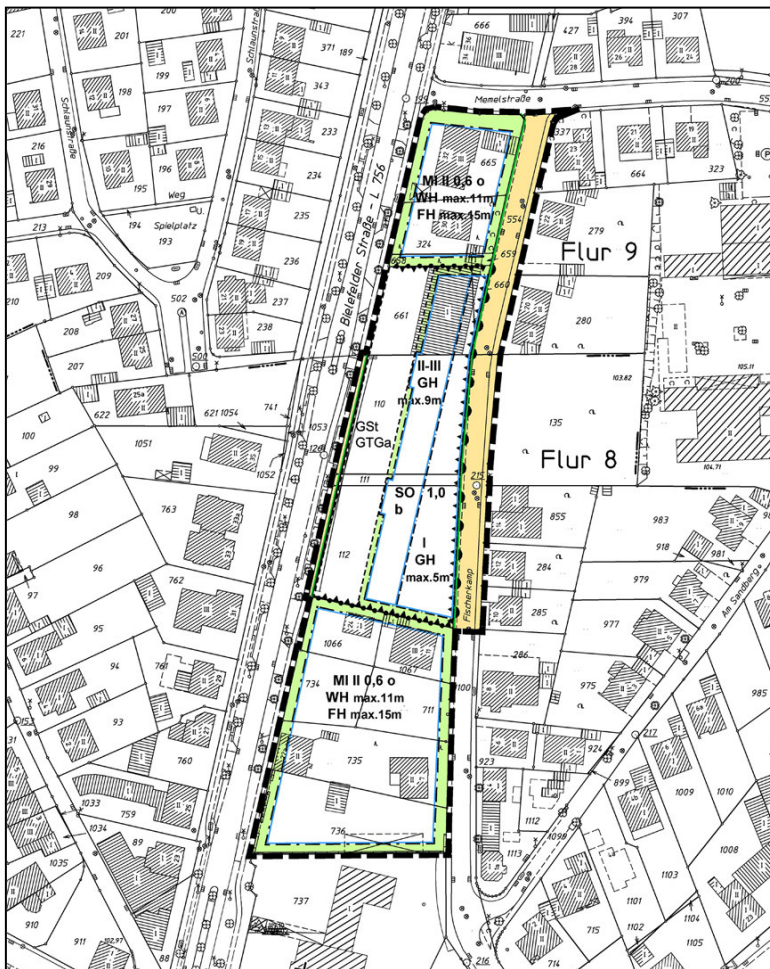


Erläuterungsbericht zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Begründung zum Bebauungsplan Nr. SN 235 B

„Fischerkamp“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Februar 2005

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**
- 2. Übergeordnete Vorgaben**
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplanung
 - 2.3 Landschaftsplan
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Städtebauliche Bestandsanalyse**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.1.1 Erschließung
 - 5.1.2 Versorgung
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.4.1 Dächer, Dachaufbauten
 - 6.4.2 Fassaden
 - 6.4.3 Doppel- und Reihenhäuser
 - 6.5 Werbeanlagen
 - 6.6 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen
 - 6.7 Abwägung
- 7. Altlasten**
- 8. Umweltbelange**
 - 8.1 Umweltbericht gem. § 2 a BauGB
 - 8.2 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- 9. Hinweise**
 - 9.1 Bodendenkmäler
 - 9.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes
 - 9.3 Hinweis der Abfallwirtschaftsbehörde
 - 9.4 Hinweise des Brandschutzes
 - 9.5 Hinweise der Deutschen Telekom
- 10. Sonstiges**
 - 10.1 Städtebaulicher Vertrag

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Bei dem im Norden von Paderborn gelegenen Stadtteil Schloß Neuhaus handelt es sich neben der Kernstadt um den flächen- und einwohnerstärksten Stadtteil mit rund 24.000 Bewohnern (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz am 31.12.2004). Die Einwohnerzahl ist damit beispielsweise größer, als die des Mittelzentrums Büren von gut 22.000 Einwohnern (31.12.2003), was die hervorgehobene Bedeutung des Stadtteils im Stadtgefüge unterstreicht. Hinzu kommen einige tausend in Schloß Neuhaus wohnende Briten aufgrund der hier stationierten Militärkräfte.

Alleine im Zeitraum vom 31.12.1998 bis 31.12.2004 ist die Bevölkerung von Schloß Neuhaus um knapp 8 % gewachsen. Dies liegt noch deutlich über dem entsprechenden Bevölkerungswachstum der Gesamtstadt von knapp 5 % und verdeutlicht die dynamische Entwicklung des Stadtteils.

Für den motorisierten Individualverkehr ist der Stadtteil über die BAB 33 (Anschlussstellen Schloß Neuhaus und Sennelager) sowie die Bundesstraßen 1 und 64 gut erschlossen. Ein attraktives Busnetz und der Bahnhof Paderborn-Sennelager sorgen ferner für eine hochwertige Erschließung durch den öffentlichen Verkehr. Die Bielefelder Straße stellt die Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung dar. Der durchschnittliche tägliche Verkehr beläuft sich auf ungefähr 7.900 Pkws (DTV)

Besonders geprägt wird der Ort durch die ehemalige fürstbischöfliche Residenz mit Gärten, Barockgarten und dem Marstallgebäude. Die Schlossanlage war Mittelpunkt der Landesgartenschau Paderborn-Schloß Neuhaus im Jahre 1994.

Das Erscheinungsbild des Stadtteilzentrums ist in städtebaulicher Hinsicht nicht in allen Bereichen als attraktiv, aber als abwechslungsreich zu charakterisieren. Das Spektrum reicht vom gut einsehbaren Renaissanceschloß nebst umgebender Parkanlagen über diverse sehr ansprechende restaurierte Fachwerkhäuser bis hin zu eher nüchternen Nachkriegsbauten, wie z.B. dem Gebäude von Polizei und Stadtverwaltung.

Die weitestgehend durch Flusslandschaften und die Senne geprägte Umgebung von Schloß Neuhaus ist höchst reizvoll und wird mittels eines gut ausgebauten Wegenetzes in hohem Maße für die Natur- und Freizeiterholung genutzt. Besonders hervorzuheben ist der Zusammenfluss von Alme und Lippe im ehemaligen Landesgartenschauengelände.

Mittelstand und Handwerk sind in Schloß Neuhaus traditionelle Säulen der Wirtschaft. Allerdings hat auch das Familienunternehmen Benteler - einer der 100 größten deutschen Industriebetriebe - seine Konzernverwaltung im Stadtteil.

Durch die Ausweisung neuer attraktiver Baugebiete (Mastbruch, Amtsweg und zukünftig Crocker Barraks) am infrastrukturell gut ausgestatteten Standort wird der hohe Bedarf an Wohnbaugrundstücken, gerade für junge Familien, berücksichtigt. Dabei ist zu beachten, dass die Stadt Paderborn den Prognosen nach auch in Zukunft weiter deutlich an Einwohnern zunehmen wird, so dass die Bauleitplanung entsprechende Neuansiedlungen ermöglichen muss, auch im Bereich Schloß Neuhaus.

Bebauungsplan Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planerisches Ziel der Verwaltung ist die Sicherung und Stärkung der lokalen Versorgungsmöglichkeiten im periodischen und aperiodischen Bereich in Schloß Neuhaus, die generelle Förderung des Stadtteils und die Optimierung seiner Außendarstellung.

Beachtet werden muss, dass dem Stadtteilzentrum eine besondere Rolle innerhalb des Zentrengefüges von Paderborn zufällt. Zentraler Hintergrund ist die lokale Historie: Schloß Neuhaus war bis zur kommunalen Neugliederung eine eigenständige Gemeinde. Aufgrund dessen handelt es sich bei Schloß Neuhaus um einen sehr selbstbewussten Stadtteil mit einem ausgeprägten eigenständigen Wirtschafts- und Geschäftsleben. Dabei kommt dem Stadtteilzentrum als Zentrum des öffentlichen Lebens eine herausgehobene Bedeutung zu.

Zu beachten ist ferner, dass der Einzelhandel in Schloß Neuhaus zum Teil auch eine Versorgungsfunktion für Bürger aus der Umgebung des Stadtteils übernimmt.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der vorstehend skizzierten herausgehobenen Bedeutung des Stadtteils und der entsprechenden Versorgungsfunktionen hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt im Sommer die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines SB- und Fachmarktes an der Bielefelder Straße sowie für die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich zwischen den Straßen Fischerkamp und Am Sandberg zu schaffen.

In dem Zeitraum davor sind mehrere Anfragen und Anträge für vier unterschiedliche Standorte in Schloß Neuhaus gestellt worden, an denen Einzelhandel realisiert werden sollte. In der Sitzungsvorlage Nr. 0236/00 vom 29.05.2000 wurden die Vor- und Nachteile der vier Standorte diskutiert. Hierzu gehörte auch die Lage des ehemaligen Möbel- und Einrichtungshauses Westerwinter an der Bielefelder Straße, der aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten favorisiert wurde.

Aus diesem Grunde wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 235 „Fischerkamp“ zur planungsrechtlichen Absicherung einer Einzelhandelsnutzung mit einer Kerngebietsfestsetzung begonnen.

Im Rahmen der Offenlage ist eine Vielzahl an unterschiedlichen Anregungen eingegangen, die inhaltlich gegen eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und somit auch gegen die Ausweisung eines Kerngebietes waren. Die breit geführte öffentliche Diskussion führte zu einer Unterschriftenaktion, an der sich ca. 5.000 Bürger beteiligten und sich ebenfalls gegen einen SB-Verbrauchermarkt aussprachen.

Die Stadt Paderborn hat daraufhin ein Gutachten beim Institut GfK Prisma mit dem Ziel, die Ist-Situation der Einzelhandelsversorgung im gesamten Stadtteil detailliert zu untersuchen und eine gutachterliche Stellungnahme zu den nachhaltigen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels zu erarbeiten, in Auftrag gegeben. Dabei wurde zu dem in der Diskussion befindlichen potenziellen Einzelhandelsstandort „Fischerkamp“ Stellung bezogen.

Weitgehend unstrittig dagegen war die Wohnbebauung östlich der Straße Fischerkamp. Deshalb wurde, um geplante Investitionen in diesem Bereich kurzfristig zu ermöglichen, vom Rat der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 13.11.2003 die Teilung des Bebauungsplanes in die Teilbereiche A und B beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss für den Teilbereich A (den Bereich der Wohnbebauung, Bebauungsplan Nr. SN 235 A „Fischerkamp“) gefasst.

Aufgrund der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens und der eingegangenen Anregungen sind differenziertere Festsetzungen im Bereich des ehemaligen Möbel- und Einrichtungshauses Westerwinter getroffen worden, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ erforderten.

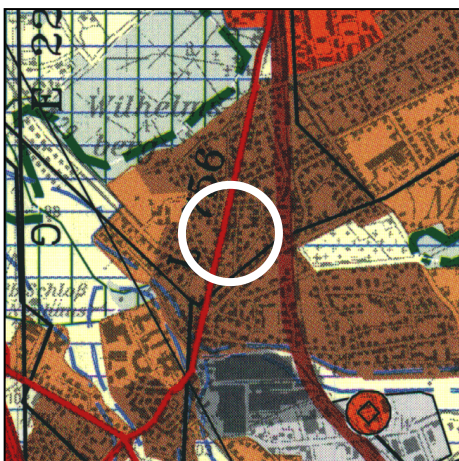
Mit dem Entwurf zur erneuten Offenlage ist eine Kompromisslösung erarbeitet worden, in der die Aussagen des Gutachters, die konkreten Einschränkungen und Bedingungen der Politik, die Anregungen aus der ersten Offenlage und der erneute modifizierte Antrag des Investors untereinander abgewogen und so weit wie möglich berücksichtigt worden sind.

Insgesamt hat sich die Anzahl der Anregungen im Rahmen der erneuten Offenlage drastisch reduziert. Es sind ca. 125 gleichlautende Stellungnahmen und ca. 15 einzelne Anregungen vorgebracht worden.

Aufgrund dieser Anregungen und der Diskussion mit der Öffentlichkeit ist das GfK Prisma Institut nach der erneuten Offenlage beauftragt worden, eine ergänzende Modellrechnung und gutachterliche Bewertung vorzunehmen. Die Aussagen des Gutachters haben nicht zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt, haben aber für den Abwägungsvorgang die möglichen Auswirkungen deutlich gemacht. Daher ist das Ergebnis des weiteren Gutachtens in dieser überarbeiteten Fassung der Begründung/des Erläuterungsberichtes (der Begriff Erläuterungsbericht wird weiterhin verwandt, da das Verfahren vor der Novellierung des Baugesetzbuches begonnen worden ist) eingeflossen.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplanung



Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Paderborn sieht für den Planbereich Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte vor. Die geplanten Nutzungen sind mit den landesplanerischen Zielen vereinbar, dies hat die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 22.11.2002 bestätigt. Mit den zur erneuten Offenlage einhergegangenen Änderungen (Ausweisung eines Sondergebietes) wurde auch eine weitere Anfrage bezüglich der landesplanerischen Ziele notwendig. Mit Schreiben vom 29.07.2004 hat die Bezirksregierung erneut die landesplanerische Vereinbarkeit bestätigt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist die Fläche entlang der Bielefelder Straße als Mischgebiet dargestellt.

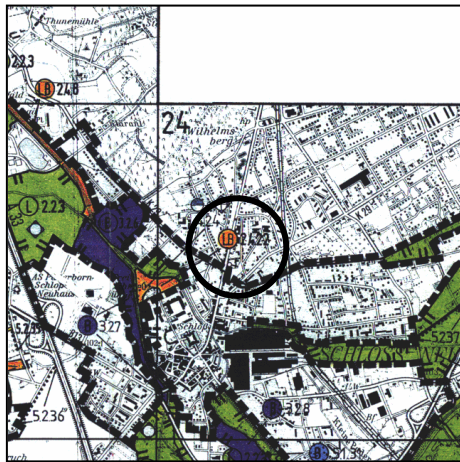
Bebauungsplan Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Um die Voraussetzungen für den zukünftigen Bebauungsplan zu schaffen, wird eine Teilfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, in eine Sondergebietsfläche geändert.

Des Weiteren wird auf die Darstellung eines Spielplatzes verzichtet. Das zuständige Jugendamt hat mitgeteilt, dass ein weiterer Spielplatzbedarf nicht mehr benötigt wird. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen zwei Grundschulen stellen ihre Schulhöfe in der Nachmittagszeit der Öffentlichkeit zur Verfügung, so dass keine weiteren Spielflächen benötigt werden.

Die entsprechende 81. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2.3 Landschaftsplan



Der Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe enthält für den Änderungsbereich keine Festsetzungen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ im Stadtteil Schloß Neuhaus wird begrenzt durch die Bielefelder Straße im Westen, die nördlich liegende Memelstraße, östlich durch die Straße Fischerkamp sowie durch die südlich angrenzende Christuskirche und wurde bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §34 BauGB planungsrechtlich beurteilt.

Im Westen des in Rede stehenden Bebauungsplanes befinden sich die Gebiete der Bebauungspläne Nr. SN 16, SN 26 C und SN 172, im Süden das des Bebauungsplanes SN 122.

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

Die nähere Umgebung wird geprägt durch Wohnbebauung, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, durch die südlich an das Plangebiet angrenzende Christuskirche sowie durch die Grundschule St. Heinrich und ein nordöstlich liegendes Altenheim.

Der Bereich selbst wurde an der Bielefelder Straße vor allem durch das ehemalige Möbel- und Einrichtungshaus Westerwinter geprägt. Die Gebäude sind mittlerweile abgerissen. Ebenfalls entfernt wurde eine aufgegebene Tankstelle. Beide Grundstücke sind geräumt. Ein- bis dreigeschossige Gebäude dienen Wohnzwecken, aber auch der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben. Nördlich der Christuskirche hat sich ein Autohändler angesiedelt.

Das Plangebiet befindet sich, getrennt durch das Gelände der Christuskirche, in etwa 150 m Entfernung zum Zentrum von Schloß Neuhaus, das diverse Einzelhandels-, gastronomische und Dienstleistungsnutzungen aufweist.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Sondergebiet ist in Anlehnung an das vorliegende Einzelhandelsgutachten des Institutes Prisma (Einzelhandelsstandort Schloß Neuhaus, August 2003) erarbeitet worden.

Vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse ist ein Struktur- und Besatzkonzept entwickelt worden, das sich in den Festsetzungen widerspiegelt. Es handelt sich dabei um eine Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsangebots und soll die Angebotslücken füllen und Optimierungsreserven nutzen, wobei dabei auf eine Magnetwirkung zugunsten einer kleineren, vom Bauvolumen angepassteren Variante, verzichtet wird (s. a. Punkt 6.1 - Sondergebiet). Mit einem Sondergebiet von höchstens 1.950 m² Verkaufsfläche können neben einem periodischen Angebotsbaustein (Discounter, Lebensmittelmarkt) noch realistisch ein bis zwei zentrenrelevante Fachmärkte realisiert werden. Auch wenn keine wesentlichen stimulierenden Effekte von dem Vorhaben für Schloß Neuhaus ausgehen, erscheint es städtebaulich geboten, die zurzeit letzte baulich ungenutzte integrierte und verfügbare Fläche speziell für Einzelhandel planungsrechtlich abzusichern.

Ohne größere – in einer Wettbewerbswirtschaft das übliche Maß überschreitenden – Auswirkungen werden damit Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt. Die schwierige Lage und der Strukturwandel des Einzelhandels ziehen Veränderungen nach sich. Beispielhaft ist hier die Zweiteilung der Marktsituation zwischen Erlebnis- und Versorgungskauf zu nennen; dem ist auch in der Stadtplanung Rechnung zu tragen. Die gesamte Entwicklung, nicht nur in Schloß Neuhaus oder Paderborn, sondern bundesweit, geht besonders zu Lasten der vorhandenen Nahversorger. Die Standorte entsprechen aus Sicht der Betreiber häufig nicht mehr dem heutigen Stand, beispielsweise hinsichtlich der Kriterien Flächengröße und Stellplatzanzahl. Die Standortdiskussion ansässiger Betriebe in Schloß Neuhaus zeigt dies deutlich. Der Handlungsspielraum der Stadtplanung ist nicht ausreichend, um diese kleinteiligen Standorte – wie eigentlich städtebaulich gewünscht – zu halten oder zu stärken; meist sprechen Eigentumsverhältnisse und/oder die geringe Rentabilität und die baulichen Strukturen gegen eine Umstrukturierung am gleichen Standort und auch gegen die Zusammenlegung mehrerer kleinerer Flächen. Deshalb sind aus städtebaulicher Sicht die Flächen, die dem Ortskern noch als integrierter Standort zugerechnet werden können, besonders wichtig zur weiteren Entwicklung der Einzelhandelssituation.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Fachmarktcenter wird darüber hinaus sichergestellt, dass „unter einem Dach“ unterschiedliche Sortimente angeboten werden

können. Mit dieser Ausweisung besteht für Schloß Neuhaus die Möglichkeit, eine neue Einzelhandelsstruktur zu eröffnen und somit den Bestand zu ergänzen. Der Investor hat mit seinem Antrag über genau solch einem Konzept deutlich gemacht, dass die Möglichkeit der Realisierung gegeben ist. Letztlich handelt es sich aber um einen Angebots-Bebauungsplan, der aufgrund seiner Festsetzungen auch flexibel ist und damit auf bestimmte Marktsituationen reagieren kann. Damit besteht auch die Möglichkeit, ein Vorhaben mit einer kleineren Verkaufsfläche als insgesamt 1.950 m² zu realisieren.

Neben der Aufwertung der Einzelhandelsstruktur werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stadtgestalterische Ziele verfolgt, die positive Auswirkungen auf das Gesamtbild des Stadtteils Schloß Neuhaus haben.

Die Bereiche nördlich und südlich des ehemaligen Möbelhausstandortes werden mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in ihren städtebaulichen Strukturen gefördert und gestärkt. Diese Bereiche sind von ihren bestehenden Nutzungen als Mischgebiet definiert und werden daher dementsprechend auch ausgewiesen (s. a. Punkt 6.1 - Mischgebiet). Der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO ermöglicht - in eingeschränktem Rahmen - die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums und damit auch Synergien zwischen dem neuen Sondergebiet und den Mischgebietsflächen. Dabei kann auch von einer maßvollen Entwicklung im Bereich des Einzelhandels auf den Mischgebietsflächen ausgegangen werden, da die Gleichrangigkeit der Nutzungsarten im Mischgebiet einen wesentlichen Charakter des Gebietes darstellt und dieses auch quantitativ spürbar ist.

Insgesamt stellt damit der Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B eine differenzierte Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums dar und somit auch eine Verkürzung der Wegebeziehung zwischen Stadtteilzentrum und neu ausgewiesener Sondergebietsfläche. Einerseits bietet das Sondergebiet eine ganz spezielle Einzelhandelsnutzung, die begleitet wird von den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen und andererseits besteht aber auch die Möglichkeit, auf den Mischgebietsflächen innenstadtnahe Wohnbebauung zuzulassen. Damit wird für die Zukunft ein abgewogenes aber breites Spektrum an Entwicklungen planungsrechtlich ermöglicht.

5.1.1 Erschließung Sondergebiet

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere an der Straße „Fischerkamp“ erfolgt die verkehrliche Erschließung des Fachmarkt-Centers ausschließlich von der Bielefelder Straße. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Fischerkamp wird dadurch vermieden. Im Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der Grundstücksgrenze an der Straße „Fischerkamp“ gesichert.

Zum ersten Entwurf wurde bereits ein Verkehrsgutachten vorgelegt, in dem die Notwendigkeit und Ausgestaltung einer Linksabbiegespur in der Bielefelder Straße untersucht wurde. Darüber hinaus ist die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der Zufahrt überprüft worden.

Aufgrund der vormals geplanten Verkaufsfläche von 3.000 m² und der sich daraus ergebenden notwendigen Stellplätze ist abgeleitet worden, dass während der Abendspitze mit etwa 180 Pkw-E/h zu rechnen ist. Es wurde erwartet, dass sich der Verkehr zu gleichen Teilen von Norden und Süden dem SB-Markt nähert. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung

ergab, dass sowohl das Linksabbiegen aus der Bielefelder Straße zum SB-Markt wie auch das Linkseinbiegen vom Gelände in die Bielefelder Straße zugelassen werden können. Angesichts der geringen Anzahl der linksabbiegenden Pkws und der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Bielefelder Straße konnte schon damals auf eine separate Linksabbiegespur verzichtet werden. Stattdessen reichte eine überbreite Geradeaus- und Linksspur mit 5,50 m Breite. Insgesamt ist damals in dem Gutachten festgestellt worden, dass bei einer Verkaufsfläche von ehemals geplanten 3.000 m² Verkaufsfläche die Anbindung eines geplanten Einzelhandelsstandorts an die Bielefelder Straße aus Leistungsfähigkeitsgründen als auch aus Sicherheitsgründen möglich ist. In der geänderten Planung wird die Verkaufsfläche auf ein Maximum von 1.950 m² reduziert. Trotz Reduzierung der Verkaufsflächen und der Stellplatzanzahl und der damit einhergehenden positiveren Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurde noch einmal überprüft, ob eine Verbreiterung notwendig wird. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt auf Grundlage des Handbuches zur Bemessung von Straßen. Durch die neue Zufahrt gibt es keine nennenswerten Behinderungen des fließenden Verkehrs. Eine Überprüfung aus dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ergab eine Qualitätsstufe „A“ (Wertigkeit A-F). Aus der Erfahrung kann jedoch gesagt werden, dass es in den Spitzenzeiten eventuell zu geringfügigen Einschränkungen des nachfolgenden Verkehrs kommen kann. Diese können jedoch hingenommen werden.

Darüber hinaus sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen durch das geplante Fachmarkt-Center untersucht worden. Die folgenden Abschätzungen sind gemäß der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR 91, und dem Arbeitspapier Nr. 49 - herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen - ermittelt worden. Ausgangspunkt sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte für die Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente. Aufgrund der oben aufgeführten Empfehlungen sind zwei Methoden zur Berechnung des Verkehrsaufkommens durchgeführt worden. Dabei werden die unterschiedlichen Verkehrsaufkommen einzeln aufgeführt. Es handelt sich um Verkehrsaufkommen durch Kunden, Beschäftigte und durch Lieferanten.

Methode 1

Verkehrsaufkommen durch Kunden

In der Methode 1 wird das Verkehrsaufkommen nach Stellplätzen berechnet. Dabei verändert sich die Anzahl der Stellplätze mit den unterschiedlichen Sortimenten. Für den geplanten SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt wird gemäß den genannten Empfehlungen von folgenden Annahmen ausgegangen: Pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sind 4 Stellplätze erforderlich. Bei einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² kann von einer max. Bruttogeschossfläche von 1.330 m² ausgegangen werden, d. h. es sind 53 Stellplätze (rein rechnerischer Wert zur Bestimmung der Fahrten) zu berücksichtigen. Wenn man dann weiter einen 8-fachen Umschlag zu Grunde legt und die Hin- und Rückfahrt in die Berechnung einbezieht, sind 851 Fahrten pro Tag mehr durch den geplanten SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt durch die zukünftigen Kunden zu erwarten.

Für die Fachmärkte sind folgende Annahmen berücksichtigt worden: Pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sind 1,8 Stellplätze notwendig. Bei 950 m² möglicher Verkaufsfläche können max. 1.270 m² Bruttogeschossfläche erreicht werden. Aufgrund der 23 Stellplätze werden damit 366 Fahrten pro Tag (8-facher Umschlag, Hin- und Rückfahrt) durch die Kunden zusätzlich gefahren.

Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte

Bei der Methode 1 wird das durch die Beschäftigten ausgelöste Verkehrsaufkommen nach Anzahl der Personen abgeschätzt. Bei einer Annahme von 1,5 Beschäftigten je 100 m² BGF für den SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt und 2,5 Beschäftigte je 100 m² BGF der Fachmärkte bei einem MIV-Anteil von 90 % ergeben sich 36 Hin- und Rückfahrten für den SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt sowie 57 Hin- und Rückfahrten für die Fachmärkte. Insgesamt sind durch die Beschäftigten 93 Fahrten zu erwarten.

Verkehrsaufkommen für Lieferanten

Auch hier wird gemäß der oben aufgeführten Empfehlungen der zu erwartende Verkehr in Anlehnung an die Bruttogeschossfläche errechnet. Je 100 m² BGF sind mit 0,6 Fahrten für den SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt und die Fachmärkte, d.h. insgesamt mit 16 Fahrten zu rechnen. Berücksichtigt man nun noch die Hin- und Rückfahrt, ergeben sich 32 Fahrten mehr auf den umliegenden Straßen durch den Lieferverkehr des zukünftigen Fachmarktcenters.

Für das gesamte Fachmarkt-Center sind somit 1.342 Fahrten pro Tag nach der Methode 1 zu erwarten.

Methode 2

Zur Überprüfung wurde nach Kundenaufkommen gerechnet (Methode 2). Unter der Annahme, dass 43 Kunden pro 100 m² BGF den SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt frequentieren und der Besetzungsgrad eines Pkw's bei 1,2 liegt, ist von 953 Fahrten auszugehen. Da aber nicht alle Kunden mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) den SB-Lebensmittel- und Drogeriemarkt anfahren, können nur 90 % angerechnet. Die verbleibenden 10 % benutzen den öffentlichen Nahverkehr oder kommen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Daraus ergeben sich 858 zusätzliche Fahrten. Bei der Annahme von 32 Kunden pro 100 m² BGF der Fachmärkte sind weitere 609 Fahrten (Besetzungsgrad 1,2; 10 % ÖPNV bzw. fußläufig) zu erwarten. Insgesamt werden sich die Fahrzeugbewegungen durch die Kunden des Fachmarkt-Centers um 1.467 Fahrten erhöhen.

Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte

Bei den Beschäftigten wird die Anzahl der Fahrten für die zweite Methode in den Veröffentlichungen zwischen 0,3 und 0,9 Fahrten pro 100 m² BGF angegeben. Hieraus resultieren für den SB-Lebensmittelmarkt einschl. Drogeriemarkt (1.330 m² BGF / 100 m²* 0,9) 12 Fahrten, bei Hin- und Rückfahrt 24 Fahrten.

Für den Fachmarkt sind dementsprechend bei einer Bruttogeschossfläche von 1.270m² mit (1.270 m² / 100*0,9) 23 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Insgesamt sind 47 Fahrten der Beschäftigten des geplanten Fachmarkt-Centers zu erwarten.

Verkehrsaufkommen durch Lieferanten

Der Lieferverkehr kann nur wie oben aufgeführt berechnet werden und würde daher bei der Methode 2 ebenfalls 16 Fahrten/Tag für den SB-Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt und 16 Fahrten pro Tag für den Fachmarkt berücksichtigen, insgesamt 32 Fahrten mehr durch Lieferanten.

Das gesamte Fachmarkt-Center würde nach der zweiten Methode 1.546 Fahrten verursachen.

Insgesamt werden durch den gesamten Verbrauchermarkt zwischen 1.342 und 1.546 Fahrten pro Tag ausgelöst. Im Mittel sind das 1.444 Fahrten, die zusätzlich von den umliegenden Straßen aufgenommen werden müssen.

In einem nächsten Schritt wurde überprüft, ob das Straßennetz die erhöhten Verkehrsmengen aufnehmen kann. Das verkehrliche Einzugsgebiet des SB-Lebensmittel- und Drogeriemarktes umfasst im Großen und Ganzen die Stadtteile Schloß Neuhaus und Sennelager.

Aufgrund der reduzierten Verkaufsflächen der Fachmärkte wird entgegen dem Prisma Gutachten angenommen, dass sich das Einzugsgebiet der Fachmärkte nur auf die Stadtteile Schloß Neuhaus, Sennelager, Elsen und Sande beschränkt. Daher ist in der Betrachtung auf eine besondere Verteilung der Verkehrsströme verzichtet worden.

Für die weitere Betrachtung wurden die Stadtteile Schloß Neuhaus und Sennelager in kleinräumige Verkehrszellen aufgeteilt. Nach Abschätzung der Verkehrsbeziehungen (Quelle - Ziel) und der Einwohnerzahl innerhalb der Zellen wurden die Fahrten ermittelt, die durch die Errichtung des Fachmarkt-Centers entstehen. Für den Fachmarkt wurde zusätzlich angenommen, dass 66 % der Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet und 34 % aus dem Naheinzugsgebiet den Fachmarkt anfahren (Gutachten Einzelhandelsstandort Schloß Neuhaus, August 2003, S. 54)

Ausgehend von den Einzugsgebieten sind die Haupteinfahrachsen und die möglichen Zufahrtsstraßen festgelegt worden.

Es ist eine Erhöhung zwischen 0,5 % (Schloßstraße vor Residenzstraße) und höchstens 14,4 % (431 Fahrten) auf der Memelstraße bzw. 11,6 % (916 Fahrten) auf der Bielefelder Straße zwischen Memelstraße und Plangebiet zu verzeichnen. Dabei wurde berücksichtigt, dass wegen der angespannten Verkehrssituation an der Einmündung der Hatzfelder Straße in die Bielefelder Straße der überwiegende Teil des Verkehrsaufkommens aus den östlichen Wohnquartieren die Memelstraße als kürzeste Verbindung nutzen wird.

Abschließend kann festgehalten werden, dass alle Straßen einen ausreichenden Straßenquerschnitt haben, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne Probleme aufnehmen zu können.

Die Modellrechnung geht von höchst möglichen Belastungswerten und ausschließlichem Zuwachs aus. Nicht berücksichtigt sind Verlagerungen - Wechsel von jetzigem Einzelhandelsbestand zu dem geplanten Fachmarkt-Center -, durch die sich die Anzahl der Fahrten reduzieren könnte.

Mischgebiet

Aus dem Gutachten des Ing.-Büros Geiger & Hamburgier v. 02.04.2002 ergab sich bei einer damals noch anzunehmenden Verkaufsfläche von 2.500m² eine problemlose verkehrliche Abwicklung des Verkehrs auf der Bielefelder Straße, wenn eine überbreite Spur auf der Bielefelder Straße in Richtung Süden angelegt wird. Die ursprünglich vorgesehene Verkaufsfläche im Sondergebiet ist auf maximal 1.950m² reduziert worden, so dass eine entsprechende Magnetwirkung des Fachmarktes nicht mehr eintreten wird. Das Verkehrsaufkommen, das durch die Nutzung im Sondergebiet ausgelöst wird, kann entsprechend reduziert werden. Andererseits ist zu beachten, dass durch zukünftige Nutzungen in den Mischgebieten, die im Plangebiet liegen, ebenfalls zusätzlicher Verkehr

entstehen wird. Entsprechende Nutzungen waren bisher prinzipiell schon auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig, so dass sich keine grundlegend neue Situation ergibt. Auch aus der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Stadtplanungsamtes aus November 2003 kann die städtebauliche Verträglichkeit und die verkehrlich verträgliche Machbarkeit weiterer verkehrsauslösender Nutzungen abgeleitet werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch Nutzungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes ausgelöst wird, verträglich abgewickelt werden kann.

5.1.2 Versorgung

Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG werden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen, da in den angrenzenden Straßen Fischerkamp und Bielefelder Straße Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden sind. Die Grundstücke im Plangebiet sind an diese bereits angeschlossen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der umliegenden städtebaulichen Strukturen und der darauf abgestimmten Planung wird der Geltungsbereich in zwei unterschiedliche Gebietskategorien eingeteilt. Der Bereich des geplanten Fachmarkt-Centers wird als Sondergebiet festgesetzt, daran schließt sich im Norden und im Süden eine Mischgebietsnutzung an.

Mischgebiet

Die Haupteinkaufszone innerhalb Schloß Neuhaus liegt längs der Straßenzüge Residenzstraße/Bielefelder Straße und Hatzfelder Straße.

Entlang dieser Straßen hat sich eine vielfältige Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung angesiedelt. Folgerichtig ist der Bereich südlich des geplanten Fachmarkt-Centers als Mischgebiet festgesetzt. Er stellt auch gleichzeitig den Übergang vom engeren Stadtteilzentrum zum Sondergebiet dar. Das Mischgebiet mit seinen gleichberechtigten Nutzungen von Wohnen und gewerblicher Nutzung, einschließlich der Einzelhandelsnutzung, bietet Entwicklungsmöglichkeiten für den innenstädtischen Bereich von Schloß Neuhaus und eröffnet somit auch Synergieeffekte zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet. Eine solche Nutzungsmischung birgt verschiedene städtebauliche Vorteile gegenüber Monostrukturen. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung des Ortsteiles bei, die räumliche Trennung von Arbeits- und Wohnstätte können in diesen Bereichen aufgehoben werden (s. a. Punkt 5.1 - Städtebauliches Konzept). Auch nördlich des Sondergebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen ein Mischgebiet festgesetzt worden, welches sich in das gesamtstädtische Konzept einfügt.

Die in § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da durch die gegebenen städtebaulichen Strukturen und den vorhandenen Nutzungen eine Zulassungsfähigkeit derartiger Vorhaben nicht gegeben ist.

Sondergebiet

Der zweite Teilbereich hatte bis vor einiger Zeit zum überwiegenden Teil bereits eine Einzelhandelsnutzung. Das in diesem Bereich jahrzehntelang existierende Möbelgeschäft hat Ende 2001 geschlossen. Mittlerweile sind die Gebäude abgerissen und die Flächen sind

wieder bebaubar. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Aufrechterhaltung einer Einzelhandelsnutzung. Wie bereits unter Punkt 1 „Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass“ ausgeführt, hat die Stadt Paderborn ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, dass einerseits die Einzelhandelsstrukturen im gesamten Stadtteil Schloß Neuhaus untersucht hat, andererseits eine Stellungnahme zu dem Standort Fischerkamp beinhaltet.

Aufgrund des Gutachtens ist festzuhalten, dass Schloß Neuhaus eine durchaus nennenswerte Pro-Kopf-Ausstattung von rund 1,2 m² Verkaufsfläche aufzuweisen hat, dieser Wert aber keineswegs als bereits „an der Oberkante“ anzusehen ist. Bei einer Verkaufsflächenausstattung von insgesamt knapp 29.000 m² wird ein Umsatz von gut 87 Mio. Euro erzielt. Allerdings können nur ungefähr drei Viertel der eigentlich vorhandenen Kaufkraft auch an Schloß Neuhaus gebunden werden.

Sind im Heimwerker- und Gartenbedarf sogar noch Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen und im periodischen Bedarf immerhin noch ein leichter Zufluss zu registrieren, sind erhebliche Kaufkraftabflüsse in den Bereichen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren und in zentrenrelevanten Sortimenten (Haushalts- und persönlicher Bedarf sowie Technik) spürbar. Schloß Neuhaus führt daher in qualitativer Hinsicht - bezüglich der Angebotspalette bei zentrenrelevanten Sortimenten - die Rolle eines Stadtteilzentrums nicht adäquat aus.

Wie die Analyse der Einzelhandelssituation gezeigt hat, ist die Versorgungssituation der Bevölkerung in Schloß Neuhaus als ambivalent einzustufen. Zum einen ist eine insgesamt zufrieden stellende Verkaufsflächenausstattung im Bereich der „klassischen“ Nahversorgung hinzuweisen. Andererseits bestehen explizite Angebotsschwächen in der Schloß Neuhauser Ortsmitte bei den zentrenrelevanten Sortimenten. Um dem Aspekt der größerflächigen Magneteinrichtungen - der in der heutigen Einzelhandelslandschaft vom Einkaufspublikum stark nachgefragt wird - gerecht zu werden, wird vom Gutachter vorgeschlagen, neue Flächen an einem Standort zu bündeln.

Vor diesem Hintergrund ist ein Struktur- und Besatzkonzept vorgeschlagen worden, das die bestehenden Angebotslücken und Optimierungsreserven berücksichtigt.

Um die Aussagen des Gutachtens in die Festsetzung des Bebauungsplanes einzubeziehen, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erfolgt. Damit besteht auch die Möglichkeit, das vorgeschlagene Nutzungs-, Struktur- und Besatzkonzept planungsrechtlich vorzuhalten. Durch eine textliche Festsetzung werden die im Gutachten aufgeführten Sortimente mit jeweiligen maximalen Größenordnungen festgelegt:

Lebensmittel-Supermarkt / Discounter	max. 700 m ²
Drogeriemarkt	max. 300 m ²
Fachmärkte - Bekleidung/Schuhe	max. 700 m ²
Technik	max. 600 m ²
Bekleidung/Hartwaren	max. 200 m ²

Mit den o. g. Verkaufsflächengrößen werden die vom Gutachten vorgeschlagenen niedrigsten Werte als Maximalwerte festgelegt. Gleichzeitig werden im Bebauungsplan, im

Bebauungsplan Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gegensatz zu den im Gutachten von August 2003 vorgetragenen 2.800 m² bis 3.200 m² Verkaufsfläche, nur 1.950 m² als maximaler Höchstwert zugelassen. Diese Höchstbegrenzung ist in einem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes vom Investor beziffert worden und bietet gleichzeitig die Chance, das Projekt mit einem Bauvolumen (Höhe, überbaubare Fläche) zu erstellen und somit eine verträglichere nachbarliche und städtebauliche Situation, die dadurch auch eine breitere Zustimmung bei den angrenzenden Anwohnern ermöglicht.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen zur erneuten Offenlage und der öffentlichen sowie politischen Diskussionen sind ergänzende Modellberechnungen und eine gutachterliche Bewertung ebenfalls vom GfK Prisma Institut erstellt worden. Damit sind für die Abwägung die jeweilig quantitativen Auswirkungen (mögliche warengruppenspezifische Umsatzumlenkung / Umsatzneuorientierung) in verschiedenen Ansiedlungsvarianten (da es sich beim Bebauungsplan Nr. SN 235 B um ein Angebots-Bebauungsplan handelt und unterschiedliche Vorhaben realisiert werden können) aufgezeigt worden. Darüber hinaus sind die qualitativen Auswirkungen der untersuchten Varianten auf das Einzelhandelsangebot in Schloß Neuhaus bzw. die Zukunftsperspektiven des Stadtteilzentrums als Einzelhandelsstandort gutachterlich betrachtet worden.

Der Gutachter ist aufgefordert worden, seine favorisierte Variante aus dem ersten Gutachten mit 2.800 m² Verkaufsfläche (Variante A), die nun festgesetzte Variante mit 1.950 m² Verkaufsfläche (Variante B) sowie eine Variante mit 1.000 m² Verkaufsfläche (Variante C), da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Höchstmaße und keine Mindestwerte für die Verkaufsfläche treffen, zu begutachten. Für jede Variante sind zwei Untervarianten entwickelt worden, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen mögliche und unterschiedliche beispielhafte Besitzstrukturen aufzeigen.

Folgende modellhafte Besitzstrukturen sind denkbar und vom Gutachter beurteilt worden:

Variante A

Branche / Betriebstyp A1	Ca.-Verkaufs- flächen in m ²	Branche / Betriebstyp A2	Ca.-Verkaufs- flächen in m ²
Lebensmittel- Discounter	700	Lebensmittel- Vollsortimenter	1.000
Drogeriemarkt	400	Drogeriemarkt	500
Textil-Fachmarkt	450	Textil-Fachmarkt	350
Schuh-Fachmarkt	450	Schuh-Fachmarkt	350
Technik-Markt	600	Technik-Markt	600
Shops (Bekleidung, Haushalts-, pers. Bedarf)	200		
Einzelhandel gesamt	2.800	Einzelhandel gesamt	2.800
Umsatzumverteilung	9,4 %		11,8 %

Variante B

Branche / Betriebstyp B1	Ca.-Verkaufs- flächen in m ²	Branche / Betriebstyp B2	Ca.-Verkaufs- flächen in m ²
Lebensmittel- Discounter	700	Lebensmittel- Discounter	700
Drogeriemarkt	300	Drogeriemarkt	300
Textil-Fachmarkt	350	Technik-Markt	600
Schuh-Fachmarkt	350	Shops (Bekleidung, Haushalts-, pers. Bedarf)	350
Shops (Bekleidung, Haushalts-, pers. Bedarf)	250		
Einzelhandel gesamt	1.950	Einzelhandel gesamt	1.950
Umsatzumverteilung	9,0 %		9,0 %

Variante C

Branche / Betriebstyp C1	Ca.-Verkaufs- flächen in m ²	Branche / Betriebstyp C2	Ca.-Verkaufs- flächen in m ²
Lebensmittel- Discounter	700	Drogeriemarkt	300
Drogeriemarkt	300	Textil-Fachmarkt	350
		Schuh-Fachmarkt	350
Einzelhandel gesamt	1.000	Einzelhandel gesamt	1.000
Umsatzumverteilung	10,2 %		3,1 %

Zur Würdigung möglicher ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen eines Einzelhändler-Planvorhabens wird in der Rechtsprechung und Literatur stets auf den Aspekt der „...wesentlichen Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstrukturen...“ hingewiesen. Dabei wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass wesentliche Auswirkungen bestehen, wenn sich ein Umsatzverlust von 10 % für innerstädtische Betriebe aus einem neu zulässigen Planvorhaben ergeben.

Vier der sechs möglichen Ansiedlungsvarianten A1, A2, B1, B2, C1, C2 erreichen voraussichtlich nicht den von der Rechtsprechung zitierten Umverteilungsschwellenwert von 10 %. Für die Varianten A1, B1, B2, C2 sind die Umsatzeffekte in diesen Besatzbeispielen durchweg verkraftbar. Bei den Ansiedlungsvarianten A2 und C1 wird die 10 %-Schwelle jeweils überschritten, so dass bei Realisierung dieser Besatzstruktur mit mehr als unwesentlichen Umsatzumverteilungsauswirkungen gerechnet werden muss.

Die Modellrechnung zeigt, dass die Auswirkungen der B-Varianten, deren Verkaufsflächen im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt sind, auf die bestehenden Läden insgesamt in einem vollverträglichen Rahmen, d. h. unter dem in der Rechtsprechung genannten 10 %-Schwellenwert, liegen. Da der Bebauungsplan keine Mindestwerte vorsieht, kann allerdings auch die Variante C (theoretisch) realisiert werden. Hier liegt der errechnete

Umverteilungsschwellenwert bei 10,2 %. Aufgrund der relativ geringen Überschreitung des Wertes und vor dem Hintergrund, dass dieser Wert nur ein Anhaltswert und kein fest definierter Wert darstellt, wird dies im Rahmen der Gesamtabwägung als hinnehmbar eingestuft; insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein solches Vorhaben auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Neben der modellhaften Berechnung sind auch die Zukunftsperspektiven für die einzelnen Varianten benannt worden. Der Gutachter empfiehlt, wie auch bereits im ersten Gutachten, im Rahmen der drei aufgezeigten Basisvarianten die Variante A mit einer Verkaufsflächengrößenordnung von rund 2.800 m² weiterzuverfolgen. Nur in dieser Größenordnung sind zum einen spürbar positive Effekte auf die künftige Akzeptanz, Bedeutung und Ausstrahlung des Stadtteilzentrums und zum anderen ein schlüssiges Standortkonzept für die Integration von Fachmärkten zu erwarten. Die Realisierung der Varianten B1 und B2 mit rund 1.950 m² trägt aus Sicht der Gutachter nicht in dem wünschenswerten Maße zu einer spürbaren Attraktivierung des Stadtteilzentrums wie die Variante A bei, da die kritische Masse – sprich Angebotskompetenz – zu gering ist, als dass in einem vergleichbaren Ausmaß bestehende Einkaufsbeziehungen außerhalb des Stadtteilkerns auf die Innenstadt von Schloß Neuhaus umorientiert werden könnten.

Mit den Varianten C1 und C2 dürfte die Attraktivierung der bestehenden zentralen Einzelhandelslage in Schloß Neuhaus aufgrund noch geringerer kritischer Masse und des in Nutzungshinsicht rein duplizierende Angebots noch weniger gelingen und sollte als ungeeignetes Instrument der Zentrumsstärkung keine Anwendung finden.

Die Aussagen des Gutachters haben in der Gesamtabwägung (s. a. Punkt 6.7 - Abwägung) dazu geführt, dass die 1.950 m² Verkaufsfläche beibehalten wird. Dabei ist berücksichtigt worden, dass das zukünftige Vorhaben keine Fernwirkung erfahren und eine eher neutrale Rolle für das Stadtteilzentrum spielen wird. Es ist aber eine konsensfähige Lösung, da nicht mit wesentlichen Umsatzumverteilungsauswirkungen gerechnet werden muss und im Rahmen von Standortdiskussionen bestehender Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Fischerkamp eröffnet und Neuansiedlungen ermöglicht werden sollen. Gleichzeitig liegt die Vermutung nahe, dass zwar keine Kaufkraft außerhalb von Schloß Neuhaus umgelenkt werden kann, andererseits aber die Kaufkraft aus Schloß Neuhaus selber mit einem neuen, wenn auch kleineren Besatzkonzept zumindest erhalten werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Die Geschossigkeit ist im Mischgebiet II-geschossig und orientiert sich am Bestand. Im Bereich des Sondergebietes wird eine I-Geschossigkeit zur Straße „Am Fischerkamp“ festgesetzt. Parallel zur Bielefelder Straße ist eine zwingende II- bis III-Geschossigkeit festgesetzt, um so ein einheitliches städtebauliches Bild zu bekommen. Die I-geschossige Bauweise entlang der Straße „Fischerkamp“ und die zwingende II- bis III-Geschossigkeit legt eine Höhenstaffelung fest, die eine förderliche Integration in die vorhandene Bebauung darstellt.

Höhe der baulichen Anlagen

Um die Ausgestaltung der Höhen der baulichen Anlagen einzugrenzen, werden im Misch- und Sondergebiet neben der Anzahl der Geschosse auch die First- und Wandhöhen bzw. Gesamthöhen festgelegt. Gerade in den gewerblich genutzten Gebäuden gehen die

Raumhöhen oft über ein übliches Maß hinaus, so dass sich in diesem Falle eine I-Geschossigkeit von der baulichen Höhe ganz anders darstellt als bei einer Wohnbebauung.

Grundflächenzahl

Die jeweilige Grundflächenzahl ist entsprechend der festgesetzten Nutzungen getroffen worden. Aufgrund des geplanten Fachmarkt-Centers und der Sondergebietsfestsetzung ist eine Ausweisung der Grundflächenzahl von 1,0 an dieser Stelle gerechtfertigt. Die übrigen festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der Entwicklung des Planungszieles, ein Mischgebiet im südwestlichen und nördlichen Bereich zu fördern.

6.3 Bauweise

Im Bereich des Mischgebietes wird eine offene Bauweise in Anlehnung an der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Nur im Bereich des Sondergebietes wird aufgrund der geplanten Nutzung eine besondere Bauweise vorgegeben. Die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO setzt fest, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der offenen Bauweise errichtet werden können. Die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten. Sowohl nachbarschaftliche Belange (Grenzabstand) als auch die Bedürfnisse der potentiellen Nutzer (großflächiger überbaubarer Bereich) werden durch diese Festsetzung berücksichtigt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Um den Ortscharakter und dessen Erscheinungsbild zu stärken, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B eine örtliche Bauvorschrift erstellt worden. Mit den Regelungen zur Fassade, Dachaufbauten und Reihen- und Doppelhäuser soll eine Leitlinie geschaffen werden, die ein einheitliches Erscheinungsbild ermöglicht und gleichzeitig dem Bauherrn gestalterische Freiheit belässt.

Des Weiteren sind Festsetzungen zu Werbeanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bielefelder Straße ist eine historisch gewachsene Erschließungsachse. Entsprechend dieser Bedeutung hat sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, Büros, Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsangeboten angesiedelt. Da sich Werbeanlagen in ihrer Qualität erheblich unterscheiden und gerade bei größeren Einzelhandelsnutzungen immer öfter eine Häufung von Werbeanlagen zu verzeichnen ist, soll der Charakter der Bielefelder Straße auch mit einer örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung gesichert werden.

6.4.1 Dächer, Dachaufbauten

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben soll ein einheitliches Erscheinungsbild stärken und damit zu einem homogenen Baugebiet beitragen.

6.4.2 Fassaden

Um mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung den Ortscharakter zu stärken, beziehen sich die Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl auf bereits vorhandene Baumaterialien, d. h. es handelt sich um rotbraunen Klinker und weißen oder grauen Putz. Damit werden Rahmenbedingungen formuliert und gleichzeitig dem Bauherrn gestalterische Freiheit belassen.

6.4.3 Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser müssen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Ziel der Festsetzung ist: Durch Übereinstimmung formaler Elemente können architektonisch einheitlich ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbilder von Gebäuden entstehen, die sich wohltuend in die Umgebung einfügen.

6.5 Werbeanlagen

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung im Bereich der Straße Fischerkamp und der Bedeutung der Bielefelder Straße erscheint eine Festlegung der Gestaltung der Werbeanlagen geboten. Dabei müssen natürlich die privaten Interessen einer angemessenen Werbemöglichkeit der ansässigen Betriebe mit dem öffentlichen Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen verfolgen deshalb das Ziel, einen gestalterischen Rahmen für Werbeanlagen in Bezug auf ihre Größe, Gestaltung und Ausrichtung vorzulegen, der den Betrieben adäquate Werbemöglichkeiten bietet, zugleich aber das städtebauliche Gefüge berücksichtigt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und der starken baulichen Verdichtung in diesem Bereich kann es zu einem erhöhten Störungsgrad insbesondere ausgehend von der Sondergebietsnutzung kommen. Um das Ruhebedürfnis der Anwohner aus den angrenzenden Wohngebieten und den Mischgebieten zu berücksichtigen, ist die Errichtung von Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für Bauvorhaben im Sondergebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten während des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Lärmrichtwerte im angrenzenden Wohngebiet und Mischgebiet eingehalten werden.

Andere Einzelhandelsplanungen innerhalb der Stadt Paderborn haben gezeigt, dass durch ein Schallschutzgutachten und darin definierte Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel möglich ist. Um dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der angrenzenden Wohngebiete und der Mischgebiete entsprechen zu können, sind insbesondere die örtliche Lage der vorgesehenen An- und Zufahrt und der Warenanlieferung und die damit einhergehenden Fahrbewegungen sowie Lage, Größe und Anordnung der Kundenparkplätze zu überprüfen. Auch eine Beurteilung der Lüftungs- und Kühlaggregate ist in dem zukünftigen Lärmschutzgutachten zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B gilt, dass es sich um gewachsene städtebauliche Strukturen handelt, die sich als Gemengelage darstellen. Die jetzt wieder zur Verfügung stehenden Flächen sind schon seit Jahrzehnten als gewerbliche Fläche genutzt worden. Diese Gemengelagen weisen gegenüber Monostrukturen manche Vorteile auf, sie gilt es zu bewahren und gleichzeitig die Immissionskonflikte im Sinne des Verbesserungsgebotes soweit wie möglich zu beseitigen oder zumindest zu entschärfen. Durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes im Bereich der Straße Fischerkamp wird in dieser Hinsicht eine Verbesserung zu der ursprünglichen Situation gewährleistet. Bei der bisherigen Nutzung war eine Zufahrt und Anlieferung über die Straße Fischerkamp gegeben und wurde auch genutzt. Auch die oben aufgeführten Festsetzungen zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen und zur Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens

führen zu einer Verbesserung, da zum Baugenehmigungsverfahren der bisherigen Nutzung solche Gutachten nicht eingeflossen sind und bis zur Aufgabe der ehemaligen Nutzung auch keine Lärmschutzmaßnahmen vorhanden waren.

Da der Bebauungsplan Nr. SN 235 „Fischerkamp“ als Angebotsplan zu verstehen ist und zum Zeitpunkt der Aufstellung keine definitive Planung vorlag, ist basierend auf einem modellhaften Entwurf eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass die vorgegebenen Tages- und Nachtrichtwerte unter Berücksichtigung geeigneter Ausführungen eingehalten werden können.

Aufgrund der Überplanung des Bebauungsplanentwurfes zur erneuten Offenlage und der damit einhergehenden veränderten Situation der Stellplätze sind diese vom Stadtplanungsamt nochmals betrachtet worden. Auch hier zeigt sich, dass mit Schallschutzmaßnahmen die Tages- und Nachtrichtwerte in der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Aus den oben genannten Gründen ist es daher vertretbar, in dem festgesetzten Sondergebiet im Sinne einer Angebotsplanung die aktiven Lärmschutzmaßnahmen erst im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

6.7 Abwägung

Ein wesentliches Element der Stadtplanung ist die Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander. Das Abwägungsgebot ist ein tragendes Element der Bauleitplanung. Es gilt, eine vertretbare Lösung für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange zu finden.

Zur Verdeutlichung sollen die konkurrierenden Belange für den Bebauungsplan Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ im Groben dargestellt werden:

Da gibt es zunächst den Belang des bestehenden Einzelhandels, vertreten durch die Werbegemeinschaft. Es wird befürchtet, dass aufgrund der Verkaufsflächen am Fischerkamp ein Umsatzrückgang und weitere Schließungen von bestehenden Geschäften erfolgen.

Die Anwohner möchten eine architektonisch ansprechende Lösung des zukünftigen Gebäudes (Höhe, Gliederung der Gebäudefront zur Straße Fischerkamp) mit entsprechend geringem Bauvolumen und keine weitere Einschränkung ihrer Lebenssituation durch Lärm, Verkehr o. ä.

Der Investor - er hat mit seinem Antrag das Verfahren ins Rollen gebracht - möchte sein Grundstück einer großflächigen Einzelhandelsnutzung zuführen und begründet dies u. a. mit der langjährigen großflächigen Einzelhandelsnutzung in der Vergangenheit. Da er zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kein konkretes Vorhaben benennen konnte, ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt worden.

Aus Sicht der Verwaltung hat sich durch Voruntersuchungen ergeben, dass sich der Standort Fischerkamp zurzeit als die letzte baulich ungenutzte integrierte und verfügbare Fläche für eine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Schloß Neuhaus darstellt. Die schwierige Lage und der Strukturwandel des Einzelhandels ziehen Veränderungen nach sich. Beispielhaft ist hier die Zerteilung der Marktsituation zwischen Erlebnis- und Versorgungskauf zu nennen; dem ist auch in der Stadtplanung Rechnung zu tragen. Die gesamte Entwicklung, nicht nur in Schloß Neuhaus oder Paderborn, sondern bundesweit, geht besonders zu Lasten der vorhandenen Nahversorger. Die Standorte entsprechen aus Sicht der Betreiber häufig nicht mehr dem heutigen Stand, beispielsweise hinsichtlich der

Kriterien Flächengröße und Stellplatzanzahl. Die Standortdiskussionen ansässiger Betriebe zeigt dies deutlich. Der Handlungsspielraum der Stadtplanung ist nicht ausreichend, um diese Standorte – wie eigentlich städtebaulich gewünscht – zu halten oder zu stärken; meist sprechen Eigentumsverhältnisse und/oder die geringe Rentabilität und die baulichen Strukturen gegen eine Umstrukturierung am gleichen Standort oder auch gegen eine Zusammenlegung mehrerer kleiner Flächen. Deshalb sind aus städtebaulicher Sicht die Flächen, die dem Ortskern noch als integrierter Standort zugerechnet werden können, besonders wichtig zur weiteren Entwicklung der Einzelhandelssituation. Von der Verwaltung wurde und wird auch weiterhin eine Nutzung für den Einzelhandel favorisiert und als fachlicher Belang in die Abwägung eingebracht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B können viele der o. g. Belange Berücksichtigung finden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden.

Die Auswirkungen für den Einzelhandel sind gutachterlich nachgewiesen und als durchaus vertretbar einzustufen (s. a. Punkt 6.1 - Sondergebiet). Aufgrund der geringeren Verkaufsfläche wird sich das Bauvolumen in einem verträglichen Maß darstellen und sich in gebotener Weise in die Umgebung einfügen. Der Investor hat mit seinem Antrag eine Verkaufsflächengröße benannt, die auch aus seiner Sicht eine Vermarktungschance hat und damit eine realistische Größenordnung darstellt.

Aus Stadtentwicklungssicht ist es dringend geboten, Einzelhandelsflächen für den Bereich „Fischerkamp“ aufgrund der integrierten Lage planungsrechtlich abzusichern. Die vorliegenden Gutachten des GfK Prisma Institutes haben dies eindeutig dargestellt. Wünschenswert und fachlich sinnvoll wäre, die planungsrechtliche Voraussetzung für einen größerflächigen Magnetbetrieb zu schaffen, um den expliziten Angebotsschwächen bei den zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzutreten. Aufgrund der öffentlich geführten Diskussion mit 5.000 Unterschriften gegen das große Projekt, vieler Stellungnahmen, die sich ebenfalls dagegen ausgesprochen haben, zeigt sich aber auch, dass diese Lösung nicht mitgetragen wird. Auch die geführten Diskussionen innerhalb der politischen Ausschüsse haben deutlich gemacht, dass eine politische Mehrheit für eine Verkaufsfläche von 2.800 m² nicht vorhanden ist.

Insgesamt scheint daher die Variante mit max. 1.950 m² Verkaufsfläche eine kompromissfähige Lösung darzustellen, die städtebaulich verträglich ist.

7. Altlasten

Die ehemalige Tankstelle an der Bielefelder Straße wurde im Oktober 2001 rückgebaut. Dabei wurden die Gebäude abgerissen, die vorhandenen tanktechnischen Anlagen ausgebaut und die auf diese Anlagen zurückzuführenden Bodenverunreinigungen auf dem Tankstellengrundstück beseitigt. Dies ist auch im Rahmen eines Konzeptes zur Begleitung des Tankstellenrückbaus gutachterlich von dem Ingenieurbüro TERRA Umwelt Consulting GmbH betreut worden.

Am südwestlichen Rand des Grundstückes reichten die Kontaminationen bis auf das Nachbargrundstück. Im Februar 2002 wurde im Rahmen von Voruntersuchungen für die Sanierungsarbeiten festgestellt, dass die Verunreinigungen auch unter der Einfahrt vorhanden sind und mutmaßlich bis unter das angrenzende Haus reichen. Ebenfalls von der

Firma TERRA Umwelt Consulting wurde die Voruntersuchung erstellt und die Sanierungsmaßnahmen auf dem Nachbargrundstück gutachterlich begleitet.

Die Bodenkontaminationen unterhalb der angrenzenden Einfahrt des Nachbargrundstückes wurden im September 2002 durch Aushub beseitigt. Die Analyseergebnisse belegen eine vollständige Beseitigung der Verunreinigung im Bereich der Einfahrt. Aus bautechnischen Gründen (Setzungsgefahr des Hauses) konnten die Kontaminationen nur bis ca. 2 m vor dem Haus entfernt werden. Am südwestlichen Rand der Baugrube (Richtung Haus) wurden hier noch erhöhte Schadstoffe in der Kontrollprobe nachgewiesen. Im Februar 2002 konnten im Abstrom des Schadens allerdings keine Schadstoffe nachgewiesen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Bereich des Nachbargrundstückes noch lokale Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die im Rückhaltevermögen des Bodens gebunden sind.

Bohrungen im Keller des Gebäudes können nicht sinnvoll durchgeführt werden, da die entstehenden Bohrlöcher nicht druckwasserdicht verschlossen werden können. Es würde dann die Gefahr von Eindringen des Wassers über die Bohrfugen in den Keller bei hohen Grundwasserständen bestehen.

Eine weitere Ausschachtung ist ohne weitere Bausicherheitsmaßnahmen nicht möglich.

Zur Prüfung des Sanierungserfolges und dem Nachweis, dass keine eluierbaren Schadstoffe mehr vorhanden sind, wurden daher der Bau und die Beprobung eines Grundwassermesspegels vorgenommen.

Der neu gesetzte Pegel lag im Abstrom des ehemaligen Schadens und im Bereich der im Boden verbliebenen Schadstoffe. In Probenahmen im Februar 2003 sind keine Verunreinigungen nachgewiesen worden, so dass der Gutachter weiterhin davon ausgegangen ist, dass die im Boden verbliebenen Restkontaminationen im Rückhaltevermögen des Bodens gebunden sind. Zur Verifizierung des Ergebnisses wurden die Grundwasserfließrichtungsbestimmungen sowie die Beprobung des Grundwassers und die chemischen Analysen alle drei Monate bis zum Ende des Jahres 2003 durchgeführt. Da in diesem Rahmen keine Hinweise auf eluierte Mineralkohlenwasserstoffe erfolgt sind, ist die Sanierungsmaßnahme aus altlastentechnischer Sicht als abgeschlossen zu betrachten.

Die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Behörde, dem Kreis Paderborn, abgestimmt und von ihr befürwortet worden. Auch im Rahmen der erneuten Offenlage sind keine Anregungen von den zuständigen Fachbehörden eingegangen.

Auf eine Kenntlichmachung der Flächen im Bebauungsplan wird aufgrund der Aussagen des Gutachters und der Zustimmung des Kreises Paderborn verzichtet, da der Gesetzgeber nur eine Ausweisung für Flächen vorsieht, deren Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Insgesamt bleibt aber festzuhalten, dass nach der gegenwärtigen Erkenntnislage die im Untergrund verbliebenen Kontaminationen keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Sollte aber eine Nutzungsänderung auf dem Grundstück erfolgen, z. B. durch Abriss, sollten die verbliebenen Kontaminationen durch Bodenaustausch entsorgt werden.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Da der Bebauungsplan Nr. SN 235 B nicht in den Anwendungsbereich des § 2 UVPG fällt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig; entsprechend entfällt auch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB. Die gesetzlichen Regelungen aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 sind nicht anzuwenden, da das Bauleitplanverfahren vor Inkrafttreten der Novellierung begonnen worden ist.

8.2 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zurzeit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 235 B „Fischerkamp“ werden somit keine neuen Baurechte geschaffen. Es ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, die Leistungsfähigkeit wird daher nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil handelt es sich um eine sinnvolle Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche, die eher noch eine positivere ökologische Wertigkeit zum vorherigen Zustand erzielt.

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmäler

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

9.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

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

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

9.3 Hinweis der Abfallwirtschaftsbehörde

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Abbruch gewerblicher Gebäude und Anlagen im Zuge von Flächenumwandlungen ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn eine Bestandsaufnahme der alten Bausubstanz und Betriebsflächen hinsichtlich umweltrelevanter Beeinträchtigungen vorzunehmen.

Eine geordnete abfallwirtschaftliche Entsorgung bzw. Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen ist sicherzustellen.

9.4 Hinweise des Brandschutzes

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass für Gebäude, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 anzulegen ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³ bzw. 1.600 Ltr/min über den Zeitraum von mindestens 2 Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt W405 DVGW sichergestellt wird.

Werden in dem Baugebiet Gebäude errichtet, die Aufenthaltsräume höher als 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberfläche haben, ist der 2. Rettungsweg entweder baulich sicherzustellen bzw. wenn der 2. Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll, sind eine Feuerwehrezufahrt und Stellflächen für die Kraftfahrdrehleiter gem. DIN 14090 zu erstellen.

9.5 Hinweise der Deutschen Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netze 30 Detmold, Braunenbrucher Weg 18, 32758 Detmold, Tel.: 0 52 31 / 73 66 30, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10. Sonstiges

10.1 Städtebaulicher Vertrag

Anteilige Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dem Projektentwickler auferlegt.

Aufgestellt:

Paderborn, 16.02.2005
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Deppe

Schultze