

# Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn im  
November 2014

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

#### 1. Verfahrensstand

#### 2. Planungsanlass

#### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

#### 4. **Übergeordnete Vorgaben**

- 4.1 Regionalplan
- 4.2 Landschaftsplan
- 4.3 Flächennutzungsplan
- 4.4 Hochwasserschutz

#### 5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### 6. **Planung**

- 6.1 Erschließung
- 6.2 ÖPNV-Anbindung
- 6.3 Versorgung
- 6.4 Grünkonzept

#### 7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
- 7.6 Ver- und Entsorgung
- 7.7 Denkmale / Bodendenkmale
- 7.8 Altlasten
- 7.9 Immissionsschutz
- 7.10 Werbeanlagen

#### 8. **Umweltbelange**

- 8.1 Umweltbericht
- 8.2 Kompensation
- 8.3 Artenschutz
- 8.4 Klimaschutz

9. Flächenbilanzierung
  10. Hinweise / Sonstiges
  11. Bestandteile des Bebauungsplanes
  12. Bodenordnung
  13. Kosten
  14. Gesamtabwägung
- II. Umweltbericht
- III. Monitoring

---

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Am 19.09.2013 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Rahmenplan „Almepark-Nord“ beraten und als Leitbild für die weitere städtebauliche Entwicklung im Planbereich beschlossen. Nach der Zustimmung des Ausschusses muss nunmehr in nachgelagerten Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) die verbindliche und detaillierte Umsetzung und Festlegung des städtebaulichen Leitbildes erfolgen.

In seiner Sitzung am 13.03.2014 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ sowie die Aufstellung der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorgenannten Bebauungsplan beschlossen. Beschlossen wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Die vorgenannte Beteiligung fand in der Zeit vom 31.03.2014 bis 30.04.2014 statt. Zudem wurde am 03.04.2014 eine Bürgerinformation durchgeführt, in der die Verwaltung die Öffentlichkeit über die Ziele der Planung informierte.

Am 21.08.2014 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 08.09.2014 bis 08.10.2014 statt.

### **2. Planungsanlass**

Bereits seit vielen Jahren verfolgt die Stadt Paderborn eine städtebauliche Entwicklung auf der Südseite der Paderborner Straße. Hierzu wurde im Jahre 2002 vom Rat der Stadt Paderborn der „Rahmenplan Paderborner Straße/Almepark-Nord“ als städtebauliches Leitbild zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine maßgebliche bauliche Entwicklung hat für die Südseite der Paderborner Straße in der nachfolgenden Zeit nicht stattgefunden.

Die Stadt Paderborn konnte aber in den zurückliegenden Jahren ihren Grundstücksbesitz im Planbereich erheblich arrondieren, so dass sich bis auf einige wenige Grundstücke das Plangebiet nunmehr zum größten Teil im Besitz der Stadt Paderborn befindet.

Am 19.09.2013 hat sich der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt erneut mit der Entwicklung südlich der Paderborner Straße befasst und nach eingehender Beratung den Rahmenplan „Almepark-Nord“ ebenfalls als städtebauliches Leitbild zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bedingt durch den Bedarf an geeigneten Grundstücken für den IT- und Dienstleistungsbereich, für neue Sportflächen, insbesondere Trainingsflächen für den SC Paderborn, den Überlegungen des Deutschen Jugendherbergsverbandes, im Nahbereich des Ahornsportparks eine neue Jugendherberge bzw. ein Jugendgästehaus zu errichten und der planungsrechtlichen Neuordnung der Stadionstellplätze ergibt sich nunmehr die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung auf der Südseite der Paderborner Straße städtebaulich zu konkretisieren und festzulegen. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ sowie der im Parallelverfahren verlaufenden 131. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 wird nunmehr das Ziel verfolgt, neue Nutzungen in das Umfeld einzubinden und zu integrieren und dabei attraktive Flächen insbesondere für die vorgenannten Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Auch soll eine Sicherung und Entwick-

lung der Grünschubstanz gewährleistet und eine neue Erschließungsführung zwischen der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring aufgezeigt werden.

In Anlehnung an den bewährten Standort der ehemaligen Nixdorf Computer AG (NCAG) und der positiven Wirtschaftsentwicklung des Oberzentrums soll der Bereich zwischen der Ahornallee, der Almeaue und dem Heinz-Nixdorf-Ring bis zur Paderborner Straße nunmehr städtebaulich weiterentwickelt werden, um damit vorhandenen Betrieben sinnvolle Erweiterungen zu ermöglichen sowie auch Neuansiedlungen und Neugründungen zu erleichtern.

Auch sollen mit dem Bebauungsplan großzügige Sportflächen ermöglicht werden. Der weiterhin große Bedarf an Sportflächen ergibt sich nach Aussage der Fachdienststellen durch verschiedene Bedarfsträger. Hier ist z. B. der Ahorn-Sportpark zu nennen, der sowohl den Leistungs- als auch den Breitensport bedient und für die Stadt Paderborn einen bedeutenden Imagefaktor darstellt. Darüber hinaus sucht der SC Paderborn 07 ausreichend bemessene Flächen für ein Nachwuchs-Leistungszentrum sowie Trainingsflächen für die Profimannschaft. Für die Gesamtbetrachtung und Darstellung des Flächenbedarfs soll an dieser Stelle auch das Interesse des Deutschen Jugendherbergswerks an der Errichtung einer sportbetonten Jugendherberge in möglichst direkter Nachbarschaft zum Ahorn-Sportpark angeführt werden. Um die vorgenannten sportlichen Bedarfe zu decken, bietet sich neben den Flächen nördlich der Hochdeponie auch die Hochdeponie selbst an.

Neben den vorgenannten Aspekten besteht auch das Interesse des Deutschen Jugendherbergswerks an der Errichtung einer sportbetonten Jugendherberge in möglichst direkter Nachbarschaft zum Ahorn-Sportpark. Als Standort der sportbezogenen Jugendherberge ist eine Fläche im Einmündungsbereich der Ahornallee/Almeaue im direkten Umfeld des Ahornsportparks vorgesehen. Diese Maßnahme ermöglicht eine sinnvolle und städtebaulich wünschenswerte Arrondierung der Nutzungen und erlaubt und gestattet zweckmäßige Synergien zwischen der Jugendherberge und dem Ahornsportpark.

Es besteht im Plangebiet insgesamt die einmalige Option, in Verbindung mit dem Ahornsportpark einen Sportflächenschwerpunkt mit enormen Freizeitqualitäten für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Paderborn sowie für den Breiten- und Leistungssport zu schaffen, der regional sowie auch überregional Bedeutung hat. Neben weiteren sportlichen Impulsen für die Stadt Paderborn besteht hier die einmalige Möglichkeit, ein außergewöhnliches Nebeneinander von Arbeit, Sport und Freizeit zu entwickeln.

Neben veränderten städtebaulichen Gegebenheiten und Voraussetzungen soll mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 sowie der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die planungsrechtliche Absicherung einer Neuordnung der Stadionstellplätze ermöglicht werden.

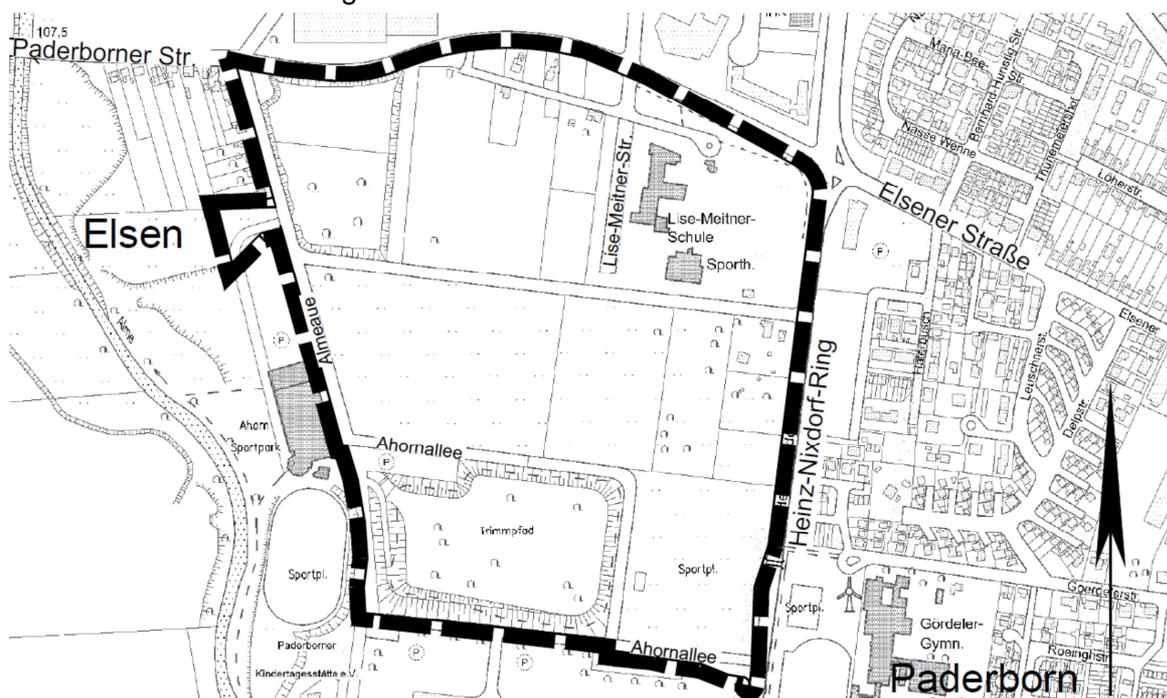
Die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ist auch unter Berücksichtigung einer anstehenden Konversion britischer Kasernenflächen zielführend und notwendig. So stehen Kasernenflächen in der Stadt Paderborn aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet und aus Gründen des Immissionsschutzes insbesondere für sportliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen in naher Zukunft nicht zur Verfügung. Eine sinnvolle und abgestimmte städtebauliche Entwicklung der Kasernenflächen wird zudem noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich das Plangebiet im Schwerpunkt der einwohnerstärksten Stadtteile Schloß Neuhaus und Elsen sowie der Kernstadt von Paderborn befindet und es sich um eine originäre Fortentwicklung des bestehenden Gewerbebandes entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes handelt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das rd. 44 ha große Plangebiet liegt westlich der historischen Altstadt von Paderborn und befindet sich im Schnittpunkt der Kernstadt mit den einwohnerstärksten Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen.



Es umfasst ein Gebiet zwischen der Paderborner Straße, dem Heinz-Nixdorf-Ring, der Ahornallee und der Almeaue. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Schloß Neuhaus, kleinere Teilbereiche in der Flur 8 der Gemarkung Elsen sowie der Flur 59 der Gemarkung Paderborn.

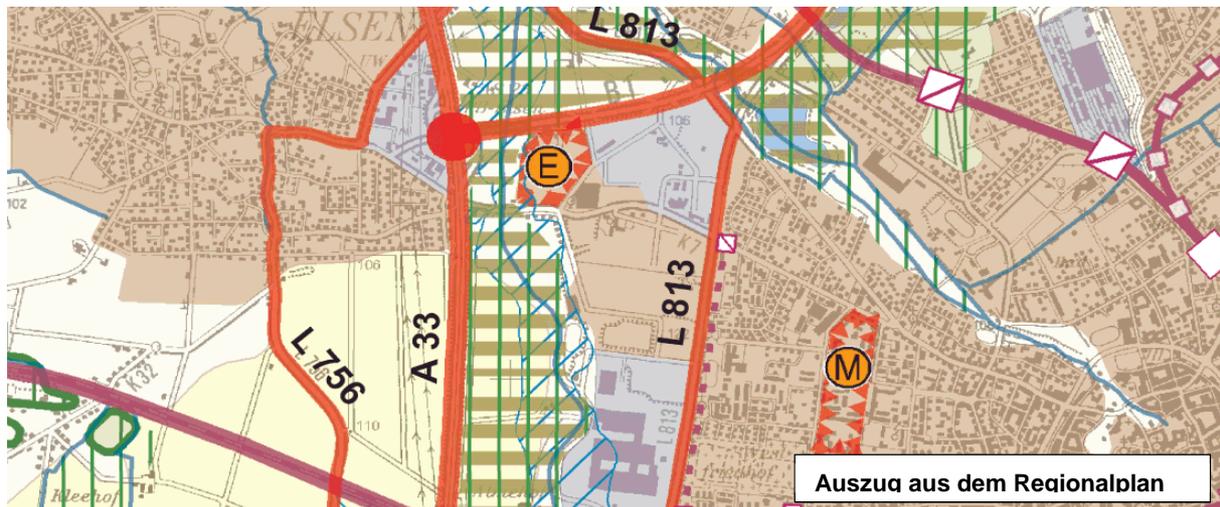


## 4. Übergeordnete Vorgaben

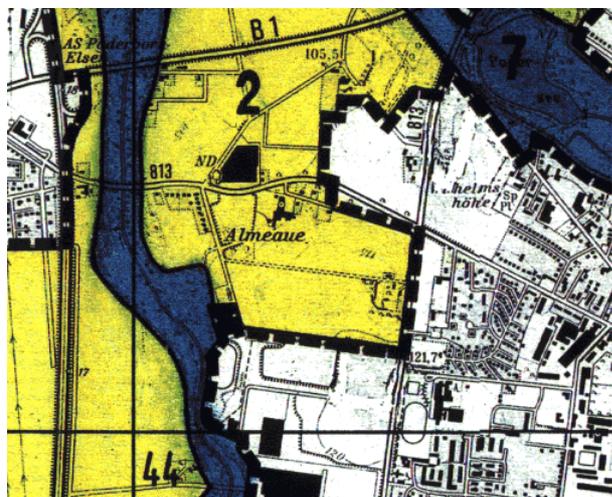
### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, der Bezirksregierung in Detmold stellt den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Östlich des Heinz-Nixdorf-Ringes schließen sich ebenfalls ASB-Bereiche an.

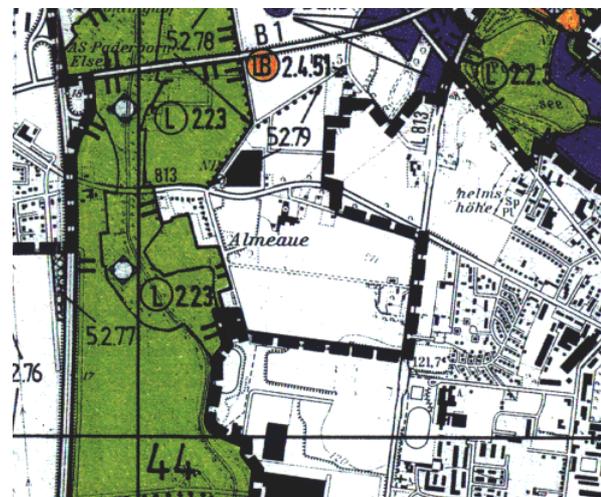
Südlich und nördlich angrenzende Bereiche werden als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dargestellt. Bereiche westlich des Rahmenplanes werden im Regionalplan als Regionaler Grünzug, Freiraum zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung sowie als Überschwemmungsbereich dargestellt. Auf der östlichen Seite des Heinz-Nixdorf-Ringes stellt der Regionalplan eine Bedarfsmaßnahme ohne räumliche Festlegung für eine Stadtbahn dar.



### 4.2 Landschaftsplan



Entwicklungsziel

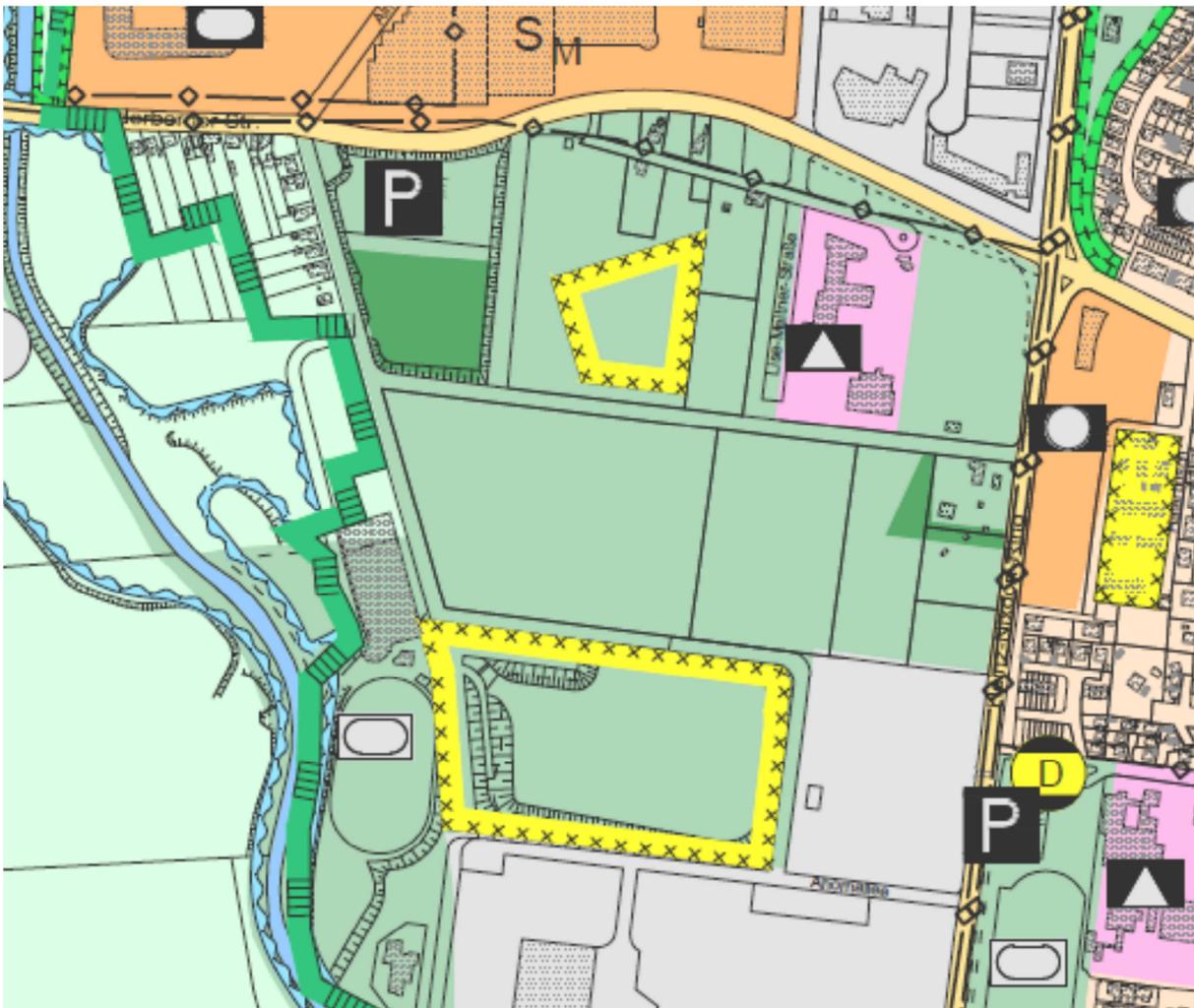


Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe. Der Landschaftsplan Paderborn - Bad Lippspringe setzt für den überwiegenden Planbereich des Rahmenplanes das Entwicklungsziel 2 - die Anreicherung der vorhandenen Strukturen - fest. Bei Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes wird dieses Entwicklungsziel geändert. Westlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden im Landschaftsplan Paderborn - Bad Lippspringe als Landschaftsschutzgebiet - Bereich der Almeaue - festgesetzt.

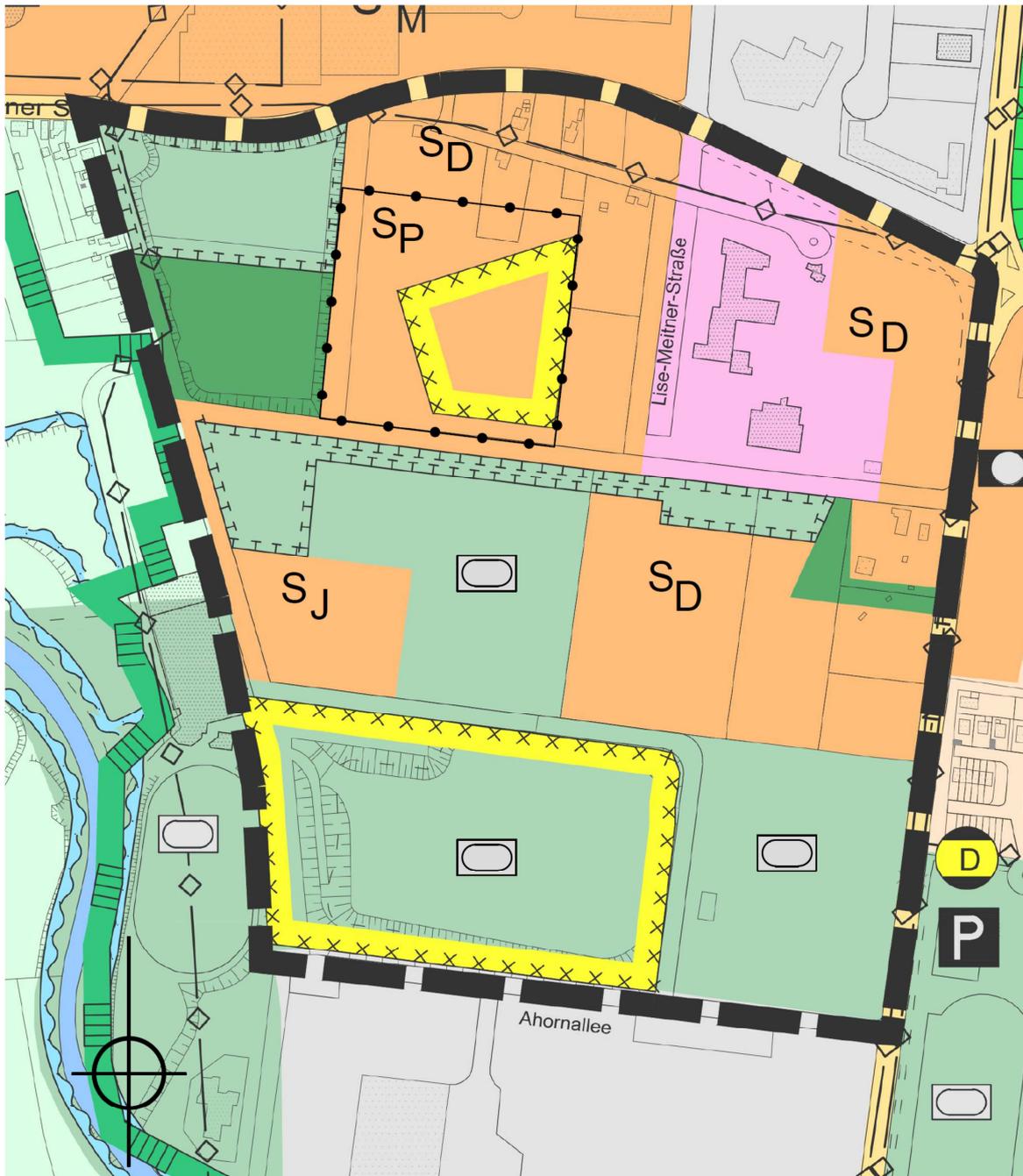
#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263 zwischen der Almeaue, Paderborner Straße, Heinz-Nixdorf-Ring und der Ahornallee als öffentliche Grünfläche, Fläche für den Gemeinbedarf (Lise-Meitner-Schule), Waldflächen und einen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Zwei Bereiche werden zudem als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altablagerungen) gekennzeichnet. Im nördlichen Teilbereich, auf der Trasse der ehemaligen Paderborner Straße stellt der Flächennutzungsplan eine Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dar.



Um die Ziele des Bebauungsplanes Nr. SN 263 umzusetzen, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 263 soll die Übereinstimmung der Bauleitplanung erreicht werden.



Die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für weite Teile des Änderungsbereiches die Darstellung von Sonderbauflächen „Dienstleistung“ (SD) für den Tertiär- und Dienstleistungssektor vor, in dem neben den vorgenannten Nutzungen auch Betriebe, die der Entwicklung und Forschung dienen, auch schulische Nutzungen zulässig sein sollen. Weiterhin

als Gemeinbedarfsfläche wird die vorhandene Lise-Meitner-Realschule dargestellt. Für die vorgenannte Schule sieht die Flächennutzungsplanänderung auch eine Erweiterungsfläche vor.

Neben den vorgenannten Sonderbauflächen wird eine weitere Sonderbaufläche „Parken“ (SP) für den ruhenden Verkehr sowie eine Sonderbaufläche „Jugendherberge“ (SJ) für ein Jugendgästehaus bzw. eine Jugendherberge dargestellt. Darüber hinaus sieht die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Waldflächen, öffentliche Grünflächen für sportliche Zwecke dienende Anlagen und Einrichtungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich des heutigen Wirtschaftsweges und nördlich der Waldfläche an der Almeaue vor.

Um die vorhandene Baseballanlage im Eckbereich Heinz-Nixdorf-Ring/Ahornallee abzuschirmen, wird hier anstelle einer Gewerbefläche ebenfalls die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche für sportliche Zwecke dienende Anlagen und Einrichtungen geregelt. Weiterhin dargestellt bleiben die Altlastenverdachtsflächen im Bereich der vorhandenen Hochdeponie sowie im Bereich einer ehemaligen Ziegelei (Dirkmorfeld). Die im nördlichen Teilbereich des Änderungsbereiches dargestellte Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung bleibt unverändert dargestellt.

Mit Schreiben vom 24.03.2014 (Az.: 32.708.14.2.3072) hat die Bezirksregierung in Detmold der Stadt Paderborn erklärt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

#### **4.4 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des für den Bereich Alme festgelegten Überschwemmungs- und Hochwasserbereiches.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ wird durch die Hochdeponie, die Lise-Meitner-Schule, Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Dabei stellt sich die Hochdeponie mit ihrer dichten Bepflanzung an den Böschungsfächen als prägendes Grünelement des südlichen Planbereiches dar. Die vorhandene Baseballanlage im Eckbereich Ahornallee/Heinz-Nixdorf-Ring rundet mit seinen Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen den vorgenannten Bereich ab.

Im Einmündungsbereich der Ahornallee in die Straße Almeaue befindet sich außerhalb des Planbereiches der Ahornsportpark. Ein Teil der notwendigen Stellplätze des Ahornsportparks befinden sich im Plangebiet.

Der Bereich zwischen der Hochdeponie und dem Wirtschaftsweg südlich der Lise-Meitner-Schule ist noch landwirtschaftlich geprägt. Bereiche südlich des Wirtschaftsweges, der die Straße Almeaue und den Heinz-Nixdorf-Ring verbindet, werden durch feuchte Standortverhältnisse beeinflusst. Für diese Bereiche kennzeichnend sind temporäre Quellen und Wiesenblänken. Im vorgenannten Bereich, am Heinz-Nixdorf-Ring, befindet sich auch eine Waldfläche. Zwischen der vorgenannten Waldfläche und dem Heinz-Nixdorf-Ring befinden sich noch ein Wohnhaus sowie Nebengebäude.

Der Bereich nördlich des Wirtschaftsweges bis zur Paderborner Straße stellt sich mit einer Waldfläche, einzelnen Wohnhäusern, der Lise-Meitner-Schule und Gehölzstreifen an der Paderborner Straße dar. In diesem Bereich befindet sich auch die Altlastenfläche

(4218/MB 10 Dirkmorfeld). Prägend sind hier die Waldfläche sowie die Lise-Meitner-Schule mit ihren baulichen Anlagen.

Zwei der drei auf der Westseite der Lise-Meitner-Straße liegenden Wohnhäuser befinden sich im Besitz der Stadt Paderborn und sollen in absehbarer Zeit beseitigt werden. Diese Bereiche sollen dann als neue Bauflächen für Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Das Wohngebäude auf dem Flurstück 259 befindet sich noch im privaten Besitz. Um die angedachten Planungsziele uneingeschränkt verwirklichen zu können, ist die Stadt Paderborn bemüht, auch diese Immobilie zu erwerben.

Im Westen grenzt der Ahornsportpark mit seinen Freisportflächen und der Sporthalle sowie eine Wohnbebauung an, die dem Außenbereich zuzuordnen ist. Durch ein Sondergebiet für den Möbeleinzelhandel wird der Norden des Plangebietes und durch eine Wohnbebauung sowie ein sonstiges Sondergebiet der Westen des Plangebietes tangiert. Im Süden schließen sich gewerbliche Nachfolgebetriebe der Nixdorf Computer AG (NCAG) an.

## 6. Planung

In Anlehnung an den bewährten Standort der ehemaligen Nixdorf Computer AG (NCAG) und der positiven Wirtschaftsentwicklung des Oberzentrums soll der Bereich zwischen der Ahornallee, der Almeaue und dem Heinz-Nixdorf-Ring bis zur Paderborner Straße städtebaulich weiterentwickelt werden, um damit vorhandenen Betrieben sinnvolle Erweiterungen zu ermöglichen sowie auch Neuansiedlungen und Neugründungen zu erleichtern.

Es sollen insbesondere attraktive Flächen für den IT-, Büro- und Dienstleistungsbereich zur Verfügung gestellt werden, die vorhandene Lise-Meitner-Schule in die neue städtebaulichen Überlegungen eingebunden, eine Sicherung und Entwicklung der Grünsubstanz zu gewährleisten, eine zentraler Sportkomplex für Paderborn entwickelt, eine Neuordnung der Stadionsstellplätze ermöglicht und eine neue Erschließungsführung zwischen der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring aufgezeigt werden.

Neben den vorgenannten und im Anschluss weiter erläuterten Planungszielen soll mit dem Bebauungsplan auch die städtebauliche Entwicklung im Eckbereich Almeaue/Paderborner Straße abschließend und dauerhaft geregelt werden. Die Flurstücke 648 und 649 in der Flur 1 der Gemarkung Schloß Neuhaus wurden zur Gewinnung von Ton abgegraben und liegen wesentlich tiefer als das westlich, nördlich und östlich angrenzende Umfeld. Der im Süden angrenzende Wald sowie ein Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern umgrenzen die heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Berücksichtigung finden soll insbesondere die von mehreren Anwohnern in der Bürgerversammlung angesprochene räumliche Trennung zwischen der vorhandenen und der neu geplanten Bebauung sowie die topografische Situation der vorgenannten Flurstücke.

Mit dem Bebauungsplan soll die angesprochene räumliche Trennung und Zäsur zwischen der vorhandenen auf der Westseite der Almeaue befindlichen und dem Außenbereich zuzuordnenden Wohnbebauung und der baulichen Entwicklung im Planbereich des Bebauungsplanes eindeutig und abschließend geregelt werden. Der Bebauungsplan sieht nunmehr für die vorgenannten Grundstücke die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Darstellung einer Fläche für Aufschüttungen vor. Mit den nun getroffenen Festsetzungen wird ein Zusammenwachsen der vorhandenen Bebauung an der Almeaue mit einer im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SN 263 aufgezeigte Neubebauung verhindert. Damit kann sicher-

gestellt werden, dass der Gebietscharakter der vorhandenen Wohnnutzung an der Almeaue unverändert erhalten bleibt.

Auch kann mit dieser Maßnahme die auf der Westseite der Straße Almeaue verlaufende Gemarkungsgrenze zwischen den Ortsteilen Schloß Neuhaus und Elsen im Stadtraum verdeutlicht und dauerhaft sichtbar und kenntlich gemacht werden. Mit den vorgenannten Regelungen wird dieses Planungsziel planerisch umgesetzt. Um die topografische Situation der vorgenannten Grundstücksbereiche wieder in den Urzustand zu versetzen, soll der vormals ausgetonte Bereich mit unbelastetem Material auf das angrenze Niveau aufgefüllt werden. Anschließend soll auf dieser Fläche eine ökologisch abgestimmte Anpflanzung standortgerechter Gehölze vorgenommen werden.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird eine wesentliche Änderung der örtlichen Situation für die Wohnbebauung westlich der Straße Almeaue verhindert und neben den vorgenannten Aspekten eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Grünbestandes auf der Ostseite der Almeaue bis an die Paderborner Straße ermöglicht, die zu einer wesentlichen ökologischen Aufwertung des Bereiches beitragen wird.

Aus den vorgenannten Gründen sind die geplanten Regelungen im Eckbereich Almeaue/Paderborner Straße städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

#### Dienstleistungsnutzungen

In der Stadt Paderborn besteht aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung weiterhin ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Die unverändert positive Wirtschaftsentwicklung des Oberzentrums Paderborn basiert u.a. auf der Struktur der heimischen Wirtschaft und einer lokalen Standortpolitik, die Synergieeffekte zwischen den Betrieben ermöglicht. Wichtig ist deshalb die Fortsetzung dieser seit Jahren betriebenen, vorausschauenden Flächenbevorratung in der Stadt Paderborn.

Ziel der Stadt Paderborn ist es nunmehr, unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ die Erweiterung von Dienstleistungsnutzungen entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes und der Paderborner Straße insbesondere für informationsverarbeitende Technologien zu ermöglichen. Neben Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe wird im Bebauungsplan der Bereich westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes als Band für neue Nutzungen informationsverarbeitender Betriebe vorgesehen. Seine Verlängerung findet dieses Band über die Paderborner Straße hinaus in den bestehenden IT-Bereich nördlich der Paderborner Straße (Orga etc.).

Für diese Nutzungen sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes „Dienstleistungspark“ vor. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Betriebe wird hier eine Nutzung entstehen, die über hohe städtebauliche und auch architektonische Qualitäten verfügen und zu einer sinnvollen Arrondierung und Abrundung der gewerblichen Entwicklung entlang des Heinz- Nixdorf-Ringes beitragen wird. Auch fügen sich die neuen Nutzungen nahtlos in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Ausweisung eines Sondergebietes Dienstleistungspark mit seinen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt insbesondere die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) im angemessenen Umfang.

#### Schulische Belange

Mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 findet eine erneute planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Lise-Meitner-Realschule statt. Zwar besteht derzeit nach Aussage der Fachdienststellen kein aktueller Handlungsbedarf zur Erweiterung der Schule, doch unterliegt die Schullandschaft einem steten Wandel, so dass es aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung sehr wohl Sinn macht, mögliche Erweiterungspotentiale abzusichern.

Aus den vorgenannten Gründen sieht der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für die Lise-Meitner-Schule in der Größenordnung von rd. 5.000 m<sup>2</sup> vor. Als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer max. dreigeschossigen Bauweise setzt der Bebauungsplan das städtische Schulgrundstück fest. Um Rücksicht auf veränderte schulische und gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden nunmehr neben den bisher zulässigen schulischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen und Anlagen auch sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen ermöglicht und zugelassen. Ohne Probleme fügen sich die neuen Nutzungen nahtlos in die Eigenart der näheren Umgebung, das Stadtgefüge und die Umgebungsbebauung ein. Die neue Nutzungsvielfalt stellt somit eine nachvollziehbare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bisher zulässigen baulichen Nutzungsart dar und erlaubt der Stadt Paderborn in den nächsten Jahrzehnten flexibel auf notwendige Veränderungen zu reagieren.

#### Sportbelange

Angedacht ist im Plangebiet auch die Ausweisung von großzügigen Sportflächen östlich des Ahornsportparks für den großflächigen Sportbetrieb.

Schon für den Firmengründer der Nixdorf Computer AG (NCAG) war die Vorstellung, dass Motivation und Kreativität im Berufsleben seine Rückzugs- und Regenerationsräume braucht, Leitgedanke. So entstanden in unmittelbarer Nähe des Unternehmens eine Multifunktionshalle für sportliche Zwecke mit integrierter 200 m-Rundbahn und ein Leichtathletikstadion. Neu hinzugekommen in der zurückliegenden Zeit ist in diesem Bereich ein Baseballstadion auf der städtischen Fläche zwischen Hochdeponie und Heinz-Nixdorf-Ring.

Seit vielen Jahren ist es Ziel der Stadt Paderborn, hier weitere sport- und freizeitbezogene Anlagen anzusiedeln. Eine Verbindung von zukunftsweisender Technologie und attraktiver Freizeitgestaltung in Fortsetzung der vorhandenen gewerblichen wie auch sportlichen Nutzungen ist auch weiterhin Inhalt der städtebaulichen Konzeption. Es ergibt sich die Gelegenheit, den bereits im Quartier manifestierten Standortfaktor „Sport und Freizeit“ weiter zu etablieren und somit einen Mehrwert für die Paderborner und das nähere Umfeld zu schaffen. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur wird perspektivisch kein weiterer Standort im Stadtgebiet gesehen, der ein ähnlich hohes Sportentwicklungspotential im Schnittpunkt der einwohnerstärksten Stadtteile mitbringt.

Neben der Absicherung der vorhandenen Baseballanlage im Eckbereich Ahornallee/Heinz-Nixdorf-Ring sollen mit dem Bebauungsplan auch neue Sportflächen für den Breitensport sowie ein Trainingszentrum für den SC Paderborn ermöglicht werden. Das angedachte Trainingszentrum soll neben Flächen für den Nachwuchs (Nachwuchsleistungszentrum) des SC Paderborns auch Trainingsflächen für den Profibereich ermöglichen. Hierzu stehen Flächen auf der Hochdeponie sowie Flächen zwischen der Ahornallee und dem heutigen Wirtschaftsweg, südlich der Stellplatzanlage, zur Verfügung. Festgesetzt werden diese Bereiche als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung sport- und freizeitbezogene Anlagen. Größere notwendige Funktionsgebäude für Umkleiden, Duschen, WC, Abstellräume, Büros, Physioräume, etc. können in angrenzenden Sondergebietsflächen (SO<sup>1</sup>) untergebracht werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebaulich sinnvolle Einbindung der vorhandenen und neuen Sportflächen in das Plangebiet und ein außergewöhnliches Nebeneinander von Arbeit, Sport und Freizeit ermöglicht.

#### Stellplatzbelange

Mit dem Bebauungsplan soll auch eine größere Stellplatzanlage (SO<sup>3</sup>) bzw. eine Kombination von ebenerdigen Stellplätzen und Parkpaletten planungsrechtlich ermöglicht und abgesi-

chert werden. Je nach Ausbauvariante können hier eine ebenerdige Stellplatzanlage mit bis zu 1.340 Stellplätzen bzw. die Kombination einer Stellplatzanlage mit einer Parkpalette errichtet werden. Bei der Kombination von ebenerdigen Stellplätzen mit einer Parkpalette wurden im Vorfeld verschiedene Varianten untersucht. So wurde neben einer ausschließlich ebenerdigen Stellplatzanlage eine ebenerdige Stellplatzanlage mit ca. 1.037 Stellplätzen und eine Parkpalette mit zwei Ebenen mit 564 Stellplätzen bzw. eine Parkpalette mit versetzten Ebenen (Splitt-Level) mit 615 Stellplätzen zugrunde gelegt. Bei einer max. Ausnutzung sind somit ca. 1.650 Stellplätze möglich.

Die vorgenannten Anlagen werden auf der Altlastenfläche eines ehemaligen Ziegeleigeländes festgesetzt, die notwendigerweise in den nächsten Jahren für Niederschlagswasser undurchlässig abgedichtet werden muss, um zu verhindern, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen. Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen mit belastetem Material ist eine sonstige bauliche Nutzung der Fläche, z. B. als gewerbliches Bauland, ausgeschlossen.

Die Lage der Parkpalette -begrenzt durch Baugrenzen- wurde bewusst in den nördlichen Teilbereich der Stellplatzanlage verortet, da hier die Mächtigkeit der Auffüllungen mit belastetem Material am geringsten ist und somit bautechnisch mit geringstem Aufwand zu verwirklichen ist.

Mit den im Bebauungsplan ermöglichten Stellplätzen kann der Stellplatzbedarf der vorhandenen Sportanlagen im Plangebiet als auch der neu geplanten Sportnutzungen im Plangebiet nachgewiesen und erfüllt werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, freie Stellplatzkapazitäten der Stellplatzanlage für eine Neuordnung der Stadionstellplätze auf der Nordseite der Paderborner Straße zu verwenden. Durch Planungen im Bereich der Stadionallee ergibt sich hier die Notwendigkeit, eine Änderung der Zuordnung der bisherigen Stadionstellplätze vorzusehen und planungsrechtlich neu abzusichern. So ist nach ersten überschläglichen Ermittlungen davon auszugehen, dass für die vorhandenen und neu geplanten Sportanlagen im Plangebiet rd. 300 Stellplätze benötigt werden. Bei der ebenerdigen Ausbauvariante mit 1.340 Stellplätzen verbleiben sonach rd. 1.040 Stellplätze für eine Neuordnung der Stadionstellplätze. Die Kombination einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit der max. Ausnutzung durch eine Parkpalette ermöglicht nach Abzug der für das Plangebiet notwendigen Sportstellplätze ca. 1.350 Plätze als freie Kapazitäten für das Stadion.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO<sup>3</sup>) für den ruhenden Verkehr städtebaulich sinnvoll und verkehrlich unproblematisch.

Der Bebauungsplan stellt derzeit keine Bäume auf der vorgenannten Fläche dar. Aufgrund notwendiger Gasdrainageleitungen sowie anderer technischer Notwendigkeiten zur Abdichtung der Altlast kann erst im Rahmen der späteren Detailplanung festgelegt werden, welche Flächen sich für das Anpflanzen von Bäumen eignen.

#### Belange der vorhandenen Wohnbebauung

Im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung werden mit der Regelung eines Sondergebietes „Dienstleistungspark“ vier vorhandene Wohnhäuser im Plangebiet überplant. Drei im Bereich der alten Paderborner Straße befindliche Wohngebäude sind momentan baurechtlich als Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Von diesen drei Gebäuden befinden sich zwei im städtischen Eigentum und werden zu gegebener Zeit, im Rahmen der auf Basis des Bebauungsplanes Nr. SN 263 geplanten Neubebauungen, abgebrochen und beseitigt. Die Stadt Paderborn ist bemüht, auch das noch private Wohngrundstück an der alten Paderborner Straße zu erwerben. Das vierte Wohngebäude, am Heinz-Nixdorf-Ring,

wird im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 A der Stadt Paderborn als landwirtschaftliche Fläche ohne Festlegung eines überbaubaren Bereiches geregelt.

Für die noch mit Wohnhäusern bebauten privaten Grundstücksflächen findet mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 eine nicht unerhebliche Neuordnung zur Art der baulichen Nutzung statt. Die neuen zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Dienstleistungspark“ schränken die wohnbauliche Nutzung der Gebäude im Plangebiet auf den Bestandsschutz ein. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde geprüft, ob ein erweiterter Bestandsschutz der Wohnnutzung ggf. über den § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert werden kann. Dies ist aber nur in Baugebieten nach §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten möglich. Diese Voraussetzungen liegen im konkreten Fall nicht vor. In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Belange wird der Belang das Plangebiet in der gewünschten Form zu entwickeln höher gewichtet als eine uneingeschränkte Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung. Aus den vorgenannten Gründen kann die vorhandene Wohnnutzung nur noch den passiven Bestandsschutz genießen.

Dies bedeutet, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt wird. Auch erlischt bei Zerstörung und erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung der Bestandsschutz.

Unabhängig von dem Bestandsschutz sind im Bereich der vorhandenen Wohngebäude die Immissionsrichtwerte für eine Mischgebiet einzuhalten. Dies führt zu einer geringfügig eingeschränkten Nutzung der umgebenden Sondergebietsflächen, als auch der Nutzung der geplanten Stellplatzanlage. Eine Veränderung dieser Situation wird sich bei einer Beseitigung der Wohngebäude ergeben.

Festzuhalten ist, dass im Rahmen der gebotenen Abwägung das städtebauliche Ziel, hier einen hochwertigen Dienstleistungspark zu entwickeln, Vorrang gegenüber einem erweiterten Bestandsschutz gegeben wurde.

## **6.1 Erschließung**

Die hervorragende Eignung des Plangebietes für die vorgenannten Nutzungen liegt u. a. insbesondere in seiner günstigen regionalen wie auch überregionalen Erschließung begründet. Als leistungsfähige Stadtstraße (Tangente) befindet sich der Heinz-Nixdorf-Ring als unmittelbare Erschließung im Osten des Planbereichs. Sowohl über diese Verbindung als auch über die Paderborner Straße (Radiale) werden sowohl die Kernstadt, die übrigen Stadtteile als auch die regionalen Verbindungen B 1, B 1 neu sowie die weiterführenden Verbindungen A 33 und in Verlängerung A 44 und A 2 erreicht.

Zentrales Erschließungselement des Entwurfs ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungs- und Entwicklungsachse zwischen der Paderborner Straße und der Ahornallee. Ein Teilstück dieser Verbindung ist westlich der Lise-Meitner-Schule einschließlich Kreuzungsbereich mit der Paderborner Straße bereits fertig gestellt und planerisch gesichert (Bebauungsplan Nr. 222 "Lise-Meitner-Realschule").

Im Zusammenhang mit der Lise-Meitner-Straße dient die neue Verkehrsfläche als Verbindungselement zwischen dem Heinz-Nixdorf-Ring (L 813) und der Paderborner Straße (K 7). Sie übernimmt damit sowohl die Funktion als gebietsinterne Haupterschließungsstraße und gewährleistet gleichzeitig die direkte Anbindung des künftigen Dienstleistungsparks an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit der Bundesstraße 1 und Autobahn 33.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung aus Juli 2014 hat das Büro SHP Ingenieure aus Hannover die verkehrlichen Aspekte der Neuplanung untersucht. Hierbei wurde das zusätzli-

che Verkehrsaufkommen und der Nachweis der Leistungsfähigkeit für die erschließungsrelevanten Knotenpunkte Heinz-Nixdorf-Ring/Ahornallee, Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße/Elsener Straße und Paderborner Straße/Stedener Feld/Lise-Meitner-Straße begutachtet. Berücksichtigung fanden auch strukturelle und verkehrliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld. Dazu gehört eine mögliche Erweiterung des Einrichtungshauses „Finke“ und der geplante Bau eines Logistikzentrums an der Stadionallee. Ferner spielt die Abwicklung von Veranstaltungsverkehren (Stadion) eine signifikante Rolle. Wesentliche Grundlage der Untersuchung waren vorhandene Ergebnisse bezüglich der oben erwähnten Entwicklungen aus vorangegangenen Verkehrsuntersuchungen, die in die Untersuchung von Juli 2014 übernommen wurden. Zur Ermittlung der aktuellen verkehrlichen Situation an den erschließungsrelevanten Knotenpunkten wurden im Juni 2014 nochmalige Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Spitzenstunde der Analysebelastung wurde zwischen 16:30 Uhr und 17:30 Uhr ermittelt.

Die im Rahmen der durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtung herangezogene Prognosebelastung setzt sich aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung des Einrichtungshauses „Finke“, dem Logistikzentrum und aus Verkehren durch die im Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ vorgesehenen Nutzungen zusammen.

Dabei gehen die geplanten Entwicklungen im Bebauungsplangebiet „Almepark-Nord“ mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 4.500 Kfz/24h einher. Zudem wurden die Verkehre durch Veranstaltungen im Stadion berücksichtigt. Für die im Plangebiet vorgesehene Stellplatzanlage wurden etwa 1.650 Stellplätze angesetzt.

Das Bemessungsszenario stellt die Überlagerung des gesamten zusätzlichen Verkehrsaufkommens aller geplanten Flächen- und Nutzungsentwicklungen im Zeitraum der Spitzenstunde für einen Werktag dar.

Die höchste stündliche Verkehrsbelastung findet an einem Mittwoch bei einem parallel stattfindenden Fußballspiel der zweiten Bundesliga statt. Die Fußballspiele der ersten Bundesliga finden außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunde statt und sind daher nicht relevant. Wochenendtage sind ebenfalls nicht maßgebend, da die Beschäftigten, die mit einem signifikanten Verkehrsaufkommen einhergehen, an diesen Tagen nicht arbeiten. Das betrachtete Prognoseszenario findet nur wenige Tage im Jahr statt, so dass die Knotenpunkte ohne eine parallele Veranstaltung im Stadion deutlich geringere Verkehrsbelastungen aufweisen werden.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die erschließungsrelevanten Knotenpunkte haben ergeben, dass selbst bei einem parallel stattfindenden Fußballspiel im Stadion das Verkehrsgeschehen an den Knotenpunkten Heinz-Nixdorf-Straße/Paderborner Straße/Elsener Straße und Paderborner Straße/Lise-Meitner-Straße/Stedener Feld noch mit ausreichender Verkehrsqualität – also mit der Verkehrsqualitätsstufe D – abgewickelt werden kann. Der Knotenpunkt Heinz-Nixdorf-Ring/Ahornallee erreicht insgesamt die bessere Verkehrsqualitätsstufe C.

Zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit an Werktagen mit Fußballspielen und großen erwarteten Besucherzahlen wird im Gutachten an den Knotenpunkten Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße/Elsener Straße und Paderborner Straße/Lise-Meitner-Straße/Stedener Feld eine temporäre Verkehrslenkung der Bestandsverkehre (Beschäftigte von Siemens- Nixdorf und Besucher des Sportparks) empfohlen. Die Maßnahme bleibt auf wenige Tage im Jahr und auf einen Zeitraum von etwa zwei Stunden beschränkt. Außerhalb der Spitzenstunde am Nachmittag und bei ansonsten „normalem“ Verkehrsablauf (kein Fußballspiel an einem Werktag) sind keine verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich. Alle

Verkehre können an einem Werktag ohne Fußballspiel mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) abgewickelt werden.

Die im Gutachten empfohlen verkehrlenkenden Maßnahmen werden immer dann erforderlich, wenn sich die Verkehrsteilnehmer in ihrem Verkehrsverhalten zu den Verkehrsspitzenzeiten nur sehr wenig auf die neuen Verkehrsverhältnisse einstellen. Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass es zu Zeiten von Großveranstaltungen, wie zum Beispiel bei Bundesligaspielen oder Libori, im Netz zu zeitlichen und räumlichen Verkehrsverlagerungen kommt, die sich belastungsmindernd auf die Verkehrsspitzen auswirken. Da sich die zeitliche und räumliche Komponente und die Flexibilität des Kfz-Verkehrs sehr schlecht in einem Verkehrsmodell darstellen lassen und daher Mutmaßungen unterworfen sind, wird im Regelfall auf eine intensive Beobachtung, zu den Verkehrsspitzenzeiten, zurückgegriffen. Bevor die vom Gutachter empfohlenen verkehrlenkenden Maßnahmen zur Ausführung kommen, ist deshalb ihre Notwendigkeit im Echtzeit-Betrieb zu überprüfen.

Zusammenfassend ist aus Sicht des Verkehrsgutachters die Umsetzung des Bebauungsplanangebotes SN 263 „Almepark-Nord“ auch unter Berücksichtigung der im Umfeld stattfindenden Entwicklung aus verkehrlichen Gesichtspunkten möglich.

Durch eine Untersuchung aus August 2013 zur Betrachtung der Fußgängerströme von der geplanten Stellplatzanlage in Richtung Stadion wurde nachgewiesen, dass mit der Umsetzung der geplanten Stellplatzanlage südlich der Paderborner Straße keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf des Kraftfahrzeugverkehrs an den Knotenpunkten Paderborner Straße/Almeaue und Paderborner Straße/Stedener Feld entstehen, sofern die bisherigen Randbedingungen beibehalten werden und die Signalprogramme an die neuen Randbedingungen angepasst werden.

Um den Radverkehr und den Fußgängerverkehr verträglich abwickeln zu können, wurde eine funktionale Trennung empfohlen. Dies lässt sich entweder durch die Einrichtung eines separaten Radwegs entlang der Paderborner Straße (Südseite) erreichen oder durch die Einrichtung einer direkten Wegebeziehung zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem Knotenpunkt Paderborner Straße/Almeaue. Letztere Lösung hätte nach Aussage des Gutachters auch den Vorteil, dass die Parkplatznutzer nicht einen Umweg über die Lise-Meitner-Straße in Kauf nehmen müssten.

Das hohe Fußgängeraufkommen führt zu einer ausgeprägten Pulkbildung an den Lichtsignalanlagen. Um die Pulks möglichst klein zu halten und gleichzeitig die Wartezeiten zu verkürzen, sollten nach Aussage des Gutachters die Umlaufzeiten der Lichtsignalanlagen möglichst kurz gewählt werden. An den Lichtsignalanlagen sollten die Zwischenzeiten erhöht werden, da das hohe Fußgängeraufkommen zu einem erhöhten Zeitbedarf beim Queren der Fahrbahn führt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der weiteren Unterstützung von Ordnungskräften sowie der Polizei und der Einhaltung der Randbedingungen sowohl bei der Anreise als auch bei der Abreise zu/von einem Fußballspiel in der Benteler Arena eine gute Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer zu erwarten ist.

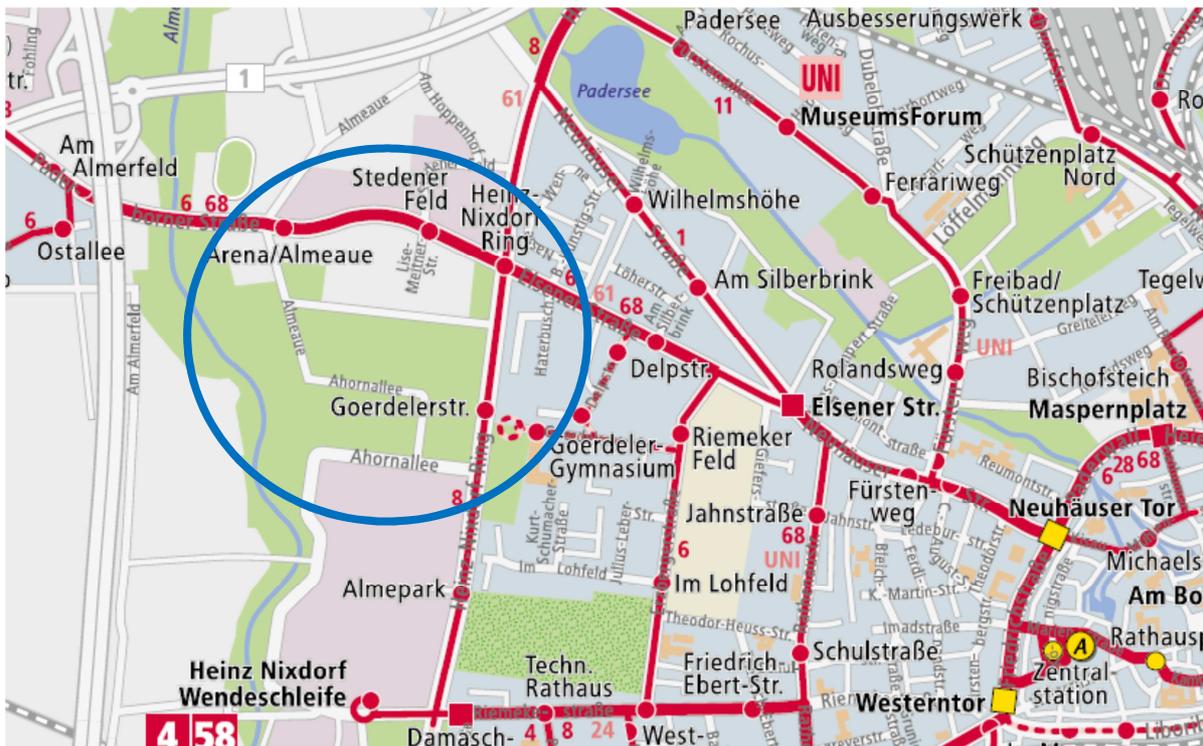
Unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachters sieht der Bebauungsplan eine direkte fußläufige Verbindung von der Stellplatzanlage zum Knotenpunkt Paderborner Straße/Almeaue in einer Breite von 5,0 m vor. Regelungen an den Signalanlagen sind zu gegebener Zeit umzusetzen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Realisierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes aus verkehrlichen Aspekten unbedenklich.

## 6.2 ÖPNV-Anbindung

Die augenblickliche ÖPNV-Erschließung des Siedlungsbereichs erfolgt über die Buslinien: 445, 440 und 420 der bbh sowie die Linien 6, 8, 61 und 68 des PaderSprinters.

Die Hauptlinien 6 (Sande - Auf der Lieth) und 68 (Sande - Schöne Aussicht) des Busunternehmens PaderSprinter verkehren auf der Paderborner Straße. Durch diese beiden Linien ergibt sich ein 15-Minuten-Taktverkehr während der Hauptverkehrszeiten.



Ebenfalls auf der Paderborner Straße verkehrt die Linie 445 (Paderborn über Anreppen, Bocke nach Delbrück) im Stundentakt; nächstgelegene Haltestellen sind die Arena/Almeaue und Stedener Feld. Auf dem Heinz-Nixdorf-Ring verlaufen die Hauptlinie 8 (Gesseln - Neuenbeken) des PaderSprinters im Halbstundentakt sowie die Nebenlinie 61 (Sande - Schöne Aussicht). Haltestellen hierzu befinden sich am Heinz-Nixdorf-Ring im Kreuzungsbereich mit der Paderborner Straße (Heinz-Nixdorf-Ring) und im Bereich der vorhandenen Baseballanlage (Goerdelerstraße).

Mit den vorgenannten Buslinien ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Nutzungen sollten Gespräche mit den ÖPNV-Betreibern über eine mögliche Änderung der heutigen Linienführung geführt werden. Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang eine innere Erschließung des Plangebietes mit Buslinien.

## 6.3 Versorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in umliegenden Straßen vorhanden und können problemlos verlängert werden. Auch ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Schmutz- und Regenwasserkanälen gewährleistet. Da es sich bei dem Plangebiet über-

wiegend um Sportflächen sowie um Bereiche für IT- und Dienstleistungen handelt, spielen sonstige Infrastruktureinrichtungen wie z. B. die Nahversorgung nur eine untergeordnete Rolle.

#### **6.4 Grünkonzept**

Für den Bereich zwischen der Alme und dem Heinz-Nixdorf-Ring bis zur Paderborner Straße ist ein externes Fachbüro (NZO-GmbH Bielefeld) mit der Erstellung eines Umweltberichts, einer Artenschutzprüfung sowie eines Grünordnungsplanes beauftragt. Für die nahe gelegene Alme wird derzeit im Auftrag des Wasserverbandes Obere Lippe (WOL) ein Renaturierungskonzept erarbeitet.

Festzuhalten ist, dass weite Teile des Areal in ihrem Erscheinungsbild derzeit noch durch die Landwirtschaft geprägt werden. Bereiche südlich des Wirtschaftsweges, der die Straße Almeaue und den Heinz-Nixdorf-Ring verbindet, werden durch feuchte Standortverhältnisse beeinflusst. Für diese Bereiche kennzeichnend sind temporäre Quellen und Wiesenblänken. Quellen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotoptypen (BNatSchG; LG NW).

Die vorhandenen Tümpel und Feuchtbereiche haben eine ökologische Bedeutung für u. a. Amphibien. Unter Berücksichtigung der Topographie und der bestehenden Gewässersituation sowie zur Stärkung der Verbindungsfunktion der vorhandenen Waldflächen schlägt das beauftragte Ingenieurbüro die Entwicklung einer zentralen, möglichst unzerschnittenen Grünachse südlich des vorgenannten Wirtschaftsweges vor. Die Grünachse ist auch im Zusammenhang mit der geplanten Almerenaturierung von Bedeutung. Hinzu kommen erforderliche Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (Vorkommen von Fledermäusen).

Diese Aspekte aufnehmend sieht der Bebauungsplan eine Sicherung der vorhandenen Waldflächen auf der Ostseite der Almeaue und am Heinz-Nixdorf-Ring vor. Auch wird durch einen bis zu 40 m breiten Grünstreifen südlich des Wirtschaftsweges, der das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, sowie einer Sicherung des Quellbereiches mit Kopfweiden südlich des Einmündungsbereiches des Wirtschaftsweges in die Straße Almeaue der Erhalt schützenswerter Biotopstrukturen ermöglicht. Neben den vorgenannten Maßnahmen wird mit dem Bebauungsplan der vorhandene Baum- und Strauchbestand zwischen der alten und neuen Paderborner Straße geschützt sowie entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring ein ca. 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen und Sträuchern ermöglicht und in Teilbereichen auch der Aufnahme von Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen dient.

Auch setzt der Bebauungsplan den tiefer liegenden Eckbereich Almeaue/Paderborner Straße nördlich der Waldfläche an der Straße Almeaue als öffentliche Grünfläche fest. Diese Maßnahme ermöglicht eine räumliche Trennung zwischen der vorhandenen Bebauung an der Almeaue und der neu geplanten Dienstleistungsnutzungen sowie eine optimale Eingrünung der neuen Sondergebietsflächen.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Sondergebietes „Jugendgästehaus/Jugendherberge“ wird ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen geregelt, das eine optimale und bestmögliche Eingrünung der intensiv genutzten Sportflächen zum Sondergebiet „Jugendherberge“ erlaubt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird eine gute Durchgrünung des Plangebietes sowie eine optimale Vernetzung und ein Erhalt der vorhandenen Wald- und Feuchtgebiete gewährleistet. Um eine verkehrliche Verbindung der Lise-Meitner-Straße mit der Ahornallee zu erreichen, muss der in Ostwestrichtung verlaufende Grünbereich aber an einer Stelle durchbrochen werden. Auch muss -um notwendige und sinnvolle Fußwegverbindungen im Plangebiet zu erreichen- der Grünbereich durch landschaftsgerechte und der Situation angepasste und gestaltete Fußwege tangiert und gequert werden. Vorhandene und neue Straßen sollen überwiegend als Alleen ausgebaut werden, um so eine optimale Durchgrünung des Gebietes zu fördern und damit neben visuellen Aspekten auch eine Optimierung des Kleinklimas sowie sonstiger ökologischer Aspekte zu ermöglichen.

Insgesamt wird durch die vorgenannten Maßnahmen eine gute und der Situation und Örtlichkeit entsprechende Grünvernetzung ermöglicht.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Entwicklung in der Vergangenheit zeigt auf, dass die hohe Arbeitsmarktzentralität des Beschäftigungsstandortes Paderborn auch einen weiteren Anstieg der Beschäftigungszahlen insbesondere im Bereich der informationsverarbeitenden Betriebe zur Folge hat.

Um die vorgenannten Aspekte und die vorhandene städtebauliche Situation zu berücksichtigen sowie die städtebaulich gewünschte Fortentwicklung des Plangebietes zu verwirklichen, sieht der Bebauungsplan Nr. SN 263 als Art der baulichen Nutzung für große Teilbereiche des Plangebietes ein Sondergebiet (SO<sup>1</sup>) „Dienstleistungspark“ vor.

#### **Sondergebiet „Dienstleistungspark“ SO<sup>1</sup>**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwohnerschwerpunkt der beiden größten Ortsteile Schloß Neuhaus und Elsen mit der Kernstadt Paderborn, der geplanten Sportnutzung im Plangebiet, der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der städtebaulichen und verkehrlichen Situation soll sich der Planbereich mit hochwertigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie standort-, nutzungsadäquater und zeitgemäßer Architektur entwickeln.

Darüber hinaus sollen zur Vermeidung von Monostrukturen auch Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabore, Softwarehäuser, Betriebe, die der Entwicklung und Forschung dienen, öffentliche Betriebe, sonstige Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotelnutzungen und auch schulische Anlagen und Einrichtungen zulässig sein.

Eine gewerbliche Entwicklung im klassischen Sinne wird für das Plangebiet nicht angestrebt. Im Unterschied zu einem klassischen Gewerbegebiet (GE), in dem vorwiegend die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht wird, sollen mit der Ausweisung des Sondergebietes „Dienstleistungspark“ nicht wesentlich störende Nutzungen etabliert und dabei eine nur eingeschränkte Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Das Plangebiet soll –vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung „Realisierung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsquartiers“– keinen Gewerbegebietscharakter erhalten. Bei Zulässigkeit der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wäre eine Entwicklung zu befürchten, die dem Ziel der Etablierung eines städtebaulich und architektonisch hochwertigen Quartiers entgegenstehen. Gerade moderne Büroarbeitsplätze wie sie die Planung vorsieht stellen auch besondere Anforderungen an die Gestaltqualität des Umfeldes. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes soll insbesondere auch auf die vorhandene Schule sowie die Wohnnutzung im Umfeld und im Plangebiet Rücksicht genommen werden.

Dabei unterscheidet sich das geplante Nutzungsspektrum auch wesentlich von den in §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen, so dass hier nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes in Betracht kommt. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der dargelegten Ziele für Teilbereiche des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet „Dienstleistungspark“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Vorgesehen ist im Sondergebiet „Dienstleistungspark“ die Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden mit folgenden nicht wesentlich störenden Nutzungen:

- Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungs- und Forschungsbetriebe, Softwarehäuser etc., sowie untergeordnete produzierende Betriebs- teile soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen.
- öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude
- schulische Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen zulässig.

Um den Betrieben ausreichende Entwicklungs- und Entfaltungsmöglichkeiten einzuräumen, werden für das Sondergebiet „Dienstleistungspark“ die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet angesetzt. Dies ist im Hinblick auf die vorhandene Nutzung im Umfeld als auch auf die im Plangebiet zu realisierenden Vorhaben (z. B. Sportanlagen, Stellplätze) und Betriebe städtebaulich nachvollziehbar und folgerichtig.

Mit der gewählten Art der baulichen Nutzungen wird die Verwirklichung von städtebaulich sinnvollen IT-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Anlehnung an den bewährten Standort südlich der Hochdeponie gestattet. Neben Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe wird auch eine städtebaulich wünschenswerte und folgerichtige Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Dienstleistungspark im Bebauungsplan Nr. SN 263 wird der in Paderborn bestehende erhöhte Bedarf im tertiären Sektor (Dienstleistungsbereich, Verwaltung, Bildungs- und Schulwesen, freie Berufe) ausreichend berücksichtigt und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der vorgenannten Nutzungen sowie die Schaffung entsprechender Arbeitsplätze gewährleistet. Die Planung berücksichtigt hierbei insbesondere gem. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange der Wirtschaft und dabei besonders die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, aber auch die Belange des Bildungswesens. Neben den gewerblichen Nutzungen erlaubt die Festsetzung des Sondergebietes auch die Errichtung schulischer Anlagen und Nutzungen.

### **Sondergebiet „Jugendherberge/Jugendgästehaus“ SO<sup>2</sup>**

Seit vielen Jahren verfolgt die Stadt Paderborn das Ziel, im Nahbereich des Ahornsportparks ein Sportinternat für Jugendliche zu errichten, die sowohl im Bereich Leichtathletik, Fußball als auch Basketball aktiv sind. Nunmehr besteht der Wunsch des Jugendherbergsverbandes, im Plangebiet eine Jugendherberge bzw. ein Jugendgästehaus zu verwirklichen. Hierzu laufen derzeit intensive Gespräche und detaillierte Prüfungen. Überlegt wird in diesem Zusammenhang auch, ein Sportinternat in die Planungen zu integrieren. Die Errichtung der vorgenannten Nutzungen wird mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO<sup>2</sup>) „Jugendherberge“ ermöglicht. Hier sind neben der Errichtung einer Jugendherberge/eines Jugendgästehauses auch ein Sportinternat, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, gastronomische Nutzungen sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes

dienen, zulässig. Diese vorgenannten Nutzungen fügen sich in den Bereich um den Ahorn-sportpark ein und bieten die Möglichkeit, die vorhandenen sportlichen Nutzungen sinnvoll zu ergänzen und abzurunden und damit zur Reputation der Stadt Paderborn beizutragen.

### **Sondergebiet „ruhender Verkehr“ SO<sup>3</sup>**

Der Bebauungsplan sieht neben den vorgenannten Sondergebieten auch ein Sondergebiet für den ruhenden Verkehr auf einer Altlastenfläche vor. Die Altlastenfläche muss, wie zuvor bereits beschrieben, in den nächsten Jahren für Niederschlagswasser undurchlässig abgedichtet werden, um zu verhindern, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen. Mit der Festsetzung der Stellplatzanlage soll zum einen der Stellplatzbedarf der im Plangebiet neu festgesetzten Sportanlagen nachgewiesen, zum anderen eine Neuordnung der Stadionstellplätze im direkten Umfeld des Stadions erleichtert und ermöglicht werden. Um die vorgenannten Aspekte planungsrechtlich umzusetzen, sieht der Bebauungsplan auf einer Fläche von rd. 3,4 ha ein Sondergebiet „ruhender Verkehr“ (SO<sup>3</sup>) vor.

Für die Ausweisung als Stellplatzanlage sprechen die Bodenbelastungen der Altlast, die zentrale Lage im Plangebiet zwischen den Sondergebietsflächen an der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring sowie den neuen und vorhandenen Sportanlagen im Plangebiet und im direktem Umfeld (Ahornsportpark). Auch spricht die Lage im Nahbereich der Benteler-Arena für eine Ausweisung als Stellplatzanlage.

Ohne Probleme fügt sich die Stellplatznutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Mit der getroffenen Festsetzung der Stellplatzanlage wird eine notwendige Abdichtung der Altlastenfläche erleichtert sowie eine Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten Sportnutzungen ermöglicht und erlaubt der Stadt Paderborn in den nächsten Jahrzehnten flexibel auf notwendige Veränderungen zu reagieren.

### **Gemeinbedarfsflächen**

Um die vorhandene Lise-Meitner-Schule sowie eine mögliche Erweiterung abzusichern, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf vor. Hier sind Einrichtungen und Anlagen für schulische, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die vorgenannten Festsetzungen sind teilweise dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 222 entnommen, auf dessen Basis die Lise-Meitner-Schule errichtet wurde. Beibehalten bleibt eine max. dreigeschossige Bauweise. Neu definiert und festgesetzt werden im Bereich der Schulgrundstücke die überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche durch Baugrenzen. Auch wird eine besondere Bauweise geregelt. Hier sind in der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Dies ermöglicht im Bereich der Schulgrundstücke eine notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gebäudegrößen bei gleichzeitiger Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange durch Einhaltung von Grenzabständen.

Als Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin Fläche für den Gemeinbedarf geregelt. Bisher waren als Zweckbestimmung neben den schulischen Nutzungen auch kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen erlaubt. Um Rücksicht auf veränderte schulische und gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 nunmehr neben den schulischen, kulturellen und sportlichen Nutzungen auch sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ermöglicht und zugelassen. Nahtlos fügen sich die neuen Nutzungen in die Eigenart der näheren Umgebung, das Stadtgefüge und die Umgebungsbebauung ein. Die neue Nutzungsvielfalt stellt somit eine nachvollziehbare und städtebaulich sinn-

---

volle Ergänzung der bisher zulässigen baulichen Nutzung dar und erlaubt der Stadt Paderborn flexibel auf mögliche Veränderungen zu reagieren.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. So wird für die Grundstücksausnutzung die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, für die Sondergebietsflächen SO<sup>1</sup> und SO<sup>3</sup> mit 0,8 und für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,6 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 80 % bzw. 60 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden.

Über die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, wird die maximal zulässige Gebäudekubatur bestimmt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit der zulässigen Obergrenze für Sondergebiete von 2,4 geregelt. Unter Berücksichtigung der Lage der Sondergebietsflächen im Plangebiet sowie im Stadtgebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Der Entwurf sieht hierbei für die Bauzeilen entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes sowie der Paderborner Straße eine mindestens dreigeschossige bis maximal fünfgeschossige Bauweise vor. Für die sonstigen Sondergebiete setzt der Bebauungsplan eine max. dreigeschossige Bauweise fest. Diese Regelungen korrespondieren mit den Festsetzungen bzw. der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Paderborner Straße sowie der Ostseite des Heinz-Nixdorf-Ringes und fügen sich somit in das Stadt- und Landschaftsbild ein. Für die Gemeinbedarfsfläche wird -wie zuvor bereits beschrieben- eine max. dreigeschossige Bauweise geregelt.

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund der Lagegunst, Nähe zur Innenstadt und dem etablierten IT-Standort am Heinz-Nixdorf-Ring unter Berücksichtigung des breiten Nutzungsspektrums eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und Verwertungen sowie eine neue qualitätsvolle Bebauung. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eindeutige und ablesbare Raumkanten entlang der Straßen zu ermöglichen und in Verbindung mit sonstigen Nutzungen und Festsetzungen (Baugrenzen, Stellplätze, Zufahrten etc.) eine ansprechende gestalterische und architektonische Qualität der Gebäude und des Gebietes zu ermöglichen. Dabei ermöglicht die max. fünfgeschossige Bauweise entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes und der Paderborner Straße sowie die max. dreigeschossige Bauweise in den sonstigen Bereichen eine sinnvolle und wünschenswerte Ausnutzung sowie städtebauliche und gestalterische Würdigung des Gebietes.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und der GFZ sind vielfältige Gebäudevariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die vorgenannten Regelungen sind auch erforderlich, um Rücksicht auf die exponierte Lage des Plangebietes im Stadtgefüge zu nehmen und sichern einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbildes.

### **7.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Ein angestrebtes Ziel der Stadt Paderborn ist die Fortentwicklung des Plangebietes in einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen architektonischen Weise. Durch eine entsprechende Neubebauung soll „eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ erlangt und damit auch die Einfahrtssituation in die Kernstadt von Paderborn verbessert werden. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird für die Neubebauung neben der entsprechenden Ge-

schossigkeit auch eine besondere Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit Grenzabstand errichtet werden müssen, die Länge aber 50 m überschreiten darf. Mit dieser Maßnahme wird eine für diesen Bereich notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gebäudegrößen bei gleichzeitiger Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange durch Einhaltung von Grenzabständen gewährleistet. Dies ermöglicht Bauformen, die unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlauben. Mit der besonderen Bauweise werden auch die erforderlichen durchgehenden Raumkanten entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring erreicht, die den städtebaulichen Erfordernissen im Stadtbild entsprechen.

#### **7.4 Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Durch Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Diese Regelung ist notwendig, um den Straßenraum sowie die Raumkanten der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring als wichtigste Einfahrtsstraßen der Universitäts- und Bischofsstadt eindeutig zu definieren und zu fassen. Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen werden die einzelnen Bauquartiere entsprechend der Angebotsplanung für die im Plan geregelten Nutzungen mit großräumigen überbaubaren Flächen versehen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder anderen Nutzungsbereichen werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der Baugrenzen ein abgestimmtes, qualitativvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßen- und Siedlungsbild.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze zulässig. Mit dieser Regelung wird eine für die geplanten Nutzungen notwendige Flexibilität zur Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht.

#### **7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege**

Wie unter Punkt 6.1 der Begründung bereits beschrieben, hat das Büro SHP Ingenieure aus Hannover die verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung begutachtet. Hierbei wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen und der Nachweis der Leistungsfähigkeit für die erschließungsrelevanten Knotenpunkte Heinz-Nixdorf-Ring/Ahornallee, Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße/Elsener Straße und Paderborner Straße/Stedener Feld/Lise-Meitner-Straße untersucht.

Auch wurden strukturelle und verkehrliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld sowie die Abwicklung von Veranstaltungsverkehren (Stadion) berücksichtigt. Wesentliche Grundlage der Untersuchung waren vorhandene Ergebnisse bezüglich der oben erwähnten Entwicklungen aus vorangegangenen Verkehrsuntersuchungen, die in die Untersuchung von Juli 2014 übernommen wurden. Im Juni 2014 wurden zur Ermittlung der aktuellen verkehrlichen Situation an den erschließungsrelevanten Knotenpunkten nochmalige Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Spitzenstunde der Analysebelastung wurde zwischen 16:30 Uhr und 17:30 Uhr ermittelt.

Für die erschließungsrelevanten Knotenpunkte haben die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen ergeben, dass selbst bei einem parallel stattfindenden Fußballspiel im Stadion das Verkehrsgeschehen an den Knotenpunkten Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße/Elsener Straße und Paderborner Straße/Lise-Meitner-Straße/Stedener Feld noch mit ausreichender Verkehrsqualität – also mit der Verkehrsqualitätsstufe D – abgewickelt werden kann. Der

Knotenpunkt Heinz-Nixdorf-Ring/Ahornallee erreicht insgesamt die bessere Verkehrsqualitätsstufe C. Zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit an Werktagen mit Fußballspielen und großen erwarteten Besucherzahlen wird im Gutachten an den Knotenpunkten Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße/Elsener Straße und Paderborner Straße/Lise-Meitner-Straße/Stedener Feld eine temporäre Verkehrslenkung der Bestandsverkehre (Beschäftigte von Siemens- Nixdorf und Besucher des Sportparks) empfohlen. Die Maßnahme bleibt nach Aussage des Gutachtens auf wenige Tage im Jahr und auf einen Zeitraum von etwa zwei Stunden beschränkt. Die im Gutachten empfohlen verkehrslenkenden Maßnahmen werden immer dann erforderlich, wenn sich die Verkehrsteilnehmer in ihrem Verkehrsverhalten zu den Verkehrsspitzenzeiten nur sehr wenig auf die neuen Verkehrsverhältnisse einstellen. Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass es zu Zeiten von Großveranstaltungen, wie zum Beispiel bei Bundeligaspielen oder Libori, im Netz zu zeitlichen und räumlichen Verkehrsverlagerungen kommt, die sich belastungsmindernd auf die Verkehrsspitzen auswirken. Da sich die zeitliche und räumliche Komponente und die Flexibilität des Kfz-Verkehrs sehr schlecht in einem Verkehrsmodell darstellen lassen und daher Mutmaßungen unterworfen sind, wird im Regelfall auf eine intensive Beobachtung, zu den Verkehrsspitzenzeiten, zurückgegriffen. Bevor die vom Gutachter empfohlenen verkehrslenkenden Maßnahmen zur Ausführung kommen, ist deshalb ihre Notwendigkeit im Echtzeit-Betrieb zu überprüfen.

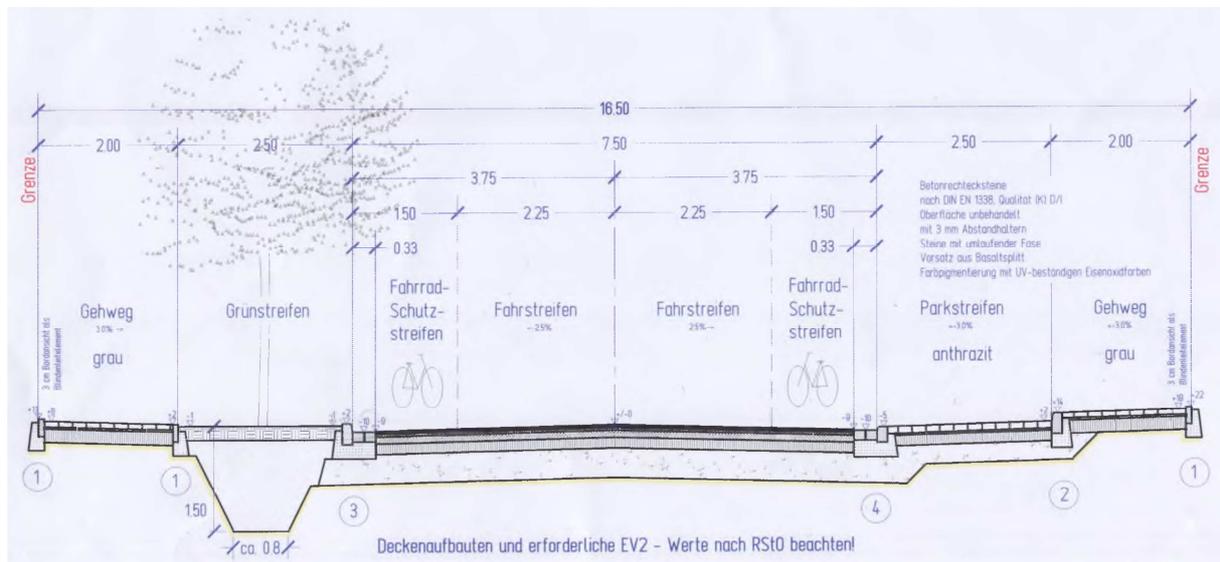
Festzuhalten ist aus Sicht des Verkehrsgutachters, dass die Umsetzung des Bebauungsplanangebotes SN 263 „Almepark-Nord“ auch unter Berücksichtigung der im Umfeld stattfindenden Entwicklung aus verkehrlichen Gesichtspunkten möglich ist.

Durch eine Untersuchung aus August 2013 zur Betrachtung der Fußgängerströme von der geplanten Stellplatzanlage in Richtung Stadion wurde nachgewiesen, dass mit der Umsetzung der geplanten Stellplatzanlage südlich der Paderborner Straße keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf des Kraftfahrzeugverkehrs an den Knotenpunkten Paderborner Straße/Almeaue und Paderborner Straße/Stedener Feld entstehen, sofern die bisherigen Randbedingungen beibehalten werden und die Signalprogramme an die neuen Randbedingungen angepasst werden.

Um den Radverkehr und den Fußgängerverkehr verträglich abwickeln zu können, wurde eine funktionale Trennung empfohlen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte bestehen gegen den Bau einer Stellplatzanlage auch von Seiten sonstiger Fachbehörden (Polizei, Ordnungsamt etc.) keine Bedenken.

Aufbauend auf den Aussagen des vorgenannten Verkehrsgutachtens sieht der Bebauungsplan eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungs- und Entwicklungsachse zwischen der Paderborner Straße und der Ahornallee als zentrales Erschließungselement vor. Einschließlich der Kreuzung Lise-Meitner-Straße/Paderborner Straße ist ein Teilstück dieser Verbindung westlich der Lise-Meitner-Schule bereits fertig gestellt. Im Zusammenhang mit der Lise-Meitner-Straße dient die neue Verkehrsfläche als Verbindungselement zwischen dem Heinz-Nixdorf-Ring (L 813) und der Paderborner Straße (K 7). Sie übernimmt damit sowohl die Funktion als gebietsinterne Haupteerschließungsstraße und gewährleistet gleichzeitig die direkte Anbindung des künftigen Dienstleistungsparks an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit der Bundesstraße 1 und Autobahn 33.

Die Haupteerschließungsstraße soll mit zwei Fahrspuren inklusive Fahrradschutzstreifen, einem straßenbegleitenden Grünstreifen, einem Parkstreifen sowie mit Gehwegen auf der Ost- und Westseite ausgebaut werden. Für den Bereich zwischen der heutigen Lise-Meitner-Straße und der Ahornallee ist eine Ausbaubreite von 16,50 m geplant.



Die vom Heinz-Nixdorf-Ring ausgehende Verbindung Ahornallee (östliche Erschließung zum Ahornsportpark) wird mit einer Ausbaubreite von 13,0 m geplant und sichert neben einer von der Lise-Meitner Straße abgehenden Verbindung (südlich der Stellplatzanlage) die Erschließung für den Ahornsportpark sowie der im unmittelbaren Nahbereich vorgesehenen Jugendherberge/Jugendgästehaus. Zur Anlage eines zwingend erforderlichen Fußweges ist im Bereich zwischen der Hochdeponie und der Baseballanlage die Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche auf die vorgenannten 13,0 m notwendig. Hierbei ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche in den Bereich der Hochdeponie nicht geplant bzw. beabsichtigt. Bei einem Eingriff in den Deponiekörper wären erhebliche und derzeit nicht abzuschätzende umweltrelevante Aspekte und Gesichtspunkte zu begutachten und zu berücksichtigen sowie erhebliche bautechnische Vorkehrungen notwendig. Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Stadt Paderborn dazu entschieden, die notwendige Erweiterung der Verkehrsfläche in den Bereich der heutigen Baseballanlage zu verlagern. Trotz der Einschränkung durch die neuen Verkehrsflächen ist eine Nutzung der betroffenen Baseballanlage möglich. Auch befinden sich die vorgenannten Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Paderborn. Im Hinblick auf die im Umfeld der Baseballanlage geplanten Nutzungen, z. B. Sportanlagen, Dienstleistungsnutzungen und Stellplätze ist die geplante Erweiterung der Ahornallee im Bereich der Baseballanlage städtebaulich nachvollziehbar und folgerichtig.

Die von der Lise-Meitner-Straße in westlicher Richtung zum Ahornsportpark verlaufende Straße weist unter Berücksichtigung eines Schrammbordes, einer Fahrbahn von 7,50 m und einem einseitigen Gehweg eine Ausbaubreite von 10,0 m auf. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Abmessungen ist eine sparsame und ausreichende Erschließung der angrenzenden Grundstücke und Nutzungen gewährleistet.

Neben den zuvor beschriebenen Straßen beinhaltet der Bebauungsplan auch drei neue Stichstraßen. Eine in westlicher Richtung verlaufende Stichstraße erschließt den Bereich zwischen der Paderborner Straße sowie der zentralen Stellplatzanlage und wird unter Berücksichtigung eines Schrammbordes sowie einer Fahrbahn von 5,50 m sowie einem Gehweg in der Breite von 2,0 m mit einer Gesamtbreite von 8,0 m festgesetzt. In der gleichen vorgenannten Breite werden die beiden in östlicher Richtung verlaufenden Stichwege festgesetzt. Hiervon verläuft der nördlichere auf der Trasse eines heutigen Wirtschaftsweges. Die

beiden in östlicher Richtung verlaufenden Stichwege sichern die Erschließung der Flurstücke 368, 369 und 370 sowie Teile des Flurstücks 1220 in der Flur 1 der Gemarkung Schloß Neuhaus. Am Ende der Stichstraßen werden ausreichend bemessene Wendeanlagen geplant.

Die vorhandene und nördlich der Lise-Meitner-Schule liegende Stichstraße sichert teilweise die Erschließung der Schule sowie von Teilflächen des Flurstücks 1220. Von dieser Stichstraße in östlicher Richtung zum Heinz-Nixdorf-Ring abgehend wird mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 ein neuer 3,0 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, der zur Optimierung der vorgenannten Verkehre dient. Ebenfalls zur Optimierung der Rad- und Fußgängerverkehre wird entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes, nördlich der Baseballanlage und zwischen der vorgenannten Wegefläche und der südlich der Waldfläche gelegenen Stichstraße eine neue Verkehrsfläche zur Anlage von Geh- und Radwegen festgesetzt. Diese Wegeflächen erlauben eine kurze und gesicherte Erreichbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Dies ist zur Nutzung der geplanten aber auch bereits vorhandenen Sportanlagen insbesondere für Kinder und Jugendliche von wesentlicher Bedeutung.

Radfahrer müssen aufgrund der Verkehrsbedeutung der Straßen im Plangebiet gem. § 2 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung (StVO) auf der Fahrbahn (Fahrradschutzstreifen) fahren. Diese Regelung wird getroffen, da Radwege im Normalfall nicht sicherer sind als das gemeinsame Benutzen der Fahrbahn. Auf Radwegen kommt es immer wieder zu Unfällen mit Fußgängern, mit von der Straße abbiegenden Kraftfahrzeugen und mit Fahrzeugen, die von Grundstücken kommen. Die Schwere der Unfälle ist dabei nicht geringer als bei Unfällen auf der Fahrbahn. Hinzu kommt auch, dass Radfahrer auf Radwegen oft nicht wahrgenommen, sondern zum Teil übersehen werden. Ausnahmen hiervon bilden nur separat geführte und kombinierte Geh- und Radwege.

Die Straße Almeaue wird zwischen der Paderborner Straße und dem heutigen Wirtschaftsweg südlich der Waldfläche seine Erschließungsfunktion für den Ahorn-Sportpark verlieren. Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Almeaue wird eine Wendemöglichkeit festgesetzt. Als Verbindung der Almeaue zum Ahorn-Sportpark verbleibt zwischen der vorgenannten Wendeanlage und dem heutigen Wirtschaftsweg nur noch ein Geh- und Radweg bestehen. Dabei wird die vorgenannte Geh- und Radwegverbindung so ausgestaltet und bemessen, dass bei Sperrung des Knotenpunktes Paderborner Straße/Almeaue im Rahmen von Fußballspielen die Anwohner der südlich der Paderborner Straße liegenden Grundstücke die Almeaue in südlicher Richtung verlassen können. Details hierzu sind in nachgelagerten Ausbauplanungen zu regeln.

Der Bereich der Almeaue ab Waldfläche in Richtung Ahornallee wird erweitert und ertüchtigt, um die anfallenden Verkehre problemlos zu bewältigen. Dabei wird der Eckbereich Almeaue/Ahornallee erweitert, um in diesem Bereich eine optimale Abwicklung der unterschiedlichen Verkehre insbesondere der Busverkehre zu ermöglichen. Die vorgenannten Maßnahmen sind erforderlich um eine sinnvolle und ordnungsgemäße Erschließung sowohl des Ahornsportparks, der geplanten Jugendherberge sowie der sonstigen Sportflächen sicher zu stellen.

Das zuvor beschriebene Erschließungskonzept kann sowohl den täglichen Erschließungsverkehr wie auch die bei Vollaustattung der vorgesehenen Stellplatzanlage für das Stadion (SO<sup>3</sup>) aufkommenden Verkehrsmengen aufnehmen und abwickeln. Voraussetzung für eine günstige Erschließung des neuen Parkplatzes an der Lise-Meitner-Straße sowie den sonstigen Sonderbauflächen ist die Schaffung einer verkehrlichen Verbindung zwischen der Lise-Meitner-Straße und der Ahornallee, die im Bebauungsplan wie beschrieben festgesetzt wird.

Durch das unter Punkt 6.1 der Begründung erläuterte Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass das vorhandene Straßennetz auch unter Berücksichtigung der neuen baulichen Nutzungen, der neuen Stellplatzanlage für das Stadion südlich der Paderborner Straße, insbesondere die Knotenpunkte Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße/Elsener Straße, Paderborner Straße/Lise-Meitner-Straße/Stedener Feld und Heinz-Nixdorf-Ring/Ahornallee mit einer ausreichenden Verkehrsqualität betrieben werden kann.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird insgesamt eine sinnvolle und planerisch nachvollziehbare Verkehrslösung aufgezeigt, die sowohl eine ausreichende Erschließung der vorhandenen Nutzungen, den neuen Sonderbauflächen als auch der neuen Sportflächen aufzeigt.

Unter Berücksichtigung der Aussagen eines Gutachtens sieht der Bebauungsplan auch eine direkte fußläufige Verbindung von der Stellplatzanlage zum Knotenpunkt Paderborner Straße/Almeaue in einer Breite von 5,0 m vor. Regelungen an den Signalanlagen sind hier zu gegebener Zeit umzusetzen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Realisierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes aus verkehrlichen Aspekten unbedenklich.

## **7.6 Ver- und Entsorgung**

Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

Hierbei können neue Schmutzwasserableitungen an den in der Straße Almeaue verlaufenden Schmutzwasserhauptsammler angeschlossen werden. Erforderliche Leitungsrechte werden im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Paderborn geregelt. Aufgrund der topografischen Situation und der ansonsten schwierigen und unwirtschaftlichen Beseitigung muss das anfallende Schmutzwasser des im Plan kenntlich gemachten Bereiches, östlich der Lise-Meitner-Straße, mittels einer Druckentwässerung abgeleitet werden. Es sind jeweils private Pumpstationen für Schmutzwasser auf den Grundstücken zu errichten. Details zur Druckentwässerung sind vor Beginn der Planungen mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB) abzustimmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch wasserundurchlässige Böden geprägt wird. Aufgrund der undurchlässigen Böden im Plangebiet scheidet eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vollständig aus. Eine entwässerungstechnische Anbindung an das RW-Kanalnetz „Am Hoppenhof“ ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt deshalb im Plangebiet durch Regewasserkä-näle innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus erfolgt die Ableitung des Regenwassers über einen offenen naturnah gestalteten Graben im Bereich der städtischen Ausgleichsfläche zwischen der Straße Almeaue und der Alme nördlich der Stellplatzanlage des Ahornsportparks. Im vorgenannten Bereich (Flurstücke 206, 207 und 208 der Flur 8, Gemarkung Eisen) wird eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Stadtentwässerungsbetriebes ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der geplanten Nutzungen ein Regenklärbecken für das Plangebiet erforderlich werden kann. Dieses kann bei Bedarf auf der vorgenannten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses realisiert werden. Eine ggf. erforderliche Rückhaltung kann aufgrund der Topographie mit geringem Aufwand in einem Teilbereich des städtischen Waldstücks an der Straße Almeaue realisiert werden. Hierzu haben bereits positive Gespräche

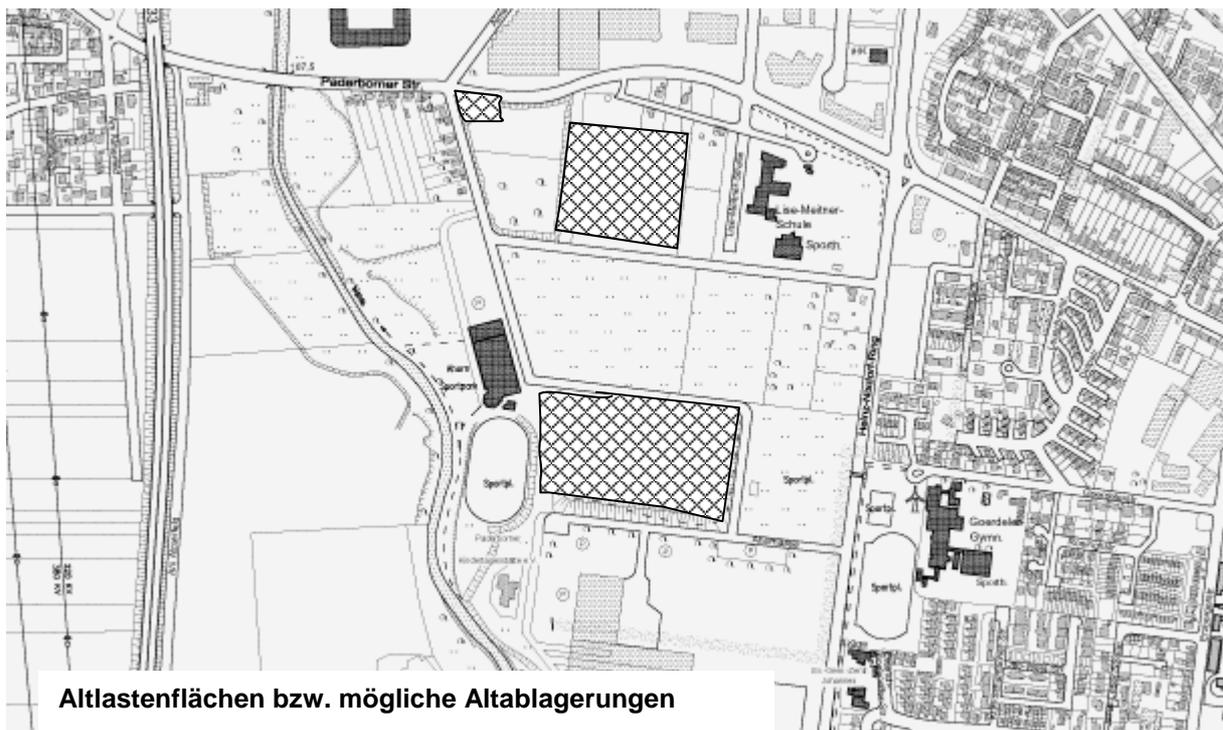
zwischen den Fachdienststellen der Stadt Paderborn und den zuständigen Aufsichtsbehörden des Kreises Paderborn und der Bezirksregierung in Detmold stattgefunden.

Im Falle von Starkniederschlagsereignissen können die von Süden nach Norden verlaufenden Straßen aufgrund der Geländeneigung als Notwasserwege dienen. Nördlich der geplanten Stellplatzanlage ist aber ein separater Notwasserweg von der Stichstraße bis zur Paderborner Straße erforderlich, der im Bebauungsplan als Notwasserweg festgesetzt wird. Darüber hinaus dienen die offenen Gräben innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche am Heinz-Nixdorf-Ring sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich des heutigen Wirtschaftsweges als Notwasserwege bzw. zur Rückhaltung bei Starkniederschlagsereignissen.

### 7.7 Denkmale / Bodendenkmale

Aufgrund von Fundstellen im Bereich der Ausgrabungen Wilhelmshöhe, Balhorn und Saatenal kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet wissenschaftlich bedeutende Fundplätze befinden. Diese sind vor einer Erschließung archäologisch zu untersuchen. Im Bebauungsplan wird deshalb ein Hinweis aufgenommen, dass der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Baubeginn im Voraus beim LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen ist. Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 7.8 Altlasten



Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ befinden sich zwei bekannte Bereiche mit Altlasten. Es handelt sich um die Altablagerung 4218/10 „Dirkmorfeld“ und die Altablagerung 4218/11 ehemalige Deponie „Alme Aue“. Darüber hinaus wurde auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 649 Anfang der 90er Jahre Bodenaushub entdeckt. Teilweise wurde der Bodenaushub entlang der Straße Almeaue in die Böschung gekippt. Die vermutete Ablagerung ist bislang nicht gutachterlich untersucht.

Die Altlast 4218/MB10 „Dirkmorfeld“, im Bereich einer ehemaligen Ziegelei, ist im Rahmen eines Gutachtens untersucht worden.



#### Altlastenfläche „Dirkmorfeld“

Es bestehen zu dieser Altlast bereits Kenntnisse über Ausdehnung, Volumen und Aufbau. Zwischen 1965 und Anfang der 70er Jahre wurde auf der vorgenannten Fläche Hausmüll, Bauschutt und Bodenaushub bis zu einer Mächtigkeit von 12,0 m abgelagert. Bei nachfolgenden Begutachtungen der Deponie wurden erhöhte Methankonzentrationen festgestellt. Durch das Fachbüro Dr. Kehrt + Lampe wurde zwischenzeitlich ein Deponiegas-Sicherungskonzept zur Altablagerung „Dirkmorfeld“ erarbeitet, das darstellt, wie die noch in der Bodenluft im Bereich der Altablagerung vorhandenen Deponiegase nach der Errichtung einer Stellplatzanlage bzw. einer Parkpalette gezielt abgeleitet werden können. Darüber hinaus wurde durch das Büro ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden eine Baugrunduntersuchung für die geplante Stellplatznutzung sowie einer möglichen Parkpalette im nördlichen Teil der vorgenannten Altablagerung durchgeführt, die nachweist, dass gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken bestehen. Weitergehende Darlegungen und Regelungen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SN 263 getroffen. Eine Versiegelung und Abdeckung für eine Nutzung z. B. als Stellplatzfläche ist städtebaulich sinnvoll und unbedenklich.

Um die Untergrundverhältnisse im Bereich zukünftiger Kanaltrassen zu erkunden, wurden im September 2014 von der Con Terra Geotechnische GmbH (Greven) Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Geklärt werden sollte, ob ggf. bei Erdbaumaßnahmen die Altablagerung „Dirkmorfeld“ angeschnitten wird. Die Bodenuntersuchungen verdeutlichen, dass die vorgenannte Altlast in kleinteiligen Bereichen auch in den heutigen Wirtschaftsweg ausfranst und hineinragt. Eine gleichgelagerte Situation ist im Grenzbereich der vorhandenen Altlast mit den Flurstücken 259 und 260 westlich der Lise-Meitner-Straße nicht gänzlich auszuschließen. Unter Berücksichtigung der neu gewonnenen Erkenntnisse wird die Darstellung der Altlastenverdachtsfläche um Bereiche des Wirtschaftsweges sowie einem ca. 3,0 m breiten Streifen der beiden vorgenannten Grundstücke erweitert. Mit dieser Maßnahme wird insbesondere im Bereich der Sondergebietsfläche „Dienstleistungspark“ die notwendige Anstoßwirkung erzielt, um die Altlastenproblematik im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zu überprüfen und ggf. notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vornehmen zu können.

Zur Altablagerung 4218/11 auf der ehemaligen Hochdeponie „Alme Aue“ liegen keine aktuellen Gutachten zum Umgang mit dem Deponiekörper vor. Die ehemalige Tongrube wurde vor der Eingemeindung Mitte der 70er Jahre von der Gemeinde Schloß Neuhaus als Deponie genutzt und bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 1208 sowie bis knapp unter Geländeoberkante verfüllt. Die Verfüllungen betreffen somit auch Bereiche der heute östlich um die Hochdeponie herumführenden „Ahornallee“ - hier ist die Fahrbahn aufgrund der Auffüllungen abgesackt - und auch Teilbereiche unter den Tribünen des heutigen Baseballplatzes.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet weitere Altlasten vorhanden sind, die bisher nicht bekannt sind (ehemalige Austonungen). So wird in einer Karte des Kreises Paderborn zur Nutzung der Flächen der Altablagerung Dirkmorfeld aus dem Jahr 1997 eine Fläche im Nordwesten des Plangebiets als vermutete Altablagerung dargestellt.

Die Abgrenzung der bekannten Altlastenflächen wird im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung im Bebauungsplan und insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen ist eine Umsetzung der Planung auf den Altlastenflächen unbedenklich.

### **7.9 Immissionsschutz**

Bei der Planung von Gebieten mit gewerblicher oder gleichgelagerter Nutzung ist die Zulässigkeit von Nutzungen so zu definieren, dass Störungen auf angrenzende Wohnbereiche nicht entstehen können. Bei den angrenzenden Wohnbereichen handelt es sich im vorliegenden Fall um die Bereiche östlich des Heinz-Nixdorf-Ringes und nordöstlich des Plangebietes. Auch ist die vorhandene und dem Außenbereich zuzuordnende Bebauung westlich der Straße Almeaue zu berücksichtigen. Darüber hinaus befinden sich auch innerhalb des Plangebietes schützenswerte Wohnnutzungen.

Um rechtssichere Aussagen zum Immissionsschutz treffen zu können, wurde durch die Stadt Paderborn die DEKRA Automobil GmbH in Bielefeld mit einer Prognose der Schallimmissionen beauftragt.

Im Gutachten waren folgende Aspekte zu prüfen:

- Schallimmissionsprognose für die im Planbereich vorgesehenen Sportanlagennutzungen auf der Grundlage der 18. BImSchV [4] unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Sportanlagen.
- Überschlägige Prüfung einer gewerblichen Nutzung der vorgesehenen Stellplatzflächen im Plangebiet während der Nachtzeit auf der Grundlage der TA Lärm [1].
- Überschlägige Abschätzung, welche Auswirkungen sich durch die nicht wesentlich störenden Betriebe im Bereich der Sondergebietsflächen für die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes ergeben.
- Prognose der Schallimmissionen durch die an das Plangebiet angrenzenden relevanten Verkehrsstraßen sowie durch die Haupteinfahrstraßen innerhalb des Plangebietes. Abgleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 [9] und Ausarbeitung passiver Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung von resultierenden Schalldämmmaßnahmen im Planbereich, soweit die Orientierungswerte der DIN 18005 [9] überschritten werden.

### **Sportanlagennutzung**

Im Zusammenhang mit der Schallimmissionsprognose für die im Planbereich vorgesehenen Sportanlagennutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Sportanlagen wurde im Gutachten ein gleichzeitiger max. Spielbetrieb auf sechs Spielfeldern (zwei auf der Hochdeponie und vier nördlich der Hochdeponie) sowie auf einem möglichen Kleinspielfeld auf der Hochdeponie tagsüber während der Normalzeiten als auch während der Ruhezeiten untersucht.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Sportanlagen kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass ein Spielbetrieb auf den im Plangebiet vorgesehenen Sportanlagen während der Normalzeiten tags ohne weitere Einschränkungen möglich ist. Während der Ruhezeiten tags sind die Spielfelder nur zu Trainingszwecken zu nutzen oder alternativ in eingeschränktem Rahmen für den Spielbetrieb. Hierbei ergibt sich folgende mögliche alternative Nutzung:

Spielbetrieb mit bis zu 100 Zuschauern auf dem nordwestlichen im Plan kenntlich gemachten Spielfeld.

Spielbetrieb ohne wesentliche Zuschauerbeteiligung (max. 10 Zuschauer) oder Training auf den nordöstlichen und südöstlichen im Plan kenntlich gemachten Spielfeldern.

Keine Nutzung auf dem verbleibenden Platz sowie auf Flächen der Hochdeponie.

Damit eine solche Nutzung nicht zu einer Richtwertüberschreitung führt, war die geplante nördliche Baugrenze für das Jugendgästehaus um ca. 8 m in südliche Richtung zu verschieben oder alternative Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (keine Bettenraumfenster im Nahbereich des nordwestlich geplanten Spielfeldes). Während der Nachtzeit ist eine Nutzung der Spielfelder auszuschließen. Um eine Nutzung der Spielfelder auch in den Ruhezeiten zu gewährleisten, wurde die Baugrenze wie im Gutachten dargelegt um 8 m in südlicher Richtung verschoben.

### **Sondergebietsflächen**

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben im Bereich der Sondergebietsflächen des Plangebietes an den Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes in fast allen Bereichen die vorgegebenen Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. An den Immissionspunkten, an denen die vorgegebenen Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) unterschritten

werden, liegen die entsprechenden Beurteilungspegel unterhalb der im Gutachten ermittelten Planwerte, die die gegebene Vorbelastung berücksichtigen. Es wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass bei Beherbergungsstätten An- und Abfahrten von Pkw auch während der Nachtzeit stattfinden. Diese Aktivitäten sind je nach Umfang durch den im Gutachten zugrunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht abgedeckt. Für solche Betriebe wird somit (wie auch für das geplante Jugendgästehaus) eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dabei sind insbesondere die Lage des Stellplatzes und die Nähe der nächstgelegenen relevanten Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse ist daher eine Ansiedlung nicht störender Betriebe auf den festgesetzten Sondergebietsflächen als unproblematisch anzusehen.

### **Nutzung der Stellplatzanlage bzw. der Parkpalette bei Sportveranstaltungen**

Zur Nutzung der geplanten Stellplatzanlage sowie der möglichen Parkpalette kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass im Rahmen von Bundesligaspielen in der nahegelegenen Benteler-Arena eine uneingeschränkte Nutzung der Stellplatzflächen bzw. der Parkpalette möglich ist. Nachtabfahrten sind hierbei als seltene Ereignisse gemäß der 18. BImSchV [4] zu betrachten. Darüber hinaus ist auch während der Tageszeit eine Nutzung der Stellplätze bzw. der Parkpalette im Rahmen des im Plangebiet vorgesehenen Sportanlagenbetriebes möglich. Während der Nachtzeit ergeben sich Einschränkungen für die ebenerdigen Stellplatzflächen ( $\leq 400$  Pkw-Bewegungen während der lautesten Nachtstunde, keine Parkpaletten-Nutzung). Alternativ kann die Parkpalette genutzt werden, wobei jedoch die Seitenflächen hierbei zu schließen sind.

Die Fußgängerverkehre von der Stellplatzanlage in Richtung Benteler-Arena sowie von der Arena zur Stellplatzanlage sind im Rahmen von Bundesligaspielen während der Tageszeit uneingeschränkt möglich. In der Nachtzeit sind die vorgenannten von den Fußgängerverkehren ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen wie die zuvor genannten Kfz-Verkehre als seltene Ereignisse gem. 18. BImSchV zu betrachten.

Mit den vorgenannten Ergebnissen ist eine Nutzung der Stellplatzanlage bzw. der möglichen Parkpalette für die im Plangebiet vorgesehenen Sportnutzungen nachgewiesen. Eine Umsetzung der Planung ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aussagen des Gutachtens unbedenklich realisierbar.

### **Gewerbliche Nutzung der Stellplatzflächen bzw. der Parkpalette während der Nachtzeit**

Es besteht zwar kein konkreter oder aktueller Anlass, doch wurden im Rahmen des Gutachtens auch die gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage bzw. der Parkpalette während der Nachtzeit untersucht, um auch für eine mögliche und denkbare gewerbliche Nutzung verbindliche Aussagen zu erhalten. Aufgrund der im Nahbereich und Umfeld befindlichen Wohnnutzungen ist hierbei die Zahl der Pkw-Bewegungen (ohne Nutzung der Parkpalette) im Bereich der ebenerdigen Stellplatzflächen auf 300 Bewegungen während der lautesten Nachtstunde zu begrenzen. Alternativ kann die Parkpalette genutzt werden, wobei jedoch die Seitenflächen zu schließen sind und auf eine Nutzung der oberen, offenen Parkebene zu verzichten ist. Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze ist die Zahl der Bewegungen (bei gleichzeitiger Nutzung der Parkpalette) auf 100 Bewegungen zu begrenzen. Im Bereich der Stellplatzanlage sind die Fahrgassen aus ungeriffeltem Gussasphalt herzustellen.

Die Stadt ist bemüht eine im Nahbereich der Stellplatzanlage befindliche private Grundstücksfläche sowie das dazugehörige Wohnhaus zu erwerben. Nach erfolgtem Erwerb kann zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Gutachten eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit der vorgenannten Anlagen für gewerbliche Nutzungen geprüft werden.

### **Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehr**

In den Randbereichen des Plangebietes entlang der Paderborner Straße sowie des Heinz-Nixdorf-Rings werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [9] für ein Gewerbegebiet überschritten. Darüber hinaus wird an den bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet sowie an der Lise-Meitner-Schule der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags an einzelnen Gebäudeseiten überschritten.

Ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen scheidet aufgrund der innerstädtischen Lage als auch aus städtebaulichen Erwägungen aus.

In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, ergibt sich aus den vorgenannten Gründen nur die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen. Hierbei werden entsprechende Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 [8] für schutzbedürftige Räume notwendig. Die Anforderungen ergeben sich aber nur für Fenster und Balkontüren von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Dies sind Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste-, Fernsehzimmer, Wohnküche sowie Büro- und Schulungsräume etc. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass in den an die Paderborner Straße und den Heinz-Nixdorf-Ring angrenzenden Sonderbauflächen keine neuen Wohnungen zulässig sind. Auch wird der vorhandene Wohnungsbestand auf den passiven Bestandsschutz beschränkt. Somit werden Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nur für Neubauten von Büro- und Schulungsräumen bzw. nur im Rahmen von Sanierungen an der vorhandenen Wohnbebauung erforderlich.

Im Bebauungsplan werden auf Basis des Lärmgutachtens maßgebliche Außenlärmpegel als Lärmpegelbereiche festgesetzt, die das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile aufzeigt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen ist eine Entwicklung des Planbereiches auch unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr vertretbar.

Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass von den geplanten Nutzungen im Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgehen. Im Rahmen der gebotenen Abwägung ist deshalb eine Verwirklichung der Planungsziele auch unter Würdigung der Lärmbeeinträchtigungen städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

### **Achtungsabstände**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263 liegt unter Berücksichtigung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) außerhalb von Achtungsabständen. Es werden somit angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18) eingehalten.

### **7.10 Werbeanlagen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 263 als Ergänzung der südlich und nördlich angrenzenden auch architektonisch hochwertigen IT- und Dienstleistungsbereiche sowie der Wohnbebauung östlich des Heinz-Nixdorf-Ringes ist von besonderer und erheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt Paderborn. Die Paderborner Straße sowie der Heinz-Nixdorf-Ring vermitteln von der Autobahn 33 kommend oft den ersten Eindruck der Bischofs- und Universitätsstadt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es deshalb, das Plangebiet zu einem Stadtbereich mit hohen gestalterischen Qualitäten zu entwickeln. Hierbei sind auch Werbeanlagen von nicht unerheblicher Bedeutung. Der Gesetzgeber ermöglicht

den Gemeinden auf Basis des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO die Steuerungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für Werbeanlagen auf den Grundstücksflächen und auf Grundlage des § 86 BauO NRW die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten Bereichen zu definieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Plangebiet IT- und Dienstleistungsnutzungen, eine Jugendherberge/Jugendgästehaus sowie großzügig bemessene Sport- und Freizeitanlagen zu etablieren. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Nutzungen wird für das Plangebiet ein einheitlicher und harmonischer Gesamteindruck angestrebt. Dabei ist es städtebauliches Ziel, unter besonderer Berücksichtigung und Einbindung vorhandener Nutzungen (Lise-Meitner-Schule, Ahornsportpark) das Plangebiet zu einem ansprechenden Dienstleistungsbereich mit weitestgehend einheitlichen baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmerkmalen zu entwickeln, in dem auch große Grün- und Sportbereiche zu einer Gliederung und Aufwertung des Plangebietes beitragen sollen.

Angestrebt wird für das Plangebiet insgesamt eine individuelle hochwertige architektonische Ausprägung bei gleichzeitiger Einhaltung eines einheitlichen gestalterischen homogenen Rahmens.

Es wird mit den Regelungen zu Werbeanlagen eine gebietspezifische Gestaltungsabsicht verfolgt, die zu dem vorgenannten einheitlichen und homogenen Gesamteindruck des Plangebietes beiträgt und damit einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung des Plangebietes leistet. Die einheitliche Gestaltung und Steuerung von Werbeanlagen ist von erheblicher Bedeutung und soll über die reine Verunstaltungsabwehr hinaus eine positive gestalterische Entwicklung des Planbereiches ermöglichen und der Tendenz zu immer größeren und bunteren Werbeanlagen entgegenwirken.

Dabei ist Werbung notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Werbung kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Sie darf jedoch das Straßen-, Siedlungs- und Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken.

So werden auf Basis des Bebauungsplanes willkürlich aufgestellte freistehende Werbeanlagen eingeschränkt und sonstige Werbeanlagen an Gebäuden in Größe, Form und Lage eindeutig definiert. Es besteht bei unregelmäßigen Werbeanlagen die Gefahr, dass ein Effekt einsetzt, der das Erscheinungsbild sowie die städtebauliche Ordnung des Plangebietes dauerhaft schädigt und mindert. Insbesondere besteht die Gefahr, dass schutzwürdige öffentliche Nutzungen (Schule, Jugendherberge, Sportflächen), die in besonderer Weise auf ein abgestimmtes, einheitliches und wohlgestaltetes Umfeld angewiesen sind, durch eine Überfrachtung mit Werbeanlagen empfindlich in ihrer Außendarstellung und öffentlichen Wahrnehmung gestört werden. Neben den vorgenannten Nutzungen trifft dies insbesondere auch auf die angedachten Dienstleistungsnutzungen mit ihren Büroarbeitsplätzen zu. Gerade Büroarbeitsplätze erfordern neben bestmöglichen sonstigen Arbeitsplatzbedingungen auch ein abgestimmtes und harmonisches Umfeld, um optimale Produkt- und Arbeitsergebnisse erzielen zu können sowie ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.

Es ist zu befürchten und nicht auszuschließen, dass das städtebaulich angestrebte einheitliche Straßen- und Siedlungsbild durch unregelmäßige Werbeanlagen dauerhaft gemindert und beeinträchtigt wird. Die vorgenannten, zum Teil sensiblen Nutzungen benötigen aber ein

abgestimmtes einheitliches und wohlgestaltetes Umfeld. Freistehende Großwerbetafeln und sonstige Werbeanlagen, die ungeordnet und wahllos auf bebauten und unbebauten Grundstücken, Giebelwänden und sonstigen baulichen Anlagen angebracht und angeordnet werden, stören und beeinträchtigen das angestrebte harmonische Gesamtbild des Plangebietes sowie die vorhandenen und neu geplanten Nutzungen. Wie aus Gesprächen mit potentiellen Bewerbern zu erfahren war, können überhand nehmende Werbeanlagen und der daraus entstehende negative Gesamteindruck die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen erheblich beeinträchtigen.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen soll das Plangebiet deshalb im positiven Sinne beeinflusst, ein harmonisches Gesamtbild des Plangebietes ermöglicht und auch Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung östlich und nordöstlich des Plangebietes genommen werden. Auch soll mit der Regelung zu Werbeanlagen die besondere städtebauliche Situation sowie die Lagegunst des Plangebietes im Stadtgebiet vollumfänglich berücksichtigt werden.

Mit einer ansprechenden Gestaltung der Gebäude sowie deren Einbindung in die Stadtstruktur sowie mit gut gestalteten Werbeanlagen kann jeder Eigentümer einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Gesamteindruck des Plangebietes leisten.

Um eine Entwicklung im vorgenannten positiven städtebaulichen Sinne zu verwirklichen, werden folgende Regelungen getroffen:

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 813 ansprechen sollen, nicht zulässig.

### **Für die Sondergebiete SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup> werden folgende Regelungen getroffen:**

#### Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Symbole, die der Wiedererkennung dienen, dürfen die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten, jedoch nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> überschreiten.
- Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudefrontlänge und vertikale Werbeanlagen eine Länge von max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

#### Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

#### Anbringungsort

Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m<sup>2</sup> auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist.

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

---

### Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig. Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

### Sonstige Werbeanlagen

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über eine Größe von 30,00 m<sup>2</sup> als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

### Hinweis

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Umweltbericht**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei Planungen der Größenordnung des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung unerlässlich. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der ökologischen Strukturen im gesamten Planbereich ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Bereits im Jahre 2008 fand ein Scoping-Termin gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Abstimmung des erforderlichen Umfangs eines Umweltberichtes mit den Fachdienststellen statt.

Besondere Anforderungen an die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung wurden nicht gestellt. Das Fachbüro NZO-GmbH aus Bielefeld wurde beauftragt, einen Umweltbericht sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bereich des Bebauungsplanes zu erstellen.

Der nunmehr vorliegende Umweltbericht aus Juli 2014 zeigt, dass sich keine Auswirkungen hoher Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter ergeben. Unter Berücksichtigung der UVPG-Schutzgüter wird empfohlen, den östlichen Bereich des südlich des Wirtschaftsweges verlaufenden Grünkorridors (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zum Schutz eines vorhandenen, naturnahen Quellbereichs in einer Breite von 40 m festzusetzen. Diese Empfehlung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Da es sich um einen bereits intensiv genutzten Landschaftsraum handelt, bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Umweltauswirkungen durch die Planung können teilweise durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden. Um populationsrelevante Auswirkungen bzw. Auswirkungen für Individuen und damit verbundene Verbotstatbestände zu verhindern, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Gebäude innerhalb des Plangebietes sind unmittelbar vor dem Abriss von erfahrenen Fachgutachtern auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermauswochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. Bei einem Nachweis von überwinternden Fledermäusen sind Maßnahmen zur Sicherung der Tiere mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die Rodung von Baumbeständen muss außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 29. Februar), durchgeführt werden. Vor der Rodung von Gehölzbeständen sind die zu beseitigenden Gehölze von erfahrenen Fachgutachtern vor der Rodung auf Fledermäuse zu kontrollieren. Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde umzusiedeln. Sollten (potenzielle) Lebensstätten von Fledermäusen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden, so sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Gehölzrodungen und wesentliche Gehölzschnitarbeiten im Rahmen eingriffsverursachender Baumaßnahmen (v. a. Baufelderschließung und Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).

Wesentliche eingriffsverursachende Umbaumaßnahmen an Gebäuden müssen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Art (d. h. nur in der Zeit vom 15. September bis 31. März) durchgeführt werden. Für die Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden zu schaffen.

Im Bereich des zu erhaltenen Buchenwäldchens und des Feldgehölzes im Osten des Bebauungsplangebietes konnten 2012 Brutreviere von planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Zusätzlich zum Erhalt der Gehölzstrukturen müssen zum Schutz der Tiere eingriffsverursachende Maßnahmen auf den angrenzenden Flächen, wie die Rodung von Gehölzen und Baufelderschließung, entsprechend § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Sondergebiete und Sportanlagen sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Beleuchtung sollte nach unten abstrahlen. Nach oben strahlende Leuchtkegel sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

## **8.2 Kompensation**

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Paderborn durch das Büro NZO GmbH der Eingriff in Natur und Landschaft detailliert bilanziert. Hierbei wurden unterschiedliche Eingriffsfaktoren für die reichhaltigen Biotopstrukturen zugrunde gelegt. Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Biotoptypen, sonstiger ökologischer Wertigkeiten und fachlicher Aspekte wurden für die Verkehrsflächen ein Eingriffsfaktor von 1,25 und für die sonstigen Eingriffe ein Faktor zwischen 1,0 und 1,8 ermittelt.

Die durch die neuen Nutzungen ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Eingriffsfaktoren wie folgt bilanziert:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>erforderlicher Ausgleich</b>
ausgleichspflichtige Erschließungsanlagen	22.041 m <sup>2</sup>	27.551 m <sup>2</sup>
ausgleichspflichtige Sondergebietsflächen „Dienstleistungspark“ (SO <sup>1</sup> )	89.305 m <sup>2</sup>	80.844 m <sup>2</sup>
ausgleichspflichtige Sondergebietsflächen „Jugendherberge/Jugendgästehaus“ (SO <sup>2</sup> )	11.903 m <sup>2</sup>	11.130 m <sup>2</sup>
ausgleichspflichtige Gemeinbedarfsfläche	4.932 m <sup>2</sup>	2.899 m <sup>2</sup>
ausgleichspflichtige Sportflächen	38.621 m <sup>2</sup>	38.778 m <sup>2</sup>
ausgleichspflichtiges Regenklärbecken	2.887 m <sup>2</sup>	3.692 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>		<b>164.894 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächen</b>		<b>anrechenbare Ausgleichsflächen</b>
Ausgleichsflächen im Plangebiet	14.659 m <sup>2</sup>	11.793 m <sup>2</sup>
Sammelausgleichsfläche „NSG Eselsbett“ Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 u. 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 u. 122	36.226 m <sup>2</sup>	125.550 m <sup>2</sup>
Sammelausgleichsfläche „NSG Lippeniederung“ Gemarkung Marienloh Flur 2, Flurstücke 1227, 155, 322 und 1226	27.551 m <sup>2</sup>	27.551 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>		<b>164.894 m<sup>2</sup></b>

Der Ausgleichsbedarf für die neue Gemeinbedarfsfläche, das Regenklärbecken und zum Teil für das Sondergebiet „Dienstleistungspark“ wird auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes in der Größenordnung von 23.908 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Verbleibender Ausgleichsbedarf wird auf Flächen in Marienloh (Verkehrsflächen) und in Lichtenau (Sondergebiet „Dienstleistungspark“, Sondergebiet „Jugendherberge/Jugendgästehaus“ und Sportflächen) nachgewiesen.

Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen:

Den erforderlichen Ausgleich in der Größe von 27.551 m<sup>2</sup> durch neue Verkehrsflächen, im Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken im NSG „Lippeniederung“, Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstücke 1227, 155, 322 und 1226 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 27.551 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Der erforderliche Ausgleich in der Größe von 80.844 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet „Dienstleistungspark“, im Eingriffsplan mit (2) gekennzeichnet, wird auf den im Plangebiet liegenden

Ausgleichsflächen in der anrechenbaren Größe von 5.202 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Im Bebauungsplan sind die Ausgleichsflächen mit [2] kenntlich gemacht. Der verbleibende Kompensationsbedarf für die neue Sondergebietsfläche „Dienstleistungspark“ wird auf den Ausgleichsgrundstücken im „Naturschutzgebiet Eselsbett“, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 in der Größe von 21.612 m<sup>2</sup> zugeordnet. Aufgrund des Aufwertungsfaktors von 3,5 ergibt sich hier eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 75.642 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleichsbedarf für die neuen Sondergebietsflächen „Jugendherberge/Jugendgästehaus“ in der Größenordnung von 11.130 m<sup>2</sup>, im Zuordnungsplan mit (3) gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken im „Naturschutzgebiet Eselsbett“, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 in der Größe von 3.180 m<sup>2</sup> zugeordnet. Aufgrund des Aufwertungsfaktors von 3,5 ergibt sich hier eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 11.130 m<sup>2</sup>.

Den Ausgleichsbedarf für die neuen Sportflächen in der Größenordnung von 38.778 m<sup>2</sup>, im Zuordnungsplan mit (4) gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken im Naturschutzgebiet Eselsbett, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 11.079 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsfaktor von 3,5 zugeordnet. Es ergibt sich somit ein anrechenbarer Ausgleich von 38.778 m<sup>2</sup>.

Den Ausgleichsbedarf für die neuen Gemeinbedarfsflächen in der Größenordnung von 2.899 m<sup>2</sup>, im Eingriffsplan mit (5) gekennzeichnet, wird auf den Grünlandflächen der Ausgleichsflächen im Plangebiet ein Ausgleichsgrundstück mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 somit in der Größe von 4.141 m<sup>2</sup> zugeordnet. Im Bebauungsplan und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [5] kenntlich gemacht.

Der Ausgleichsbedarf für das Regenklärbecken in der Größenordnung von 3.692 m<sup>2</sup>, im Eingriffsplan mit (6) gekennzeichnet, wird auf der Ausgleichsfläche im Plangebiet (heutige Ackerfläche) ein Ausgleichsgrundstück mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 in der Größe von 3.692 m<sup>2</sup> zugeordnet. Im Bebauungsplan und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [6] kenntlich gemacht.

#### Kompensationsfläche „Eselsbett“, Lichtenau

Das „NSG Eselsbett“ wurde durch die Entnahme nicht standortgerechter Nadelbäume, die Renaturierung von Stillgewässern und die Wiedervernässung ehemaliger Moorflächen ökologisch erheblich aufgewertet.

Auf Basis vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt Lichtenau wurde der Stadt Paderborn ein Flächenkontingent von insgesamt 138.336 m<sup>2</sup> zum Ausgleich eigener Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Von diesem Kontingent sind noch 133.970 m<sup>2</sup> einsetzbar. Für Maßnahmen des Bebauungsplanes SN 263 werden von dem vorgenannten Kontingent 126.792 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

#### Kompensationsfläche „Tallewiesen“, Marienloh

Die Kompensationsfläche liegt in der Lippeaue, südwestlich von Marienloh im NSG „Lippenederung“ zwischen Bad Lippspringe und Mastbruch.

Auf der Kompensationsfläche wurden anteilige Ackerflächen (5,3 ha) in Grünland umgewandelt. Insgesamt wird die Fläche ganzjährig extensiv beweidet. Ziel ist die Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft.

Die Kompensationsfläche ist insgesamt 171.366 m<sup>2</sup> groß. Die einsetzbare Fläche beträgt 135.856 m<sup>2</sup>. Davon stehen noch 113.619 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff durch neue Nutzungen ausgeglichen. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist aus Umweltgesichtspunkten deshalb unbedenklich.

### **8.3 Artenschutz**

Der vom Büro NZO erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus Juli 2014 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die vertiefende Prüfung im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgte Art-für-Art für die im Bereich des Plangebietes tatsächlich vorkommenden planungsrelevanten Arten.

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich.

Weitergehende Erläuterungen zum Artenschutz sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros NZO, der dem Planverfahren beigelegt ist, zu entnehmen.

Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 263 verbindlich geregelt.

### **8.4 Klimaschutz**

Betrachtungen zum Klimaschutz erfordern zunächst eine Differenzierung in zwei Hierarchieebenen.

1. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels sind mit der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuches nunmehr auch Fragen des Klimaschutzes im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu behandeln. Hierzu gehört u. a. der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. Es können diesbezüglich Maßnahmen notwendig werden, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-) Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

2. Der örtliche/lokale Klimaschutz ist bereits seit längerem im Baugesetzbuch verankert. So sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Belange des Klimas bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

---

### **Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Globalklima**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt. Neben der betreffenden Klimaschutzklausel und den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB benannten Belange des Klimas sind weitere Belange des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB herausgestellt.

In diesem Zusammenhang soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden durch:

- 1) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
sowie
- 2) Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Unter Ziffer 1) – den eigentlichen Klimaschutz (Mitigation) im engeren Sinne – fallen zum einen Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden, zum Ziel haben.

Der städtebauliche Klimaschutz hat dabei insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll, zum Ziel.

Zum anderen ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen. Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.

Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Unter Ziffer 2) – also Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen – fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen (Adaptation) an den unvermeidlichen Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um

- die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren,
  - eine Schädigung auszuschließen
- und
- die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.

In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen. Zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein.

Zum Schutz des Klimas und zur Minderung der Folgen des sich abzeichnenden Klimawandels bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sollten nach Auffassung der Stadt Paderborn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.
- Die Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden.
- Die Versickerung von Regenwasser oder die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (soweit möglich).
- Eine gute Durchgrünung des Plangebietes sowie nach Möglichkeit eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung.

Weitere klimarelevante Belange betreffen die Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs. Aspekte sind hier:

- die Ausrichtung der Gebäude; die Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung sollte im Mittel < (kleiner) 45 ° betragen.
- die Vermeidung von Verschattungen durch Gebäude; die Einstrahlungsverluste durch Orientierung, Verschattung und Topographie sollten maximal 20 % betragen.
- die Vermeidung von Verschattung durch Vegetation.
- die Sicherstellung einer Mindestbelichtung und -besonnung.

Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. In zwei Stufen in den Jahren 2014 und 2016 wird die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard. Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien wird der Bebauungsplan Nr. SN 263 jedoch nicht treffen.

Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen. Die vorgenannten Aspekte berücksichtigen insbesondere die geplanten Nutzungsmöglichkeiten im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263. Die geplante Jugendherberge sowie die angedachten Dienstleistungsnutzungen ermöglichen aufgrund der Dimension und Größenordnung der Gebäude eine Vielzahl von energetischen Einsparpotentialen sowie den Einsatz zukunftsweisender Technologien.

Aufgrund der schluffigen bis tonigen Lehmschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Eine Dach- und Fassadenbegrünung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zu. Mit den im Plangebiet festgesetzten Grün- und Waldflächen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dem Erhaltungsgebot von Baum- und Strauchpflanzungen und den privaten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird eine optimale Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in den Landschaftsraum ermöglicht.

Die geplanten Grundstückszuschnitte lassen eine Ausrichtung der neuen Gebäude sowie der Dachflächen nach Süden zu. Aus solarenergetischer Sicht ist eine reine Südausrichtung der

Dachflächen als optimal anzusehen. Gebäude sollten nach gängiger Auffassung mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen. Dies kann im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263 aufgrund der Topographie und des erforderlichen Einfügens in die geplanten Baustrukturen idealtypisch umgesetzt werden.

Ausreichend große Abstände zwischen bestehenden und geplanten Grünflächen sowie der Neubebauung verhindern eine übergroße bzw. unzumutbare Verschattung der Neubebauung.

Eine gute, d. h. auch fußläufige Anbindung des Plangebietes zu maßgeblichen Infrastruktureinrichtungen ist gegeben, hat aber aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nur eine untergeordnete Bedeutung. Auch zu den öffentlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Bus) besteht eine gute Anbindung.

Die vorgenannten Aspekte insbesondere aber das Nebeneinander von Sport-, Freizeit- und Arbeitsstätten trägt zur Reduzierung von Kfz-Fahrten und somit zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

Mit der Festsetzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie des Notwasserweges werden die Belange des Hochwasserschutzes bei Starkniederschlagsereignissen ausreichend berücksichtigt. Die vorgenannte Maßnahme berücksichtigt insbesondere auch mögliche zukünftige Auswirkungen des Klimawandels.

### **Örtlicher Klimaschutz**

Der Umweltbericht der NZO GmbH aus Bielefeld trifft zum örtlichen Klimaschutz folgende Aussagen:

Die Klimaanalyse der Stadt Paderborn (BANGERT 1990) weist den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich nördlich der Deponie Almeaue und des Baseballplatzes als Flächen mit einem ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aus. Die landwirtschaftlichen Flächen gehören zu den Freilandklimatopen und sind Kaltluftentstehungsgebiete, auf denen nachts Kalt- und Frischluft entsteht. Es handelt sich um Bereiche mit stagnierender Kaltluft in den Bachtälern und Niederungen. Aufgrund der topographischen Lage und des hohen Feuchteangebotes in der Aue der Alme ist die Gefahr der Nebelbildung hoch. Die Flächen haben nachts eine bioklimatische Ausgleichsfunktion für benachbarte bebaute Flächen. Es liegen keine stadtklimatisch bedeutenden Kaltluftbahnen im Bereich des Bebauungsplangebietes vor.

Die Waldfläche östlich der Straße Almeaue weist ein Waldklima mit einer Dämpfung aller Klimatelemente auf. Wald hat hohe Luftfilterfunktionen und tagsüber eine sehr hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion.

Als Stadtrandklimatop mit einer leichten Dämpfung der nächtlichen Abkühlung wird die Hochdeponie eingestuft. Insgesamt herrschen nicht belastende bioklimatische Verhältnisse.

Der Baseballplatz, östlich der Hochdeponie, liegt im Bereich von Industrie- und Gewerbeklima. Bei hoher Versiegelung kommt es zu starker sommerlicher Aufheizung. Die Windgeschwindigkeit ist verringert und die nächtliche Abkühlung gedämpft. Es herrschen ungünstige bioklimatische Verhältnisse.

Vorbelastungen der Luft bestehen im Bereich des Plangebietes aufgrund der Immissionsbelastungen der angrenzenden stark frequentierten Verkehrsachsen. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Heinz-Nixdorf-Ring (L 813), an der nördlichen Grenze die Paderborner Straße. Die BAB 33 liegt ca. 500 m westlich des Plangebietes. Im Wesentli-

chen kann es zu einer Beeinträchtigung durch Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickoxide (NO, NO<sub>2</sub>) kommen. Messwerte liegen für das Plangebiet jedoch nicht vor.

Die im Bereich Kernstadt Paderborn/Friedrichstraße betriebene Feinstaubmessstation des LANUV NRW im Jahr 2006 hat insgesamt 19 mal eine Überschreitung des Grenzwertes von 50 µg PM<sub>10</sub> pro m<sup>3</sup> Luft innerhalb des Jahres festgestellt. Die gesetzlichen Vorgaben mit max. 35 Überschreitungstagen im Jahr (39. BImSchV) wurden somit für die Kernstadt im Jahr 2006 eingehalten. Zu berücksichtigen ist, dass die Messstation im Bereich dichter Bebauung und sehr hoher Verkehrsbelastung liegt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Plangebiet aufgrund der windoffeneren Lage eine deutlich geringere PM<sub>10</sub>-Belastung vorliegt. Für Stickstoffmonoxid (NO) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) wurden an der Messstation an der Friedrichstraße zum Teil sehr hohe Tagesmittelwerte gemessen, jedoch wurde die geltenden Grenzwerte von max. 40 µg/m<sup>3</sup> Luft im Jahresdurchschnitt ebenfalls eingehalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte für PM<sub>10</sub>, NO und NO<sub>2</sub> im Bereich des Plangebietes ebenfalls eingehalten werden.

Die als starke Kaltluftentstehungsgebiete eingestuft landwirtschaftlichen Flächen des Bebauungsplangebietes werden durch Versiegelung und Überbauung verringert. Die versiegelten Flächen tragen durch die hohe Wärmespeicherfähigkeit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und zur Verringerung der Temperaturdifferenzen zwischen Tag und Nacht bei, d. h. es entstehen Wärmeinseln. Die Windgeschwindigkeiten werden durch die Gebäude reduziert.

Zu berücksichtigen ist hierbei der Erhalt der Wald- und Gehölzflächen an der Straße Almeue und am Heinz-Nixdorf-Ring sowie die Planung von Grünflächen, beispielweise der Korridor südlich des Wirtschaftsweges sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der Waldfläche an der Almeue. Hier sind Grünstrukturen vorgesehen, die klimatische Ausgleichwirkung für die angrenzenden Flächen aufweisen, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Planung nur von mittlerer Erheblichkeit sind.

Durch die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen, Freizeit- und Sportanlagen wird es zu einer Zunahme der Immissionsbelastung (insbesondere NO<sub>2</sub>) aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre und verschlechterter Luftaustauschbedingungen kommen. Aufgrund der bestehenden hohen Vorbelastungen durch die angrenzenden hoch frequentierten Straßen sind die betriebsbedingten Auswirkungen in ihrer Erheblichkeit aber als gering einzustufen.

Der Erhalt der Waldflächen und vorhandener Gehölzstrukturen (Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB) im Plangebiet, die Pflanzung weiterer Gehölze im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zur Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Stäuben und Schadgasen bei. Sie wirken ausgleichend auf das Standortklima und vermindern die o. g. Temperaturdifferenzen. Auch die Pflanzung von Bäumen im Bereich privater Stellplatzflächen wirkt sich günstig auf die klimatischen Verhältnisse des Bebauungsplangebietes aus.

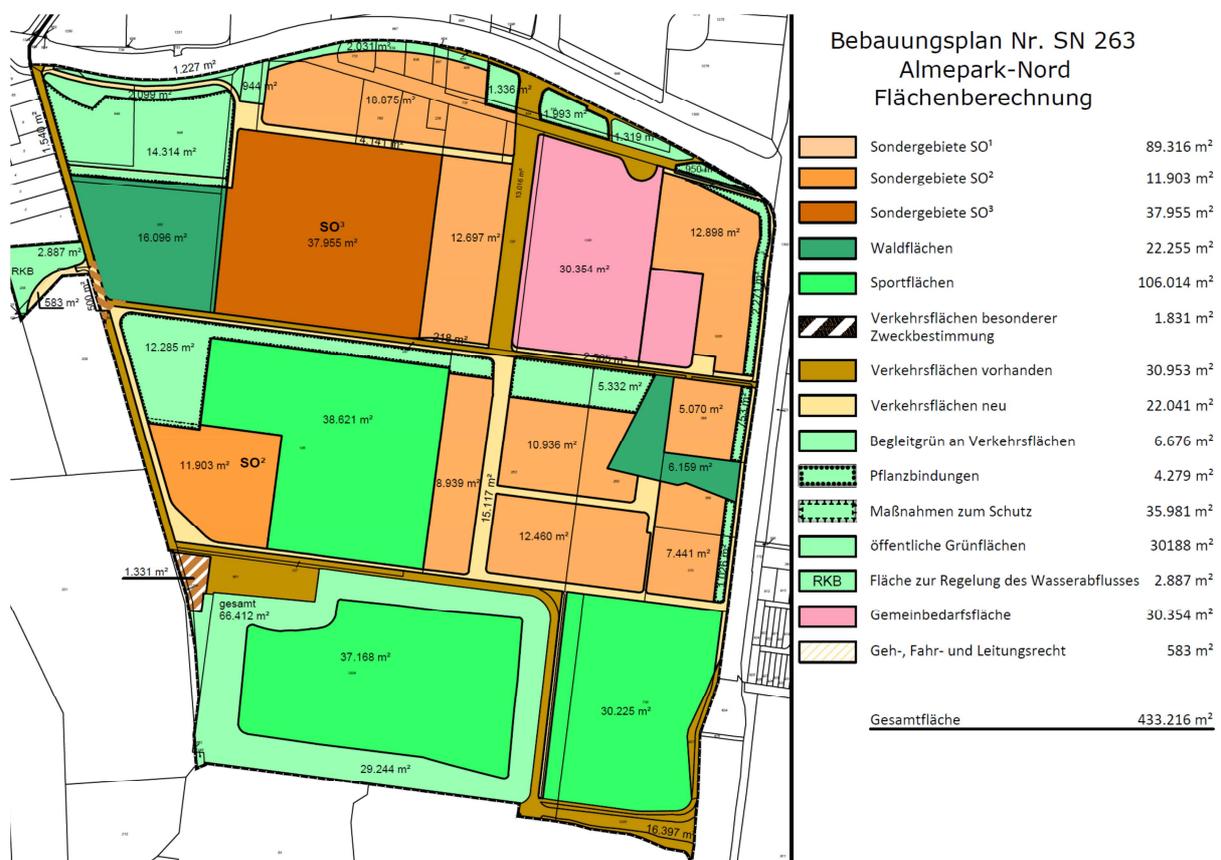
Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen werden empfohlen, da sie auch zur Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Filterung von Staub und sonstigen Immissionen durch das Blattwerk beitragen. Darüber hinaus werden monotone Fassaden optisch belebt und aufgewertet und bieten zusätzlichen Lebensraum für die Fauna. Der Bebauungsplan ermöglicht ausdrücklich eine Dach- und Fassadenbegrünung.

Die Freiflächen des Plangebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Waldbereiche weisen eine hohe Luftfilterfunktion auf und tagsüber eine sehr hohe klimatische Ausgleichsfunktion. Die Deponie Almeaue wird als Stadtrandklimatop mit einer leichten Dämpfung der nächtlichen Abkühlung eingestuft.

Als Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft sieht der Umweltbericht insbesondere den Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität, die Veränderung des Kleinklimas (Ersatz des Freiflächenklimas durch Siedungsklima) und eine Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastung. Es sind nach Aussage des Umweltberichtes aber keine hohen bioklimatischen Belastungen zu erwarten. Der Erhalt klimatisch bedeutender Waldflächen und Grünstrukturen sowie die Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lässt nur eine geringe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erwarten.

Für das Plangebiet werden stadtklimatische Problemstellungen aufgrund des sehr hohen Grün- und Freiflächenanteils sowie der Lage im Stadtgebiet bzw. am Rande des Almetals nicht gesehen.

## 9. Flächenbilanzierung



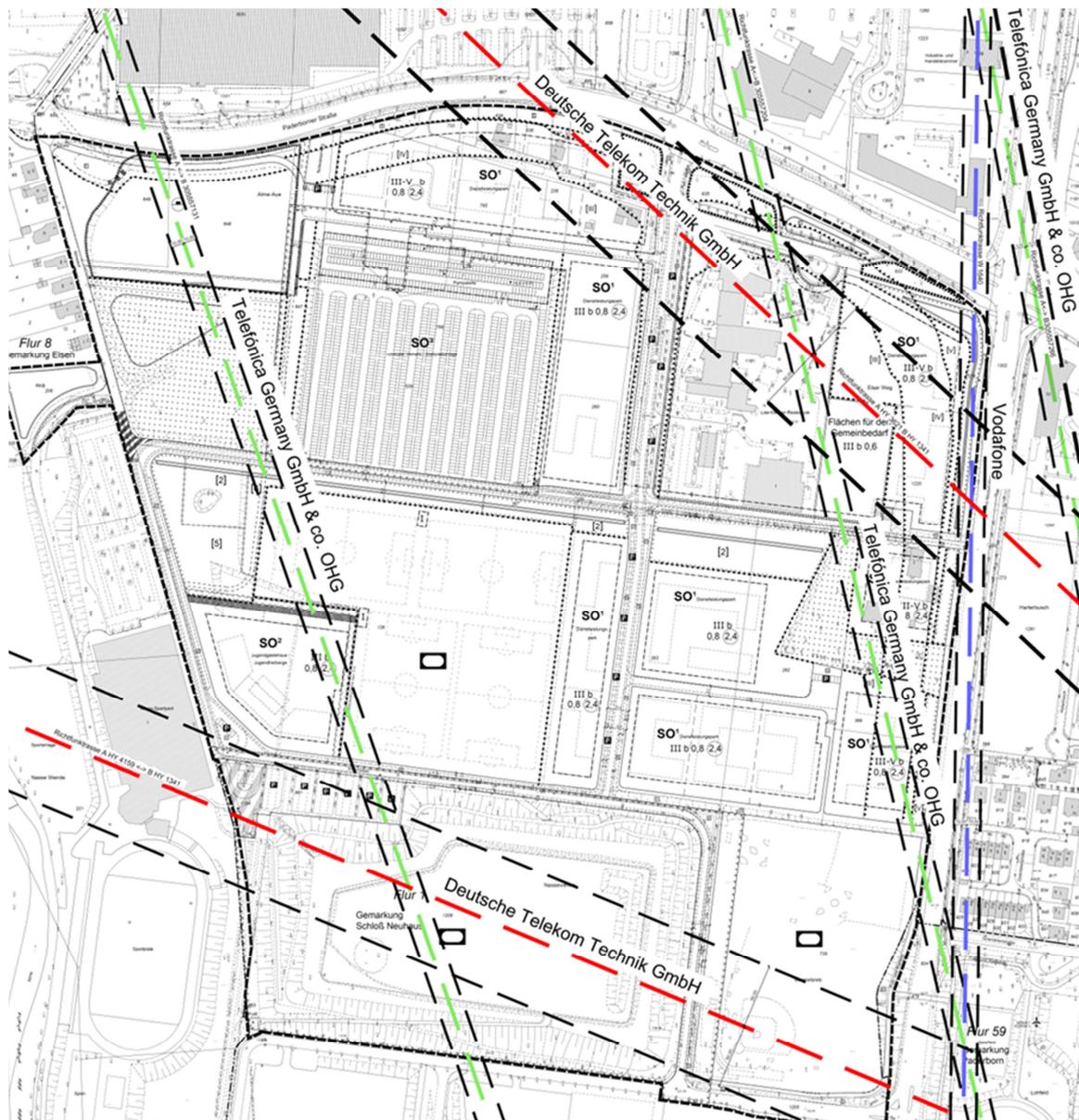
Der Planbereich weist eine Gesamtgröße von rd. 43,3 ha auf. Auf vorhandene bzw. neu geplante Verkehrsflächen entfallen dabei ca. 5,1 ha, auf Sonderbauflächen für Dienstleistungsnutzungen ca. 9,0 ha, auf Sonderbauflächen für den ruhenden Verkehr 3,7 ha, auf Sonder-

baulichen für eine Jugendherberge/Jugendgästehaus ca. 1,2 ha, Gemeinbedarfsflächen 3,0 ha, auf Sportflächen 10,6 ha und auf Flächen zur Regelung des Wasserabflusses 0,3 ha. Auf schützenswerte Grünbestände, Begleitgrün an Verkehrsflächen, Flächen für Pflanzbindungen sowie auf Waldflächen entfallen rd. 9,0 ha.

## 10. Hinweise / Sonstiges

### Richtfunktrassen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 263 wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen der Deutschen Telekom GmbH, der Vodafone GmbH und der Telefonica Germany GmbH sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.



Um mögliche Interferenzen im Bereich der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen der militärischen Luftfahrt zu vermeiden, dürfen Gebäude Bauhöhen zwischen 30 m und 42 m nicht überschreiten. Neben baulichen Anlagen dürfen auch keine sonstigen technischen Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. in die Richtfunktrassen bzw. den Luftraum ragen. Der Bebauungsplan lässt eine maximal fünfgeschossige Bauweise entlang der Paderborner und dem Heinz-Nixdorf-Ring zu. In den sonstigen Bereichen wird eine max. dreigeschossige Bauweise geregelt. Aufgrund der max. Geschossigkeit ist nicht davon auszugehen, dass Bauvorhaben in den vorgenannten Bereich hineinragen werden.

Über die vorgenannten Aspekte hinaus wird mit einem entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine mögliche Beeinträchtigung der Richtfunktrassen sowie der militärischen Luftfahrt verhindert. Es wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes geregelt, dass bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen sind. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

In den Bebauungsplan werden über den vorgenannten Hinweis hinaus folgende Hinweise aufgenommen:

#### **Kampfmittelfunde**

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind Einzelmeldungen an die Bezirksregierung Arnsberg notwendig.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe Tel. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

#### **Bodenfunde**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet wissenschaftlich bedeutende Fundplätze befinden, sind diese vor einer Erschließung bzw. einer Bebauung archäologisch zu untersuchen. Deshalb ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Baubeginn im Voraus beim LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) bekannt zu machen, um baubegleitend tätig werden zu können.

Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **Baugrunduntersuchung**

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und vorherigen Nutzungen (z. B. Austonungen) wird im Vorfeld zu geplanten Bauvorhaben dringend eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

---

### **Abwasserbeseitigung/Druckentwässerung**

Das anfallende Schmutzwasser des im Plan kenntlich gemachten Bereiches muss mittels einer Druckentwässerung abgeleitet werden. Es sind private Pumpstationen für Schmutzwasser auf den Grundstücken zu errichten. Weitere Auskünfte zur Druckentwässerung erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB).

### **Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

### **Vogelschutz**

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

### **DIN-Normen/Richtlinien**

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

### **Aufhebungsvermerk**

Durch den Bebauungsplan Nr. SN 263 werden die Festsetzungen im überplanten Bereich der Bebauungspläne Nr. SN 285, SN 260 A, SN 260 I. Änderung, SN 222, und 58 E außer Kraft gesetzt.

## **11. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und einem Zuordnungsplan mit der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Außerdem sind eine städtebauliche Begründung mit einem Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Grünordnungsplan beigefügt.

## **12. Bodenordnung**

Der weit überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Paderborn. Nur wenige Teilbereiche an der alten Paderborner Straße sowie am Heinz-Nixdorf-Ring sind noch im privaten Eigentum. Der Bereich am Heinz-Nixdorf-Ring, der sich im privaten Besitz befindet, kann ohne bodenordnende Maßnahmen, nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen, umgesetzt werden. Erforderliche Erschließungsflächen befinden sich im städtischen Eigentum. Anders stellt sich die Situation im Bereich einer privaten Grundstücksfläche an der alten Paderborner Straße dar. Hier quert eine zwingend erforderliche Erschließungsstraße die privaten Grundstücksflächen. Um die angedachten Planungsziele uneingeschränkt verwirklichen zu können, ist die Stadt Paderborn bemüht, erforderliche Flächen zu erwerben. Sollte ein freihändiger Erwerb der notwendigen Flächen nicht möglich sein, ist zur Verwirklichung der Planung evtl. ein Umlegungsverfahren einzuleiten.

### **13. Kosten**

Für die Erschließung des Plangebietes sowie den erforderlichen Ausgleich ist mit folgenden geschätzten Kosten zu rechnen:

Kanalbaukosten:	2.800.000 €
Straßenbaukosten:	5.000.000 €
Stellplatzanlage:	2.500.000 €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	361.000 €

Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen findet eine teilweise Refinanzierung der Straßenbaukosten sowie der Ausgleichsmaßnahmen statt. Auch wird eine teilweise Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Verkauf der Grundstücke erfolgen.

### **14. Gesamtabwägung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ sowie der parallel verlaufenden 131. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das planerische Ziel verfolgt, den Bereich zwischen der Ahornallee, der Almeaue und dem Heinz-Nixdorf-Ring bis zur Paderborner Straße städtebaulich weiter zu entwickeln. Es wird das Ziel verfolgt, neue Nutzungen in das Umfeld einzubinden und zu integrieren und dabei attraktive Flächen insbesondere für den IT-, Büro- und Dienstleistungsbereich zur Verfügung zu stellen.

Neben Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe sollen auch Neuansiedlungen ermöglicht werden.

Zudem soll der Standort sowie eine Erweiterung Lise-Meitner-Schule abgesichert und in die städtebaulichen Überlegungen eingebunden werden, eine Sicherung und Entwicklung der Grünsubstanz gewährleistet und eine Neuordnung der Stadionstellplätze planungsrechtlich abgesichert werden. Die planungsrechtliche Absicherung einer neuen Stellplatzanlage sichert nicht nur die notwendigen Stellplätze für die neuen Sportnutzungen, sondern ermöglicht auch eine Neuordnung der Stadionstellplätze auf der Nordseite der Paderborner Straße.

Der bereits im Quartier manifestierte Standortfaktor „Sport und Freizeit“ soll mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 weiter entwickelt werden, um in Verbindung mit dem Ahornsportpark einen Sportflächenschwerpunkt mit enormen Freizeitqualitäten für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Paderborn sowie für den Breiten- und Leistungssport zu schaffen. Ziel der Stadt Paderborn ist es, im Planbereich weitere sport- und freizeitbezogene Anlagen anzusiedeln, um eine Verbindung von zukunftsweisender Technologie und attraktiver Freizeitgestaltung in Fortsetzung der vorhandenen gewerblichen wie auch sportlichen Nutzungen zu ermöglichen. Es wird aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur perspektivisch kein weiterer Standort im Stadtgebiet von Paderborn gesehen, der ein ähnlich hohes Sportentwicklungspotential im Schnittpunkt der einwohnerstärksten Stadtteile mitbringt.

Das Deutsche Jugendherbergswerk hat Interesse, in direkter Nachbarschaft zum Ahorn-Sportpark eine sportbetonte Jugendherberge/Jugendgästehaus zu errichten. Diese Maßnahme ermöglicht eine sinnvolle und städtebaulich wünschenswerte Arrondierung der Nutzungen und erlaubt und gestattet zweckmäßige Synergien der beiden Einrichtungen. Eine Jugendherberge im Nahbereich des Ahornsportparks fügt sich problemlos in die städtebauli-

che Situation ein und bietet die Möglichkeit, die vorhandenen und geplanten sportlichen Nutzungen sinnvoll abzurunden.

Um das Plangebiet in der gewünschten Form zu entwickeln, kann die vorhandene Wohnnutzung nur noch den passiven Bestandschutz genießen. Dies bedeutet, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt wird. Auch erlischt bei Zerstörung und erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung der Bestandsschutz.

Festzuhalten ist, dass im Rahmen der gebotenen Abwägung dem städtebauliche Ziel, hier einen hochwertigen Dienstleistungspark zu entwickeln, Vorrang gegenüber einem erweiterten Bestandschutz gegeben wird, zumal die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Schaffung und dem Erhalt von notwendigen Arbeitsplätzen beitragen und die Sportentwicklung der Stadt Paderborn erheblich positiv fördern. Eine Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist auch unter Würdigung der vorhandenen Wohnbebauung sinnvoll und unbedenklich.

Durch eine Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass die Realisierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes aus verkehrlichen Aspekten unbedenklich ist. Eine Prognose der Schallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung von nicht wesentlich störenden Betrieben im Bereich der Sondergebietsflächen keine Beeinträchtigungen für das Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind. Im Bebauungsplan werden auf Basis des Lärmgutachtens maßgebliche Außenlärmpegel als Lärmpegelbereiche festgesetzt, die das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile aufzeigen. Mit den vorgenannten Maßnahmen ist eine Entwicklung des Planbereiches auch unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr vertretbar.

Auch ist eine Nutzung der Stellplatzanlage bzw. der möglichen Parkpalette für die im Plangebiet vorgesehenen Sportnutzungen nach Aussagen des Lärmgutachtens unbedenklich. Eine Nutzung der Stellplatzanlage in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen ist nur sehr eingeschränkt zulässig. Die Stadt ist aber bemüht eine im Nahbereich der Stellplatzanlage befindliche private Grundstücksfläche sowie das dazugehörige Wohnhaus zu erwerben. Dies wird zu einer verbesserten Nutzung der Stellplatzanlage auch in Verbindung mit der gewerblichen Entwicklung des Plangebietes führen.

Es besteht im Plangebiet insgesamt die einmalige Option und Möglichkeit, ein außergewöhnliches Nebeneinander von Arbeit, Sport und Freizeit zu entwickeln. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Umsetzung der Planung aus Sicht der Stadtentwicklung sowie der Stadtplanung sinnvoll. Es wird eine sinnvolle Abrundung und Ausgestaltung des Siedlungsrandes ermöglicht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen sind städtebaulich sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig. Da auch aus Umweltaspekten keine Bedenken gegen die Planung bestehen, ist unter Berücksichtigung aller Belange eine Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. SN 263 ermöglichten Nutzungen unproblematisch und städtebaulich vertretbar.

## **II. Umweltbericht**

Der vom Büro NZO Bielefeld im Juli 2014 erstellte Umweltbericht, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Grünordnungsplan stellen separate Teile der Begründung dar.

## **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.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 4 c BauGB sind die durchzuführenden Maßnahmen zum Monitoring im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen. Dort sind für die Planungen geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Überwachung vorzusehen.

Aus Umweltgesichtspunkten ist ein Monitoring für den Bebauungsplan Nr. SN 263 nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche oder schutzwürdige Belange nicht auftreten.

Aufgestellt:

Paderborn, 06.11.2014

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze