

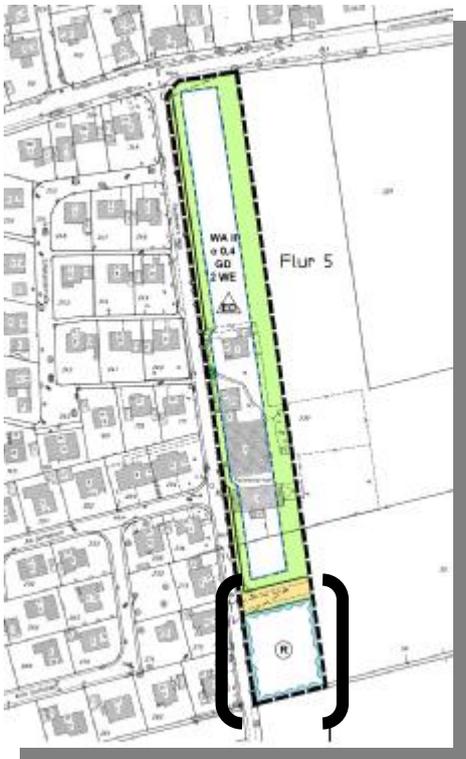
Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. B 236

„Feldmeiers Weg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn, 04.05.2007

Verfahrensschritt:
Erneute Offenlage



Inhaltsangabe

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Modifizierung des Bebauungsplanes

4. Räumlicher Geltungsbereich

5. Übergeordnete Vorgaben

5.1 Gebietsentwicklungsplan

5.2 Landschaftsplan

5.3 Flächennutzungsplan

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

7.2 Erschließung

7.3 Versorgung

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Straßenverkehrsflächen

8.4 Baugestalterische Festsetzungen

8.5 Ver- und Entsorgung

8.6 Altlasten/Denkmäler

8.7 Immissionsschutz

9. Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Flächenbilanzierung

10. Hinweise/Sonstiges

10.1 Bodendenkmäler

10.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

10.3 Wasserschutzgebiet

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

II. Umweltbericht

1. Einführung

- 1.1 Angaben zum Standort
- 1.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen
- 1.3 Methodik

2. Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens

- 2.1 Art und Umfang des Vorhabens
- 2.2 Festsetzungen und Bedarf an Grund und Boden

3. Charakteristik des Eingriffsgebietes

- 3.1 Naturraum
- 3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope

4. Betrachtung der Schutzgüter und ihre Funktionen

- 4.1 Schutzgut Mensch
- 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
- 4.3 Schutzgut Boden
- 4.4 Schutzgut Wasser
- 4.5 Schutzgut Klima und Luft
- 4.6 Schutzgut Landschaft
- 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

5. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

- 5.1 Vorbelastungen
- 5.2 Vermeidungsmaßnahmen
- 5.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

6. Auswirkungen und Maßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

- 6.1 Schutzgut Mensch
- 6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
- 6.3 Schutzgut Boden
- 6.4 Schutzgut Wasser
- 6.5 Schutzgut Klima und Luft
- 6.6 Schutzgut Landschaft
- 6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7. Variantenvergleich

8. Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichsfläche

- 8.1 Bilanzierung des Eingriffs
- 8.2 Ausgleichsmaßnahmen

9. Monitoring

10. Zusammenfassung

11. Literaturverzeichnis

Anlage Karten

Blatt 1: Bestandskarte

Blatt 2: Planungskarte

Blatt 3: Karte Ausgleich

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 17.11.2005 hat der Rat der Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“ als Satzung beschlossen. Gegen den Bebauungsplan, der seit dem 03.03.2006 rechtsverbindlich ist, ist ein Normenkontrollverfahren geführt worden.

2. Planungsanlass

Im Zuge des gerichtlichen Verwaltungsrechtsverfahrens gemäß § 47 VwGO hat das Oberverwaltungsgericht in Münster die Auffassung vertreten, dass der Bebauungsplan Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“ bei der Abwägung der betroffenen Belange den Gleichheitsgrundsatz nicht ausreichend beachte, weil die betroffenen Grundstückseigentümer ungleich belastet werden. Nur auf dem Grundstück des Klägers sei eine öffentliche Verkehrsfläche und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. Beide Festsetzungen seien eine Option, um weitere Bauflächen im Osten des Plangebietes später erschließen zu können; nicht aber erforderlich für den Bebauungsplan Feldmeiers Weg. Da bis heute noch nicht feststehe, ob der Regionalplan, der diese städtebauliche Entwicklung im Osten des Plangebietes im Entwurf darstelle, von der Regionalplanungsbehörde beschlossen werde, sei die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Option nicht gesehen worden. Des Weiteren sei die vom Erschließungsträger geforderte textliche Festsetzung im Bebauungsplan „Böschungsfächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden“ fehlerhaft, weil eine solche Duldungspflicht nicht gesetzlich geregelt sei.

Da der Gesetzgeber den Grundsatz der Planerhaltung eingeführt hat, ist der Bebauungsplan solange unbeachtlich, bis der Fehler geheilt wird oder die Aufhebung des Plans erfolgt.

3. Modifizierung des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 13.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“ wie folgt zu modifizieren und erneut öffentlich auszuliegen:

- Der im Bebauungsplan dargestellte Bereich mit den Festsetzungen „Erschließungsanlage (Stichweg) und Regenrückhaltebecken“ wird ausgeklammert. Dieser Bereich wird zeitnah neu überplant. Der Regionalplan, der die städtebauliche Entwicklung des östlichen Planbereiches vorsieht, wird in den nächsten Monaten verabschiedet. Solange bleibt dieser Teil des Bebauungsplanes unbeachtlich.
- Die textliche Festsetzung unter lfd. Nr. B 4 der örtlichen Bauvorschriften „Böschungsfächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden“ wird ersatzlos gestrichen.

Auf die alte Begründung einschließlich Umweltbericht wird Bezug genommen; Modifizierungen sind nur an den Stellen vorgenommen worden, die sich auf die vorgenannten Punkte beziehen.

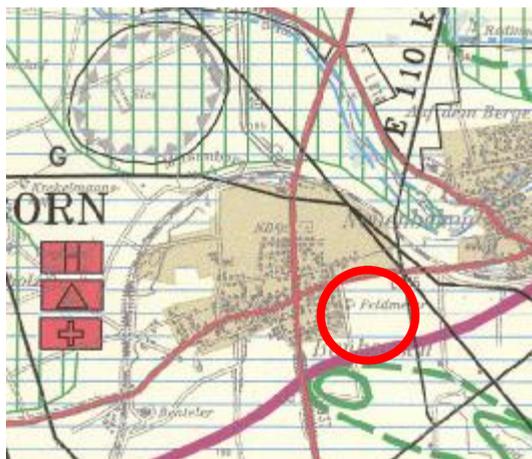
4. Räumlicher Geltungsbereich

Die ca. 1,12 ha große Fläche östlich des Feldmeiers Weges liegt im Paderborner Stadtteil Benhausen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Eggestraße, im Westen durch den Feldmeiers Weg und im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Es umfasst einen Streifen von 35 m Tiefe der Flurstücke 20 und 330 in der Gemarkung Benhausen, Flur 5.

Durch die Modifizierung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet um folgende Flächen verkleinert:

- Geplante Stichstraße und Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes

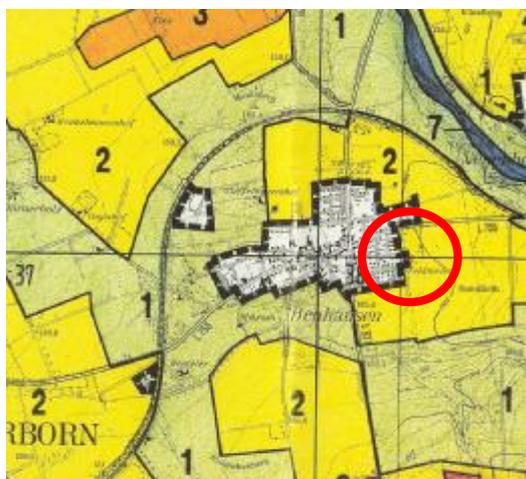
5. Übergeordnete Vorgaben



5.1 Gebietsentwicklungsplan

Nach den im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellten Zielen der Landesplanung ist das Plangebiet im Osten des Ortsteils Benhausen als Agrarbereich dargestellt.

Bei den im Gebietsentwicklungsplan angegebenen Siedlungsbereichen handelt es sich nicht um eine parzellengenaue Abgrenzung. Insofern kann das Plangebiet, da es sich nur um die Tiefe einer Bauzeile handelt, als mit dem GEP vereinbar betrachtet werden. Zudem bildet eine Bebauung zusammen mit den bereits vorhandenen Gebäuden eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches nach Osten zur offenen Landschaft.



5.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Kreises Paderborn wird das Plangebiet am Feldmeiers Weg mit dem Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen - festgesetzt.

(Siehe Umweltbericht unter Punkt 1.2)

5.3 Flächennutzungsplan

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 17.11.2005 im Rat festgestellt worden. Die Bezirksregierung hat am 24.01.2006 die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 07.02.2006 wirksam. Die Zustimmung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz, dass die geplante Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, liegt vor.



Alte Planung



Neue Planung

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Die Siedlungsstruktur der Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich gekennzeichnet durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise. Die unbebauten Flächen auf der Ostseite des Feldmeiers Weges werden landwirtschaftlich genutzt und bilden damit den Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Benhausen.

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

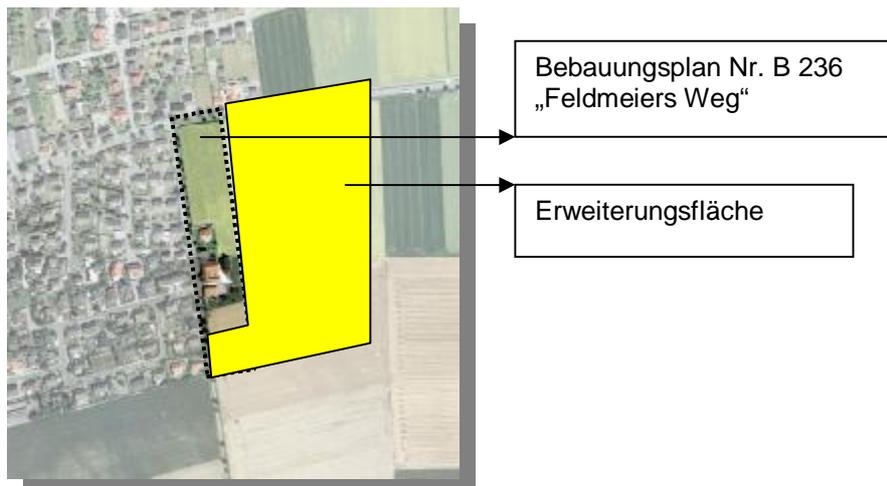
Um der im Ortsteil nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen, werden im Plangebiet neue Wohnbauflächen mit hoher Wohnumfeldqualität angeboten. Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen bietet das durch seine optimale Lage und Anbindung sehr reizvolle Gebiet alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer solchen Bebauung. Zudem soll diese zusätzliche

Bebauung durch die damit verbundene Steigerung der Einwohnerzahl dazu beitragen, die vorhandene Infrastruktur zu sichern und damit den Siedlungsstandort Benhausen zu fördern und zu stärken.

Wesentlicher Bestandteil der Planungsüberlegungen ist die Einbeziehung und Sicherung der vorhandenen Wohngebäude, die harmonische Gestaltung des Gebietes durch Begrenzung der Neubebauung auf die für den bestehenden Siedlungsraum typischen Gebäudeformen sowie die Vermeidung unmaßstäblich großer Gebäude und das Schaffen eines sensiblen Übergangs der Wohnbebauung zur offenen Landschaft. So ist die Neubebauung ausschließlich in offener Bauweise mit geneigten Dachflächen zulässig, wobei durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit reglementierten Dachneigungswinkeln die Höhenentwicklung des Wohnquartiers begrenzt und ein harmonisches Siedlungsbild gewährleistet werden soll.

Die Begrenzung der Zahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf insgesamt zwei Wohnungen, die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Reduzierung von Nutzungen im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gewährleisten eine am angrenzenden Umfeld orientierte Struktur qualitativ hochwertiger Wohnbebauung.

Seitens der Verwaltung gibt es Überlegungen, das Baugebiet nach Osten zu erweitern, also die städtebauliche Entwicklung für Benhausen zu sichern. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes ist dieser Bereich im Entwurf bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich aufgenommen worden. Die Verwaltung hat diesen östlichen Bereich in ersten Schritten im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes überplant. Nach Verabschiedung des Regionalplanes wird die Verwaltung einen Bebauungsplan für diesen östlichen Bereich einschließlich der südlichen Flächen Feldmeiers Weg aufstellen.



7.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von der Eggestraße über den Feldmeiers Weg.

7.3 Versorgung

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirche und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe im Zentrum des Ortsteils Benhausen vorhanden. In fußläufiger Nähe des Plangebietes im Bereich der Eggestraße befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV mit der Verbindung Paderborn - Altenbeken. Damit ist die Erschließung des Plangebietes insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend gesichert.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Siedlungsbereich nördlich und westlich des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur mit einer Wohnnutzung, nicht störenden Gewerbebetrieben und freiberuflicher Nutzung grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Damit sich die Neubebauung auch städtebaulich in die Gesamtsituation des Gebietes einfügt, wird in Anlehnung an die Nachbarbebauung ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhöhte Flächenintensität erwarten lassen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung, auch nicht ausnahmsweise zulässig, um so eine einheitliche Gebietsstruktur zu erzielen.

Grundsätzlich sind bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungen eines Bebauungsplanes neben den Belangen ungestörten Wohnens gleichermaßen auch die Entwicklungen und Veränderungen im Arbeits- und Berufsfeld in die Abwägung einzustellen.

Besonders unter dem Aspekt eines Strukturwandels in der Arbeitswelt mit Heimarbeitsplätzen - z. B. im Bereich der Informationsverarbeitung oder den zukunftssträchtigen Entwicklungen im Bereich von Dienstleistungen - sind Festsetzungen, die solche Dienstleistungen und Gewerbe nicht ausschließen, zukunftssträchtig.

Die jetzt getroffene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt weitgehend den Aspekt ungestörten Wohnens, ermöglicht jedoch die Ausübung wohnartig strukturierter gewerblicher Betätigung, die in jedem Fall dem Wohnen untergeordnet sein muss.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zweigeschossige Bebauung orientiert sich am Bestand und soll Gebäudevielfalt mit einem relativ großen Entwurfsspielraum gewährleisten. Die Höhen der baulichen Anlagen, die Anzahl der Geschosse und die First- und Wandhöhen werden festgelegt, um ein einheitliches städtebauliches Bild mit der Umgebungsbebauung zu erzeugen, eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu verhindern und damit eine gute Nutzbarkeit der Freibereiche zu gewährleisten.

Im Baugebiet sind folgende Gebäudeformen zulässig:

Maximal zweigeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m.

Auf die Festsetzung einer speziellen Dachform wird verzichtet, um einen größtmöglichen Entwurfsspielraum zu erhalten. Grundsätzlich sind jedoch geneigte Dachflächen (GD) auszubilden.

Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe. Die Tiefe der Bauzonen ist im Bebauungsplanentwurf der räumlichen Situation angepasst dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Ausbildung einer Vielzahl von Baustilen wie Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzten Pultdächern möglich. Durch eine grundsätzliche Firsthöhenbeschränkung sowie die Festsetzung maximaler Wandhöhen, jeweils in Abhängigkeit von entsprechenden Dachneigungen, wird trotzdem ein homogenes und an das bestehende Umfeld angepasstes Siedlungsbild gewährleistet.

Der angestrebte Charakter der neuen Bauflächen ist qualitativ volles Wohnen bei relativ lockerer Bebauung, eingebettet in ein stark durchgrüntes Umfeld. Dementsprechend wird die neue Wohnbebauung auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt und die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt

Bedingt durch die möglichen Grundstückszuschnitte und unter Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung wird das Maß baulicher Nutzung gem. § 3 BauGB im neuen Wohnquartier mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise bestimmt.

8.3 Straßenverkehrsflächen

Der Feldmeiers Weg ist im Bereich der neuen Bauplätze bereits voll ausgebaut.

Durch die zusätzlich entstehende Wohnbebauung steigt der Parkdruck am Feldmeiers Weg. Der schmale Fahrbahnquerschnitt wird durch den ruhenden Verkehr weiter massiv eingeengt werden. Aus diesem Grund müssen im Bebauungsplan sowohl Flächen für das Parken als auch für den fußläufigen Verkehr berücksichtigt werden. Für den erforderlichen Fußweg werden Flächen in einer Breite von 2 m vorgehalten. Die Parkplätze können als Parkinseln unter Berücksichtigung der privaten Grundstückszufahrten im 2,00 m breiten Grünstreifen untergebracht werden.

8.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen geben einerseits den Architekten einen großen Gestaltungsspielraum, andererseits sichern sie ein homogenes und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Durch Übereinstimmung formaler Elemente können architektonisch einheitlich ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbilder von Gebäuden entstehen, die sich wohltuend in die Umgebung einfügen.

Unabdingbar sind daher Maßgaben zur Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten sowie die gegenseitige Anpassung von gestaltungsbestimmenden Elementen bei Doppelhäusern.

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Frischwasser sowie Löschwasser für die Feuerwehr wird durch die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

Dezentrale technische Versickerungsanlagen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers sind nach Aussage eines privat in Auftrag gegebenen Fachgutachtens aus Oktober 2004 aufgrund der Bodenverhältnisse nicht realisierbar.

Eine zentrale unterirdisch beschickte Rigole im Süden des Gebietes, wie vom Gutachter vorgeschlagen, scheidet aus Gründen des Gewässerschutzes aus.

Das im Bereich der bebauten und versiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser muss vollständig in die städtische Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserableitung jedes einzelnen Privatgrundstückes muss über eine dezentrale Rückhaltung mittels Retentionszisterne, mit mindestens 1,35 m³ pro 100 m² angeschlossener und befestigter Fläche, erfolgen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je 100 m² angeschlossener bebauter und befestigter Flächen betragen und muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Für die Einleitung des gedrosselten Niederschlagswassers in den Gottebach ist vom Stadtentwässerungsbetrieb eine wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Paderborn einzuholen.

Regen- und Schmutzwasserleitungen werden parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße in dem Grün- bzw. Parkstreifen und Gehweg gebaut und werden vom Stadtentwässerungsbetrieb betrieben.

Das Schmutzwasser wird entsprechend erweitert. Aufgrund der Höhenverhältnisse hat der SW-Kanal im Südteil des Bebauungsplanes in Höhe Haus Nr. 6 lediglich eine Tiefenlage von ca. 1,00 m. Dies ist bei der privaten Höhen- und Entwässerungsplanung des Gebäudes zu berücksichtigen.

8.6 Altlasten/Denkmäler

Der Verwaltung liegen keine Informationen zu Altlasten, Natur-, Bau- und Bodendenkmälern vor.

8.7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet „Feldmeiers Weg“ wurden schalltechnische Bewertungen durchgeführt, die mögliche Immissionen des Verkehrs der Bahn und der Eggestraße zum Inhalt hatte. Die Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Tags werden die idealtypischen Wohngebietswerte eingehalten. Nachts werden die für WA angegebenen Wohngebietswerte an den nach Norden und Osten gewandten Gebäudeseiten im gesamten Plangebiet überschritten.

Gesunde Wohnverhältnisse durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind jedoch gewährleistet, wenn die äußeren Gebäudeteile mit schalldämmenden Außenbauteilen errichtet und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Von der landwirtschaftlichen Hofstelle wirken keine über das normale Maß hinausgehenden negativen Umwelteinwirkungen auf die angrenzend geplante Bebauung ein.

Gravierende störende Anlagen wie z. B. Mastställe und Siloanlagen für Viehhaltung sind nicht vorhanden.

Zudem wird die Hofstelle in Zukunft aufgegeben, da kein Nachfolger vorhanden ist.

Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich Tierhaltung ist nach Rechtskraft des zukünftigen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr möglich, da der Nutzungskatalog eine solche Betriebsform im Wohngebiet nicht zulässt. Zusätzlich wird mit dem Eigentümer der Hofstelle in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt, auf die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung zu verzichten.

Auch von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen keine negativen Auswirkungen aus, die ein für Wohnbebauung erträgliches Maß überschreiten.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der zurzeit bestehenden Gebäude wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Vielmehr wird bei der zukünftigen Nutzung eher eine geringere Versiegelung zu erwarten sein. Für diese Flächen werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern nur die städtebauliche Ordnung detaillierter geregelt. Damit sind für diesen Bereich keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

Für die nördlich und südlich der Bestandsbebauung liegenden bisher landwirtschaftlich genutzten Bauzonen sowie für den für das Anlegen von Verkehrsflächen vorgehaltenen Bereich wird mit dem Bebauungsplan der erstmalige Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht; daher sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der anfallende Ausgleichsbedarf für den Eingriff durch die bauliche Nutzung des WA-Gebietes und Straßenverkehrsflächen wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. B 236 auf den Flächen Gemarkung Benhausen, Flur 3 Flurstück 18 ausgewiesen.

Die Zuordnung der anfallenden Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen für den Ausgleich wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie im Zuordnungsplan und Grünordnungsplan geregelt.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring überwacht.

Im Umweltbericht werden unter Punkt 8.2 die detaillierten Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen geregelt und in einem Grünordnungsplan dargestellt.

9.1 Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung ist eine Auflistung zum Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden des Bebauungsplanes und der notwendigen Ausgleichsflächen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Gesamtflächen	11.143 m ²			0	0 m ²	
Verkehrsfläche gesamt	350 m ²			0	0 m ²	
davon kompensationspflichtige Verkehrsfläche	350 m ²		350 m ²	x 1	350 m ²	350 m ²

bebaubarer Bereich gesamt	8.799 m ²	x 0,4	m ²	0	0 m ²	
davon kompensationspflichtiger Bereich	5.559 m ²	x 0,4	2.224 m ²	x 1	2.224 m ²	2.224 m ²
Kompensationsbedarf gesamt						2.574 m²
Kompensationsbedarf auf Ausgleichsfläche	3.005 m ²			: 1		2.574 m ²
Kompensationsbedarf auf Ausgleichsfläche						2.574 m²

10. Hinweise/Sonstiges

10.1 Bodendenkmäler

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

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 Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

10.2 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.

10.3 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“ liegt in der Zone III B des mit der Verordnung vom 21.04.1981 (s. Abl.Reg.Dt. 1981, S. 143-147) sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 09.04.1997 (s. Abl.Reg.Dt. 1981, S. 101.102) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Paderborn.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile bestehen aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“, der Planzeichnung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Flächenbilanz und Umweltbericht. Der Zuordnungsplan beschreibt den anfallenden Kompensationsbedarf und ordnet den Eingriffsflächen die entsprechenden Ausgleichsflächen zu. Detaillierte Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen

. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Feldmeiers Weg“

sowie die Zuordnung der Flächen aus dem Zuordnungsplan sind im Grünordnungsplan geregelt.

II. Umweltbericht

1. Einführung

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

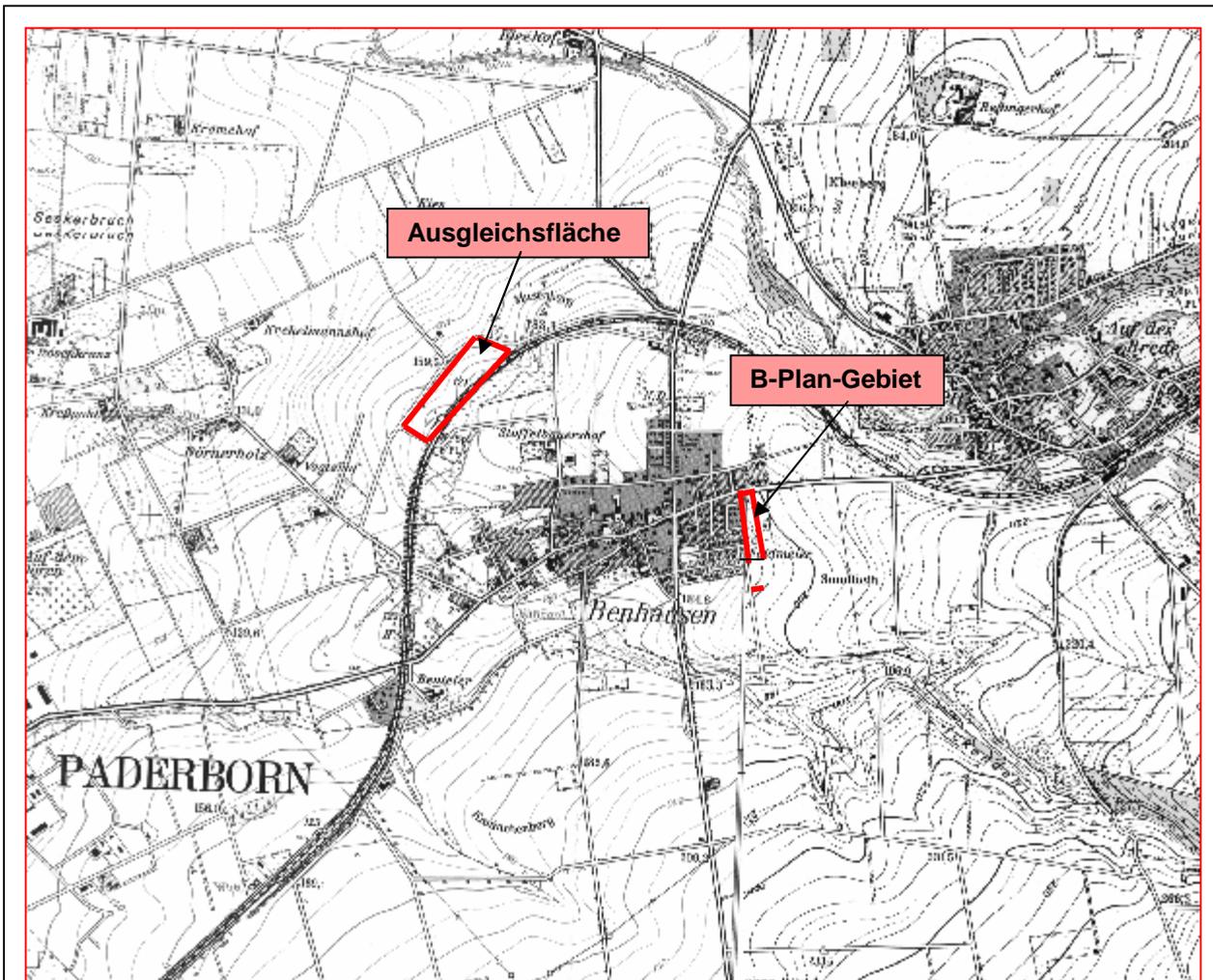


Abb1: Übersichtskarte

M = 1:25.000

Angaben zum Standort

1.1 Angaben zum Standort

Die ca. 0,9 ha große Fläche am Feldmeiers Weg liegt am östlichen Ortsrand des Paderborner Stadtteils Benhausen und schließt damit direkt an die ältere Bebauung des Ortes an. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landstraße L 755, im Osten liegt in ca. 500 m Entfernung die Gleisstraße der Bahnstrecke Paderborn – Altenbeken. Im Westen wird das Plangebiet durch den Feldmeiers Weg, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Diese bilden damit den Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Benhausen.

Die Siedlungsstruktur der Umgebung ist hauptsächlich gekennzeichnet durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Bewältigung der Wohnungsnachfrage, der Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur und der Eigenentwicklung des Ortsteiles Benhausen dienen.

Das Plangebiet wird über den Feldmeiers Weg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die geplante Wohnbebauung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bildet zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung eine Arrondierung der Siedlung Benhausen nach Osten zur offenen Landschaft.

1.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

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

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der Fassung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.06.2005) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Bezogen auf die auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der entsprechenden Verordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Gebietsentwicklungsplan (GEP):

Nach den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Zielen der Landesplanung ist das Plangebiet im Osten des Ortsteiles Benhausen als Agrarbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung in Wohnbauflächen vorbereitend geschaffen.

Die Zustimmung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz, dass die geplante Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, ist beantragt worden.

Landschaftsplan (LP):

Im Landschaftsplan des Kreises Paderborn ist das Plangebiet am Feldmeiers Weg mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen – festgesetzt.

1.3 Methodik

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie der gem. Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen in Bezug auf Baudichte und Bauweise. Nähere Aussagen finden sich dazu in den Erläuterungen zum Bebauungsplan B 236 „Feldmeiers Weg“.

Zur Abschätzung der Auswirkungen des geplanten Baugebietes am Feldmeiers Weg und am Ostrand des Ortsteiles Benhausen werden die relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand erfasst und betrachtet, sowie nachfolgend bewertet. Die Bewertung erfolgt innerhalb eines dreistufigen Systems:

Stufe 1: geringe Empfindlichkeit

Stufe 2: mittlere Empfindlichkeit

Stufe 3: hohe Empfindlichkeit

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

Anschließend wird der Eingriff bilanziert und der entsprechende Ausgleichsbedarf ermittelt, der auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden muss.

2. Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens

2.1 Art und Umfang des Vorhabens

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes umfassen eine Fläche von ca. 0,9 ha und sollen angrenzend an die dörflich geprägte Ortslage als „Allgemeines Wohngebiet“ für eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ausgewiesen werden. Sie schließen direkt an den Feldmeiers Weg und damit an die bereits vorhandene östliche Ortsrandbebauung von Benhausen an.

Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Auf die vorhandene Nachbarbebauung reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachdeckung.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist keine Versickerung auf den Grundstücken oder in Form einer Mulden-Rigolen-Versickerung möglich. Schmutz- und Regenwasser werden somit über das städtische Kanalnetz abgeführt, wobei jedes Grundstück über eine dezentrale Regenwasserrückhaltung in Form einer Retentionszisterne verfügt. Die Kanaltrasse wird im neu

anzulegenden Gehweg geführt, außerdem ist zusätzlich auf den Grundstücken ein 2 m breiter Leitungsstreifen von der Bebauung freizuhalten.

In das Planungsgebiet integriert wird die vorhandene landwirtschaftliche Hoffläche, da diese nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls als Baufläche zur Verfügung gestellt werden soll.

2.2 Festsetzungen und Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 9.149 m². Für das Baugebiet gelten folgende Festsetzung gem. BauNVO:

Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl:	0,4
Zahl der Vollgeschosse:	maximal 2
Bauweise:	Es ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. offene Bebauung, nur Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dachflächen
Bruttobauland:	9.149 m ²
davon	
Straßenverkehrsflächen:	350 m ²
Nettobauland (WA):	
Baugrundstücke neu:	5.559 m ²
Baugrundstücke bebaut:	3.240 m ²

3. Charakteristik des Eingriffsgebietes

3.1 Naturraum

Der Untersuchungsraum liegt im Übergangsbereich der naturräumlichen Regionen „Paderborner Hochfläche“ und „Egge“ in der Untereinheit „Altenbekener Kalkbergland“. Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch ein sehr abwechslungsreiches Berg- und Hügelland, das von mehreren kleineren Fließgewässern durchzogen ist.

Die geologischen Strukturen sind aus Kalken des Cenomans entstanden. Darüber haben sich an flacheren Hängen und in den Tälern Lehm-, Lößlehmböden oder Braunerden entwickelt, an den steileren Hängen herrschen Humuskarbonatböden unterschiedlicher Gründigkeiten vor.

Die tiefgründigeren Böden werden heute überwiegend landwirtschaftlich als Acker- oder Grünlandböden genutzt. Auf den flachgründigeren Hängen sind Laubmischwälder oder Fichtenwälder bestandsprägend. Aufgrund der relativ intensiven land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wurden die standortheimischen Eichen-Hainbuchenwälder sowie die Ahorn-Schluchtwälder und Erlen-Eschenwälder auf den feuchteren Standorten von den Buchenwäldern weitgehend verdrängt.

Der überwiegende Teil der im Bebauungsplan für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wird im Moment als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Die vorhandene Bebauung

im Plangebiet setzt sich zusammen aus einer Hofstelle mit Nebengebäuden und einem einzeln stehenden Wohnhaus. Langfristig wird die Hofstelle aufgegeben und weiterer Wohnbebauung weichen. Im Umfeld der Gebäude befinden sich Garten- und Rasenflächen. In diesen privat genutzten, der Bebauung zugeordneten Grünflächen befinden sich auch Baumgruppen, Einzelbäume, Sträucher und Schmitthecken. Entlang der Ostseite des Feldmeiers Weg stehen zudem Straßenbäume.

3.2 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Für den Vorhabensraum sind gem. Landschaftsplan Paderborn keine Schutzgebiete nach LG NW und keine schützenswerten Flächen des Biotopkatasters NRW ausgewiesen. Geschützte Biotope nach § 62 LG NW sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Gebiet liegt jedoch in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

Als erhaltenswürdige Biotopstrukturen werden die Bäume im Bereich der Straße und der bestehenden Bebauung eingestuft.

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

4. Betrachtung der Schutzgüter und ihre Funktionen

4.1 Schutzgut Mensch

Wohnen und Arbeiten:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Rande der Ortsbebauung von Benhausen. Die westliche Straßenseite des Feldmeiers Weges ist bereits mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung unterschiedlichen Alters bebaut. Auf der östlichen Straßenseite, im geplanten Bebauungsplangebiet, liegt eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhäusern, Nebengebäuden und Gärten.

Der Ortsteil Benhausen weist eine relativ gute Infrastruktur auf. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens sind im Ort vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und insbesondere Arbeitsmöglichkeiten stehen im Stadtgebiet von Paderborn (Entfernung ca. 3 km) zur Verfügung.

Die Wohngebiete in Benhausen haben überwiegend dörflichen Kleinstadt-Charakter. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen Richtung Altenbeken und Paderborn. Für den öffentlichen Personen-Nahverkehr stehen Busverbindungen Richtung Innenstadt zur Verfügung.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

Lärm:

Durch die direkt an das geplante Baugebiet angrenzende Landesstraße L 755 Richtung Neuenbeken sowie die in ca. 500 m Entfernung verlaufende Eisenbahntrasse Paderborn - Altenbeken sind Lärmbelastungen bereits derzeit vorhanden.

Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens für das geplante Baugebiet wurden Bewertungen zum Immissionsschutz getroffen. Danach werden tagsüber die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Richtwerte eingehalten, nachts werden diese Werte jedoch an den nach Norden und Osten gewandten Gebäudeseiten übertroffen.

Von der landwirtschaftlichen Hofstelle gehen keine erheblichen Lärm- und auch Geruchsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung aus. Stark störende Anlagen wie Mastställe und Siloanlagen sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

Erholungsnutzung:

Der Ortsteil Benhausen liegt am Rande des Naturparks „Egge und südlicher Teutoburger Wald“. Dieses überwiegend bewaldete Gebiet weist bereits Mittelgebirgscharakter auf und bietet mit einem ausgedehnten Wander- und Radwegenetz ideale Voraussetzungen für die Feierabend- und Wochenenderholung.

Die Nähe Benhausens zum Stadtgebiet von Paderborn sowie zu den Kureinrichtungen Bad Lippspringes bieten weiterhin günstige Voraussetzungen für kulturelle, sportliche und medizinische Angebote.

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand Biotoptypen:



Acker: Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen, die sich östlich und südlich über das Plangebiet hinausgehend noch weiter erstrecken. Die Ackerflächen nehmen einen Großteil der zu überplanenden Fläche ein und weisen keinerlei bereichernde Strukturen auf. Im Jahr der Kartierung 2005 waren die Flächen mit Mais und Raps bestanden. Eine wertvolle Ackerbegleitflora mit schützenswerten Pflanzenarten, die wiederum angepassten Tierarten Lebensraum bieten und als Nahrungsquelle dienen (z. B. für Insekten), war aufgrund der intensiven Ackernutzung nicht

vorhanden. Die Vegetation der Ackerrandbereiche wies ebenfalls nur die typischen Gräser und Hochstauden der ruderalen und nitrophytischen Straßenränder auf (s. u.).

Straßenrand: Die östlichen Straßenrandbereiche des Feldmeiers Weges weisen eine grasdominierte Ruderalflur von ca. 1 m Breite auf. Neben verschiedenen Gräsern kommen dort mit Brennnesseln, Giersch und Wiesenkerbel die typischen Pflanzenarten der stickstoffreichen Ackerrandstreifen vor. Weiterhin sind auf diesem Grünstreifen mehrere Baumarten unterschiedlicher Art und Größe vorhanden. Dabei handelt es sich um insgesamt 16 Bäume mit Stammdurchmessern von 20 bis 25 cm, überwiegend Berg- und Spitzahorn sowie eine Eiche und eine Kastanie, Eschen und eine mehrstämmige Hasel. Ein kleineres Gebüsch nördlich der Hofstelle mit jungen Ziergehölzen (Zierkirsche, Koniferen, Flieder) bietet eine zusätzliche Strukturbereicherung.



Westlich des Randstreifens, außerhalb des Plangebietes, liegt der Feldmeiers Weg. Dabei handelt es sich um eine asphaltierte zweispurig ausgebaute Erschließungsstraße mit Gehweg und Parkbuchten. Westlich davon liegt der derzeitige Ortsrand von Benhausen mit Wohnbebauung und Gärten (s. o.).

Hofstelle: Die landwirtschaftliche Hofstelle liegt im südlichen Drittel des geplanten Baugebietes. Neben zwei Wohngebäuden sowie den zugehörigen landwirtschaftlichen Hofgebäuden weist dieser Bereich einen relativ hohen Versiegelungsgrad (Asphalt und Pflaster) auf. Östlich der Gebäude liegen Gartenanlagen, die neben niedrigen Ziergehölzen, Rasenflächen und geschnittenen Hecken auch eine größere Baumgruppe (mit Lärche, Buche, Eschen) und eine kleinere Obstwiese (Kirsch- und Zwetschgenbäume mit Stammdurchmessern von 20-40 cm) aufweisen.



Dieser Bereich ist insgesamt stark durch die Nutzung überformt und weist nur geringe naturnahe Strukturen auf. Östlich des B-Plan-Gebietes liegen zwei kleinere Grünlandflächen, die als Weideland genutzt werden.

Bewertung unbebaute Flächen: geringe Empfindlichkeit
Bewertung Straßenbäume: mittlere Empfindlichkeit
Bewertung Hoffläche: überwiegend geringe Empfindlichkeit

Faunistisches Potential:

Faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor, es kann somit an dieser Stelle anhand der vorhandenen Biotopstrukturen nur eine Potentialabschätzung erfolgen.

Alle Biotopflächen sind stark durch die relativ intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Da sich auch östlich des Plangebietes die weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft fortsetzt, sind die Biotopstrukturen überwiegend von geringer Wertigkeit. Als wertvolle und erhaltenswerte Landschaftsstrukturen sind die vorhandenen Gehölzbestände (Straßenbäume, Obstgehölze, Hecken) einzustufen.

Streng geschützte Tierarten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz sind im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten bzw. werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorhandenen Gehölzbestände dienen u. U. als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten, typische Vogelarten der Kulturbiotop (Amseln, Sperlinge etc.) sind ebenfalls in den Gärten vorhanden.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

4.3 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um Braunerdeböden, z. T. pseudovergleyt. Dabei steht unter einer 5-10 cm starken Lößlehmschicht Geschiebemergel an. Im Untergrund befinden sich Kalkstein oder Mergelgesteine.

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

Bewertung: mittlere Empfindlichkeit

4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Südlich des Plangebietes verläuft ein Graben, der zurzeit überackert wird und erst am Straßendurchlass Feldmeiers Weg beginnt. Der Graben wird jedoch von der aktuellen Planung nicht betroffen.

Weitere Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Der Gottebach verläuft weiter südlich des Plangebietes und wird durch die aktuelle Planung nicht betroffen.

Bewertung: Geringe Empfindlichkeit

Grundwasser:

Im Untersuchungsgebiet sind Grundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Trennfugendurchlässigkeit vorhanden. Aufgrund der darüber liegenden lehmigen Bodenschichten ist die Versickerungsleistung als eher gering einzustufen.

Bewertung: Geringe Empfindlichkeit

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im maritimen Klimabereich, innerhalb der Westwindzone und ist gekennzeichnet durch Niederschlagsmengen von ca. 850 mm/Jahr und eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C.

Durch die Ortsrandlage des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft sind keine problematischen Klimaverhältnisse vorhanden. Es ist ein günstiger Luftaustausch vorhanden, der durch die kuppige Lage des Geländes weiter begünstigt wird.

Als klimatische Belastungsfaktoren sind der Straßenverkehr (L 755) und die landwirtschaftliche Nutzung (z. B. Gülleausbringung) einzustufen. Dabei handelt es sich jedoch in der Regel nicht um dauerhafte nachteilige Luftbelastungen.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird geprägt sowohl durch die angrenzende Bebauung von Benhausen als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung. Der Ort Benhausen weist eher dörflichen Charakter auf, der sich durch eine relativ lockere Bebauung mit einem hohen Grünflächenanteil (Gärten) kennzeichnet. Das umgebende Landschaftsbild wird bereits durch die Ausläufer

der Egge, einen in diesem durch eine flach wellige Landschaftsstruktur gekennzeichneten Raum, geprägt. Neben bewaldeten Kuppen herrscht aber in erster Linie Landwirtschaft in Form von Ackerbau vor. Im Untersuchungsgebiet sind wenig gliedernde Elemente vorhanden, lediglich die Straßenbäume sind aus Sicht des Landschaftsbildes als bereichernd einzustufen.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit
Straßenbäume: mittlere Empfindlichkeit

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Ackerflächen und die landwirtschaftliche Hoffläche sind kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden.

Bewertung: geringe Empfindlichkeit

4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander. Insbesondere der geringe Versiegelungsgrad sowie der Pflanzenbewuchs wirken sowohl begünstigend auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum). Der Planungsraum stellt einen Übergang dar zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft und hat deshalb eine mittlere Bedeutung für die Flora und Fauna. Aufgrund des wenig gegliederten Landschaftsraumes ist das Landschaftsbild lediglich von mittlerer Bedeutung. Die Wälder des angrenzenden Naturparks Egge bieten jedoch sowohl für die Erholungsnutzung als auch als Lebensraum für Flora und Fauna günstige Bedingungen.

5. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Vorbelastungen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits einigen Vorbelastungen. In erster Linie sind hier die an der Westseite vom Feldmeiers Weg vorhandene Bebauung sowie die Hofstelle innerhalb des Planungsgebietes zu nennen. Eine verkehrstechnische Erschließung durch Feldmeiers Weg sowie durch die Eggestraße (L 755) mit einem bereits relativ hohen Verkehrsaufkommen müssen ebenfalls als Vorbelastung genannt werden.

Die Flächen östlich vom Feldmeiers Weg sind als Ackerflächen relativ intensiv genutzt, so dass in diesem Bereich bereits Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen.

5.2 Vermeidungsmaßnahmen

- 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, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmen Maschinen),
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigung des Grundwassers.

- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

Bei Aufgabe der Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle und Umwandlung in Bauland sind folgende Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Fäll- und Abbrucharbeiten sollten in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden (November bis Februar). Gemäß LG NW sind Baumfällung und Gehölzrodungen zum Schutz der Vogelwelt ab dem 01. März untersagt.

5.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden.

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

6. Auswirkungen und Maßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

6.1 Schutzgut Mensch

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da zusätzliche Wohneinheiten entstehen, wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Feldmeiers Weg und in geringfügigem Maße auch auf der Eggestraße erhöhen, dieses umfasst ebenfalls auch das Parken auf dem Feldmeiers Weg. Durch die Gestaltung des Wohngebietes (zweigeschossige, offene Bebauung) wird sich dieses jedoch an die vorhandene Bebauung anpassen, so dass die Wohnqualität nicht wesentlich verschlechtert wird.

Lärmbelastungen liegen bereits jetzt nachts oberhalb der Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Situation wird sich auch nach dem Ausbau des Wohngebietes nicht wesentlich verändern. Durch Ausstattung der äußeren Gebäudeteile mit schalldämmenden Außenbauteilen und die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist jedoch nicht mit zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG zu rechnen.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es erfolgt eine weitgehende Beseitigung der vorhandenen Strukturen, wobei es sich dabei überwiegend um strukturarme Ackerflächen handelt, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eingeschränkte Bedeutung haben. Tiere, die diese Flächen als Jagdhabitat nutzen, z. B. Greifvögel und Fledermäuse, können auf die angrenzenden nicht zu überbauenden Flächen ausweichen. Außerdem entstehen durch die Grünanlage der Gärten weitere Ersatzbiotop für Kleinsäuger und Brutvögel.

Die relativ wertvollen Straßenbäume können nur im Bereich der Bestandsbebauung in die Planung integriert werden und gehen als Biotopfläche und als prägendes Element im Landschaftsraum teilweise verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das geplante Neubaugebiet grenzt direkt an die vorhandene Bebauung, so dass von keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Natur- und landwirtschaftlichen Nutzflächen auszugehen ist. Alle Häuser erhalten Freiflächen, die als Gartenflächen zu gestalten sind, so dass siedlungstreue Singvögel und Kleintiere hier neuen Lebensraum finden zu können.

6.3 Schutzgut Boden

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den geplanten Versiegelungsgrad wird die Entwicklung des Bodens nachhaltig beeinträchtigt. Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen (Speicherfunktion, Lebensraumfunktion, etc.). Zudem wird durch Abgrabungen, z. B. Unterkellerung und Auffüllungen, der Boden in seiner Struktur vollständig und nachhaltig verändert, eine Regeneration ist aufgrund der Versiegelung kaum wieder möglich.

Die Gefahr der Verschmutzung des Bodens wird durch die o. g. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Da der Boden jedoch bereits Vorbelastungen durch Versiegelung und Nutzung unterlag, sind die Auswirkungen ausgleichbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

6.4 Schutzgut Wasser

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den hohen Versiegelungsgrad der Flächen wird die Grundwasserneubildung reduziert und die Verbindung zwischen Oberfläche und Grundwasser unterbunden. Die Wohnhäuser

werden für Regen- und Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, so dass hier keine Beeinträchtigungen durch z. B. Einleitungen in Oberflächengewässer oder Versickerung entstehen.

Ein bei einer möglichen Erweiterung der Bebauung nach Osten vorgesehene Regenrückhaltebecken ist für die derzeitige geplante Bebauung nicht relevant.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades innerhalb des Baugebietes wird ein klimatischer Gunstraum in einen klimatischen Ungunstraum verändert, so dass insbesondere nachts mit einer erhöhten Wärmeabgabe der tagsüber erhitzten versiegelten Flächen zu rechnen ist. Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Langfristig gesehen wird die landwirtschaftliche Hofstelle aufgegeben und in Wohnbebauung umgewandelt werden, so dass damit insgesamt eine Verbesserung des lokalen Klimas zu erwarten ist (weniger Landmaschinen, Tiere etc.).

6.6 Schutzgut Landschaft

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau von Wohnhäusern entlang des Feldmeiers Weges wird es kleinräumig zu einer vollständigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes kommen. Da es sich jedoch um eine einreihige Ortsrandbebauung (Schließung von Baulücken) und eine Anpassung des geplanten Wohngebietes an die vorhandene Bebauung handelt, ist nur eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Nutzung des Neubaugebietes sind dauerhafte Veränderungen zu erwarten; diese sind jedoch im Rahmen der Erweiterung der Ortsrandbebauung tolerierbar. Eine großräumige und störende Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes erfolgt nicht.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden, damit wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung

kann bei sachgerechter Arbeit der Baumaschinen und LKW ebenfalls ausgeschlossen werden.

7. Variantenvergleich

Planungsanlass war es, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, Flächen in Benhausen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund bietet es sich an, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und zu entwickeln.

Der Feldmeiers Weg ist bereits vollständig ausgebaut, westlich ist Wohnbebauung vorhanden, östlich eine landwirtschaftliche Hofstelle, so dass sowohl aus infrastruktureller Sicht als auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sich eine Ausweitung der Wohnbebauung nach Osten hin anbietet. Die geplanten Maßnahmen stellen somit für alle Schutzgüter nur eine nicht erhebliche bzw. kompensierbare Beeinträchtigung dar.

Die Entwicklung von Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise stellt bereits eine Anpassung an die vorhandene Bebauung dar. Eine mögliche Variante mit höher verdichteter Bebauung und mehreren Vollgeschossen wurde somit bereits in der frühen Planungsphase ausgeschlossen. Durch die entstehende Unmaßstäblichkeit in der Bebauung würde besonders das Ortsbild einer nicht zumutbaren Belastung ausgesetzt.

Die Umsetzung der Null-Variante bedeutet, dass keine Änderung der derzeitigen Nutzung stattfindet. Die Stärkung des Ortes Benhausen durch neue Besiedlung wäre somit ausgeschlossen oder müsste an anderer Stelle in weniger vorbelasteten Gebieten erfolgen. Dieses kann ebenfalls nicht im Sinne der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gem. § 1a BauGB) sein.

8. Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichsfläche

8.1 Bilanzierung des Eingriffs

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

Alle Flächen im Bereich des Bebauungsplanes unterliegen einer unterschiedlichen Eingriffsintensität, wonach der Eingriff je nach Fläche unterschiedlich zu bewerten ist. Dieses stellt sich insgesamt folgendermaßen dar:

Die geplanten Maßnahmen umfassen eine Fläche von 9.149 m², darauf entfallen 350 m² Verkehrsfläche, 8.799 m² bebaubarer Bereich.

Für die Verkehrsflächen ist ein vollständiger Ausgleich zu erbringen. Der bebaubare Bereich ist z. T. bereits bebaut (landwirtschaftliche Hofstelle), so dass für diesen Bereich nur teilweise ein Ausgleich zu erbringen ist. Die Beanspruchung von Ackerflächen muss ausgeglichen werden. Wenn zukünftig der Hof in Wohnbebauung umgewandelt wird, wird sich der Anteil der Versiegelung verringern, da auch hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Ein Ausgleich für diese Flächen ist somit nicht erforderlich. Drei der vorhandenen Bäume, zwei Bergahorn und eine Hainbuche werden als zu erhaltend festgesetzt. Die übrigen Bäume werden durch den Bau der erforderlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie durch die Grundstückszufahrten und den neuen Wegeausbau so massiv beeinträchtigt, dass eine Fällung sinnvoller

ist. Als Ausgleich sollten im Zuge des Straßenausbaus entsprechend neue Laubbäume im Straßenraum angepflanzt werden.

Durch die geplanten Maßnahmen werden Biotopstrukturen mit allgemeiner Bedeutung beansprucht (Grünstreifen, Acker). Da die GRZ im gesamten Gebiet bei 0,4 liegt, werden nur 40 % der Bauflächen bilanziert, der Bilanzierungsfaktor liegt bei 1:1. Auf den Straßenverkehrsflächen erfolgt eine vollständige Versiegelung, hier wird somit die gesamte Fläche, also ebenfalls mit dem Faktor 1:1 bilanziert.

Nachfolgend wird der Ausgleichsbedarf noch einmal in einer Tabelle zusammengestellt.

Nutzung	Fläche gesamt	Eingriffsfläche	GRZ	Faktor	Ausgleichsbedarf
Verkehrsfläche	350 m ²	350 m ²	-	1:1	350 m ²
bebaubarer Bereich	8.799 m ²	5.559 m ²	0,4	1:1	2.224 m ²
Summe Ausgleichsbedarf					2.574 m²

Es ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. B 236 ein Ausgleichsbedarf von 2.574 m², dieser ist auf einer externen Ausgleichsfläche nachzuweisen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen



Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche, aber in räumlicher Nähe zum Eingriffsort (Kompensation). Als Fläche steht in der Gemarkung Benhausen, Flur 3, das Flurstück 18 zur Verfügung. Diese derzeit noch als Ackerfläche genutzte Fläche dient als Sammelausgleichsfläche, auf der die erforderliche Kompensation in einem Teilbereich nachgewiesen wird. Für die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.574 m² wird Ackerland in extensives Grünland umgewandelt. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen und die Festsetzung der Flächen erfolgt über

die Festsetzungen im Bebauungsplan und über die Eingriffsbeschreibung des Grünordnungsplanes. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen eines Monitorings überwacht.

9. Monitoring

Nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan sollte im Sinne des § 4 c BauGB die Begleitung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch eine geeignete Person gewährleistet werden.

10. Zusammenfassung

Die Flächen östlich des Feldmeiers Weges sollen zukünftig als Wohnbauflächen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. BauNVO entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. B 236 „Feldmeiers Weg“ schließt damit direkt östlich an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Benhausen an. Das B-Plan-Gebiet umfasst eine Größe von 9.149 m².

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerflächen genutzt, auf ca. 1/3 der Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit erhalten bleibt aber zukünftig nicht fortgeführt wird. Somit kann langfristig gesehen dort ebenfalls Wohnbebauung entstehen.

Die Wohnbebauung erfolgt in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Die Erschließung erfolgt über Feldmeiers Weg, Ver- und Entsorgung ist dort vorhanden und kann genutzt werden. Regenwasser wird über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken am südlichen Rand der B-Plan-Fläche gesammelt, die Vorflut bildet der in diesem Bereich verrohrte Gottebach.

Die geplante Bebauung stellt einen sinnvollen Abschluss der vorhandenen Ortsbebauung von Benhausen dar, Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten etc. sind im Ort vorhanden und können genutzt werden. Da lediglich eine einreihige Bebauung entlang des Feldmeiers Weges geplant ist, sind nachhaltige, negative Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kulturgüter nicht zu erwarten. Es erfolgen jedoch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere. Diese sind jedoch aufgrund der Vorbelastungen und der nur allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt kompensierbar.

Für Versiegelung und damit Verlust von Biotopfläche ist im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der Bauflächen (GRZ von 0,4) mit dem Faktor 1:1 ein Ausgleich zu erbringen. Der Gesamtausgleichsbedarf liegt bei 2.574 m² und wird auf der Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 3, Flurstücke 179 und 18 ausgeglichen. Auch die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines Monitorings zu überwachen.

11. Literaturverzeichnis

Natura 2000, FFH-Gebietsvorschläge nach FFH-Richtlinie 92/43/EWG / www.natura2000.murl.nrw.de

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NRW) vom 21.07.2000

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"

. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Feldmeiers Weg“

Knospe, Frank: Handbuch zur argumentativen Bewertung, Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung, Dortmund, 1998

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.

Gravierende Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes wurden aufgrund des relativ geringen Eingriffsumfanges nicht prognostiziert. Auf eine Überwachung des Plangebietes kann deshalb verzichtet werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen Gemarkung Benhausen, Flur 3, Flurstück 18 wird durch die Stadt Paderborn erstmalig 3 Jahre nach endgültiger Umsetzung des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Aufgestellt:

Paderborn, 04.05.2007

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Böddeker

Schultze