

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. E 19 IX. Änderung „**Schrieweshof**“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
in Zusammenarbeit
mit
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt 2. Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Planungsanlass

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

3.2 Flächennutzungsplanung

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

4.1 Ursprüngliches städtebauliches Konzept und realisierte Nutzung

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.2 Erschließung

5.3 ÖPNV-Anbindung

5.4 Stadtgestaltung

5.5 Versorgung

5.6 Grünordnung

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2 Stellplätze

6.3 Straßenverkehrsflächen

6.4 Grünflächen

6.5 Baugestalterische Festsetzungen

6.6 Ver- und Entsorgung

6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.8 Altlasten

6.9 Immissionsschutz

7. Monitoring

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

- 1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden
- 1.2 Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen

2. Natürliche Grundlagen

- 2.1 Naturraum
- 2.2 Geologie/Boden
- 2.3 Hydrogeologie/Hydrologie
- 2.4 Klima
- 2.5 Potentielle natürliche Vegetation
- 2.6 Schutzwürdige und gesetzlich geschützte Biotope

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
- 3.2 Schutzgut Mensch
- 3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 3.4 Schutzgut Boden
- 3.5 Schutzgut Wasser
- 3.6 Schutzgut Klima/Luft
- 3.7 Schutzgut Landschaft
- 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

4. Prognose

- 4.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- 5.1 Schutzgut Mensch

6. Zusätzliche Angaben

- 6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren
- 6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen
- 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7. Verfahrensablauf

8. Flächenbilanzierung

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Nachdem im Rahmen der vorangegangenen Planungen für den betreffenden Bereich im Ortsteil Elsen die ursprünglich beabsichtigten Nutzungen, nämlich die Errichtung eines Verbrauchermarktes bzw. der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses keine Aussicht auf eine zeitnahe Realisierung mehr haben, ist nun mit Hilfe eines Investors beabsichtigt, an der Von-Ketteler-Straße im Paderborner Stadtteil Elsen, unmittelbar östlich angrenzend an die für den Ausbau eines „Dorfplatzes“ vorgesehenen Flächen einen dreigeschossigen Senioren-Wohnpark der 4. Generation zu errichten, in dem pflegebedürftige Menschen im Seniorenheim und Senioren, die sich noch selbstständig versorgen möchten, im betreuten Wohnen und in einer ambulant betreuten Wohngruppe ein neues Zuhause erhalten werden. Abgerundet werden soll die Angebotspalette durch ein Servicecenter, in denen die Verwaltung und verschiedene andere Dienstleistungen Platz finden werden.

Außer den vorgesehenen 84 stationären Pflegeplätzen werden 5 Kurzzeitpflegeplätze angeboten. Hierbei ist von einer durchschnittlichen Verweildauer von 7 - 28 Tagen auszugehen. Die Verwaltung ist im großzügigen angrenzenden Foyer-Bereich angeordnet, das von den Bewohnern benutzt werden kann. Im Eingangsbereich soll ebenfalls eine kleine Kapelle mit einer benachbarten Lobby entstehen.

Die Funktionsräume der Küche, der Wäscherei, der Haustechnik sowie die Umkleidebereiche der Mitarbeiter werden im Kellerbereich ihren Platz finden. Das gesamte Raumprogramm der stationären Senioreneinrichtung berücksichtigt die Qualitätsvorgaben des Raumprogramms des Landespflegegesetzes.

Die Seniorenwohnanlage Elsen sieht sich als zukünftiger Bestandteil des Gemeindelebens. Insofern sind eine Öffnung der Einrichtung und eine Vernetzung für und mit der Öffentlichkeit gewollt und gewünscht. Der vorgelagerte öffentliche Dorfplatz ergänzt dieses Konzept in idealer Weise.

Betreutes Wohnen mit Service-Center

In der Wohnform des betreuten Wohnens werden im angrenzenden 2-geschossigem Haus im Dachgeschoss 5 - 6 barrierefreie Wohnungen in der Größe von 40 - 60 qm angeboten. Bei allen angebotenen Leistungen, ob Pflege oder Hauswirtschaft, steht die freie Wahl der Anbieter durch den Mieter im Vordergrund.

Ambulant betreute Wohngruppen

Diese spezielle Wohnform, welche sich im 1. Obergeschoss des angrenzenden 2-geschossigem Hauses befindet, soll die Versorgungsnische zwischen dem betreuten Wohnen und der stationären Pflege schließen.

Die Zielgruppe werden 10 - 12 betagte ältere Menschen sein, welche evtl. noch in der Pflegestufe 0 einzuordnen sind und / oder bei denen aus bestimmten Gründen eine stationäre Pflege noch nicht nötig und zum Zeitpunkt des Einzugs nicht in Frage kommt.

Ähnlich wie beim betreuten Wohnen haben die Mieter freie Wahl bei den Anbietern für Pflege und hauswirtschaftliche Leistungen. Als Präsenzkraft sind geschulte Mitarbeiterinnen eines ambulanten Pflegedienstes vorgesehen.

Service-Center

Das Service-Center im Erdgeschoss des angrenzenden 2-geschossigem Haus dient der Versorgung der Mieter im betreuten Wohnen und im ambulanten Wohnen und sorgt gleichzeitig für eine Vernetzung der Seniorenwohnanlage mit der Gemeinde. So haben die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Elsen die Möglichkeit im Service-Center einzukaufen, sich versorgen zu lassen oder einfach nur bei einer Tasse Kaffee auszuspannen.

Die im Service-Center angebotenen Dienstleistungen stehen neben der zuvor genannten Gruppe der Mieter und der Öffentlichkeit natürlich auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der stationären Pflege sowie ihren Angehörigen und Bekannten zur Verfügung. Im Service-Center sind Dienstleistungen wie Kiosk, Friseur, Physio- oder Ergotherapie und ein Cafe vorgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

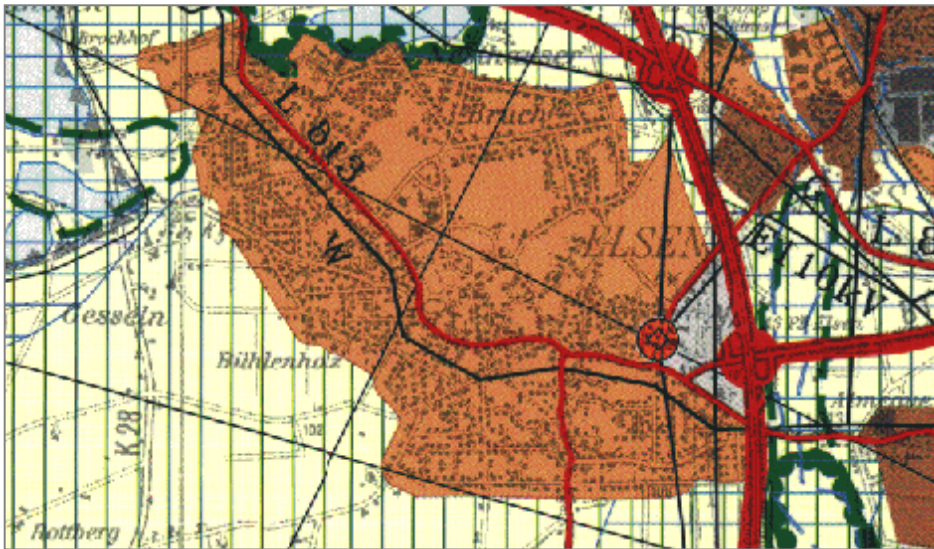
Der Bereich der IX. Änderung liegt im östlichen Teil des Ortskerns von Elsen und wird begrenzt durch die Gartenstraße im Westen, Bohlenweg und Gunnestraße im Osten und die Von-Ketteler-Straße im Süden. Der gesamte Änderungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 19 I. Änderung „Germanenstraße“.

Im Westen und Norden grenzt der Änderungsbereich an den Bebauungsplan Nr. E 19 und südlich an den Bebauungsplan Nr. E 98. Östlich des Planbereichs gelegene Flächen sind zurzeit als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

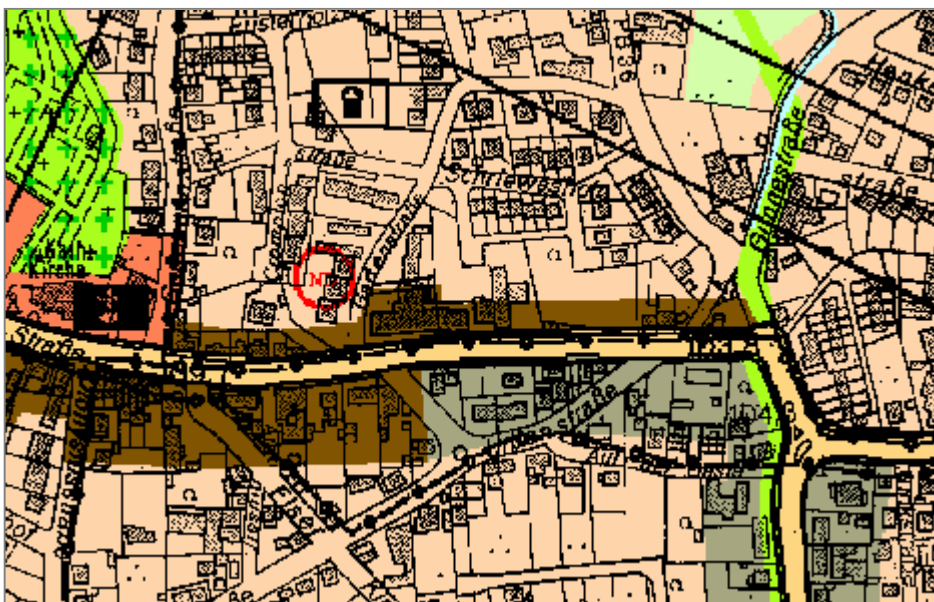
Der Gebietsentwicklungsplan sieht für den Gesamtbereich Elsen einen Wohnsiedlungsbe-
reich mit niedriger Siedlungsdichte vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entspre-
chen diesen Nutzungszielen.



3.2 Flächennutzungsplanung

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Kerngebiet dargestellt. Dabei umfasst die Wohnbauflächendarstellung den größeren, nördli-
chen Teilbereich. Kerngebiet ist in einem Bereich parallel zur Von-Ketteler-Straße ausgewie-
sen. Auf der Südseite der Von-Ketteler-Straße gelegene Flächen sind einschließlich des
westlich an die Wewerstraße angrenzenden Bereichs in einer Tiefe von 50 m als Mischge-
biet dargestellt.

Mit der Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen wird somit keine Anpassung des Flä-
chennutzungsplanes erforderlich.



4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

4.1 Ursprüngliches städtebauliches Konzept und realisierte Nutzung

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. E 19 war es seinerzeit städtebauliches Ziel, entlang der Von-Ketteler-Straße eine in der Höhe gestaffelte, mehrgeschossige Bebauung zu entwickeln und auch im rückwärtigen Bereich mehrgeschossige Wohngebäude einzuordnen. Dabei wurde die Art der baulichen Nutzung entlang der Von-Ketteler-Straße als Kerngebiet (MK), im rückwärtigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt.

Dieses Planungsziel ist bis heute nur im westlichen Teil des Änderungsgebietes am Einmündungsbereich der Gartenstraße in die Von-Ketteler-Straße mit einem drei- bis siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Geschäften der Nahversorgung, einem Geldinstitut und einem Hotel- und Restaurantbetrieb realisiert worden.

Aufgrund veränderter Nachfrage im Wohnungsbau wurden bereits im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 auf den zur Gartenstraße hin gelegenen rückwärtigen Grundstücken anstelle des ursprünglich festgesetzten mehrgeschossigen Geschosswohnungsbaus Flächen zur Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden ausgewiesen. Gleichzeitig sah der geänderte Entwurf auf den heutigen Wiesenflächen, östlich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle die Anlage eines zentralen Dorfplatzes mit einer dreiseitigen Rahmenbebauung vor. Die anschließenden Wohn- und Geschäftshäuser wurden durch entsprechende Festsetzungen der Änderungsbebauungspläne im Bestand gesichert.

Die rückwärtige Wohnbebauung ist nach dem Ausbau der Straße am Schrieweshof zwischenzeitlich bis auf die westliche Gebäudezeile nahezu vollständig bebaut mit einer Gebäudestruktur bestehend aus einer zweigeschossigen Reihenhaushausgruppe sowie eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Als Dachform sind auf allen Gebäuden Satteldächer ausgeführt.

Der Dorfplatz einschließlich der Randbebauung konnte bislang nicht realisiert werden. Hier befindet sich nach wie vor eine landwirtschaftliche Hofstelle mit angrenzenden Wiesenflächen. Der erhaltenswerte großkronige Baumbestand ist durch entsprechende Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geschützt.

Die im weiteren Verlauf der Von-Ketteler-Straße zum Bohlenweg hin bestehenden zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude Von-Ketteler-Straße 10 - 12 sind durch ein zusätzliches Gebäude sowie Anbauten an der Nordseite ergänzt worden. Im Rahmen der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 wurde auf den unmittelbar hinter diesen Gebäuden gelegenen Flächen die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes planungsrechtlich vorgesehen, jedoch bislang nicht realisiert. Teilbereiche des zukünftigen Parkplatzes weisen zurzeit einen gewissen Versiegelungsgrad durch Asphaltdecke und Schotterbelag auf.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der nun vorliegende Entwurf zur IX. Änderung orientiert sich grundsätzlich an den Festsetzungen der I. und VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19.

Entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption bleibt der zukünftige Dorfplatz in seiner Größe und Grundform erhalten, jedoch wird mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes die bereits an der Von-Ketteler-Straße vorhandene mehrgeschossige Randbebauung aufgenommen und in Richtung Bohlenweg fortgesetzt. In gleicher Ausführung und Größenordnung ist auch der Gebäudeteil für die östliche Platzwand des Stadtteilplatzes geplant. Die Neubebauung nimmt die Dreigeschossigkeit der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung auf und erhält ein ausgebautes Dachgeschoss (Mansardendach). Die Gebäudezeile an der Nordseite des Dorfplatzes ist in zweigeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach (GD) vorgesehen und über einen Verbindungstrakt mit dem Baukörper an der östlichen Seite des Dorfplatzes verbunden.

Mit den gewählten Festsetzungen entsteht ein in der Geschossigkeit gestaffelter Übergang von straßenbegleitender Bebauung an der Von-Ketteler-Straße auf die zweigeschossige Wohnbebauung am Schrieweshof.

In Verbindung mit den Neubauten auf der westlichen Seite, die von der Planänderung unberührt bleiben, wird der Stadtteilplatz zukünftig räumlich gefasst und gibt dem gesamten Straßenraum ein prägnantes und der Bedeutung der Straße als Haupteinkaufsstraße des Stadtteils Elsen angemessenes Gestaltungsprofil.

5.2 Erschließung

Im Rahmen der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 bestand Einigkeit darüber, dass der Personal- und Kundenverkehr des seinerzeit geplanten Verbrauchermarktes über den festgesetzten Parkplatz erfolgen muss, der vom Bohlenweg anzufahren ist. Diese Verkehrsführung wird nun geändert:

Da der Bedarf an Stellplätzen und damit die Frequentierung des Gebäudekomplexes durch die neue beabsichtigte Nutzung wesentlich geringer ist (kein Kundenverkehr im Rahmen der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes), ist eine Zufahrt von der Von-Ketteler-Straße in den „Innenhof“ / rückwärtigen Bereich des Seniorenheimes verkehrstechnisch möglich.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung und dem damit verbundenen Fahrzeugaufkommen und den aus der benachbarten Parkplatznutzung resultierenden Geräuschimmissionen mit der angrenzenden Wohnbebauung wurden schalltechnische Untersuchungen durch das Ing.-Büro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer durchgeführt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass es sowohl im Hinblick auf die der Seniorenwohnanlage zugeordneten Stellplätze als auch im Rahmen der Nutzung des sich östlich anschließenden Parkplatzes grundsätzlich zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) für die angrenzende Wohnbebauung durch die ermittelten Fahrzeugbewegungen kommt und somit Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. (vgl. Punkt 6.9 „Immissionsschutz“).

Der zukünftige Dorfplatz wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ dargestellt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Fläche nur für die Anlieferung der Geschäfte zu bestimmten Zeiten oder z.B. für einen Wochenmarkt und Veranstaltungen zur Verfügung steht und ansonsten zur verkehrlichen Erschließung der Gebäude oder zum Parken nicht genutzt werden kann. Zur Umsetzung dieser Forderungen ist es allerdings notwendig, den Platz als „Fußgängerzone“ zu widmen. Eine Erschließung von Norden über die Straße „Schrieweshof“ ist zum Schutz der Anlieger und der in diesem Bereich vorhandenen Wohnbebauung nicht vorgesehen, so dass der Bereich ausschließlich von Süden und Osten anfahrbar ist.

5.3 ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die unmittelbar vor dem geplanten Dorfplatz vorhandene Bushaltestelle „Spritzenhaus“ an der Von-Ketteler-Straße gewährleistet.

5.4 Stadtgestaltung

Die Von-Ketteler-Straße ist eine belebte Durchgangs- und Einkaufsstraße des Stadtteils Elsen mit beidseitiger Bebauung in unterschiedlicher Gestaltung und Höhe. Dabei variiert die Geschosshöhe der Bebauung überwiegend zwischen II und III Geschossen. Lediglich in einem Teilbereich ist eine höhere Geschosshöhe mit bis zu sieben Geschossen realisiert. Der bandartige Straßenraum weitet sich im westlichen Teil im Bereich der Katholischen Pfarrkirche und an der Verwaltungsnebenstelle platzartig aus. Hier unterstreicht der reichhaltige Baumbestand die auflockernde Wirkung.

Mit der Ausbildung eines dreiseitig umbauten Stadtteilplatzes im Bereich des vorliegenden Änderungsgebietes wird dem Gestaltungsprinzip von Aufweitung und Enge des Straßenraumes auch im östlichen Verlauf der Straße Rechnung getragen. Dabei bildet der erhaltenswerte Baumbestand einen deutlichen Blickfang. Entsprechend dem an der Kirche vorhandenen Platz soll der öffentliche Parkraum mit zusätzlichen Baumanpflanzungen und ansprechender Gestaltung gegliedert werden.

Die im Rahmen der IX. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sehen eine Neubebauung an der Von-Ketteler-Straße vor, die den vorhandenen Gebäudebestand ergänzt, den Straßenraum begleitet und so zu einem harmonischen Gesamteindruck beiträgt.

5.5 Versorgung

Die Erschließung des Planbereichs ist fußläufig durch die Von-Ketteler-Straße und für den Fahrverkehr über den Bohlenweg gesichert. Dabei soll der Fahrverkehr zur Seniorenwohnanlage an der östlichen Platzseite und den angrenzenden Gebäuden über die Von-Ketteler-Straße erfolgen.

Sowohl Kanaltrassen als auch Kabelleitungen liegen bereits im Plangebiet. Sollte es aufgrund der Bebauung zu einer Verlegung der Trassen und Leitungen kommen, sind die entstehenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen.

5.6 Grünordnung

Da die IX. Änderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt wird, der prinzipiell bereits einen gleich großen Eingriff zulässt, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Baumpflanzungen sind für den Bereich des Dorf- und des Parkplatzes vorgesehen. Die Anordnung der Bäume ist zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten variabel. Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind auf dem Dorfplatz mindestens sieben heimische Laubbäume zu pflanzen. Auf dem öffentlichen Parkplatzgelände muss ein heimischer Laubbaum je fünf Stellplätze angepflanzt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der IX. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines mehrgeschossigen Seniorenheimes anstelle des ursprünglich geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Von-Ketteler-Straße geschaffen werden. Dementsprechend ändern sich die Festsetzungen nur geringfügig.

Auch unter dem Aspekt der Gleichberechtigung für Bürger, die nach den alten Festsetzungen Wohnhäuser realisieren und denen, die noch bauen wollen, haben die im Wesentlichen für die angrenzende Wohnbebauung zutreffenden, städtebaulich sinnvollen Festsetzungen unverändert Gültigkeit.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen des Kerngebietes nördlich und östlich des Dorfplatzes werden an das neue Vorhaben angepasst, jedoch wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wegen der besonderen Grundstückssituation auf 1,0 erhöht. Als Dachform wird für diesen Bereich geneigte Dachfläche (GD) bestimmt.

Zur Ausbildung einer markanten Raumkante sowohl an der östlichen Platzbegrenzung wie auch auf der Nordseite des Dorfplatzes setzt der Änderungsentwurf an dieser Stelle eine Baulinie fest. Ziel der Festsetzung ist es, den Standort der raumbildenden Blockkante abschließend festzulegen. Dabei ist die Neubebauung vollständig auf dieser Begrenzungslinie anzuordnen.

Für die übrigen Gebäudeseiten schließt das Baufenster mit einer Baugrenze ab. Unverändert bleibt für diese Fläche die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0, jedoch wird die Geschosszahl als zwingend dreigeschossig bestimmt. Als oberer Abschluss sind geneigte Dachflächen (GD) vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 16 m bzw. 12 m auf der Nordseite des Dorfplatzes begrenzt.

Für alle übrigen Bauflächen werden die Festsetzungen aus der VIII. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

6.2 Stellplätze

Der Entwurf für das neue Seniorenheim sieht für den Nachweis der Personal- und Bewohnerstellplätze 21 Einstellplätze vor, die im „Innenhof“ oberirdisch angeordnet sind. Eine Zufahrt von der Straße Schrieweshof ist zum Schutz der hier vorhandenen immissionsempfindlichen Wohnnutzung und der Anlieger ausgeschlossen. Dementsprechend wird an der Südseite der bestehenden Verkehrsfläche „Schrieweshof“ ein Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten festgesetzt.

Damit kann auch planungsrechtlich gewährleistet werden, dass der Parkplatz ebenfalls weder über den „Schrieweshof“ angefahren noch verlassen werden kann.

Die Stellplätze sind daher über das Wohngebiet nicht zu erreichen, so dass hierdurch ein größtmögliche Rücksichtnahme auf die Wohnbebauung stattfindet.

Um ausreichend Parkraum in Ortszentrum von Elsen bereitzustellen ist darüber hinaus im östlichen Teil des Änderungsbereiches ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Dieser ist ausschließlich über den Bohlenweg anfahrbar, so dass es auch hier zu keinen Belastungen der nördlich gelegenen Wohnbebauung kommt.

6.3 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des östlichen Kerngebietes erfolgt für den Kundenverkehr über den öffentlichen Parkplatz vom Bohlenweg aus. Der Bebauungsplan regelt für das Seniorenheim die Ein- bzw. Ausfahrt an der Von-Ketteler-Straße.

Um auf örtliche Gegebenheiten flexibel reagieren zu können, ist die Einteilung der Stellplätze nachrichtlich dargestellt. Eine andere Gliederung ist zulässig.

Aus der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 wurde die Anordnung des geplanten Dorfplatzes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ übernommen. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass der Platz nur für die Anlieferung der Geschäfte zu bestimmten Zeiten oder z.B. für einen Wochenmarkt und Feste zur Verfügung steht und ansonsten zur verkehrlichen Erschließung der Gebäude oder zum Parken nicht genutzt werden kann. Zur Umsetzung dieser Forderungen ist es allerdings notwendig, den Platz als „Fußgängerzone“ zu widmen.

Die Wendeanlagen im Bereich des Wohngebietes werden zum Dorfplatz hin als nicht zum Anbau bestimmter Bereich - Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten - dargestellt. Dieses verhindert, dass das nördliche Wohngebiet durch Anlieferverkehr des Dorfplatzes belastet und die Wohnruhe gestört würde.

6.4 Grünflächen

Verschiedene erhaltenswerte Bäume, wie z.B. die auf dem zukünftigen Dorfplatz, sind durch die Festsetzung „Erhaltungsgebot für Bäume“ in ihrem Bestand gesichert.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ein heimischer Laubbaum für jeweils fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso

sollen auf dem geplanten Dorfplatz mindestens sieben neue Bäume gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen, so dass das Gesamtbild langfristig erhalten bleibt. Die Pflanzgebote für Bäume im Plangebiet sind nachrichtliche Darstellungen. Somit kann von den im Plan eingezeichneten Standorten geringfügig abgewichen werden, wenn dieses durch örtliche Gegebenheiten notwendig wird. Jedoch ist die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Anzahl der Baumpflanzungen einzuhalten.

Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Straßenflächen sind nachrichtlich dargestellt und können in ihrer Anordnung gemäß der Ausbauplanung verändert werden.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich weitgehend an denen der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19.

Sie betreffen in erster Linie die zulässigen Drenpelhöhen der baulichen Anlagen, die Gebäudeaußenhaut sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine auf die umgebende Bebauung und Nutzung Rücksicht nehmende Gestaltung erreicht werden, die aber den Bauherren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt. So können das Ortsbild sprengende Gebäudegestaltungen verhindert werden und eine der Lage entsprechende Vielfältigkeit gewahrt werden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befindet sich ein Platz für Depotcontainer, der bereits in der VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 planungsrechtlich abgesichert wurde.

6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

6.9 Immissionsschutz

Um die Lärmimmissionen, die auf die umgebende Wohnbebauung einwirken könnten, im Vorfeld abzuschätzen, wurde bereits im Rahmen der VIII. Änderung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Für die Parkplatzflächen im östlichen Teil des Plangebietes sowie für die privaten Stellplätze im Rahmen der Errichtung der Seniorenwohnanlage wurden diese Gutachten überarbeitet.

Die durch das Büro Dr. Beckenbauer überarbeiteten Berechnungen zeigen auf, dass Lärmschutzmaßnahmen nun nicht mehr erforderlich sind, da der Parkplatz nicht mehr als Kundenparkplatz für einen ursprünglich vorgesehenen Verbrauchermarkt bzw. ein Wohn- und Geschäftshaus in Anspruch genommen werden muss. Somit reduziert sich die Frequentierung erheblich, was mit geringeren Emissionen verbunden ist.

Als Eingangsgrößen in die Immissionsprognose wurden folgende Parameter angenommen:

Parkplatz:

- Beurteilungszeit tags: 6.00 – 22.00 Uhr
- Beurteilungszeit nachts: 22.00 – 6.00 Uhr
- Ein- und Ausfahrt auf der Nordostseite des Parkplatzes
- Öffnungszeit: 24 h
- Stellplätze: ca. 100
- Südlich des Parkplatzes verläuft die Von-Ketteler-Straße

Kfz-Verkehr Von-Ketteler-Straße:

- Beurteilungszeit tags: 6.00 – 22.00 Uhr
- Beurteilungszeit nachts: 22.00 – 6.00 Uhr
- Zul. Höchstgeschwindigkeit: $v=50$ km/h
- Keine lichtzeichengeregelte Kreuzung vorhanden
- Keine schalltechnisch relevante Steigung/Gefälle
- Straßenbelag: nicht geriffelter Gussasphalt
- Hochrechnung gem. DIN 4109 der DTV-Zahlen 2005 auf das Prognosejahr 2020
- Angenommene Geschosshöhe gem. RLS90: 2,80 m

(vgl. *Schalltechnische Untersuchung zum öffentlichen Parkplatz im Bereich Von-Ketteler-Straße/Bohlenweg in Paderborn, OT Elsen; Prof. Dr. Beckenbauer, Mai 2007, Auftragsnr. 05-011-G02*)

Für die Errichtung des Seniorenheimes wurde ebenfalls eine Schallschutzuntersuchung vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch hier aufgrund der relativ geringen Anzahl der Stellplätze grundsätzlich keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Dabei wurde von folgenden Eingangsparametern ausgegangen, die der Berechnung zugrunde liegen:

- Ein- und Ausfahrt auf der Nordostseite des Seniorenheimes,
- Keine Nutzung der geplanten gewerblichen Einrichtungen als Supermarkt
- Pkw-Verkehr zwischen 6.00 – 22.00 Uhr in Folge von Kunden und Mitarbeiter der Gewerbebetriebe und des Seniorenheimes
- Pkw-Verkehr zwischen 22.00 – 6.00 Uhr nur durch Mitarbeiter bzw. Bewohner des Seniorenheimes
- Stellplatzanzahl insgesamt: 21, davon 11 zur gewerblichen Nutzung und 10 zur privaten Nutzung

(vgl. *Schalltechnische Untersuchung zum Parkplatz des geplanten Seniorenheimes an der Von-Ketteler-Straße in Paderborn, OT Elsen; Prof. Dr. Beckenbauer, Mai 2007, Auftragsnr. 05-011-G01*)

Über entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Betreiber wird gewährleistet, dass die im Gutachten genannten Rahmenbedingungen und Einschränkungen hinsichtlich der Stellplatznutzung eingehalten werden.

Bei einem Neubau von Wohnungen im Kerngebiet, die planungsrechtlich zulässig sind ist durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass ein ausreichender Schallschutz eingehalten wird.

7 Monitoring

Die in § 4c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Die Stadt Paderborn wird daher Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen, die Gegenstand der Umweltprüfung waren. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

Für diesen Bebauungsplan betrifft dieses die Annahmen der Immissionsprognosen im Rahmen der Beurteilung des Parkplatz- und Verkehrslärms.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Prognose verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 19 IX. Änderung liegt im Zentrum des Paderborner Stadtteils Elsen und grenzt nördlich an die Von-Ketteler-Straße. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Modifizierung der Festsetzungen zur Realisierung einer mehrgeschossigen Seniorenwohnanlage am zukünftigen Dorfplatz mit im Erdgeschoss integrierten Dienstleistungs- und Geschäftsbetrieben, die im Zusammenhang mit der Seniorenwohnanlage stehen.

Bereits seit 1980 besteht für den Änderungsbereich Planungsrecht, als Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. E 19. Dieser Bebauungsplan sah entlang der Von-Ketteler-Straße eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung und im rückwärtigen Bereich Geschosswohnungsbau vor.

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 wurde in die parallel zur Straße verlaufende Gebäudezeile eine Aufweitung zur Anlage eines Dorfplatzes eingefügt. Gleichzeitig wurde für den rückwärtigen Bereich anstelle des Geschosswohnungsbaus eine aufgelockerte, offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes erfolgte 2003 mit einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen, um den Neubau eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgte eine Umstrukturierung und Erweiterung der Parkplätze im östlichen Planbereich am Bohlenweg.

Die im Rahmen dieser Änderung ursprünglich vorgesehene Planung mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus wird nicht mehr verfolgt.

1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Mit der geplanten Maßnahme, die das Ziel hat, innerörtliche Versorgungsfunktionen zu stärken und eine zentrumsnahe Wohnnutzung für Senioren zu etablieren, erfolgt eine Neubebauung mit einem dem Standort angemessenen hohen Verdichtungsgrad. Obwohl dabei innerörtlicher Freiraum aufgegeben wird, ist dieser Entwicklung gegenüber einer Neuausweisung von Flächen im noch unbebauten Freiraum der Vorzug zu geben. Insofern erfolgt ein sparsamer Umgang mit Boden.

1.2 Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen

Die Verträglichkeit der angestrebten baulichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung ist grundsätzlich ohne Schallschutzmaßnahmen möglich, so dass ein Konfliktpotential nicht gegeben ist. Dieses wird in einem entsprechenden Schallschutzgutachten belegt (siehe Ausführungen unter lfd. Nrn. 6.9 und 4.1).

2. Natürliche Grundlagen

2.1 Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört die Ortslage des Stadtteils Elsen zur Haupteinheit 542 „Hellwegbörden“ des Ostmünsterlandes und zur Untereinheit 13 „Geseker Unterbörde“.

Die Untereinheit besteht aus fast ebenen, kaum merklich nach Norden geneigten Lehmplatten, die in ihrem Kern aus Geschiebelehm bestehen und fast überall von einer Lößdecke

wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Zahlreiche nach Norden strömende Gewässer gliedern die Börde und bilden flache, weite versumpfte Niederungen. Südwestlich von Elsen durchragt der Emschermergel die diluvialen Deckschichten und bildet isolierte Hügelgruppen, die in der sonst wenig bewegten Landschaft auffallen. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf meist basenhaltigen, z. T. gleyartigen Braunerden der Lehmplatten frische Buchenmischwälder und artenreiche frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder. Die versumpften Niederungen stellen alte Erlenbruchwaldstandorte dar.

Die heutige Landschaft wird in erster Linie durch die Landwirtschaft geprägt, wobei die Buchen- und Eichenwaldstandorte vornehmlich beackert werden. Die versumpften Niederungen dienen fast ausschließlich der Grünlandnutzung.

2.2 Geologie/Boden

Der geologische Untergrund des Änderungsbereichs besteht aus grauweißem, tonigem, stellenweise humosem Feinsand, der aus Bach- und Flussablagerungen entstanden ist. Er liegt in Mächtigkeiten von 1 – 2 m über der Niederterrasse.

Als Bodentyp hat sich brauner Auenboden, stellenweise auch Auengley herausgebildet. Der Boden ist als sandiger, tiefreichend humoser Lehm Boden anzusprechen.

2.3 Hydrogeologie/Hydrologie

Die Bodenschichten besitzen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Grundwasserstand liegt 0,8 – 1,3 m unter Flur.

2.4 Klima

Nach dem Klimagutachten für die Stadt Paderborn gehört der Änderungsbereich zum Klimatop Stadtrandklima. Es ist gekennzeichnet durch eine leichte Dämpfung der nächtlichen Abkühlung, aber insgesamt durch nicht belastende bioklimatische Verhältnisse.

Westlich angrenzend schließt sich das Klimatop Stadtklima an. Hier ist die nächtliche Abkühlung stark gedämpft, was in den Sommermonaten teilweise zu einer bioklimatischen Belastung führen kann.

Eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung könnte das Klimatop Stadtrandklima in Richtung Stadtklima verschieben und eine Verschlechterung der bioklimatischen Verhältnisse bewirken.

Das Klimagutachten empfiehlt, Ventilationsbahnen in Ost-West-Richtung von Bebauung freizuhalten und einen hohen Grünanteil innerhalb der Neubebauung zu berücksichtigen.

2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Als natürliche Waldgesellschaft würde sich im Bebauungsplangebiet der Artenarme Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum periclymenetosum* und *typicum*) einstellen.

Charakteristische Baumarten dieser Waldgesellschaft sind: *Quercus robur* (Stieleiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Fagus sylvatica* (Rotbuche).

2.6 Schutzwürdige und gesetzlich geschützte Biotope

Schutzwürdige oder gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 62 LG NW) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Plangebiet befindet sich eine brachgefallene Grünlandfläche, die im nördlichen Bereich mit alten, teils abgängigen Obstbäumen bestanden ist (überwiegend Kirsche). Stellenweise kommt Gehölzsukzession vor (Holunder, Wildrose). Vom Potential her stellt die Fläche einen innerörtlichen Lebensraum für Kleintiere (Vögel, Kleinsäuger etc.) dar mit besonderer Bedeutung als Rückzugsraum in einem zunehmend verstädterten Gebiet. Dies kann nur als pauschale Aussage vor dem Hintergrund der Betrachtung im Winterzustand gesehen werden, da nähere Untersuchungen nicht vorliegen.

3.2 Schutzgut Mensch

Während der Baumaßnahme ist mit den üblichen Umfeldauswirkungen einer Großbaustelle zu rechnen (Baustellenverkehr mit entsprechenden Immissionen wie Lärm, Staub, Abgase etc.). Diese Beeinträchtigungen sind allerdings nur temporär. Mit Fertigstellung der Anlage ist in dem Gebiet ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen wahrscheinlich, das sich in erster Linie aus Bewohner- und Beschäftigtenverkehr zusammensetzt. Zur Minimierung der daraus resultierenden Immissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen bestimmt und im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eingehende Untersuchungen zu den vorkommenden Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Belegbare Aussagen sind daher nicht möglich. Grundsätzlich geht mit der Baumaßnahme Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Aufgrund der derzeitigen Informationslage ist eine weitergehende Wertung nicht möglich. Allerdings sind auch in der aktuellen Situation durch die umliegende Bebauung und gegebene Verkehrssituation mehr oder weniger starke Beeinträchtigungen gegeben.

3.4 Schutzgut Boden

Das vorhandene Bodensubstrat geht durch die mit der Maßnahme einhergehende Versiegelung und Überbauung für den Naturhaushalt verloren. Altablagerungen sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung ist mit Schadstoffeinträgen und damit dauerhaften negativen Belastungen des Bodens nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Durch die im Bebauungsplan eröffneten Baumöglichkeiten sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Dadurch, dass gegenüber der ursprünglichen Planung nun keine Tiefgarage mehr festgesetzt und notwendig ist, ist auch eine längerfristige Absenkung des Grundwassers nicht notwendig.

Mit den großflächigen Versiegelungen im Bereich des Dorfplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wird das Maß der Grundwasserneubildung gegenüber der aktuellen Situation reduziert. Deshalb sollten bei der Realisierung dieser Maßnahmen weitgehend wasserdurchlässige Materialien verwandt werden. Gleichzeitig kann hiermit auch die Einleitungsmenge des Regenwassers in die Kanalisation reduziert werden.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser könnten durch die Versickerung des auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers vor Ort minimiert werden.

Oberflächengewässer sind im Bereich der Planänderung nicht mehr vorhanden. Das ursprünglich am Bohlenweg offen verlaufende Gewässer der Gunne ist auf diesem Teilstück verrohrt.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Klimagutachten für die Stadt Paderborn aus dem Jahr 1990 beschreibt das Lokalklima als Stadtrandklima mit nicht belastenden bioklimatischen Verhältnissen. Die geplante Baumaßnahme liegt laut Gutachten allerdings im Grenzbereich zwischen Stadtrandklima und Stadtklima mit sehr wohl belastenden Faktoren wie Dämpfung der nächtlichen Abkühlung, die sich insbesondere während der Sommermonate bemerkbar macht. Durch Bebauung und Versiegelung verschieben sich die örtlichen Klimaverhältnisse möglicherweise in Richtung Stadtklima. Dementsprechend können sich Auswirkungen auf den kleinräumigen Luftaustausch ergeben, die sich negativ insbesondere auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Eine entsprechende Durchgrünung des Baugebietes könnte der nachteiligen Veränderung entgegenwirken.

Der neue Siedlungsschwerpunkt und das daraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen in Verbindung mit den beschriebenen kleinklimatischen Veränderungen machen eine Verschlechterung der Luftqualität wahrscheinlich.

3.7 Schutzgut Landschaft

Die ursprünglich bäuerlich geprägte Siedungslandschaft bekommt durch das Vorhaben in diesem Bereich einen eher städtischen Charakter. Vor dem Hintergrund einer hier bereits seit längerem ablaufenden städtebaulichen Entwicklung in diese Richtung handelt es sich aber um eine zwangsläufige Veränderung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Erkenntnisstand werden Bau- und Bodendenkmäler durch das Vorhaben nicht betroffen. Eingriffe in erhaltungswürdige Siedlungsstrukturen finden nicht statt.

3.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen unterschiedlicher Intensität. Vor allem zwischen den abiotischen Parametern Boden, Wasser und Klima sowie der belebten Natur existieren enge Beziehungen und Abhängigkeiten. In diesem Falle geht durch das Vorhaben ein innerörtlicher, bäuerlich geprägter Freiraum verloren und damit auch seine positive Wirkung auf den Naturhaushalt. Dementsprechend entfällt die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und die Klimatisierung der angrenzenden Wohngebiete verschlechtert sich.

4. Prognose

4.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Fall der Nullvariante besteht die Möglichkeit, dass sich die Brachfläche ohne gegensteuernde Pflegemaßnahmen wie folgt entwickelt: Der alte Obstbaumbestand wird allmählich absterben. Entsprechend nimmt seine Bedeutung als Totholzbereich zu. Die bereits eingesetzte Gehölzsukzession wird weiter zunehmen und damit die Attraktivität der Brachfläche

als Brut- und Nahrungsraum insbesondere für Vögel steigern. Für die Menschen wird sich einerseits ein interessanter Naturerfahrungsraum in ihrem unmittelbaren Umfeld entwickeln, andererseits besteht die Gefahr, dass sich auf der augenscheinlich „unordentlichen“ Fläche die bekannten Probleme im Hinblick auf wilde Müllentsorgung und Hundekot einstellen werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden oder durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Da die IX. Änderung aus einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt wird, der einen gleich großen Eingriff zulässt, sind jedoch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

5.1 Schutzgut Mensch

In zwei schalltechnischen Untersuchungen, die auf einer Überarbeitung der vorhandenen Untersuchungen beruhen wurde geprüft, inwieweit Beeinträchtigungen der innerhalb des Gebietes wohnenden Menschen möglicherweise durch eine Überschreitung der schalltechnischen Immissionswerte zur Tages- und insbesondere zur Nachtzeit gegeben sind.

Die erste Untersuchung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der VIII. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen und betrifft den Bereich des öffentlichen Parkplatzes. Die nun geänderten Bedingungen und Grundlagen führen nun dazu, die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte (IGW) nach der VLärmSchR 97 von 72 dB(A) im Kerngebiet bzw. 70 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet tags und 62 dB(A) bzw. 60 dB(A) zur Nachtzeit deutlich eingehalten werden.

Zum vorliegenden Änderungsverfahren wurde eine zusätzliche Untersuchung in Auftrag gegeben, die die Emissionen der privaten Stellplätze im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage ermittelt. Die Beurteilungspegel wurden für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet und mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm verglichen.

Dabei wurde festgestellt, dass auch hier, ausgehend von 21 Stellplätzen (11 gewerblich genutzt, 10 privat genutzt) und 444 PKW-Bewegungen / Tag keine Überschreitung der IGW zu erwarten ist und somit keine Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Bedingung ist jedoch,

- a) dass geräuschintensive Tätigkeiten, wie Hupen, Abspielen von lauter Musik, etc. auf den Parkflächen vermieden werden. Die Motoren sind nach dem Parken sofort abzustellen,
- b) auf eine Anlieferung zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) verzichtet wird,
- c) zwischen 22.00 - 06.00 Uhr die 18 nördlich des geplanten Seniorenheims gelegenen Stellplätze (Rückseite des Seniorenheims) nicht genutzt werden,
- d) zwischen 22.00 - 06.00 Uhr ausschließlich nur die 3 direkt östlich am Seniorenheim im Bereich der Ein- und Ausfahrt gelegenen Stellplätze genutzt werden.

Sollten innerhalb der als Kerngebiet festgesetzten Flächen Wohnungen ausgeführt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren durch Gutachten nachzuweisen, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden, um eine gesunde Wohnqualität zu garantieren. Ist dieses nicht möglich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren

Der schalltechnischen Beurteilung liegen die Immissionswerte (IRW) der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für ein Kerngebiet (= Mischgebiet MI) zugrunde.

Die IRW der TA Lärm betragen:

	WA / MI	
tags	55/60 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
nachts	40/45 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Zur Ermittlung des Emissionsansatzes für den PKW-Verkehr auf den privaten und öffentlichen Stellplatzflächen wurden die Werte eines P+R-Parkplatzes gemäß der Parklärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zugrunde gelegt. Die Berechnung erfolgte mit der Software IMMI der Firma Wölfel Messsysteme.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich bereits bestehendes Baurecht modifiziert. Dabei werden die Ziele und Auswirkungen des mit der Planänderung vorbereiteten Projekts auf die städtebauliche Qualität und die Verbesserung des Wohnumfeldes von allen Beteiligten durchaus positiv gesehen. Da keine erheblichen negativen Auswirkungen bekannt sind, werden Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen nicht erforderlich.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach Prüfung und Wertung der betroffenen Schutzgüter ist insgesamt festzustellen, dass das Vorhaben keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird. Die erheblichste Auswirkung ist in dem Verlust innerörtlichen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen zu sehen. Neben städtebaulichen Aspekten ist es allerdings auch aus ökologischer Sicht sinnvoller, diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen, als intakte freie Landschaft durch Baumaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

7. Verfahrensablauf

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in der Sitzung am 22.05.2007 beraten und die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren mit der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

8. Flächenbilanzierung

Überbaubare Grundstücksflächen (WA)	6.870,00 m ²
Überbaubare Grundstücksflächen (MK)	5.203,00 m ²
Straßenverkehrsfläche (Fußgängerzone)	2.015,00 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlicher Parkplatz	2.510,00 m ²
Straßenverkehrsflächen mit Grün- und Parkplätzen	8.420,00 m ²
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	10.395,00 m ²
Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze	1.096,00 m ²
Flächen für Gemeinschaftsgaragen	340,00 m ²
Versorgungsflächen	50,00 m ²
Gesamtfläche	36.899,00 m²

Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Juli 2007

Dipl.-Ing. Markus Caspari

G:\Sekretariat\HS\albus+scholand\EB_schrieweshof_0607.doc