

Begründung und Umweltbericht

zur

IV. Änderung des Bebauungsplans N 178 B „Alte Amtsstraße“



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

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

09/2013

INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

1	Verfahrensstand	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Übergeordnete Vorgaben	5
4.1	Darstellung in der Landes-/Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Fachplanungen	8
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	11
6	Planung	12
6.1	Städtebauliche Konzeption	12
6.2	Erschließung/ruhender Verkehr	12
6.3	ÖPNV-Anbindung	13
6.4	Ver-/Entsorgung	13
6.5	Vorbeugender Brandschutz	14
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2	Stellplätze	15
7.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	15
7.4	Altlasten	15
7.5	Immissionsschutz	16
7.6	Grünordnung	18
7.7	Wasserwirtschaft	19
7.8	Heilquellenschutz	19
7.9	Kampfmittel	19
7.10	Müll- /Wertstoffsammlung	20
8	Klimaschutz	20
9	Artenschutz	20
10	Umweltbericht	21
11	Monitoring	23

II UMWELTBERICHT

(als gesonderter Bestandteil der Begründung)

Anlage 1: Artenschutzprüfung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes N 178 B „Alte Amtsstraße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, April 2013

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 178 B „Alte Amtsstraße“ der Stadt Paderborn; Büro AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2013

I BEGRÜNDUNG

1 Verfahrensstand

Nach einer Vorabstimmung zwischen der Stadt Paderborn und dem potenziellen Investor hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn nach Vorstellung der Konzeption/geplanten Baumaßnahme durch den Investor in seiner Sitzung am 22.01.2013 über die Änderung des Bebauungsplanes beraten und gemäß § 2(1) Baugesetzbuch – BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan N 178 B "Alte Amtsstraße" zu ändern und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB einzuleiten.

Ausgangspunkt ist ein Antrag der Fa. Wegener Massivhausbau auf Änderung des Bebauungsplanes vom am 22.09.2011, auf dem Flurstück 530 der Flur 1, Gemarkung Neuenbeken eine seniorengerechte Wohnanlage zu realisieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und der betroffenen Behörden gem. § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2013 bis einschließlich 04.03.2013.

Die Unterlagen wurden im Internet unter Planen-Bauen- Wohnen Bauleitpläne online veröffentlicht. In diesem Zeitraum konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden.

Aufgrund einiger, während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden der Planentwurf und die Begründung geringfügig geändert.

2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Inmitten der Ortslage Neuenbeken befindet sich nördlich der Alten Amtsstraße ein ortskernnaher Bereich, der gekennzeichnet ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur. Hier befinden sich sowohl wohnbaulich genutzte Grundstücke als auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schule, Turnhalle, die Beketalhalle als Veranstaltungshalle und der Kindergarten. Für diesen Bereich existiert der Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“, der zuletzt im Jahre 2007 durch die Stadt Paderborn in einem 3. Änderungsverfahren geändert wurde und die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil Neuenbekens definiert.

Es ist vorgesehen, auf dem östlich der Fläche für den Gemeinbedarf liegenden Grundstück eine zweigeschossige Seniorenwohnanlage zu errichten. Der geplante Gebäudekomplex soll eine Kombination von Seniorenwohngemeinschaften, Einzelwohnungen für Senioren und betreutes Wohnen ermöglichen.

Das Vorhaben liegt relativ zentrumsnah im Stadtteil Neuenbeken und wird über die Alte Amtsstraße erschlossen. Das o.g. Grundstück grenzt westlich an die Grundschule sowie eine Sporthalle und im Norden an die Beke. Östlich grenzen vorhandene Wohngebäude und südöstlich befindet sich die Klosteranlage von Neuenbeken.

Die bauliche Ausweitung durch die geplante Seniorenwohnanlage wird die nördliche Siedlungsgrenze der Nachbarbebauung, die sich von der Nordseite der Sporthalle westlich des

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Planbereiches bis zur Nordseite der vorhandenen Wohngebäude östlich des Grundstücks erstreckt, nicht überschreiten.

Das ehemals intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grundstück wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Umliegend befinden sich sowohl Wohngebäude als auch verschiedene Infrastruktureinrichtungen.

Nordöstlich des angedachten Änderungsbereiches befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die inzwischen gewerblich genutzt wird. Südlich der Straße „Alte Amtsstraße“ befindet sich das Kloster der Missionsschwestern vom Kostbaren Blut. Innerhalb der Klosteranlage befindet sich auch eine Seniorenwohnunterkunft für die Schwestern bzw. für Angehörige.

Im Ortszentrum von Neuenbeken, nur wenige Gehminuten vom Änderungsbereich entfernt, befinden sich alle notwendigen sonstigen Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Banken, Ärzte sowie kirchliche Einrichtung und der Friedhof.

Die geplante Seniorenwohnanlage fügt sich nahtlos in die vorhandene Baustrukturen ein und nimmt Bezug auf das reizvolle Landschaftsumfeld. An der Alten Amtsstraße befindet sich eine Haltestelle des Padersprinters, über die eine optimale ÖPNV Anbindung gewährleistet wird.

In der seit dem 19.10.2007 rechtsverbindlichem III. Änderung des Bebauungsplan Nr. N 178 B „Alte Amtsstraße“ wird der südöstliche Teil des Änderungsbereiches bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Seniorenwohnanlagen grundsätzlich zulässig.

Aufgrund der relativ geringen Größe des bisher als überbaubare Fläche festgesetzten Bereiches reicht dieser heutige Baubereich zur Verwirklichung der Seniorenwohnanlage nicht aus. Daher ist vorgesehen, die nördlich gelegene und öffentlich ausgewiesene Grünfläche teilweise als Erweiterung zur der überbaubaren Fläche mit einzubeziehen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dazu soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert und im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Festsetzungen des bisherigen Bauleitplanes im Änderungsbereich ersetzt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Straße „Alte Amtsstraße“ östlich der Fläche für den Gemeinbedarf und reicht nach Norden fast bis an den derzeitigen Verlauf der Beke. Zum Planbereich gehören das Flurstück 530 der Gemarkung Neuenbeken, Flur 1 sowie eine Teilfläche der Straßenparzelle 390, Flur 6 Gemarkung Neuenbeken (Alte Amtsstraße).

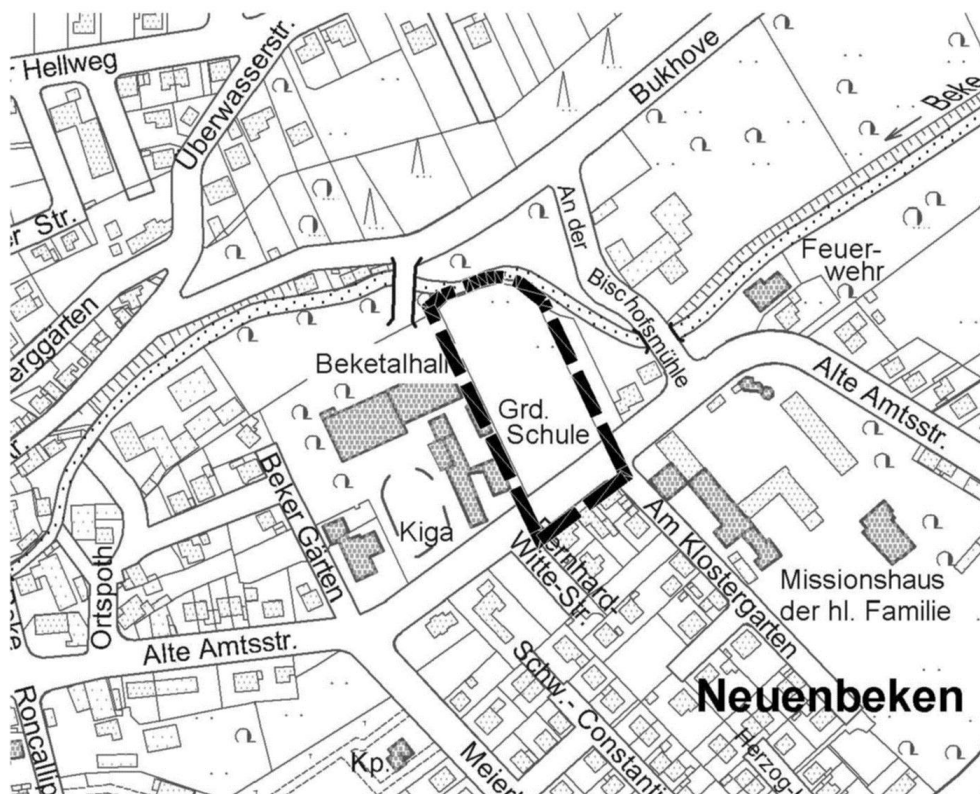


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan sieht für den Bereich ASB (Allgemeinen Siedlungsbereich) vor. Nördlich grenzt der Überschwemmungsbereich der Beke an die Fläche an.

Nach den Zielen der Landesplanung soll der Ortsteil Neuenbeken als Siedlungsschwerpunkt mit niedriger Siedlungsdichte (max. 50 Einwohner/ha) entwickelt werden.

Die Darstellungen des Regionalplanes widersprechen somit nicht den Planungsabsichten.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (ohne Maßstab)

4.2 Flächennutzungsplanung

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5(2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Dieser Bereich liegt auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegen.

Der südliche Bereich ist bereits als Wohnbaufläche gem. § 5(2) Nr. 1 BauGB dargestellt.

Die derzeitigen Darstellungen im FNP entsprechen daher nicht der beabsichtigten Nutzung, so dass der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden kann.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

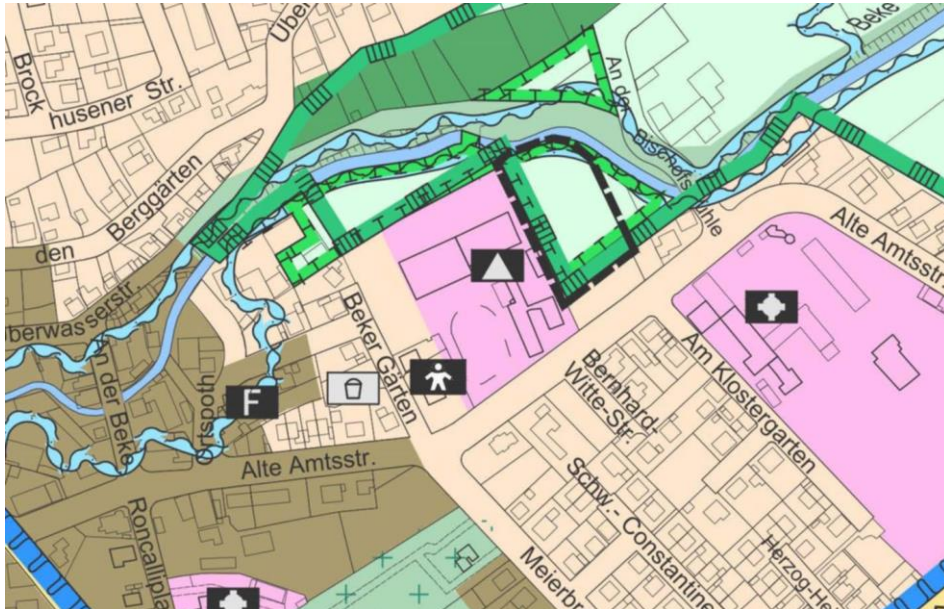


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn (ohne Maßstab)

Neben dem Beschluss zur Durchführung der IV. Änderung des Bebauungsplans N 178 B wurde auch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eingeleitet.

Im Rahmen der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der Wohnbaufläche nach Norden vorgesehen. Dadurch verbleibt im nördlichen Bereich nur noch eine reduzierte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5(2) Nr. 10 BauGB.

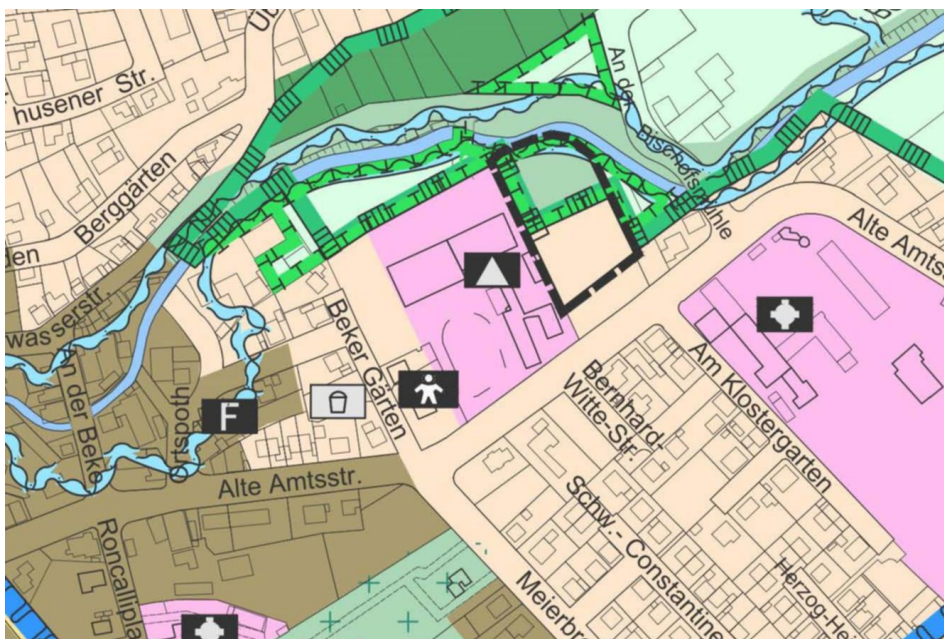


Abbildung 4: geplante 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Paderborn (ohne Maßstab)

Das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Beke wurde 2009 neu festgelegt und entspricht dem Hochwasser HQ-100. Die neue Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird in der FNP-Änderung dargestellt.

Weitergehende Angaben zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind der Begründung des betreffenden Planwerkes zu entnehmen.

4.3 Fachplanungen

Die unbebauten Flächen des Änderungsbereiches sind im Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe.“ Als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fließgewässer und Auen“ L 2.2.3 festgesetzt. Hier ist insbesondere geboten, die Strukturen der Beke und ihrer Auen mit den dafür typischen Pflanzen- und Tiergemeinschaften zu erhalten und wiederherzustellen. Festsetzungen werden für diesen Bereich jedoch nicht getroffen.

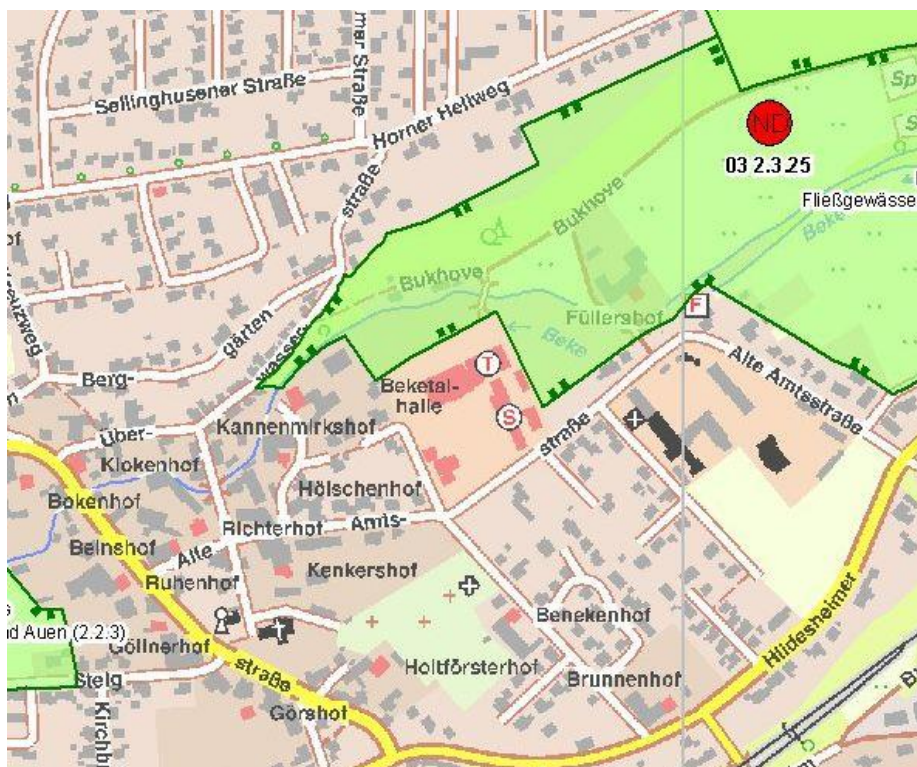


Abbildung 5: Lage des Landschaftsschutzgebietes (ohne Maßstab)

Für den Bereich der Beke liegt inzwischen eine „Plangenehmigung zur Umgestaltung der Beke in der Stadt Paderborn, Ortsteil Neuenbeken“ vor. Mit Schreiben vom 13.04.2010 hat der Kreis Paderborn dem Wasserverband Obere Lippe (WOL) die Genehmigung zur Renaturierung erteilt.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

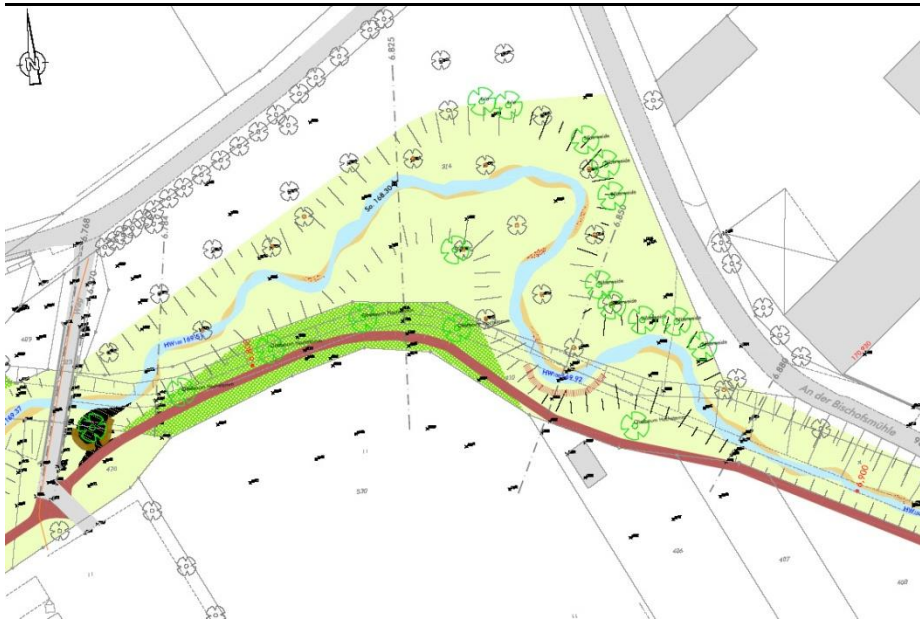


Abbildung 6: Ausschnitt „Umgestaltung/Renaturierung der Beke (ohne Maßstab)“

Die Planung sieht u.a. vor, die nördlich des Änderungsbereiches vorhandene Beke zu renaturieren und den Verlauf nach Norden zu verlegen, so dass ausreichend Raum für eine Mäandrierung des Flußlaufes besteht.

Mit der Renaturierung verbunden ist die Verbesserung des Hochwasserschutzes. Danach ist eine Gefährdung des Änderungsbereiches bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht gegeben, da eine Überschwemmung bei einem HQ 100 lediglich den nördlichsten Teil des Grundstücks betreffen würde und somit eine Gefährdung/Überschwemmung von Gebäuden ausgeschlossen werden kann.

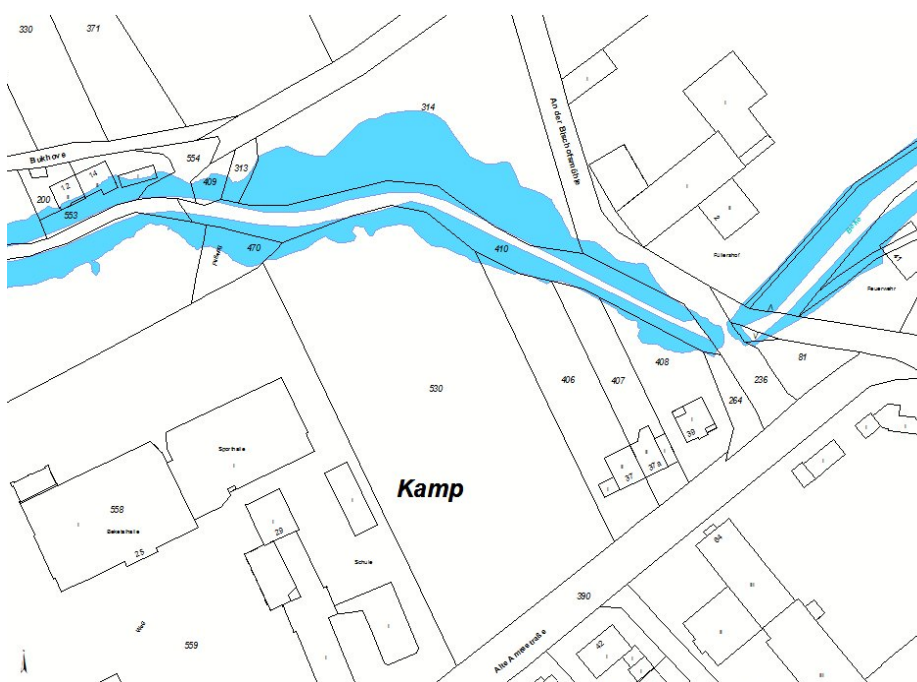


Abbildung 7: Überschwemmungsgebiete HQ 100 (Quelle: Bez. Reg. Detmold; ohne Maßstab)

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Aus der Hochwassergefahrenkarte zu den Extremhochwasserereignissen, die statistisch etwa alle 500 Jahre auftreten können, ist zu entnehmen, dass bei einem EHQ (Extremhochwasser) Teilbereiche des geplanten Vorhabens den EHQ – gefährdeten Flächen zuzuordnen sind. Der ermittelte Wasserstand bei einem solchen Ereignis beträgt 170,46m über NHN und somit ca. 2,50m unter Straßenniveau „Alte Amtsstraße“.

Um auch bei einem solchen Hochwasserereignis eine Gefährdung weitestgehend auszuschließen, ist vorgesehen, die Gebäude die dann mit einem Wasserstand von bis zu 50 cm überschwemmt werden können, so hoch zu errichten, dass kein Wassereintritt in das Erdgeschoss zu erwarten ist. Im vorliegenden Fall betrifft dieses den nördlichsten Teil des geplanten Komplexes. Dieser wird weitgehend auf dem Niveau des südlichen Teils des Gebäudekomplexes liegen, so dass eine Gefährdung minimiert werden kann.

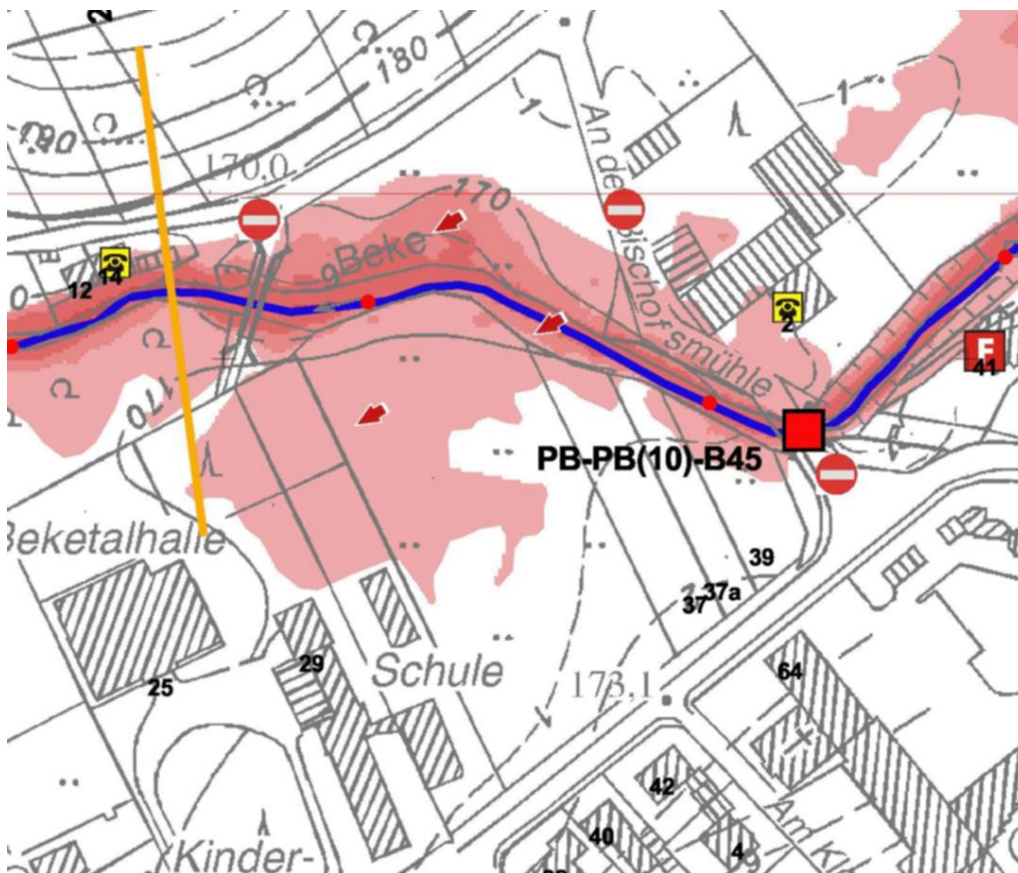


Abbildung 8: Extremhochwasserbereiche EHQ 500 (Quelle: Bez.Reg. Detmold, ohne Maßstab))

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die städtebauliche Situation im Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch die bisher unbebaute Wiesenfläche, die von der Straße „Alte Amtsstraße“ nach Norden zur Beke hin um ca. 4m abfällt. Südlich und östlich befinden sich bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke; westlich befindet sich der Schulkomplex mit der Beketalhalle und der Sporthalle. Das Areal stellt –zumindest im vorderen Bereich zur Erschließungsstraße hin– eine größere Baulücke dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 178 B sieht entlang der Straße „Alte Amtsstraße“ eine einzeilige Bebauung vor; der rückwärtige Bereich ist als öffentliche Grünfläche gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hier sind des Weiteren Maßnahmen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen für bereits geplante bzw. vorhandene Eingriffe aus anderen planverfahren dienen.

Im Rahmen dieser Änderung sind insbesondere die bereits getroffenen Festsetzungen bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und durch andere geeignete Maßnahmen und Flächen zu ersetzen. Detaillierte Aussagen dazu trifft der Umweltbericht und die darin enthaltenen Aussagen zu den Kompensationsmaßnahmen.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Siedlungsrand im Änderungsbereich durch die nördlichsten Kanten der bereits westlich und östlich vorhandenen Bebauung vorgegeben. Dieses bedeutet, dass eine Ausdehnung der Bebauung bis zu dieser gedachten Grenze durchaus vertretbar ist, eine Überschreitung aber vermieden werden sollte.

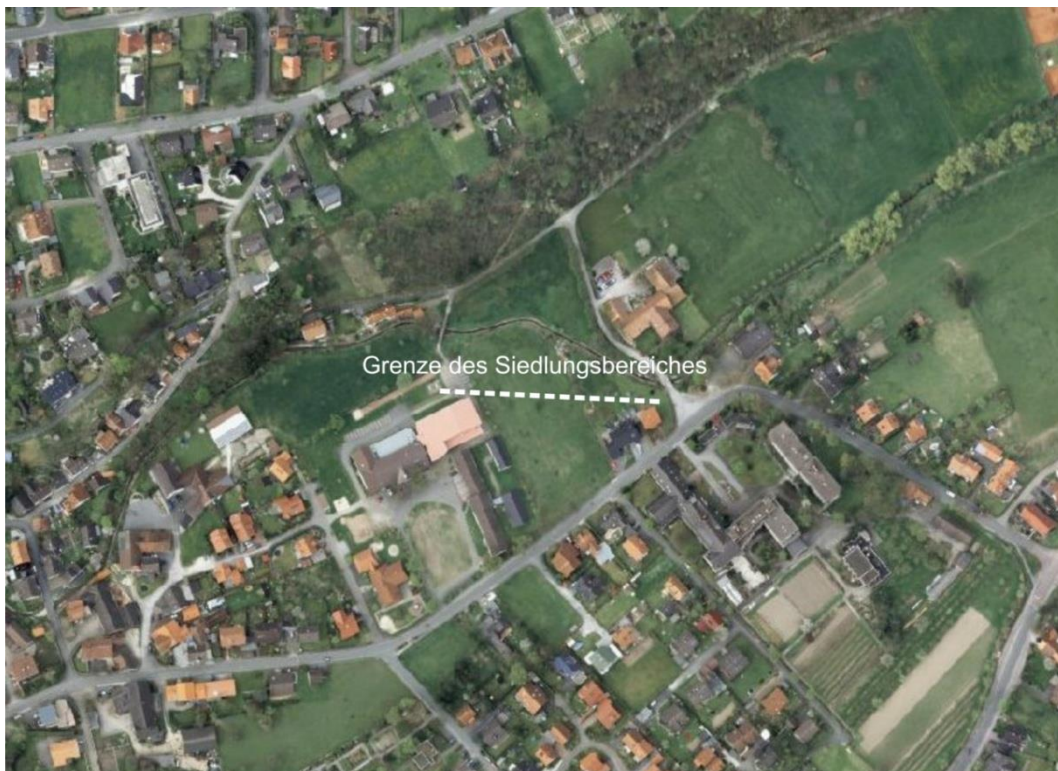


Abbildung 9: Grenze des Siedlungsbereiches als gedachte Linie zw. vorhandener Bebauung

6 Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, auf dem Grundstück bis zur gedachten Siedlungsrandgrenze eine Seniorenwohnanlage zu errichten, die sich in mehrere Gebäude aufteilt. Entlang der Straße „Alte Amtsstraße“ wird die vorhandene und festgesetzte überbaubare Fläche aufgegriffen, so dass hier eine Raumkante entsteht, die die bestehenden Strukturen berücksichtigt.

Im rückwärtigen Bereich sind weitere Gebäude(-teile) vorgesehen, die funktional mit dem Gebäude entlang der Straße „Alte Amtsstraße“ in engem Zusammenhang stehen. Diese werden „L-förmig“ nach Norden an die vorhandene Baufläche zur Erschließungsstraße angeschlossen.

Westlich kann so ein „Innenhof“ entstehen, der entsprechend gestaltet wird und den zukünftigen Bewohnern als Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht.

Der ca. 50m tiefe nördliche Bereich des Grundstücks zur Beke hin soll als naturnah gestaltete Fläche den Bewohnern als Garten- und Erholungsraum dienen. Daher erfolgt hier die Festsetzung einer privaten Grundfläche gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB.

Über entsprechende Fußwegverbindungen ist vorgesehen, einen Anschluss an den südlich der Beke im Rahmen der Renaturierung vorgesehenen öffentlichen Fußweg/Unterhaltungsweg zu erhalten. Dadurch wird es möglich sein, das Areal an das öffentliche Fußwegenetz anzuschließen und so nicht nur den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten und den Bereich fußläufig optimal erreichbar zu machen.

Südlich der Straße „Alte Amtsstraße“ befindet sich das Kloster der Missionsschwestern vom Kostbaren Blut. Innerhalb der Klosteranlage befindet sich auch eine Seniorenwohnunterkunft für die Schwestern bzw. für Angehörige. Die geplante Seniorenwohnanlage stellt somit auch eine Optimierung der Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen in Neuenbeken dar und bildet aufgrund ihrer Lage im Ortszentrum von Neuenbeken mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Banken, Ärzte sowie kirchliche Einrichtungen und dem Friedhof eine sinnvolle Ergänzung der innerörtlichen wohnbaulichen Nutzungen.

Die geplante Seniorenwohnanlage fügt sich nahtlos in die vorhandene Baustrukturen ein und nimmt Bezug auf das reizvolle Landschaftsumfeld.

6.2 Erschließung/ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich ist bisher über die „Alte Amtsstraße“ erschlossen.

Vorgesehen ist darüber hinaus eine fußläufige Erschließung im Norden durch die Anbindung des Geländes an den geplanten Fußweg entlang der Beke.

Es ist vorgesehen, die notwendigen Stellplätze östlich der überbaubaren Fläche unterzubringen. Dazu wird eine entsprechende Fläche für Stellplätze im östlichen Bereich an der Grenze zum außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstück 406 festgesetzt.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Um sicherzustellen, dass weitere Stellplätze nicht zusätzlich außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und so den Freiraum beanspruchen, wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Bereich der östlichen überbaubaren Fläche an der „Alte Amtsstraße“ wird aus Immissionsschutzgründen die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen (vgl. Punkt 7.5 der Begründung).

Um den Belangen der ökologischen Wasserbewirtschaftung gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass die Stellflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen zu befestigen sind. Eine vollflächige Versiegelung erfolgt hier nicht.

6.3 ÖPNV-Anbindung

An der Alten Amtsstraße befindet sich eine Haltestelle des Padersprinters, über die eine optimale ÖPNV Anbindung gewährleistet wird.

6.4 Ver-/Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist bereits heute schon weitgehend gewährleistet. So befinden sich die Wasserversorgung, die Elektrizitätsleitungen und die Energieversorgung mit Gas am südlichen Rand des Plangebietes in der Straße „Alte Amtsstraße“. Von hier aus können die Versorgung der Gebäude und die Beleuchtung der Freiflächen/Parkplätze erfolgen.

Ob die vorhandenen Leitungskapazitäten ausreichend sind, wird im Rahmen der Bauausführung mit den zuständigen Versorgungsträgern geklärt.

Telekommunikationseinrichtungen sind bereits vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über entsprechende Hausanschlüsse, die an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Straße „Alte Amtsstraße“ angeschlossen werden. Entsprechende Hausanschlussstutzen sind bereits vorhanden.

Aufgrund des Gefälles des Grundstücks ist es –je nach Bauausführung der Gebäudekomplexe- notwendig, dass auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser über entsprechende Druckleitungen zu pumpen und so dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Dieses wird aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der hydraulischen Auslastung in der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Alten Amtsstraße und aufgrund der Höhensituation der geplanten Bebauung nicht dem RW-Kanal zugeleitet werden.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn, dem Wasserverband obere Lippe und dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn wird das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser über eine offene Mulde der nördlich verlaufenden Beke zugeleitet. Die Mulde ist in die Grünfläche naturnah einzubinden.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Satzungsbeschluss beantragt.

6.5 Vorbeugender Brandschutz

Die Erschließungsstraße und die Zuwegungen des Parkplatzes sowie der Parkplatz selbst sind so dimensioniert, dass eine problemlose Erreichbarkeit der Einrichtungen durch die Feuerwehr gewährleistet ist.

Im Rahmen der internen Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind die Anforderungen des § 5 BauO NW sowie der zugehörigen VV BauO NW insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit, Befestigung und der Radien zu beachten.

In Abstimmung mit der Eon Westfalen Weser und der Stadt Paderborn ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Es kann Löschwasser mit 48 cbm/h über den Zeitraum von 2 Stunden über das vorhandene Hydrantennetz zur Verfügung gestellt werden.

Weitergehende Details sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu regeln. Die objektbezogenen Details bzgl. des Brandschutzes werden gleichfalls im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes N 178 B „Alte Amtsstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf einem bisher noch nicht baulich genutzten Grundstück inmitten der Ortslage Neuenbekens geschaffen werden.

Dafür ist die Vergrößerung der bisher festgesetzten überbaubaren Flächen nach Norden hin notwendig. Dieses hat zur Konsequenz, dass die hier vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden können. Demnach sind neue Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und –flächen zu definieren und die durch die Änderung hervorgerufenen neuen Eingriffe zu ermitteln und neu zuzuordnen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, im Änderungsbereich die Wohnnutzung zu intensivieren wird die bisher festgesetzte überbaubare Fläche nach Norden hin erweitert. Die festgesetzte Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt weiterhin bestehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird wie bisher auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Um keine überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen, die sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken können, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 10,50 m gem. § 16 (2) und (4) BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO.

Als Gebäudehöhe gilt dabei der lotrechte Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der Höhe der Erschließungsstraße „Alte Amtsstraße“, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße liegenden Grundstücksgrenze.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Die Wandhöhe darf max. 6,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße „Alte Amtsstraße“ bis zur Schnittlinie der zur Erschließungsstraße liegenden Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Um Staffelgeschosse zu ermöglichen bleibt die Außenwand eines Staffelgeschosses dabei unberücksichtigt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird weiterhin mit 0,70 m über OK der Erschließungsstraße „Alte Amtsstraße“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt; auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, um einen relativ großen Spielraum bei der Gestaltung und Ausnutzung des Gebäudes zu erreichen.

Weiterhin Bestand hat ebenfalls die offene Bauweise.

Gebäude über 50m Länge können nicht realisiert werden, da die Baugrenze solche Gebäudegrößen nicht zulässt.

Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet. Dadurch entfällt im Änderungsbereich die bisherige Festsetzung eines „SD“ (Satteldachs). Dieses ist in Anbetracht der Nähe zu größeren Gebäuden und der Heterogenität der vorhandenen Dachformen im näheren Umfeld des Plangebietes vertretbar.

Die maximal zulässige Dachneigung darf weiterhin 45° betragen.

7.2 Stellplätze

Östlich der überbaubaren Fläche erfolgt die Festsetzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB.

Die Belange der Wasserwirtschaft und des § 51a LWG NW werden in der Form berücksichtigt, dass die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen zu befestigen sind, so dass hier eine Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen kann.

7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

7.4 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen.
Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Aufgrund der vorherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen oder -belastungen vorhanden sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn unverzüglich zu informieren.

7.5 Immissionsschutz

Seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes ist zum einen der Verkehrslärm auf der Straße „Alte Amtsstraße“ zu betrachten. Die Belastung dieser Gemeindestraße ist relativ gering, so dass ein Immissionskonflikt mit der beabsichtigten Wohnbebauung nicht zu erwarten ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet direkt an der Straße „Alte Amtsstraße“ festgesetzt worden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Norden von der Straße weg zu keinen Immissionsproblemen seitens des Verkehrslärms führen wird.

Durch die Ausweitung der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten überbaubaren Fläche nach Norden verringert sich der Abstand der potenziell immissionsempfindlichen Nutzung zu den westlich gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Beketalhalle, Sporthalle und der Grundschule.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch den Schulbetrieb kann ausgeschlossen werden, da grundsätzlich auch zu Pausenzeiten die Geräuschemissionen von Kindern hinzunehmen sind und demnach keine Beeinträchtigung der Wohnqualität darstellen.

Die übrigen freizeitorientierten Nutzungen liegen weiter westlich und orientieren sich mit den „lärmintensiven“ Eingangsbereichen und Außenflächen nach Süden bzw. Südwesten.

Hier ist davon auszugehen, dass die Stellung des Schulgebäudes als „Riegel“ zur beabsichtigten Wohnbebauung wirkt und so die möglichen Geräuschemissionen abschirmt.

Direkt westlich angrenzend befindet sich bereit ein WA-Gebiet, dass sich näher an der Beketalhalle und den Parkplätzen befindet. Nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme hat die Nutzung der öffentlichen Einrichtungen schon jetzt die immissionsschutzrechtlichen Belange der westlich vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen und ist in ihrer Nutzungsintensität lärmmäßig bereits eingeschränkt.

Durch diese Änderung tritt daher keine Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation ein. Das Heranrücken der Wohnbebauung östlich der Gemeinbedarfseinrichtungen löst somit keine Probleme hinsichtlich des Lärmschutzes aus.

Die Nutzung dieser vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wird durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die von dem geplanten Stellplatz zu erwartenden Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht (vgl. Anlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 178 B „Alte Amtsstraße“ der Stadt Paderborn, Büro AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2013).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags (55 dB(A)) weit unterschritten wird. Nachts wird der Richtwert (40 dB(A)) eingehalten und ausgeschöpft. Maßgebend ist dabei das außerhalb des Plangebietes vorhandene Wohngebäude Alte Amtsstraße 37.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Voraussetzung für die Einhaltung der Spitzenpegel nachts ist, dass die zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) nutzbaren Stellplätze mind. 28m vom Wohnhaus alte Amtsstraße 37 entfernt sind.

Dieses wird dadurch erreicht, dass einerseits die Fläche für Stellplätze weiter nach Norden verschoben wird. Andererseits wird durch entsprechende städtebauliche Verträge verbindlich festgesetzt, dass die Stellplätze innerhalb des 28 m-Abstandes zur Nachtzeit nicht befahren werden dürfen. Entsprechende Regelungen wird auch die bauordnungsrechtliche Genehmigung treffen.

Dieses ist vor dem Hintergrund der Nutzung als Seniorenwohnanlage dadurch möglich, dass z.B. Bewohner- und Mitarbeiterstellplätze im nördlichen Teil untergebracht werden, der südliche Teil dann den Besuchern vorbehalten ist und durch eine entsprechende Beschilderung eine Nutzung zwischen 6 und 22 Uhr ausgeschlossen wird.

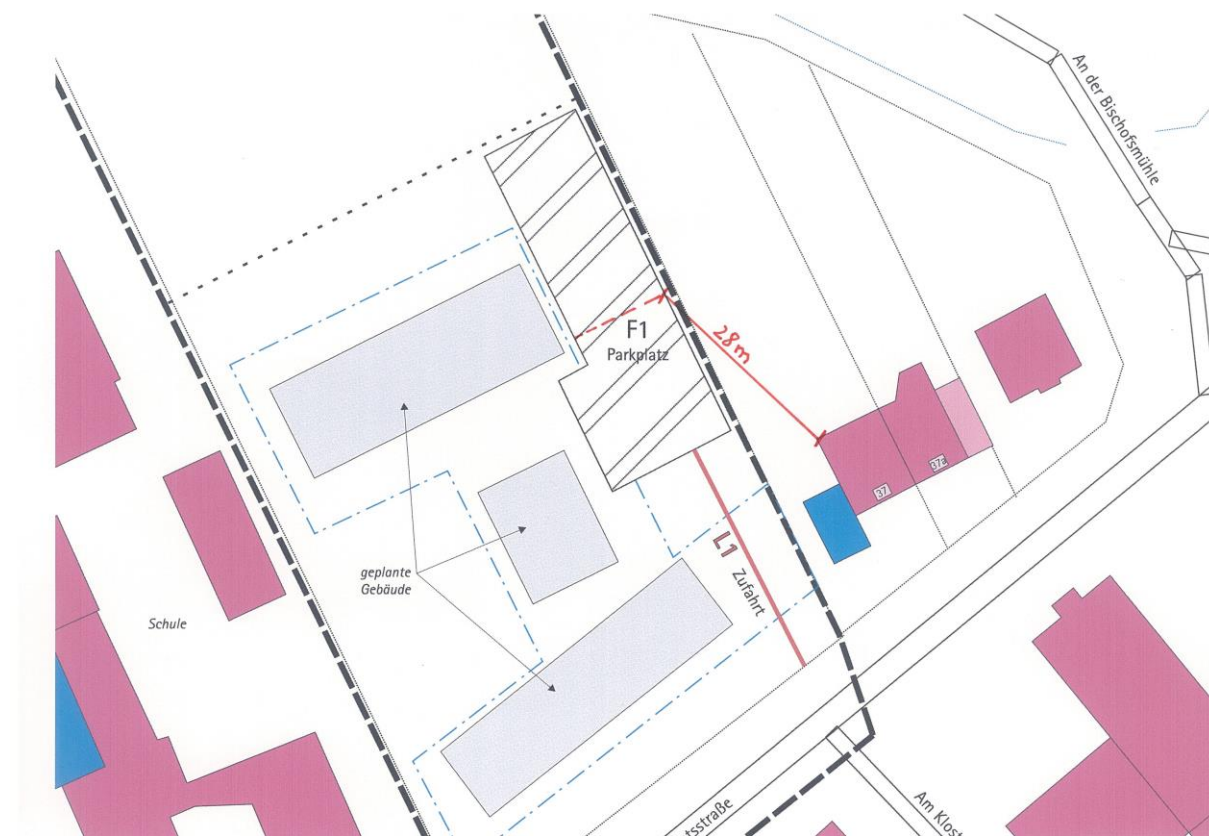


Abbildung 10: einzuhaltender Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus bei der Nutzung des geplanten Stellplatzes (Auszug aus: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 178 B „Alte Amtsstraße“ der Stadt Paderborn, Büro AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2013)

Zu berücksichtigende Störfallbetriebe sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Der Planbereich liegt unter Berücksichtigung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) mit Stand vom 07.03.2013 außerhalb von Achtungsabständen. Es werden somit angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallIV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18) eingehalten.

7.6 Grünordnung

Die Änderung sieht vor, dass die bisher als zu erhalten festgesetzten Bäume an der Straße „Alte Amtsstraße“ auch weiterhin so festgesetzt werden.

Besondere Bedeutung kommt hinsichtlich der Grünordnung jedoch dem rückwärtigen nördlichen Bereich zu.

Hier ist bisher eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind innerhalb dieser Grünfläche festgesetzten Bereiches die Ausgleichsflächen A (Fläche für Renaturierung des Auebereiches und Bachbegrünung zur Entwicklung des Bekeverlaufes) und B (Baugrundstücke und Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. N 195 "Uhdenstraße") ausgewiesen. Bei der Ausgleichsfläche A handelt es sich um eine geplante Ausgleichsmaßnahme, die bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Hier werden die südlichen Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet überplant.

Für die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche B als Allgemeines Wohngebiet wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf erforderlich.

Es ist Absicht und Wille des Investors, auf der nördlich der geplanten Bebauung verbleibenden Fläche einen naturnah gestalteten Freiraum zu schaffen, der einen harmonischen Übergang zur Bekeue gewährleistet und das Konzept der Umgestaltung der Beke ergänzt.

Da die Fläche bisher für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stand erfolgt hier eine detaillierte Neubewertung im Rahmen des Umweltberichts.

Die entsprechenden sich aus der Neubilanzierung ergebenden Erkenntnisse hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in diese Bebauungsplanänderung übernommen.

So wird im nördlichen Teil des Änderungsbereiches eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche für die Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Anlage des Stellplatzes im Süden des Änderungsbereiches festgesetzt.

Auf dieser Grünfläche ist eine Streuobstwiese mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. An der Nordgrenze sind Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Die gesamte Fläche wird als Extensivwiese angelegt.

Dadurch ist es möglich, den durch die Änderung hervorgerufenen Eingriff so zu kompensieren, dass lediglich ein Defizit an Ausgleichsfläche von 783 qm entsteht, das durch eine entsprechend große Teilfläche (Faktor 1,0) der Sammelkompensationsfläche Gemarkung Neuenbeken, Flur 8, Flurstück 4 kompensiert wird.

Die Kosten für Herstellung, Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleich werden vom Investor übernommen und bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Kompensationsbedarf für die Inanspruchnahme der Ausgleichsmaßnahme B (Baugrundstücke und Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. N 195 "Uhdenstraße") erfolgt auf einer 2369 qm großen Teilfläche (Faktor 0.9) der Ausgleichsfläche Gemarkung Benhausen, Flur 5, Flurstück 90 tlw. und auf dem Flurstück 71 tlw., Flur 16.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Nähere Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht, der auch die detaillierte Berechnung des Kompensationsumfangs beinhaltet.

7.7 Wasserwirtschaft

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Beke, für die seit 2010 eine Genehmigung zur Umgestaltung/Renaturierung vorliegt.

Die Umgestaltung sieht einen naturnahen Ausbau des Gewässers und die ökologische Aufwertung des direkten Umfeldes vor. Der eigentliche Planbereich ist von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen. Es bietet sich aber an, insbesondere die Gestaltung des nördlichen Teils des Änderungsbereiches nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Nachweises von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Wasserverband obere Lippe abzustimmen.

Entsprechende Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan mit aufgenommen und sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Nach dem bisherigen Stand der Untersuchungen ist eine Gefährdung der geplanten Bebauung weitestgehend ausgeschlossen. So führt ein HQ 100 lediglich zu einer geringen Überschwemmung der nördlichen Bereiche des Grundstücks (vgl. Abbildung 7 dieser Begründung).

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn, dem Wasserverband obere Lippe und dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn wird das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser über eine offene Mulde der nördlich verlaufenden Beke zugeleitet. Die Mulde ist in die Grünfläche naturnah einzubinden.

Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Satzungsbeschluss beantragt.

7.8 Heilquellenschutz

Der Planbereich der IV. Änderung des Bebauungsplanes N 178 B „Alte Amtsstraße“ liegt noch in der Zone IV des mit Verordnung vom 13.03. 1981 (Abl. Reg. Dt. 1981, S. 127-131) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HSG) Bad Lippspringe.

Das Schutzgebiet wird derzeit überarbeitet. Nach dem neuen Entwurf und der beabsichtigten Abgrenzung des Schutzgebietes (Stand 20.02.2012) liegt der Änderungsbereich außerhalb der Schutzzonen (vgl. Entwurf der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes für den Einzugsbereich der Heilquellen Martinusquelle, Arminiusquellen (alt und neu) und Liboriusquelle der Stadt Bad Lippspringe; Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Lippspringe, Bez. Reg. Detmold, Februar 2012).

Das Heilquellenschutzgebiet wird somit von der Planung nicht betroffen sein.

7.9 Kampfmittel

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

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

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

7.10 Müll- /Wertstoffsammlung

Der im Änderungsbereich anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe in entsprechenden Behältern gesammelt. Diese werden an den Abfuhrtagen an die öffentliche Straße transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Grundstücke durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

8 Klimaschutz

Aufgrund seiner Lage im Stadtteil Neuenbeken kann der Änderungsbereich und dessen Umgebung einem Stadtrand-Klimatop zugeordnet werden, welches durch die lockere Bebauung und die umgebenden Gärten und Grünflächen geprägt ist. Der Tagesgang der Temperatur und die Luftfeuchte werden bei Stadtrand-Klimatopen durch die Baukörpersubstanz beeinflusst, die nächtliche Abkühlung ist gegenüber Freilandklimatopen deutlich geringer und die Windströmungen werden durch die vertikalen Strukturen verringert. Die Grünlandfläche stellt eine lokale Kaltluftbildungsfläche dar, welcher eine klimatische Ausgleichswirkung zugesprochen werden kann.

Infolge der geplanten Nachverdichtung des Plangebietes wird sich der Anteil der Kaltluftbildungsflächen im Gebiet verringern. Da die zusätzliche zu überbauende Fläche gering ist und die unbebauten Bereiche an der Beke weiterhin ihre klimatische Ausgleichsfunktion ausüben können, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

Im Hinblick auf die Förderung der Nutzung regenerativer Energien sind gem. § 248 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 2 BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen zulässig. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

9 Artenschutz

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut und wird als Weide genutzt. In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft befindet sich die Beke. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der örtlichen Situation nicht ausgeschlossen werden.

Um Aussagen bzgl. des Artenschutzes zu erhalten, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Die Artenschutzprüfung (ASP) kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung unter Anwendung der im folgenden genannten Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst. Vorhabensspezifisch sind weder im Bereich des Plangebietes noch in der Umgebung Störwirkungen i. S. d. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu erwarten. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Weitere Details sind der Artenschutzprüfung, die als Anlage der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

10 Umweltbericht

In dem vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl I, S. 219) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

Für dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Nach der Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Ermittlung des Kompensationsumfangs verbleibt für die geplante Seniorenwohnanlage im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf von 783 qm, der nicht im Bebauungsplangebiet bzw. im Änderungsbereich untergebracht werden kann. Der notwendige externe Ausgleich wird auf einer entsprechend großen Teilfläche (Faktor 1,0) der Sammelkompensationsfläche Gemarkung Neuenbeken, Flur 8, Flurstück 4 nachgewiesen. Der Eingriff wird dieser Teilfläche zugeordnet.

Die Fläche ist bereits fertiggestellt. Hier wurde Ackerfläche in standortgerechten Laubwald umgewandelt.

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“



Abbildung 11: Lage der externen Ausgleichsfläche für die geplante Seniorenwohnanlage

Durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes kommt es auch zu einer Überplanung der vorhandenen Kompensationsfläche zum Bebauungsplan N 195 (Ausgleichsbedarf 2.132 qm). Dafür wird eine 2.369 qm große Teilfläche (Faktor 0,9) der Kompensationsfläche Gemarkung Benhausen, Flur 5, Flurstück 90 tlw. und Flurstück 295 tlw. sowie Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 71 tlw. zugeordnet. Die Kompensationsfläche befindet sich zurzeit in Herstellung. Auf der Fläche wird, überwiegend durch Umwandlung von Acker in Grünland und durch Gehölzanpflanzungen, eine Biotopverbundstruktur geschaffen.

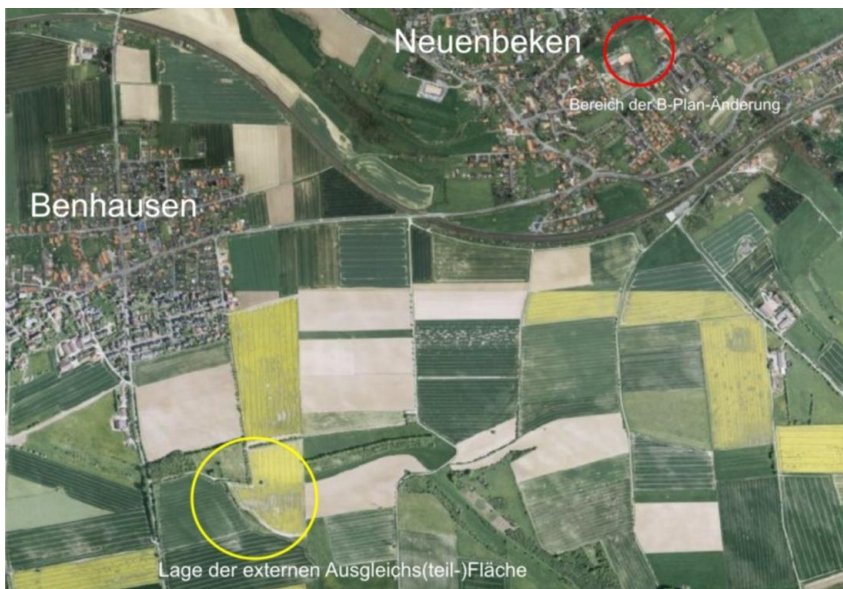


Abbildung 12: Lage der externen Ausgleichsfläche (Ersatzausgleichsfläche für B-Plan N 195)

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

11 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB wird die Stadt Paderborn Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Für diese Bauleitplanung werden zur Kompensation des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen sowie ihrer Effizienz und Wirksamkeit besteht ein besonderer Bedarf an Überwachungs- und Beobachtungsmaßnahmen.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Juni 2013

Dipl.-Ing. Markus Caspari

II UMWELTBERICHT

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Anlage 1:

Artenschutzprüfung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes N 178 B „Alte Amtsstraße“;
Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, April 2013

IV. Änderung Bebauungsplan N 178 B „Alte Amtsstraße“

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 178 B „Alte Amtsstraße“ der Stadt Paderborn
Büro AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2013