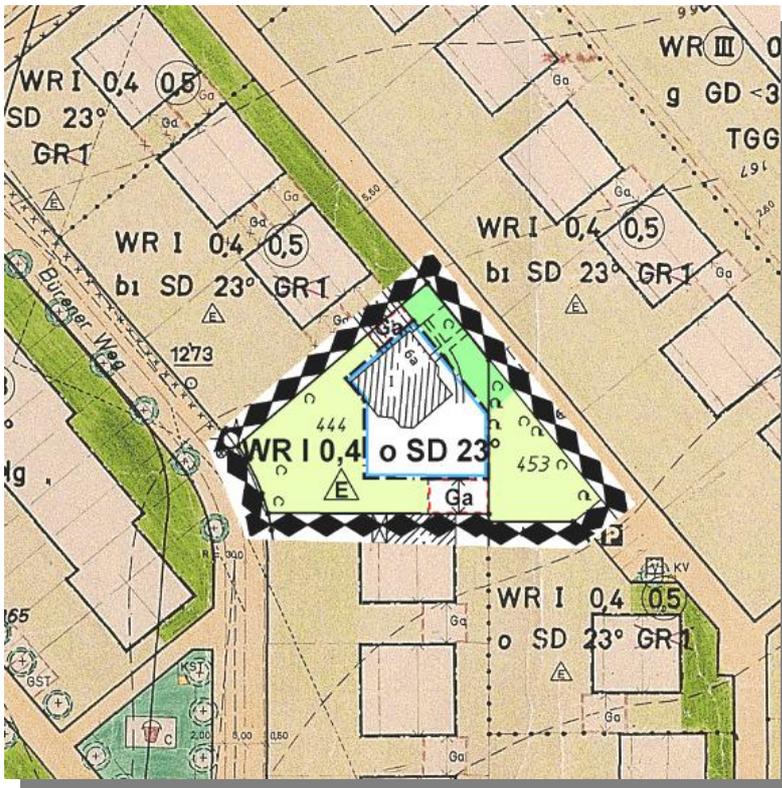


# Begründung und Umweltbericht zur VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 A „Auf der Lieth“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn, 29.05.2006

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass**
3. **Räumlicher Geltungsbereich**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
  - 4.1 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan
5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
6. **Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Erschließung
7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Straßenverkehrsflächen, Ver- und Entsorgung
  - 7.3 Altlasten / Denkmäler / Immissionsschutz
8. **Ausgleichsmaßnahmen**
9. **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**
10. **Hinweise / Sonstiges**
  - 10.1 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes
11. **Bestandteile des Bebauungsplanes**

### II. Umweltbericht

1. **Angaben zum Standort**
2. **Planung**
3. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
4. **Resümee**

### III. Monitoring

## I. Begründung

### 1. Verfahrensstand

In der Sitzung am 09.03.2005 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 A für den Bereich "Auf der Lieth" beschlossen. Ziel der Planmodifizierung ist die Aufgabe einer bislang als öffentlicher Spielplatz festgesetzten Fläche am Steinhauser Weg mit Änderung der Nutzungsbestimmung in Reines Wohngebiet (WR).

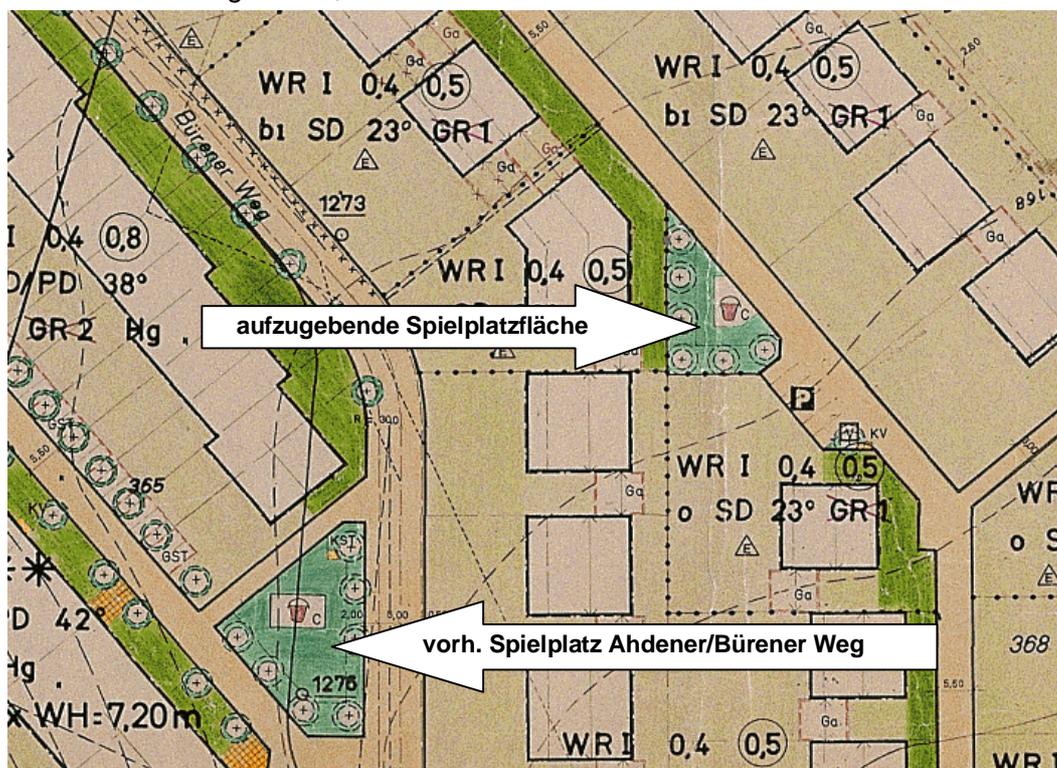
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 31.01. bis 21.02.2006 statt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 16.03.2006 über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und den Entwurf der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 A „Auf der Lieth“ für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 26.04. bis 26.05.2006 statt.

### 2. Planungsanlass

Der Eigentümer des Wohnhauses Steinhauser Weg 6 a hat beim Liegenschaftsamt der Stadt beantragt, das südöstlich an sein Eigentum grenzende Grundstück zu erwerben, auf dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 A ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen ist.

Die Fläche wurde aufgrund der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Spielplätze bisher nicht ausgebaut und wird vom Antragsteller seit längerer Zeit auf der Grundlage eines Pachtvertrages unterhalten und als Gartenfläche genutzt.

Da auf den Spielplatz nach neuerlicher Prüfung nun ganz verzichtet werden kann, besteht für den Anwohner die Möglichkeit, diese Flächen käuflich zu erwerben.



### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Paderborner Wohngebiet „Auf der Lieth“ am Steinhauser Weg und umfasst die Flurstücke 444 und 453 in der Flur 35, Gemarkung Paderborn.

### 4. Übergeordnete Vorgaben

#### 4.1 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Bei dem zu ändernden Bebauungsplan handelt es sich um den in den 80er Jahren realisierten ersten Bauabschnitt des Wohngebietes „Auf der Lieth“. Alle Entwicklungsstufen dieses Siedlungskomplexes wurden auf Grundlage der Entwicklungsziele des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn entwickelt, in denen der Siedlungsbereich als Wohnsiedlungsbereich mittlerer Siedlungsdichte bzw. Wohnbaufläche dargestellt ist.



### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 48 A als erster Bauabschnitt des vom Büro Büchel erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes Stadtteil „Auf der Lieth“ entwickelt. Dabei bezog sich der Teilbebauungsplan auf die Flächen zwischen der bügel förmig geführten Ringerschließung Auf der Lieth und dem Rückhaltebecken „Liethstaudamm“ und sah eine vollständige Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) in ein- bis dreigeschossiger Bauweise vor. In den Folgejahren wurde das Gebiet vollständig realisiert und stellt sich heute als gut gestaltetes, stark durchgrüntes Wohnquartier dar.

Da im Planbereich ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen war, wurden seinerzeit an drei Stellen Kleinkinderspielflächen des Typs C vorgesehen sowie ein zentraler Großspielplatz innerhalb des unmittelbar angrenzenden Rückhaltebeckens Lieth.

Von den ursprünglich vorgesehenen drei Kleinkinderspielflächen ist bislang nur der Spielplatz im Eckbereich Bürener Weg/Ahdener Weg ausgebaut worden, der den Bedarf völlig abdeckt, da zusätzliche Spielmöglichkeiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus und den Gärten der Einfamilienhausbebauung gegeben sind.

Die bislang für einen Spielplatzausbau vorgesehene Fläche am Steinhauser Weg wird seit längerem vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Steinhauser Weg 6 a unterhalten, der nunmehr den Antrag auf Erwerb des Grundstücks stellt.

Das Jugendamt der Stadt hat die Angelegenheit am 10.02.2005 im Jugendhilfeausschuss beraten; der Aufgabe der kleinen öffentlichen Spielfläche wurde zugestimmt.

### 6. Planung

#### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen der Planänderung soll die bisherige Spielplatzfläche entsprechend der angrenzenden Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Verlängerung der bestehenden Bauflucht entlang des Steinhauser Weges um ca. 70 m<sup>2</sup> in östlicher Richtung erweitert. Die Stellflächen für Garagen an den Grundstücksgrenzen bleiben gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten. Die übrigen Grundstücksflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

#### 6.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über den Steinhauser Weg und den Bürener Weg.

### 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben als eingeschossige, offene Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 unverändert.

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 48 A haben nach wie vor Gültigkeit.

Einziges Ausnahme bilden die Festsetzungen zur Reglementierung von Brennstoffen für Heizungsanlagen. Durch die Entwicklung moderner schadstoffarmer und damit umweltfreundlicher Heizungstechnologie ist der Ausschluss von flüssigen und festen Brennstoffen nicht mehr zeitgemäß und wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.

#### 7.2 Straßenverkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Sowohl der an das Gebiet angrenzende Steinhauser Weg als auch der Bürener Weg sind voll ausgebaut. Änderungen an festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind durch die Planänderung nicht vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist über diese beiden Straßen gesichert.

#### 7.3 Altlasten / Denkmäler / Immissionsschutz

Der Verwaltung liegen keine Informationen zu Altlasten, Natur-, Bau- und Bodendenkmälern vor. Durch die Erweiterung der Bauzone und die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche entstehen keine nachteilig auf das Gebiet einwirkenden Immissionen.

### 8. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und die dadurch ermöglichte geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit zulässigen Nebenanlagen ist mit dem gleichen Grad an versiegelter Fläche zu rechnen, der bei einem Ausbau als Kinderspielplatz entstehen würde.

Da also zwischen einer Nutzung des Grundstücks als Spielplatz oder, wie in der bisherigen Form, als Garten aus ökologischer Sicht kein gravierender Unterschied im Eingriff in den Naturhaushalt besteht, ist kein Ausgleich erforderlich.

### 9. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Gesamtfläche Änderungsbereich	1.211 m <sup>2</sup>
bisherige Grundstücksgröße	981 m <sup>2</sup>
zusätzliche Grundstücksfläche	230 m <sup>2</sup>

### 10. Hinweise / Sonstiges

#### 10.1 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Dennoch wird bezüglich der Gefahr von Kampfmittelfunden folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

### 11. Bestandteile des Bebauungsplanes

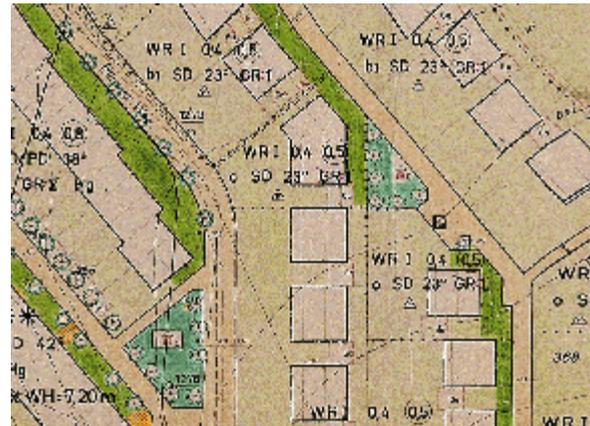
Die Bestandteile bestehen aus der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung Nr. 48 A „Auf der Lieth“ und der Begründung mit Umweltbericht.

### II. Umweltbericht

#### 1. Angaben zum Standort



Luftbild



rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Paderborner Wohngebiet „Auf der Lieth“ am Steinhauser Weg und umfasst die Flurstücke 444 und 453 in der Flur 35, Gemarkung Paderborn.

Mit einer Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) in ein- bis dreigeschossiger Bauweise stellt sich die Umgebung als stark durchgrüntes Wohnquartier dar. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind fertig ausgebaute Spielplätze vorhanden. Zudem sind zusätzliche Spielmöglichkeiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus und den Gärten der Einfamilienhausbebauung gegeben.

#### 2. Planung

Der Eigentümer des Wohnhauses Steinhauser Weg 6 a will das südöstlich an sein Eigentum grenzende Grundstück des geplanten Kinderspielplatzes erwerben. Die Fläche wurde aufgrund der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Spielplätze bisher nicht ausgebaut und seit längerer Zeit auf der Grundlage eines Pachtvertrages vom Antragsteller unterhalten und als Gartenfläche genutzt.

Da ein Ausbau der Flächen als Kinderspielplatz auch zukünftig nicht realisiert wird, soll dieser Bereich nun als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

#### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Fläche des geplanten Spielplatzes wird bereits seit mehreren Jahren vom Eigentümer des Nachbargrundstücks gepflegt und unterhalten, so dass Spielplatzfläche und angrenzende Gartenfläche mittlerweile eine gestalterische Einheit bilden. Die gesamte Freifläche wird gärtnerisch und für die Freizeitgestaltung (Baseballkorb) genutzt und ist im Randbereich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt worden. Zum Steinhauser Weg hin befindet sich eine Schnitthecke.

Da die Spielplatzfläche auch weiterhin als Garten genutzt werden soll und dies durch die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert wurde, wird der vorhandene Gehölzbestand größtenteils erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und die dadurch ermöglichte geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit zulässigen Nebenanlagen ist mit dem gleichen Grad an versiegelter Fläche zu rechnen, der bei einem Ausbau als Kinderspielplatz entstehen würde.

Da also zwischen einer Nutzung des Grundstücks als Spielplatz oder, wie in der bisherigen Form, als Garten aus ökologischer Sicht kein gravierender Unterschied im Eingriff in den Naturhaushalt besteht, liegen gegen eine Änderung des Bebauungsplanes und gegen einen Verkauf des Grundstücks unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit keine Bedenken vor.

#### **4. Resümee**

Da die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 A für den Bereich „Auf der Lieth“ nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft hervorruft und somit keine Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter hat, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

### 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.

Da die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 A für den Bereich „Auf der Lieth“ nur geringfügig Eingriffe in Natur und Landschaft hervorruft und zudem auch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 31.05.2006  
Stadtplanungsamt

Schultze