden unweit der Grenze eine alte Kastanie und 3 m weiter nordwestlich eine alte Sommerlinde mit z.T. breiter Krone und arttypischem Habitus (Abb. 5). Die Bäume haben eine gesunde Verzweigung und bilden einen schönen Blickfang.



Abb. 5: Blick aus dem zentralen Teil des Grundstücks nach SE: Linde (Vordergrund) und Kastanie (dahinter verdeckt) sind ortsbildprägende Bäume und sollten erhalten bleiben. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.

Auf dem Grundstück stehen noch weitere Bäume an der Ostgrenze und im Anschluss an die beiden ortsbildprägenden Altexemplare. So wächst hier eine jüngere Kastanie, der sich drei ältere Pappeln im Baumholzalter anschließen (s. Abb. 6).



**Abb. 6: Blick auf die östliche Grundstücksgrenze mit einigen jüngeren Bäumen (Pappel, weite-
re Kastanie) vor den beiden Altexemplaren. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.**

In der SW-Ecke des Grundstücks steht noch eine ca. 40-50 Jahre alte Schwarzkiefer (Pinis nigra), mitten in der Fläche eine Solitär-Hemlocktanne. Der östliche Teil des Änderungsbe-
reiches an der Detmolder Straße liegt höher (ca. 0,5 – 0,7 m) und besteht aus befestigten
Flächen und Gewerbebetrieben. Die Fläche nördlich der Parzelle 587 ist als Wohnhaus mit
Gartengrundstück zu bezeichnen. Hier kontrastiert der gepflegte Charakter mit Ziergehölzen
(z.B. Berberishecke) mit dem angrenzenden, verwilderten Grundstück (Abb. 7).



**Abb. 7: Nördlicher Teil des verwilderten Gartengrundstücks. Im Hintergrund vorhandene
Wohnbebauung. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.**

Der südwestliche Teil des Änderungsbereiches am Elsässer Weg ist von zweigeschossiger, massiver Wohnbebauung und gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Hier befinden sich neben privaten Grünflächen zwei wunderbare, großkronige Bäume (Platane & Linde) direkt an der Straße, die als Naturdenkmale gekennzeichnet sind (s. Abb. 8).

Neue Wohnbebauung ist auch im Norden des Änderungsbereiches möglich: Hier existiert neben privaten Grünflächen derzeit eine intensiv mit Pferden beweidete Grünlandfläche. Im Randsaum kommen u .a. Schafrabe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatior*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Gänsefingerkaut (*Potentilla anserina*) vor. Auch im Norden grenzen außerhalb des Änderungsbereiches unbebaute Flächen an, die als Brachen (Brennessel-Knautgras-Dominanzbestände) anzusprechen sind (s. Abb. 2).

2.1.2 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope im Sinne des Landschaftsgesetzes NW finden sich nicht innerhalb des Bebauungsplanbereiches.

2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Vorbemerkung: Bei der Bewertung der Schutzgüter wird zwischen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind zwei Aspekte relevant, nämlich Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung). Festzuhalten ist, dass das Umfeld des Änderungsbereiches durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der nahen Detmolder Straße vorbelastet ist. Aufgrund dieser verkehrlichen Belastung ist mit einer deutlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmsituation auf dem Flurstück 587 ist eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt worden (BECKENBAUER 2006). Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der vorgegebene Richtwert von 61 dB (A) an den direkt zur Detmolder Straße gerichteten Gebäudefronten sowie an den flankierenden Gebäudenord- und südseiten einer möglichen Bebauung auf dem Flurstück 587 ganz oder z.T. überschritten wird. Aus diesem Grund werden für Schlafräume sowie Kinder- und Gästezimmer zusätzliche, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Weiterhin wird auf den der Detmolder Straße abgewandten Freiflächen der geplanten Bebauung, der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) überschritten. Zur Einhaltung dieser Werte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen durch die Gebäudeausführung (Höhe) zu ergreifen und eine Lärmschutzwand zu errichten.

Die mit der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude verbundene, leichte Zunahme an Bewohnern im Bereich Hintere Köppen, die derzeit nur Anliegerverkehr und geringen Besucherverkehr (kaum Durchgangsverkehr) aufnehmen, fällt nicht ins Gewicht. Was die Luftschadstoffe angeht, so sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungen (z.B. solare Wärme) keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die leichte Zunahme der Abgasbelastung ist nicht wesentlich.

Die geringe Größe des Vorhabens sowie die Änderung der Festsetzung von Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 587) und damit verbunden eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,4 führen dazu, dass die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch als gering-mittel bewertet werden.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Der Änderungsbereich ist als Wohngebiet mit innerstädtischen Grünflächen zu bezeichnen. Bebauung, intensive Nutzung, Eutrophierung, Lärm der nahen Detmolder Strasse und hohe Bevölkerungsdichte schließen wichtige und besondere Funktionen für die Flora weitgehend aus. Allerdings lassen die stichprobenhaften Befunde vom 4.11.06 auf den bislang unbebauten Flächen durchaus erwarten, dass hier ein gewisser Artenreichtum herrscht.

Nicht zu erhalten sind auf der Parzelle 587 wohl die Schwarzkiefer im SW, die Fichtenhecke im W und die Hemlocktanne im N, während die Bäume im östlichen Teil nach Aussage des Grundstückseigentümers erhalten bleiben sollen. Auf der Pferdeweide gehen bei der Bebauung zwei Obstbäume verloren. Insgesamt werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen als gering-mittel bewertet.

2.2.3 Schutzgut Tiere

Hier gelten die unter 2.2.2 gemachten Ausführungen. Für Amphibien & Libellen hat der Bereich keine besondere Bedeutung (vgl. NZO 1998). Bei der Geländebesichtigung am 4.11.06 gelangen Zufallsfunde einiger Gartenvögel (z.B. Buchfink, Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Wintergoldhähnchen). Aufgrund seiner Gehölzstrukturen hat der Vorhabensbereich für diese Tiergruppe sicher eine gewisse Bedeutung. Ob Fledermäuse vorkommen wurde nicht überprüft. Durch die Bebauung wird es zu Verlusten von Teillebensräumen (Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten) im Änderungsbereich kommen. Insgesamt werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere als gering-mittel bewertet.

2.2.4 Schutzgut Boden

Bodenabtrag findet nur im Fundament-, Wege- und Stellflächenbereich statt. Erfahrungsgemäß wird aber die gesamte Gartenfläche während des Baubetriebes als Lager- und Arbeits-

fläche in Anspruch genommen. Dort wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet, Baufahrzeuge und Baggerarbeiten führen zu Erschütterungen. Durch die Bebauung der Parzelle 587 und etwaiger Neubebauung im Bereich der nördlichen Pferdeweide kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von maximal ca. 0,15 ha Boden. Neben der reinen Gebäudefläche sind in diesem Wert auch Wegebefestigungen, Stellplätze und Gartenflächen enthalten.

Es existieren keine Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich (städtebauliche Begründung STADT PADERBORN 2006). Betroffen von der Bebauung sind von Natur aus stark sandige Lehmböden (Braunerden, B 51), die jedoch durch die Jahrzehnte alte Nutzung stark vorbelastet und antropogen überformt sind (GLA 1979). Der Bodentyp kommt östlich der B 1 zwischen Paderborn und Bad Lippspringe noch häufiger vor. Nach der Karte des Geologischen Landesamtes NRW handelt es sich bei dem Änderungsbereich sowie den angrenzenden Gebieten nicht um schutzwürdige Böden. Das Vorhaben wird maximal 0,15 ha neu überbauen, versiegeln und Bodenbewegungen und Verdichtungen zur Folge haben. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Funktion als Standort für Tiere und Pflanzen) sowie zu einer beeinträchtigten Oberflächenwasserretention. Aufgrund der städtischen Überformung des Bodens haben die Ertragsfunktion und die übrigen Bodenfunktionen aber nur eine eher geringe – mittlere Bedeutung. Insgesamt werden die anlage- und baubedingten Auswirkungen als mittel-deutlich, die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Wasser sind die Schutzgutbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Durch das Vorhaben kommt es prinzipiell zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Bodenneuversiegelung. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung werden die Bedeutung von Grundwasservorkommen, des Grundwasserleitvermögens des Untergrundes und der Grundwasserneubildungsrate aber als gering eingestuft. Oberflächengewässer sind nicht im Vorhabenbereich vorhanden. Es sind dennoch geringfügige Reduzierungen der Grundwasserneubildung und –anreicherung sowie Beschleunigungen des Oberflächenwasserabflusses zu erwarten. Insgesamt werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser als gering-mittel bewertet.

2.2.6 Schutzgut Luft

Generell betrifft die Bebauung von Freiräumen in der Stadt auch das Schutzgut Luft. Während der Bauzeit verursachen Baubetrieb und Materialanlieferung tagsüber zusätzlichen Lärm, es kommt zu einem zusätzlichen Ausstoß von Luftschadstoffen. Weiterhin führen ansteigende verkehrliche Belastungen und Hausbrand zu allgemeiner Erwärmung und Luftverschlechterung sowie abnehmender Luftzirkulation. Innerstädtisch gilt das in besonderem

Maße. Hinzu kommen stoffliche (z.B. Stäube, Aerosole, Geruchsstoffe) und energetische Emissionen (z.B. Abwärme, elektromagnetische Strahlung). Da jedoch nur in insgesamt geringem Maß baulich verdichtet wird und im Vergleich zur Detmolder Straße kaum zusätzlicher Verkehr entsteht, werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft als gering-mittel bewertet. Diese Bewertung setzt die Einhaltung der GRZ von 0,4 und den Erhalt der älteren Gehölze voraus.

2.2.7 Schutzgut Klima

Der Klimaanalyse der Stadt Paderborn zufolge zählt der Elsässer Weg/Hintere Köppen zum Bereich Cityklima mit erheblicher Dämpfung der nächtlichen Abkühlung, Verringerung der Windgeschwindigkeiten und erheblicher bioklimatischer Belastung während der Sommermonate. Weiterhin zählt der Vorhabensbereich zur nördlichen Zone, wo in der Analyse u. a. empfohlen wird, die vorhandene Bebauung nicht weiter zu verdichten und Park- und Grünanlagen auszubauen (BANGERT 1990). Das Vorhaben steht den Aussagen aus der Klimaanalyse entgegen. Da hier jedoch nur in insgesamt gering baulich verdichtet wird und kein Verlust klimatisch relevanter Elemente stattfindet, werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima als gering-mittel bewertet. Diese Bewertung setzt die GRZ von 0,4 und den Erhalt der älteren Gehölze voraus.

2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Projekt ist nicht an einem Ort besonders hoher landschaftlicher Qualität oder Empfindlichkeit angesiedelt, sondern liegt innerstädtisch. Dennoch werden deutliche Veränderungen der Oberflächengestalt vorgenommen und prägende Strukturen (z.B. Gehölze) beseitigt. Es kommt so zu einer Veränderung des Ortsbildes und zur Überbauung von Freiraum (Gehölze, Brache, Rasen). Dies sollte bei der Gestaltung und Neubegrünung des Grundstücks beachtet werden, d.h. hier sind Neuanpflanzungen von Bäumen empfehlenswert. Insgesamt werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft als gering-mittel bewertet. Diese Bewertung setzt wiederum die GRZ von 0,4 und den Erhalt der älteren Gehölze voraus.

2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Gebäude mit besonderer gesellschaftlicher oder historischer Bedeutung liegen nicht im Änderungsbereich. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Bau- und Bodendenkmale. Am Elsässer Weg befinden sich zwei Bäume, die nach Landesrecht als Naturdenkmale gesichert sind. Nachrichtlich werden diese Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Naturdenkmal dargestellt und mit einem Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kulturgüter werden als gering bewertet.

2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Sachwerte werden nicht erkennbar beseitigt. Insgesamt werden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Sachgüter als gering bewertet.

2.2.11 Wechselwirkung der Schutzgüter

Die zu bewertenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Ihre Wechselwirkungen wurden bereits im Zuge der normalen Schutzgutbearbeitung implizit mitberücksichtigt. Zudem dominieren aufgrund der innerstädtischen Lage die stark anthropogen bedingten Einflüsse auf die Schutzgüter, natürliche Faktoren oder naturnahe ökologische Funktionen fehlen weitgehend. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist daher nicht zu erwarten. Diese werden daher nicht explizit thematisiert.

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung einer Planung

Tab. 3 zeigt eine gutachterliche, überschlägige Abschätzung (Entwicklungsprognose) des Umweltzustandes in Bezug auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB. Diese Umweltbelange sind weitgehend identisch mit den Schutzgütern nach UVP-Gesetz.

Tab. 3: Abschätzung der Auswirkungen zusätzlicher Wohnbebauung in der Straße „Hintere Köppen“			
Konfliktpotential einzelner Schutzgüter			
1. Anlage- und Baubedingte Auswirkungen			
	gering	mittel	deutlich/erheblich
Mensch	*	*	
Pflanzen	*	*	
Tiere	*	*	
Boden		*	*
Wasser	*	*	
Luft	*	*	
Klima	*	*	
Landschaft	*	*	
Kulturgüter	*		
Sachgüter	*		

2. Betriebsbedingte Auswirkungen			
Mensch	*	*	
Pflanzen	*	*	
Tiere	*	*	
Boden	*		
Wasser	*	*	
Luft	*	*	
Klima	*	*	
Landschaft	*	*	
Kulturgüter	*		
Sachgüter	*		

Die vorgenommene gutachterliche Einschätzung berücksichtigt auch die Vorgaben von Fachplanungen und Fachgesetzen wie z.B. das Landschaftsgesetz NW oder das Bundesimmissionsschutzgesetz. Wo keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind, wird dies nur kurz und stichwortartig vermerkt. Ausführlichere Erläuterungen erfolgen nur dort, wo mittlere oder deutliche Konfliktpotentiale zu erwarten sind.

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um zusätzliche Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Aus umweltfachlicher Sicht sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der umfangreichen Vorbelastungen keine größeren Konfliktpotentiale erkennbar, die Gefahrengrenzen überschreiten würden. Deutliche Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust des Bodens und von Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbundenem, erhöhten Oberflächenabfluss. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 B bereits eine Bebauung für das Flurstück 587 als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festsetzt. Durch die Planänderung wird die GRZ für das Flurstück 587 von 0,6 auf 0,4 reduziert. Damit ergibt sich für das vorgenannte Grundstück eine geringere Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden. Alle anderen Auswirkungen werden aufgrund der vorhandenen Vorbelastung als gering-mittel bewertet.

2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur als Wohngebiet einzustufen. Eine zweigeschossige Bebauung besteht bereits im westlichen Teil des Änderungsbereiches. Auch bei Verzicht auf die Planung wäre wegen der bestehenden Vorbelastungen sowie den Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80 B keine erhebliche Verbesserung der Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz zukünftiger Bewohner auf dem Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 3, Flurstück 587 sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen. Für Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer sind zusätzliche, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auf der Westseite der geplanten Gebäude des Flurstücks 587 sind geeignete Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Gebäudeausführungen (Höhe etc.) festzusetzen. Weiterhin wird eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Gradienten der Detmolder Straße festgesetzt (vgl. BECKENBAUER 2006). Der vorhandene Baumbestand am östlichen Rand des Grundstücks sollte nach Möglichkeit erhalten werden (vgl. 2.4.2).

2.4.2 Schutzgut Pflanzen

Eine großzügige Neugestaltung und Eingrünung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke kann den Eingriff mindern (KÖPPEL et al. 1998). Der gesamte Baumbestand am Ost- und Westrand der Parzelle 587 (Linde, 2 x Kastanie, 4 x Pappel) soll nach Auskunft des Grundstückseigentümers erhalten bleiben. Voraussetzung ist eine Erschließung von Süden oder Westen sowie die Gewährleistung der jetzigen Geländehöhen. Eine Angleichung der Höhen zwischen Gartengrundstück und höher liegendem Gewerbegebiet hätte eine Überdeckung der Baumwurzeln und das langfristige Absterben der Bäume zur Folge (vgl. Abb. 6). Stämme und tiefhängende Äste dürfen keinesfalls während der Bauarbeiten beschädigt werden, es ist deshalb ein Ast- und Stammschutz vorzunehmen (z.B. durch Stammpolsterung aus Autoreifen oder Holzbohlen mindestens 2 m hoch). Besonderen Schutz benötigen auch die Wurzelaufläufe, Auf- und Abtragungen von Boden im Wurzelbereich müssen unterbleiben. Tiefwachsende Äste an Bäumen sind hochzubinden (Details s. DIN 18920). In der Planzeichnung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B werden zwei Bäume an der Südostgrenze des Grundstücks mit einem Erhaltungsgebot dauerhaft gesichert.



Abb. 8: Altexemplare von Platane und Bergahorn am Elsässer Weg. 4.11.2006. Foto: K.-H. Loske.

2.4.3 Schutzgut Tiere

Überwiegend gelten hier bereits die unter 2.4.2 gemachten Hinweisen zum Gehölzbestand. Weiterhin lässt sich der Eingriff bereits mindern, indem man auf unnötige Versiegelungen und Verdichtungen verzichtet.

2.4.4 Schutzgut Boden

Eine wichtige Vermeidungsmaßnahme ist die Reduzierung der Versiegelung durch die geplante Festsetzung einer GRZ von 0,4. Weiterhin ist zu prüfen, ob Stellplätze und fußläufige Erschließungen durch infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen möglich sind. Weitere Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden betreffen z.B. die flächensparende Lagerung von Materialien, die Trennung von Ober- und Unterboden und den Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes nur um die Änderung von gewerblicher Baufläche in Allgemeines Wohngebiet für ein Baugrundstück sowie einer Reduzierung und Modifizierung von Verkehrsflächen handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich. Gemäß § 1 a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Änderung von Gewerbe- in Wohnbaufläche zu einer Reduzierung der Grundflächenzahl führt, trägt dies zu einer geringeren Versiegelung der Grundstücksfläche bei.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Alle notwendigen technischen Medien zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sind in der Straße Hintere Köppen vorhanden. Durch die geringfügige Modifizierung der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen dieser vorhandenen Leitungen. Die Erschließung der noch unbebauten Baugrundstücke ist somit problemlos möglich. Aufgrund des vorhandenen Trennsystems in der Straße Hintere Köppen und der unwesentlichen Veränderung der Verkehrsflächen ist eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser nicht mehr erforderlich (§ 51 a Abs. 4 LWG). Die Versickerung kann vom jeweiligen Bauherrn beim Kreis Paderborn beantragt werden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorkraftstoff) 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. Eine Minderung der Projektauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch folgende Maßnahmen erfolgen: Keine Grundwasserfreilegung, Vermeidung anlagebedingter Grundwasserstaus, Sorgfalt bei Fahrzeugen und Lagern, Vermeidung von Bodenverdichtungen im Baustellenbereich.

2.4.6 Schutzgut Luft

Maßnahmen zur Verminderung betreffen die Schonung kleinklimarelevanter Landschaftselemente (z.B. Vegetation), die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die schnelle Wiederherstellung von Vegetationsdecken, die Reduzierung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste (s. Kap. 2.4.2).

2.4.7 Schutzgut Klima

Hier gelten die unter 2.4.6 gemachten Ausführungen.

2.4.8 Schutzgut Landschaft

Als Vermeidungsmaßnahme kann bereits die Lokalisation des Vorhabens im Innenbereich gelten. Hinzu kommen die städtebaulich angepasste Gestaltung der Baukörper sowie die Einpassung des Vorhabens in die umgebenden Strukturen.

2.4.9 Schutzgut Kulturgüter

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.4.10 Schutzgut Sachgüter

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gesamte Änderungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 1,8 ha, das bereits auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 B einer baulichen Nutzung unterliegt. Planalternativen wurden deshalb nicht untersucht (siehe hierzu auch Punkt 2.3.2 des Umweltberichtes).

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die angewandten technischen Verfahren werden – soweit sie überhaupt zur Anwendung kamen - bei den jeweiligen Schutzgütern näher erläutert.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Detaillierte Aussagen über Art und Umfang des Monitorings werden unter Punkt III der städtebaulichen Begründung aufgeführt und erläutert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Eigentümer der Parzelle 587 an der Straße „Hintere Köppen“ in Paderborn, planen die Errichtung einer Wohnbebauung. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B mit dem Ziel erforderlich, Gewerbefläche in Wohnbaufläche umzuwandeln und Parkplatz- und Verkehrsflächen geringfügig zu reduzieren. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für den 1,7 ha Fläche umfassenden Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen.

Nach einer Beschreibung von Vorhaben, Umweltschutzziele, Naturraum und Biotoptypen erfolgt die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes auf der Basis der untersuchungsrelevanten Schutzgüter. Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zeigt, dass aufgrund der marginalen Änderungen, der geringen Größe des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Konfliktpotentiale für die einzelnen Schutzgüter erkennbar sind. Deutliche Umweltauswirkungen liegen nur im Verlust des Bodens und von Bodenfunktionen durch Versiegelung von maximal 0,15 ha. In Kap. 2.4 werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Entlang der östlichen Grenze der Parzelle 587 soll der gesamte Baumbestand trotz Planung einer Lärmschutzwand erhalten bleiben. Wichtigste Vermeidungsmaßnahme

ist die Reduzierung der Versiegelung durch die geplante Festsetzung einer GRZ von 0,4. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes 80 B nur um die Änderung von gewerblicher Baufläche in Allgemeines Wohngebiet sowie eine Reduzierung und Modifizierung von Verkehrsflächen handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Dr. K.-H. Loske
Landschaftsarchitekt AK NW
Salzkotten, im November 2006

Literatur

BANGERT, H. (1990): Klimaaanalyse der Stadt Paderborn - Gutachten im Auftrag des Planungsamtes der Stadt Paderborn, 108 S., zahlr. Abb. + Karten.

BECKENBAUER (2006): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung auf der Parzelle 587 an der Straße „Hintere Köppen“ in Paderborn durch KFZ-Verkehr an der Detmolder Straße - 11 S., zahlreiche Karten und Anlagen.

DIN 18920 (1990): Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Beuth Verlag, Berlin.

GLA (1979): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.- Blatt L 4318 Paderborn - Krefeld.

KÖPPEL, W., FEICKERT, U., SPANDAU, L: & H. STRASSER (1998): Praxis der Eingriffsregelung - Schadenersatz an Natur und Landschaft? Eugen Ulmer Verlag Stuttgart, 397 S.

NZO (1998): Amphibien- und Libellenkataster für das Gebiet der Stadt Paderborn – Abschlussbericht 1998.- Bielefeld, 51 S., 8 Karten.

STADT PADERBORN (2005): Stadtentwicklungsbericht 2010. 122 S.

STADT PADERBORN (2006): Entwurf der Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes 80 B „Hintere Köppen“ - Stadtplanungsamt.

Prüfvermerk:

Ergebnis des Umweltberichtes und der Umweltprüfung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes prognostizierten Auswirkungen der modifizierten bauleitplanerischen Festsetzungen auf die geprüften Umweltbelange lassen keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation über das bisherige Maß hinaus erwarten. Da bereits Baurecht besteht, ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die im Umweltbericht angeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich die Folgen für die Umwelt in gewissem Umfang reduzieren.

Die Umweltverträglichkeit des geänderten Bebauungsplanes und der dargestellten Nutzungen wird hiermit durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen festgestellt.

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.

Im Bereich der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“ beschränken sich die erheblichen Auswirkungen auf die von der Detmolder Straße ausgehenden Lärmimmissionen, die auf das neu ausgewiesene Wohnbaugrundstück (Flurstück 587) an der Straße Hintere Köppen einwirken. Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für das neu geplante Wohnbaugrundstück werden ganz oder teilweise überschritten. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, die Lärmbelastung durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden auf dem Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 587 und durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zu reduzieren. Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Regelungen getroffen.

Die Wirksamkeit der in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen geregelten Maßnahmen zur Lärminderung ist nach Ausführung der Baumaßnahmen auf dem Flurstück 587 durch eine einmalige Lärmmessungen eines Fachbüros zu überprüfen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Paderborn und dem Grundstückseigentümer ist die Durchführung dieser Maßnahme geregelt.

Aufgestellt:

Paderborn, 11.12.2006
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze

IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 B „Hintere Köppen“
