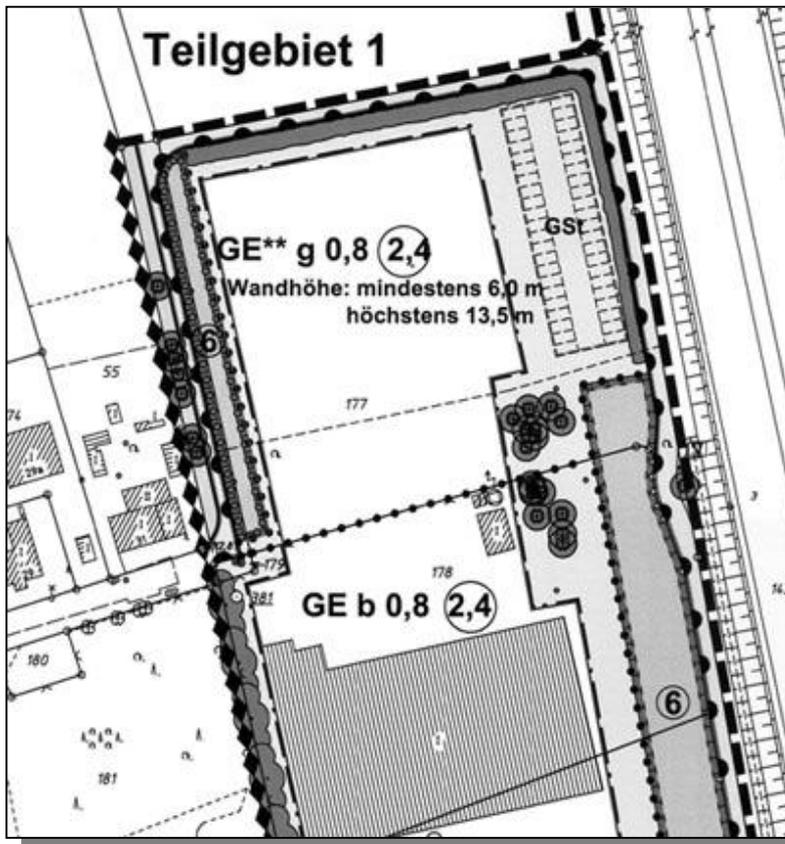


Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 für das Teilgebiet 1



„ACHSENSCHMIEDE“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn

Überarbeitet im
April 2003

Verfahrensabschnitt:
Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 22.03.2001 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 "Achsen Schmiede" für den Bereich Teutoburger Straße, Achsen Schmiede und der Autobahn (A 33) in Sande beschlossen.

In der Zeit vom 07.06.2001 bis 09.07.2001 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange statt. Am 25.04.2002 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Erweiterung um zwei Teilbereiche und die Offenlage der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 beschlossen. Vom 01.10.2002 bis 04.11.2002 wurde die Offenlage durchgeführt. Für die Teilgebiete 2 und 3 fasste der Rat der Stadt Paderborn am 19.12.2002 den Satzungsbeschluss.

2. Planungsanlass

Die Firma Fischer Tiefkühl GmbH ist seit 1993 mit einem Tiefkühlbetrieb auf einer von der Stadt Paderborn bereitgestellten Gewerbefläche an der Teutoburger Straße ansässig. In den Jahren 1995, 1997 und 1998 wurden weitere Tiefkühlhäuser, Verwaltungsgebäude und Produktionshallen errichtet. Das Unternehmen beschäftigt zz. 70 Mitarbeiter in den Bereichen Tiefkühlagerung und Feinkostveredelung.

Da auf dem eigenen Betriebsgrundstück für den Neubau einer Betriebsmittelhalle keine Bauflächen vorhanden sind - das Betriebsgrundstück der Firma Fischer grenzt im Osten an die Autobahn (A 33) und im Westen an vorhandene Bebauung -, können weitere notwendige Betriebsgebäude nur durch Zukauf des nördlich angrenzenden Grundstücks der Stadt Paderborn, Flur 3, Flurstück 177 geschaffen werden.

Die Bereitstellung der städtischen Fläche und die Schaffung der baulichen Voraussetzungen ermöglichen dem Betrieb Fischer den Bau einer neuen Lagerhalle und damit die Einrichtung einer zweiten Produktionsstraße in den vorhandenen Hallen. Diese Maßnahmen stärken den Betrieb Fischer am Standort Paderborn und schaffen die Voraussetzungen für ca. 30 neue Arbeitsplätze.

3. Plangebiet

Der ca. 2,9 ha große Änderungsbereich des Teilgebietes 1 liegt am nordöstlichen Ortsrand des Paderborner Stadtteils Sande. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Teutoburger Straße, Westgrenze der Flurstücke 170, 171, 172, 178, 179, Westgrenze der Wegeparzelle 48, der Nordgrenze des Flurstücks 177 und der Bundesautobahn A 33 in der Flur 3, Gemarkung Sande. Die Umgebungsbebauung der Änderungsbereiche besteht aus gewerblichen Betrieben und Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

4. Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold ist das Teilgebiet 1 der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 „Achsen Schmiede“ als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich als Grün- und Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dar. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung wird mit der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hergestellt. Die Zustimmung der Bezirksregierung Detmold zu den Zielen der Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz liegt vor.

5. Planinhalt

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 „Achsen Schmiede“ für das Teilgebiet 1 ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um 85 m nach Norden.

Eine Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung der Gewerbeflächen des Betriebes Fischer kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der von den gewerblichen Grundstücken ausgehenden Emissionen aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (z. B. Mindesthöhe von Gebäuden, geschlossene Bauweise und die Anordnung schalltechnisch relevanter Anlagen an den wohnabgewandten Seiten der neuen Gewerbehallen), um gesunde Wohnverhältnisse im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet (Festsetzung WA) einzuhalten. Dementsprechend wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung für die neue gewerbliche Baufläche Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE**) und eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE**) sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören. Wände an der zur Wohnbebauung gewandten Seite sind ohne Öffnung (als geschlossene Baukörper) mit einer Mindesthöhe von 6,00 m und einer Maximalhöhe von 13,50 m über der Geländeoberkante zu errichten. Schalltechnisch relevante Anlagen wie Entlüfter, Kühlanlagen, Abluftöffnungen usw. sind nur an der wohnabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

Durch die Regelung einer Mindest- und einer Maximalhöhe wird zum einen die notwendige Abschirmung des Gewerbelärmes von der Wohnbebauung erreicht (wie im Gutachten des TÜV Nord für den Betrieb Fischer nachgewiesen), zum anderen erlaubt eine Höhe von max. 13,50 m die optimale Nutzung der geplanten Gewerbehalle. Auch schützt eine höhere Halle die Wohnbebauung vor dem Lärm der Bundesautobahn (A 33).

Zur Genehmigung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE**) ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Zudem ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass Geruchs- oder sonstige gesundheitsgefährdende Emissionen nicht auftreten.

Die Ausweisung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf der Ostseite der Parzelle 177 ermöglicht die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze für Betriebsmitarbeiter.

Zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und den neuen Gewerbeflächen wird zusätzlich eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zur Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen dient und Bestandteil der notwendigen Kom-

pensionsmaßnahmen wird. Ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen auf der Nord- und Ostseite des Flurstücks 177 grünt das Grundstück zu den vorgenannten Seiten ein und schirmt das Gewerbegrundstück von dem geplanten Fuß- und Radweg ab.

Durch einen nicht zum Anbau bestimmten Bereich (Verbot zur Anlage von Ein- und Ausfahrten) wird verhindert, dass die neuen gewerblichen Bauflächen von der Straße Achenschmiede oder über die geplanten Fußwege erschlossen werden. Zum Schutz der Wohnbebauung an der Straße Achenschmiede muss die Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen (Flurstück 177) über die im Bereich der A 33 auf 6,50 m erweiterte Teutoburger Straße und die vorhandenen Betriebsgrundstücke erfolgen. Auf der Ostseite der Betriebsflächen der Firma Fischer bleiben weiterhin Ausgleichsflächen festgesetzt, die um Teilflächen des Flurstücks 177 ergänzt werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die bereits bebauten Betriebsflächen (Flurstücke 170, 171, 172 und 178) bleiben unverändert bestehen. Ebenso bleibt das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher sowie die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf der Westseite der vorgenannten Grundstücke bestehen. Die schützenswerten Bäume auf der Nordostseite des Flurstücks 178 werden weiterhin mit einem Erhaltungsgebot versehen.

6. Erschließung

Eine sinnvolle und notwendige fußläufige Verbindung zwischen der Straße Achenschmiede und dem Fuß- und Radweg an der Autobahn wird durch die Festlegung einer Verkehrsfläche an der West- und Nordseite der Parzelle 177 sichergestellt.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Achenschmiede wird mit der Festlegung eines Verbotes zur Anlage von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße Achenschmiede und entlang der geplanten Fuß- und Radwege verhindert, dass die neue gewerbliche Baufläche im Teilgebiet 1 der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 von der Achenschmiede oder den Fuß- und Radwegen erschlossen wird.

Erschlossen wird die neue Baufläche ausschließlich über die Teutoburger Straße und den Betriebsflächen der Firma Fischer. Zu diesem Zweck wird die bisher als Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche entlang der Autobahn (A 33) in einem Teilbereich von 45 m auf 6,50 m aufgeweitet. Die Aufweitung der Verkehrsfläche sichert die optimale Erreichbarkeit der Gewerbeflächen und ermöglicht weiterhin die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der A 33.

Da die neue Gewerbefläche als Optionsfläche der Entwicklung eines vorhandenen Betriebes dient, ist die Sicherung der Erschließung über die vorhandenen Betriebsflächen planerisch vertretbar, zumal die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Achenschmiede durch die private Erschließung vor möglichen weiteren Verkehrsbeeinträchtigungen geschützt wird. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in den Straßen Teutoburger Straße, Achenschmiede und Südstraße vorhanden; deshalb wird die Regenwasserversickerung für die Änderungsbereiche nicht zwingend vorgeschrieben

7. Umweltbelange

Durch Erhaltungsgebote werden die erhaltenswerten Baum- und Strauchgruppen entlang der Westgrenze der Flurstücke 170, 171, 172 und 178 sowie Einzelbäume geschützt.

Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wird teilweise auf den Baugrundstücken selbst als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Minderungsmaßnahmen geregelt. Der danach verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der bereits von der Stadt Paderborn angelegten Kompensationsfläche Nr. 89 ND „Piepenbrink-Ost“ im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) nachgewiesen.

Folgende detaillierte Zuordnung wird festgesetzt:

Zum Ausgleich für die Neuanlage von Verkehrsflächen wird die außerhalb des Plangebietes im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) liegende und im Grünordnungsplan mit **j** bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 2.558 m² zugeordnet.

Den gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstücke 170, 171, 172, 177 und 178 wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe neben der bereits angelegten Maßnahme in der Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. in der Größe von 4.500 m² auch die auf den Grundstücken der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstücke 170, 171, 172, 177 und 178 festgesetzten und mit **o** bezeichneten Ausgleichsflächen in der Größe von 3.253 m² zugeordnet. Darüber hinaus wird eine im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) liegende und im Grünordnungsplan mit **p** bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 3.890 m² zugeordnet.

Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den gewerblich genutzten Grundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine frei wachsende Baum- und Strauchhecke vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.
- b) Seitlich und im rückwärtigen Bereich sind die Grundstücke mit einer frei wachsenden mindestens dreireihigen Hecke einzufrieden.
- c) Stellplätze sind so zu befestigen, dass eine Versickerung des Regenwassers möglich ist (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u. a.).
Pro fünf Stellplätze muss ein großkroniger Laubbaum vorgesehen werden.
- d) Wandflächen ohne gliedernde Elemente wie Fenster und Türen sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Ein Grünordnungsplan, der die detaillierten Maßnahmen darstellt und dabei die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes „Sennelandschaft“ berücksichtigt, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird sichergestellt, dass die außerhalb des Plangebietes gelegenen und bereits angelegten Kompensationsmaßnahmen refinanziert werden.

Die beigefügte Flächenbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Hinblick auf den großen Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen für die bestehenden Betriebe, der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Bielefelder Straße (L 756) und der Bundesautobahn (A 33) und dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Umsetzung der Planung unbedenklich.

Das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 „Achsen Schmiede“ wird nur durch die Autobahn A 33 vom gemeldeten FFH- und Vogelschutzgebiet DE-4118-308 „Senne mit Stapellager“ getrennt. Bedingt durch die erheblichen Auswirkungen der Autobahn (A 33), wie beträchtliche Verlärmung, erhebliche Abgasbelastung, räumliche Trennung und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, kann die geringfügige Erweiterung der Gewerbefläche als „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ keine Auswirkungen auf das gemeldete FFH- und Vogelschutzgebiet DE-4118-308 „Senne mit Stapellager“ haben, zumal aufgrund der zu erwartenden Emissionen der geplanten gewerblichen Bauflächen auch Rücksicht auf die direkt angrenzende vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Achsen Schmiede genommen werden muss. Bei der geplanten geringfügigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im vorhandenen Gewerbegebiet „Achsen Schmiede“ handelt es sich zudem um Grundstücke, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 88 teilweise als Flächen für Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt wurden und von denen bei einer Umsetzung der rechtsverbindlichen Planung bereits jetzt Beeinträchtigungen ausgehen könnten. Die Stadt Paderborn kommt nach Abwägung aller Gesichtspunkte zu der Auffassung, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG ist ebenfalls nicht erforderlich, da das Vorhaben aufgrund seiner Größe und seiner Auswirkungen nicht der UVP-Pflicht unterliegt.

8. Beitragspflichten

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 "Achsen Schmiede" werden nach derzeitiger Rechtslage folgende Beitragspflichten ausgelöst:

- Erschließungsbeiträge für Straßen, Wege und Plätze gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. der Erschließungsbeitragsatzung.
- Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 135 a BauGB i. V. m. der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird sichergestellt, dass die für die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen erforderlichen und außerhalb des Plangebietes gelegenen sowie bereits von der Stadt Paderborn angelegten Kompensationsmaßnahmen refinanziert werden.

9. Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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

- Die Außenbeleuchtung der innerhalb der Bauverbotszone plus Baubeschränkungszone (insgesamt 100 m breit, parallel zur BAB) gelegenen Grundstücke bedarf gemäß § 9 FStrG/§ 25 StrWG NW in jedem Fall der Ausnahme vom Bauverbot bzw. der Zustimmung durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 05 21 / 5 20 02 50, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Aufgrund der schon vorhandenen Kanalisation in der Teutoburger Straße und der Achsen Schmiede ist eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich (LWG § 51 a Abs. 4). Die Versickerung ist hier grundsätzlich erlaubt, jedoch ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Paderborn erforderlich.
- Auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 177 befindet sich ein Niederspannungskabel. Das Kabel diente der Versorgung des ehemaligen Wohngebäudes Achsen Schmiede Nr. 36 mit elektrischer Energie. Bei Bauarbeiten auf dem Grundstück ist das Kabel zu berücksichtigen und die PESAG zu benachrichtigen. In Form einer Auflage im Bauschein ist bei baurechtlicher Genehmigung von Vorhaben auf dem Flurstück 177 auf das Kabel und die Notwendigkeit, die PESAG zu beteiligen, hinzuweisen.

Aufgestellt:

Paderborn, 14.04.2002

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Niereisel

**Flächenbilanzierung zur I. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. S 88 „Achsen Schmiede“ für alle drei Teilgebiete**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Gewerbeflächen Fischer an der Teutoburger Straße						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Ausgleichsfläche Bestand in Sande, Piepenbrock	4.500 m ²					4.500 m ²
Bisher ausgewiesene Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 170, 171, 172, und 178	2.740 m ²					2.740 m ²
Bisher festgesetzte Ausgleichsflächen Fischer						7.240 m²
Durch neue Zufahrten und Rangierflächen entfallen						302 m ²
Durch neue öffentliche Verkehrsflächen entfallen						138 m ²
Verbleibende Kompensationsflächen						6.800 m ²

Bebauungsplan Nr. S 88 I. Änderung „Achenschmiede“

Neuer Fehlbedarf						440 m²
Gewerbefläche neu auf dem Flurstück 177	7.337 m ²	0,8	5.870 m ²	1	5.870 m ²	
Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück	7.337 m ²			0,2	1.467 m ²	
Kompensationsbedarf Parzelle 177					4.403 m ²	
Gesamter Kompensationsbedarf des Betriebes Fischer					7.240 m ² 4.403 m ²	11.643 m²
Neu ausgewiesene Ausgleichsfläche auf der Parzelle 177					820m ²	
Auf der Parzelle 170 neu festgesetzte Ausgleichsfläche					133 m ²	
Summe verbleibender Ausgleichsbedarf für die neue Gewerbefläche auf der Parzelle 177						3.450 m ²
Verbleibender Fehlbedarf gesamt						3.890 m²

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die gewerbliche Nutzung des Flurstücks 44 (Hämmerling)						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Bei dem Flurstück 44 handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Ein Bereich in der Tiefe von 40 m bleibt deshalb bei der Bilanzierung unberücksichtigt.						
Neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche	2.906 m ²	0,8	2.324 m ²	1	2.324 m ²	
Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück	2.906 m ²			0,2	581 m ²	
Ausgleichsflächen entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 44	1.146 m ²			1	1.146 m ²	
Verbleibender Kompensationsfehlbedarf						597 m²

Ermittlung des neuen Kompensationsbedarfs für die Verkehrsflächen						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Bei der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. S 88 aus dem Jahr 1998 wurde für die Verkehrsflächen ein Bedarf von 2.640 m ² ermittelt.						2.640 m ²
Durch Aufgabe der Buswendeschleife an der Biefelder Straße/Südstraße entfallen						360 m ²
Zwischensumme						2.280 m ²
Erforderlicher Ausgleich durch Aufweitung der Zufahrt im Bereich Teutoburger Straße entlang der						

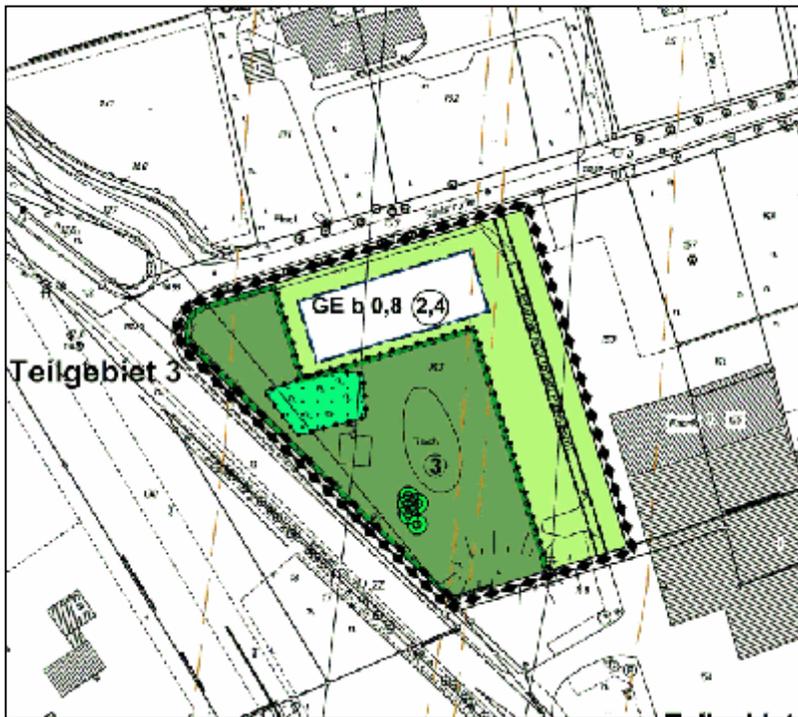
Bebauungsplan Nr. S 88 I. Änderung „Achenschmiede“

A 33 .						138 m ²
Durch Veränderung der Fußwegführung erforderlicher Ausgleich						140 m ²
Verbleibender Kompensationsbedarf						2.558 m²
Auf den Wendepplatz Achenschmiede entfallen von den Kompensationsflächen						190 m ²
Auf die Aufweitung der Teutoburger Straße entlang der A 33 entfallen						478 m ²
Auf die Fuß- und Radwege entfallen						1.890 m ²

Der verbleibende Fehlbedarf für die Erweiterung der gewerblichen Flächen auf dem Flurstück 177, die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf dem Flurstück 44 sowie der Kompensationsbedarf für die neuen Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. S 88 und der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 werden auf der städtischen Fläche in der Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. neu nachgewiesen.

Begründung zur I. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. S 88
für die Teilgebiete 2 und 3

„ACHSENSCHMIEDE“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn

überarbeitet im
November 2002

Verfahrensabschnitt:
Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 22.03.2001 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 "Achsen Schmiede" für den Bereich Teutoburger Straße, Achsen Schmiede und der Autobahn (A 33) in Sande beschlossen. In der Zeit vom 07.06.2001 bis 09.07.2001 fand die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange statt. Am 25.04.2002 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Erweiterung um zwei Teilbereiche und die Offenlage der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 beschlossen.

2. Planungsanlass

Teilgebiet 2

Die Firma Hämmerling betreibt an der Straße Achsen Schmiede in Sennelager einen Reifenhandel und Vulkanisierbetrieb (Runderneuerung von Lkw-Reifen). Eine positive Geschäftsentwicklung macht die Erweiterung des Betriebes zwingend notwendig. Deshalb wurde das angrenzende Grundstück Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 44 erworben. Auf diesem Grundstück ist der Bau einer Lagerhalle geplant.

Ein Schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord für den Neubau einer Lagerhalle des Betriebes Hämmerling aus dem Jahre 2000 zeigt, dass die bisher genehmigte Nutzung auf den Grundstücken die rechtlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte vollständig einhält. Mit dem Bau der jetzt im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ermöglichten Lagerhalle wird der produzierende Teil des Betriebes Hämmerling sowie die Lkw-Zufahrt von der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Achsen Schmiede weiter abgeschirmt und führt so zu einer Verbesserung des direkten Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe.

Teilgebiet 3

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 88 im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße und Südstraße festgesetzte aber noch nicht ausgebaute Buswendeschleife ist nicht mehr erforderlich.

Eine Verlängerung der Buslinie von dem Infanterieweg zur Südstraße wird auch langfristig von dem Busunternehmen Pader-Sprinter nicht weiter verfolgt.

Aus den vorgenannten Gründen soll die Buswendeschleife aufgegeben werden.

3. Plangebiet

Die zwei Änderungsbereiche mit einer Größe von 3,3 ha liegen am nordöstlichen Ortsrand des Paderborner Stadtteils Sande. Begrenzt werden die Änderungsbereiche durch die Bielefelder Straße, Südstraße und der Achsen Schmiede. Die Umgebungsbebauung der Änderungsbereiche besteht aus gewerblichen Betrieben und Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

4. Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold sind die Änderungsbereiche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Änderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen dar, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

5. Planinhalt

Teilgebiet 2

Der zweite Änderungsbereich hat das Ziel, das Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 44 (Achsen Schmiede 7) als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE**) in einer geschlossenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festzusetzen. Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE**) sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören.

Eine Schalltechnische Untersuchung für einen benachbarten Betrieb hat gezeigt, dass aufgrund der von gewerblichen Grundstücken ausgehenden Emissionen aktive Schallschutzmaßnahmen wie einer Mindesthöhe der Gebäude, einer geschlossenen Bauweise und einer Anordnung von schalltechnisch relevanten Anlagen an den wohnabgewandten Seiten der neuen Gewerbehallen erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet (Festsetzung WA) einzuhalten. Deshalb wird für die Erweiterung der Gewerbeflächen auf dem Flurstück 44 festgesetzt, dass die Wände an den zur Wohnbebauung gewandten Seiten auf der Ost- und Südseite des Flurstücks 44 ohne Öffnung (als geschlossene Baukörper) mit einer Mindesthöhe von 6,00 m und einer Maximalhöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zu errichten sind. Schalltechnisch relevante Anlagen wie Entlüfter, Kühlanlagen, Abluftöffnungen usw. sind nur an den wohnabgewandten Seiten der Gebäude zulässig. Zur Genehmigung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE**) ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Zudem ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass Geruchs- oder sonstige gesundheitsgefährdende Emissionen nicht auftreten.

Da die gewerblichen Flächen der Fa. Hämmerling im Westen der Wohnbebauung vorgelagert liegen, wird zum Schutz der Wohnbebauung ein geschlossener Baukörper mit einer

Mindesthöhe von 6,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

Die festgesetzte max. Wandhöhe von 8,00 m entspricht einer bereits im Jahr 2000 auf dem vorhandenen Gewergrundstück der Firma Hämmerling genehmigten Lagerhalle.

Ferner wird auf der Ostseite des Flurstücks 44 eine Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zusätzlich mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet ist und Bestandteil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wird. Auf der Südseite des vorgenannten Grundstücks wird ebenfalls eine Fläche in 6 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Ziel dieser Anpflanzung ist neben dem ökologischen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auch, die optische Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch eine Gewerbebebauung und den Übergang vom bebauten zum unbebauten Bereich zu mildern.

Die westlich angrenzenden Grundstücke des Flurstücks 44 werden in den Änderungsbereich mit aufgenommen, um eine sinnvolle Abgrenzung des Änderungsbereiches zu erhalten. Art und Maß der baulichen Nutzung dieses Bereiches werden aber nicht verändert.

Teilgebiet 3

Im Rahmen eines Verkehrsgesprächs zum Neu- und Ausbau eines Radweges entlang der Bielefelder Straße (L 756) haben das Busunternehmen Pader-Sprinter und die BVO erklärt, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 88 im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße und Südstraße festgesetzte aber noch nicht ausgebaute Buswendeschleife nicht erforderlich sei. Eine Verlängerung der Buslinie von dem Infanterieweg zur Südstraße wird auch langfristig von dem Pader-Sprinter nicht weiter verfolgt. Auch die BVO benötigt keine Buswendeschleife im Bereich der Südstraße.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Buswendeschleife aufgegeben und diese Fläche wie die angrenzenden Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 88 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6. Erschließung

Im Teilbereich 3 der Änderungsbereiche wird die bisher festgesetzte Buswendeschleife aufgegeben. Sonstige Änderungen von Verkehrsflächen sind in den Änderungsbereichen nicht vorgesehen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in den Straßen Teutoburger Straße, Achschmiede und Südstraße vorhanden; deshalb wird die Regenwasserversickerung für die Änderungsbereiche nicht zwingend vorgeschrieben. Das schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 88 festgesetzte Leitungsrecht zwischen der Südstraße und der Bielefelder Straße zugunsten der Stadt Paderborn,

das Leitungsrecht auf dem Grundstück Achsen Schmiede 1 zugunsten der PESAG sowie der Schutzbereich für die Hochspannungsfreileitung bleiben bestehen.

7. Umweltbelange

Durch Erhaltungsgebote werden die vorhandenen Waldbestände im Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/Südstraße geschützt.

Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wird teilweise auf den Baugrundstücken selbst als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Minderungsmaßnahmen geregelt. Der danach verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der bereits von der Stadt Paderborn angelegten Kompensationsfläche Nr. 89 ND „Piepenbrink-Ost“ im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) nachgewiesen.

Folgende detaillierte Zuordnung wird festgesetzt:

Der neuen gewerblichen Baufläche auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 44 wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe die auf dem gleichen Grundstück festgesetzte und mit **m** bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 1.146 m² zugeordnet. Darüber hinaus wird eine im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) liegende und im Grünordnungsplan mit **n** bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 597 m² zugeordnet.

Den gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Sande, Flur 20, Flurstücke 24, 25, 101, 102, 103, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158 und der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstücke 148, 150, 154, und 155 wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe die auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 20, Flurstück 152 festgesetzte und mit **l** bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 4.655 m² zugeordnet.

Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den gewerblich genutzten Grundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine frei wachsende Baum- und Strauchhecke vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.
- b) Seitlich und im rückwärtigen Bereich sind die Grundstücke mit einer frei wachsenden mindestens dreireihigen Hecke einzufrieden.
- c) Stellplätze sind so zu befestigen, dass eine Versickerung des Regenwassers möglich ist (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u. a.).
Pro fünf Stellplätze muss ein großkroniger Laubbaum vorgesehen werden.

- d) Wandflächen ohne gliedernde Elemente wie Fenster und Türen sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Ein Grünordnungsplan, der die detaillierten Maßnahmen darstellt und dabei die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes „Sennelandschaft“ berücksichtigt, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch Städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern wird sichergestellt, dass die außerhalb des Plangebietes gelegenen und bereits angelegten Kompensationsmaßnahmen refinanziert werden.

Die beigefügte Flächenbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Hinblick auf den großen Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen für die bestehenden Betriebe, der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Bielefelder Straße (L 756) und der Bundesautobahn (A 33) und dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Umsetzung der Planung unbedenklich.

Bedingt durch erhebliche Auswirkungen der das vorhandene Baugebiet vom FFH- und Vogelschutzgebiet trennenden Autobahn (A 33), wie beträchtliche Verlärmung, erhebliche Abgasbelastung, räumliche Trennung und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, kann die geringfügige Erweiterung der Gewerbefläche als „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ keine Auswirkungen auf das gemeldete FFH- und Vogelschutzgebiet DE-4118-308 „Senne mit Stapellager“ haben, zumal aufgrund der zu erwartenden Emissionen der geplanten gewerblichen Bauflächen auch Rücksicht auf die direkt angrenzende vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Achschmiede genommen werden muss.

Die Stadt Paderborn kommt nach Abwägung aller Gesichtspunkte zu der Auffassung, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG ist ebenfalls nicht erforderlich, da das Vorhaben aufgrund seiner Größe und seiner Auswirkungen nicht der UVP-Pflicht unterliegt.

8. Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Die Außenbeleuchtung der innerhalb der Bauverbotszone plus Baubeschränkungszone (insgesamt 100 m breit, parallel zur BAB) gelegenen Grundstücke bedarf gemäß § 9 FStrG/§ 25 StrWG NW in jedem Fall der Ausnahme vom Bauverbot bzw. der Zustimmung durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt

werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 05 21 / 5 20 02 50, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- Aufgrund der schon vorhandenen Kanalisation in der Teutoburger Straße und der Achsensmiede ist eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich (LWG § 51 a Abs. 4). Die Versickerung ist hier grundsätzlich erlaubt, jedoch ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Paderborn erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 20.11.2002
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze

Flächenbilanzierung zur I. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. S 88 „Achenschmiede“ für alle drei Teilgebiete

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Gewerbeflächen Fischer an der Teutoburger Straße						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Ausgleichsfläche Bestand in Sande, Piepenbrock	4.500 m ²					4.500 m ²
Bisher ausgewiesene Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 170, 171, 172, und 178	2.740 m ²					2.740 m ²
Bisher festgesetzte Ausgleichsflächen Fischer						7.240 m²
Durch neue Zufahrten und Rangierflächen entfallen						302 m ²
Durch neue öffentliche Verkehrsflächen entfallen						138 m ²
Verbleibende Kompensationsflächen						6.800 m ²
Neuer Fehlbedarf						440 m²
Gewerbefläche neu auf dem Flurstück 177	7.337 m ²	0,8	5.870 m ²	1	5.870 m ²	
Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück	7.337 m ²			0,2	1.467 m ²	
Kompensationsbedarf Parzelle 177					4.403 m ²	
Gesamter Kompensationsbedarf des Betriebes Fischer					7.240 m ² 4.403 m ²	11.643 m²
Neu ausgewiesene Ausgleichsfläche auf der Parzelle 177					820m ²	
Auf der Parzelle 170 neu festgesetzte Ausgleichsfläche					133 m ²	
Summe verbleibender Ausgleichsbedarf für die neue Gewerbefläche auf der Parzelle 177						3.450 m ²
Verbleibender Fehlbedarf gesamt						3.890 m²

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die gewerbliche Nutzung des Flurstücks 44 (Hämmerling)						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Bei dem Flurstück 44 handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Ein Bereich in der Tiefe von 40 m bleibt deshalb bei der Bilanzierung unberücksichtigt.						
Neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche	2.906 m ²	0,8	2.324 m ²	1	2.324 m ²	
Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück	2.906 m ²			0,2	581 m ²	
Ausgleichsflächen entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 44	1.146 m ²			1	1.146 m ²	
Verbleibender Kompensationsfehlbedarf						597 m²

Ermittlung des neuen Kompensationsbedarfs für die Verkehrsflächen						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Bei der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. S 88 aus dem Jahr 1998 wurde für die Verkehrsflächen ein Bedarf von 2.640 m ² ermittelt.						2.640 m ²
Durch Aufgabe der Buswendeschleife an der Bielefelder Straße/Südstraße entfallen 360 m ²						360 m ²
Zwischensumme						2.280 m ²
Erforderlicher Ausgleich durch Aufweitung der Zufahrt im Bereich Teutoburger Straße entlang der A 33 .						138 m ²
Durch Veränderung der Fußwegführung erforderlicher Ausgleich						140 m ²
Verbleibender Kompensationsbedarf						2.558 m²
Auf den Wendepplatz Achsens Schmiede entfallen von den Kompensationsflächen						190 m ²
Auf die Aufweitung der Teutoburger Straße entlang der A 33 entfallen						478 m ²
Auf die Fuß- und Radwege entfallen						1.890 m ²

Der verbleibende Fehlbedarf für die Erweiterung der gewerblichen Flächen auf dem Flurstück 177, die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf dem Flurstück 44 sowie der Kompensationsbedarf für die neuen Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. S 88 und der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 88 werden auf der städtischen Fläche in der Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. neu nachgewiesen.