Informationen zum Bebauungsplan Balhorner Feld **188**

Eine Informationsbroschüre
des Stadtplanungsamtes
Paderborn

Stadtplanungsamt Paderborn
Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung - Verkehrstechnik

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 188 „Balhorner Feld“

1. Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes im Westen der Kernstadt von Paderborn geschaffen werden.
Das ca. 16,7 ha große Plangebiet wird begrenzt durch die Bahnlinie Paderborn-Soest, die L 813 (Heinz-Nixdorf-Ring), die Bahnhofstraße, B 1 (Salzkottener Straße) und die bestehende Kleingartenanlage.
Der größte Teil des geplanten Gewerbegebietes liegt im Auenbereich der Alme. Dessen Abgrenzung zur Mittelterrasse bildet ein Geländevorsprung, der das Plangebiet auf Höhe der ehemaligen Hofstelle Hillemeyer in Nordsüdrichtung durchzieht. Östlich schließt sich zwischen Terrassenkante und Heinz-Nixdorf-Ring ein Mittelterrassenbereich an.
Geprägt wird das Plangebiet heute von großen, intensiv genutzten Ackerflächen. Nördlich der B 1 besteht eine Splittersiedlung, bestehend aus einer früheren Hofstelle, 2 Wohnhäusern und einer Tennisanlage. Die Planung geht davon aus, dass mittelfristig alle Hochbauten und Anlagen, sofern sie nicht entsprechend der Nutzungsfestsetzung benötigt werden, zugunsten der künftigen gewerblichen Nutzung beseitigt werden.
Westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes befindet sich ein umfangreiches Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um einen Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und des früheren und hohen Mittelalters. Die Inanspruchnahme dieses Geländes als Gewerbegebiet kann erst nach Abschluss der Erkundungsgrabungen des Westfälischen Museums für Archäologie, Nebenstelle Bielefeld, in Betracht kommen.

2. Entwurfskonzept und Erschließung

Entsprechend der Lage unmittelbar an einer der wichtigsten Zufahrtstraßen der Stadt soll durch die Plankonzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit hoher Gestaltungsqualität entstehen.
Das Entwurfskonzept sieht vor, das Gebiet von Süden her über die verlängerte K 37 (neu) zu erschließen und niveaufrei an die B 1 anzubinden.
Die neue Haupterschließungsstraße führt zu einem zentralen Platz, der als Kreisverkehr mit großzügig bemessenem, begrünten Mittelbereich ausgeführt wird. Über drei Stichstraßen mit ebenfalls kreisförmigen Wendeplatzanlagen sind von hier aus die einzelnen Gewerbebereiche erreichbar.
Die als breite Alleen geplanten Straßen sind dem Geländeverlauf und dem Grünbestand angepasst. Parallel dazu verlaufen die Bauzonen der Gewerbegrundstücke, die in den jeweils hinteren Grundstücksbereichen in Grünzonen auslaufen, die als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden. Die gleiche Festsetzung ist auch für die Flächen mit Baum und Gebüschbestand sowie für die im Gelände vorhandene Bruchkante vorgesehen. Insgesamt ist durch diese Festsetzungen eine starke Durchgrünung des Plangebietes und eine gute Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 188 als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Hier sollen vorrangig solche Unternehmen angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur eine gute Verkehrsanbindung benötigen und die im Hinblick auf die exponierte Lage des Gewerbegebietes auch die Gewähr für eine ansprechende architektonische Gestaltung bieten.
Da die Stadt Eigentümerin der Grundflächen im geplanten Gewerbegebiet ist, besteht die Chance, im Rahmen der Grundstücksverkaufsverhandlungen mit interessierten Investoren auf die Kubatur, Form und Gestaltung der künftigen Bebauung sowie auf die Realisierung von ökologischen Zielsetzungen und Nutzungen Einfluss zu nehmen.
Darüber hinaus kann auf diesem Wege auch dafür gesorgt werden, dass die Ästhetik der einzelnen Gebäude verschiedener Investoren miteinander harmoniert. Öffentlich-rechtliche Regelungen dieser Art im Bebauungsplan lassen sich erfahrungsgemäß nicht ohne Schwierigkeiten durchsetzen.
Um das Unterwandern des neuen Gewerbegebietes durch eine Vielzahl von Handelsbetrieben einzuschränken und negative Auswirkungen auf die Paderborner Innenstadt als zentrales Handels- und Dienstleistungszentrum zu vermeiden, erscheint es geboten, im Bebauungsplan Nr. 188 Handelsbetriebe wie folgt auszuschließen:
Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von § 8 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte mit folgenden Sortimenten unzulässig:

<u>Zentrenrelvante Sortimentsgruppen:</u>
1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör einschl. Möbel/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren/Sportartikel
11. Teppiche
12. Blumen
13. Campingartikel
14. Fahrräder und Zubehör
15. Tiere und Tiernahrung/Zooartikel

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von bis zu 9,0 festgesetzt. Um auszuschließen, dass die baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, wird die Höhe der Gebäude auf max. 20 m begrenzt.

<u>Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen</u>
1. Lebensmittel/Getränke
2. Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren

3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Erschließung des Plangebietes als Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend § 8 a BNatSchG durch gleichartige qualitative Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen wird.
Neben der Erhaltung und Anreicherung schutzwürdiger Biotopstrukturen setzt der Bebauungsplan zur Kompensation des Eingriffs weitere umfangreiche Maßnahmen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest.
An allen Straßen sind alleeartige Baumpflanzungen vorgesehen.
Ferner wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass die Parkplätze im Gewerbegebiet jeweils pro 5 Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum zu gliedern sind.
Die Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Realisierung wird durch einen Begrünungsplan mit Flächenbilanzierung sichergestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
Die anfallenden Kosten werden auf die Grundstücke im Maßstab der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erreichen eine Größenordnung von ca. 3,707 ha.
Der ermittelte Restflächenbedarf beträgt rund 11,164 ha und kann nicht im Plangebiet abgedeckt werden. Ein Teil dieser Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes im Bereich der von der Stadt Paderborn angekauften Tallewiesen, Gemarkung Paderborn, Flur 79, Flurstück 202 in der Größe von 4,845 ha umgesetzt.
Der restliche Kompensationsbedarf von 6,319 ha soll im Rahmen des Jothekonzeptes (Gewässerentwicklungskonzept im Bereich Elsen-Bahnhof) umgesetzt werden.

4. Ver- und Entsorgung und Infrastruktur

Die Erreichbarkeit des neuen Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ein kombinierter Geh- und Radweg, der auf der Nordseite der B 1 vorhanden ist. Eine weitere Fuß- und Radwegverbindung ist über einen im Bereich der Bahnlinie vorhandenen Weg zur Damaschkestraße möglich. Die nächste Bushaltestelle ist am Frankfurter Weg vorhanden.
Die Trasse der im Plangebiet in nördlicher Richtung verlaufenden Stichstraße ist so gewählt, dass bei Bedarf eine Unterführung für PKW´s unter der Bahnlinie hindurch als Verbindung zum Bereich SNI angelegt werden kann.
Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss des neuen Leitungssystems an die an der Westtangente bestehenden Leitungen möglich.
Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an den im Heinz-Nixdorf-Ring vorhandenen Kanal ist über eine in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Druckleitung vorgesehen. Für die erforderliche Pumpstation ist im Bebauungsplan ein Standort festgesetzt.
Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung ist in einem entsprechenden Gutachten untersucht worden. Hiernach ist im östlichen und nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich.
Dementsprechend ist vorgesehen, das auf den Straßen anfallende Regenwasser über einen Kanal in ein Regenklärbecken zu leiten, das außerhalb des Plangebietes im Bereich des Almeufers neu angelegt wird.
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser kann in den Bereichen, in denen eine Versickerung möglich oder bedingt möglich ist, in Mulden oder Rigolen mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation versickert werden. Grundsätzlich können aber

alle Grundstücke an die Regenwasserkanäle angeschlossen werden, wobei die Abgabe bzw. Einleitungsmenge auf 11l/sec/ha begrenzt wird. Entsprechende Rückhalteanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

5. Entwicklung aus dem FNP

Die geplanten Nutzungsbestimmungen weichen von der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Im Rahmen der 28. Änderung war entsprechend der damaligen Planungsabsicht eine Darstellung als Industriegebiet und Sondergebiet vorgeschlagen worden.
Die jetzt geplante Ausweisung als Gewerbegebiet erfordert eine erneute Anpassung der Bauleitpläne. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Paderborn, 09.09.1997

Dipl. Ing. Kron
Stadtplanungsamt