

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

SN 260 A „STADIONALLEE“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2008

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stand 6. Oktober 2008



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungsplanung/Regionalplanung
 - 4.2 Darstellung im Landschaftsplan
 - 4.2.1 Ziele des Landschaftsplanes
 - 4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes
 - 4.3 Biotope
- 5. Bisherige planungsrechtliche Entwicklung des Umfeldes**
- 6. Räumliche Ausgangssituation**
- 7. Städtebauliche Konzeption**
 - 7.1 Erschließung
 - 7.1.1 Fuß- und Radwegbrücke Paderborner Straße
 - 7.2 Nutzungskonzept
 - 7.2.1 Einbeziehung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B
 - 7.2.2 Anpassung in der Bestandssituation
 - 7.3 Grünplanung
 - 7.4 ÖPNV
 - 7.4.1 Bestehendes ÖPNV-System
 - 7.4.2 Erweitertes ÖPNV-System
- 8. Verkehrsuntersuchung/Individualverkehr**
- 9. Konzept planungsrechtlicher Festsetzungen**
 - 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - 9.1.1 Gewerbegebiet (GE)
 - 9.1.1.1 Bauweise im festgesetzten Gewerbegebiet
 - 9.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Gewerbegebiet
 - 9.1.2 Mischgebiet (MI)
 - 9.1.2.1 Bauweise im festgesetzten Mischgebiet
 - 9.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Mischgebiet
 - 9.1.3 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager (SO¹)
 - 9.1.3.1 Bauweise im festgesetzten (SO¹)-Gebiet
 - 9.1.3.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten (SO¹)-Gebiet/Gebäudehöhe
 - 9.1.4 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Lager, Verwaltung und Nebenanlagen des großflächigen Möbeleinzelhandels (SO²)
 - 9.1.4.1 Bauweise im festgesetzten (SO²)-Gebiet
 - 9.1.4.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten (SO²)-Gebiet
 - 9.1.5 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Parkhaus/Stellplatzanlagen (SO³)
 - 9.1.5.1 Bauweise im festgesetzten (SO³)-Gebiet
 - 9.1.5.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten (SO³)-Gebiet

-
- 9.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe
 - 9.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 9.4 Stellplätze und Garagen
 - 9.5 Straßenverkehrsflächen
 - 9.6 Grünflächen
 - 9.7 Erhaltenswerter Bestand von Einzelbäumen und Gehölzgruppen
 - 9.8 Ver- und Entsorgung
 - 9.9 Trassensicherung, Geh- und Fahrrechte
 - 9.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Altlasten
 - 9.11 Gutachten zum Schallimmissionsschutz
 - 9.11.1 Immissionsorte
 - 9.11.2 Ermittlung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes
 - 9.11.3 Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) im Bebauungsplan auf der Grundlage der DIN 45691
 - 9.11.4 Möbeleinrichtungshaus
 - 9.11.5 Hofladen
 - 10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW**
 - 10.1 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen
 - 10.2 Stellplätze
 - 10.3 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen
 - 10.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW
 - 10.5 Einfriedungen
 - 11 Werbeanlagen**
 - 11.1 Allgemeine Anforderungen
 - 11.1.1 Größe und Ausladungen
 - 11.1.2 Beleuchtung
 - 11.1.3 Anbringungsort
 - 11.1.4 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone
 - 11.1.5 Sonstige Werbeanlagen
 - 11.1.6 Beeinträchtigung angrenzender Straßen
 - 11.1.7 Bestehende Werbeanlagen nach dem Bebauungsplan Nr. SN 189 B
 - 12 Belange von Natur und Landschaft**
 - 12.1 Flächenbilanz
 - 12.2 Grünflächengestaltung
 - 12.3 Kompensationsmaßnahmen
 - 12.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 13 Hinweise/Sonstiges**
 - 13.1 Bodenfunde
 - 13.2 Kampfmittelfunde
 - 13.3 Beleuchtungsanlagen
 - 13.4 Brandschutz
 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 15 Ergebnis des Umweltberichts und der Umweltprüfung**
- 16 Monitoring**
- 17 Fazit**
- 18 Realisierung**
 - 18.1 Bodenordnung
 - 18.2 Schalltechnische Optimierung des Hofladens
- 19 Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B**
- 20 Anhang**
 - Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan
 - Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ vom Januar 2003
 - Anfrage und Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz

II. Umweltbericht als separater Teil der Begründung

Begründung

1. Planungsanlass

Im Rahmen eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stellte das Planungsamt im März 2006 den Masterplan „Almeaue-Hoppenhof“ mit endgültigen Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des neuen Stadiongeländes vor, der Grundlage zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gesamtquartier sein sollte.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieser Konzeption fasste der Rat der Stadt Paderborn am 30.03.2006 zunächst als 1. Schritt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ sowie im Parallelverfahren den Beschluss zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In dem gleichzeitig eingeleiteten Umlegungsverfahren wurde deutlich, dass der erforderliche Grunderwerb zur Realisierung des Gesamtkonzeptes, insbesondere der Flächen zum Ausbau der Haupteinfahrtsachse „Stadionallee“ zu dieser Zeit kurzfristig nicht realisierbar war. Da jedoch aktuell die zwischen Stadion und B 1 gelegenen Flächen vollständig von der Stadt Paderborn erworben werden konnten, entschied der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt mit Beschluss vom 02.11.2006, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 zunächst auf die der Stadt zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Flächen im direkten Stadionumfeld wie auch weiter östlich beiderseits der Straße Stedener Feld zu reduzieren, um bei der Umsetzung der Stadionbelange nicht auf andere private Grundstückseigentümer angewiesen zu sein.

Mit dem jetzt neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ sollen mit einem zweiten planungsrechtlichen Verfahren weitere Ziele des Masterplanes östlich der Achse Almeaue-Quinhagen und beiderseits der künftigen Stadionallee baurechtlich umgesetzt werden.

Nachdem der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 16.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen hatte, erfolgte in der Zeit vom 21. April 2008 bis 21. Mai 2008 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

2. Geltungsbereich

Das ca. 18,7 ha große Plangebiet des neuen Bebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen

- Im Quinhagen
- Bundesstraße 1
- Am Hoppenhof
- Stedener Feld
- Paderborner Straße
- Almeaue

Der Geltungsbereich liegt vollständig in den Fluren 1 und 2, Gemarkung Schloß Neuhaus. Maßgebend ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Im Rahmen der Erarbeitung des Offenlegungsplanes wurde für zwei Bereiche die Erweiterung des Plangebietes erforderlich, die sich aus dem verwaltungsinternen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren sowie einigen Anmerkungen aus der Behördenbeteiligung ergeben hat:

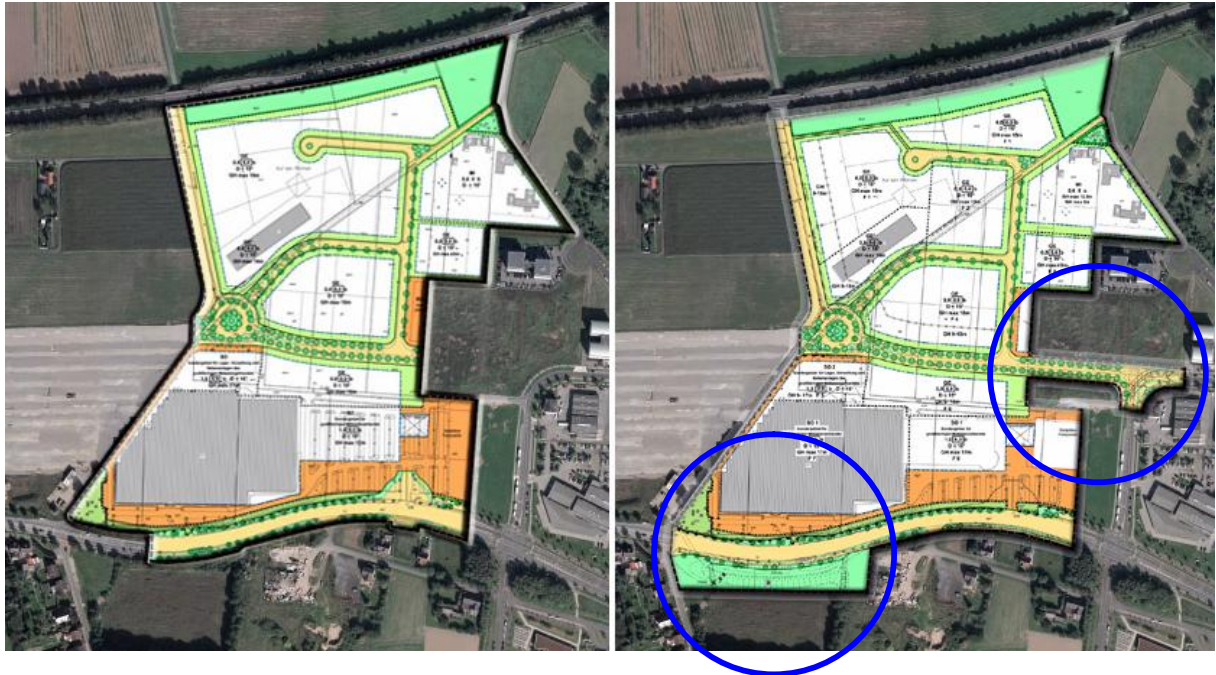


Bild 1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Offenlage

Sie betreffen zum einen die Flächen des östlichen Teilstücks der Stadionallee unmittelbar am Übergang zur heutigen Straße Stedener Feld, die zurzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 liegen. In diesem Plan wurde zur kurzfristigen Bereitstellung ausreichender Stellplätze für das Stadion ein „Sondergebiet SO³“ mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ festgesetzt. Dabei wurden zu dieser Zeit noch nicht erforderliche Flächen in der Trasse der künftigen Stadionallee mit in die Stellplatzanlage einbezogen, da der Zeitpunkt für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes noch nicht absehbar war. Die jetzt vorgesehene Erweiterung des Planbereiches bis zur Straße Stedener Feld dient der Trassensicherung für die Stadionallee. Dabei wird eine Teilfläche des „Sondergebietes SO³ Ruhender Verkehr“ entlang der künftigen Straßentrasse für die künftige Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Die entfallenden Stellplätze werden durch das nördlich der Stadionallee im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene „Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus - Stellplatzanlagen (SO³)“ ersetzt.

Eine zweite Plangebietserweiterung ist im Bereich südlich der Paderborner Straße, unmittelbar angrenzend an die Kreuzung Almeaue zur Realisierung der bereits im Stadion-Bebauungsplan Nr. SN 260 dargestellten Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Paderborner Straße erforderlich. Dieses Verkehrsbauwerk resultiert aus dem Verkehrskonzept zum Stadionprojekt und dient der niveaufreien Überquerung der Paderborner Straße.

3. Flächennutzungsplan

Grundlage für die Nutzungsbestimmungen des neuen Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn, insbesondere die Darstellungen der seit dem 14.06.2007 rechtswirksamen 101. Änderung, die die in der Rahmenplanung „Almeaue-Hoppenhof“ for-

multierten Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zwischen Alme, Bundesstraße 1, Münsterstraße, Heinz-Nixdorf-Ring und Paderborner Straße planungsrechtlich umsetzt.

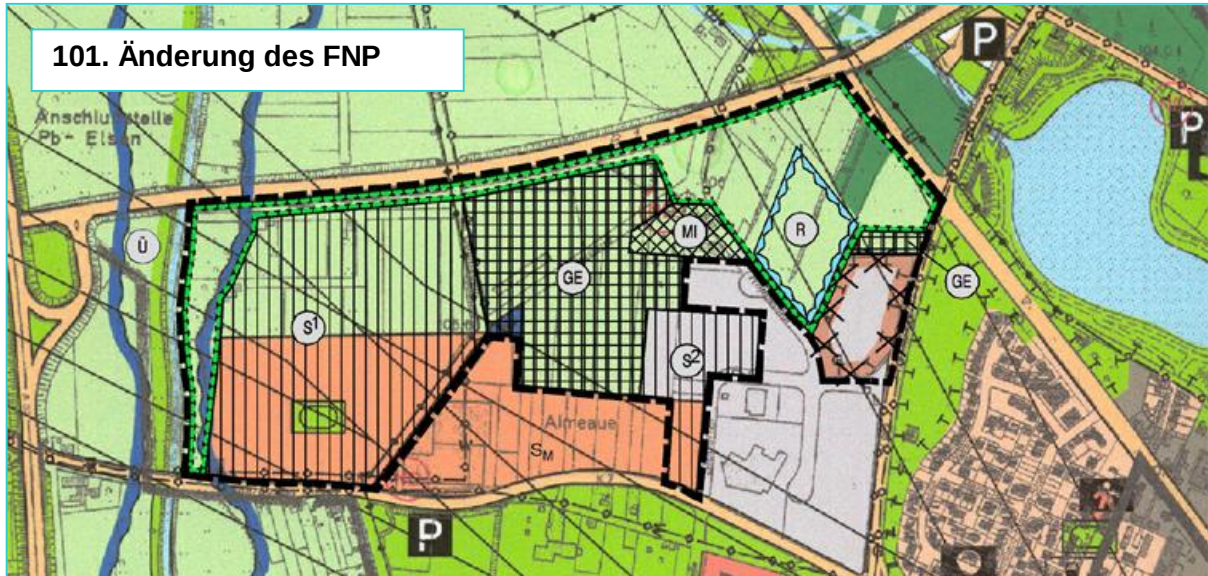


Bild 2

Wesentlicher Aspekt dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist neben der Lösung der Stellplatz- und Erschließungssituation für das Stadionprojekt die Bereitstellung eines zusätzlichen Flächenangebotes zur Neuausweisung weiterer wohnstandortnaher Gewerbeflächen zwischen dem Bereich des großflächigen Möbeleinzelhandels und dem Grünzug parallel zur Bundesstraße 1.

Dieser Standort in der Almeaue ist für die in Aussicht genommenen Nutzungen vor allem aufgrund seiner integrierten Lage in der Stadt sowie der hervorragenden regionalen und überregionalen Erschließung besonders geeignet. Hinzu kommt die Nähe zu bereits vorhandenen Betrieben, vor allem aus dem Bereich der Informationstechnologie, für die mit der Neuausweisung betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Im Zuge der Erweiterung der Bauflächen war auch der Bestandssituation Rechnung zu tragen. So wird der im Einmündungsbereich der Straßen Am Hoppenhof/Im Quinhagen bestehende Hofladen eines landwirtschaftlichen Betriebes künftig mit in das geplante Gewerbegebiet einbezogen. Die von diesem Betrieb geplante Erweiterung der Verkaufsfläche erfordert aufgrund der angestrebten Größe und Sortimente keine spezielle Sondergebietsdarstellung. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden deshalb im Bebauungsplan durch einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in Form einer so genannten „Fremdkörperfestsetzung“ geregelt, mit der die ausnahmsweise Ergänzung flächenmäßig limitiert wird. Dies sichert den dauerhaften Bestand des Betriebes auch innerhalb eines künftigen Gewerbegebietes, in dem Einzelhandelsansiedlungen unzulässig sind. Erweiterungen und bauliche Änderungen am Bestand werden jedoch definiert. Diese Vorgehensweise stimmt mit den Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers überein.

Bei der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 101. Änderung des FNP ist auch der städtebaulichen Entwicklung an der Einmündung der Straße „Almeaue/Am Hoppenhof“ Rechnung getragen worden. Angelehnt an den hier vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand wurde ein Mischgebiet dargestellt. Mit dieser Darstellung wird eine dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung durch einen qualifizierten Bebauungsplan vorbereitet. Gleichzeitig besteht für die Eigentümer auch die Möglichkeit an der gewerblichen Entwicklung des Umfeldes teilzuhaben. Der dauerhafte Verbund der naturräumlichen Freiflächen

Almeaue und Paderaue ist im FNP durch eine parallel zur Bundesstraße 1 geführte Grünachse sichergestellt, die nach Westen an den Auenbereich der Alme anschließt. Nach Osten hin bindet der Grünzug in die ökologisch hochwertigen Grünflächen entlang der Münsterstraße ein und vernetzt darüber hinaus mit den Waldflächen parallel zur Paderaue. Der gesamte Grünkomplex ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungsplanung/Regionalplanung

Im aktuell rechtskräftig gewordenen Regionalplan der Bezirksregierung in Detmold wird der östliche Teil des Quartiers in Ergänzung des bereits etablierten Gewerbegebietes sowie der Erweiterung der IT-Achse parallel zur Paderborner Straße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Im Bereich des großflächigen Möbele Einzelhandels übernimmt der Regionalplan die Darstellung Wohnsiedlungsbereich aus dem GEP 1995 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der Wohnsiedlungsbereich parallel zur Paderborner Straße erweitert somit die bereits bestehende bandartige Siedlungszone entlang des Heinz-Nixdorf-Rings und ist als Wohnsiedlungsbereich mittlerer Dichte dargestellt.

Diese Darstellung gilt auch für die Flächen westlich des Straßenzuges Almeaue/Im Quinhangen, für die als Stadtentwicklungsziel der Neubau eines Stadions, sonstiger sportlicher Einrichtungen sowie einer Multifunktionshalle bzw. eines Messezentrums vorgesehen ist. Entsprechend dieser zweckgebundenen Nutzungsziele sieht der Regionalplan die Zweckbestimmung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen (Planzeichen E) vor.

Parallel zum Gewässerverlauf der Alme und nördlich der Bundesstraße 1 ist ein zusammenhängender Agrarbereich dargestellt. Für diese Flächen besteht auch eine Überlagerung durch die Zweckbestimmung „Regionaler Grünzug“, der die Almeniederung vom Ziegenberg in Wewer bis hin zur Lippeaue begleitet.



Bild 3



Bild 4

4.2 Darstellung im Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe aus dem Jahr 1999.

4.2.1 Ziele des Landschaftsplanes



Im Teilplan „Entwicklungsziele“ des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe wird für den überwiegenden Teil des Quartiers das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und

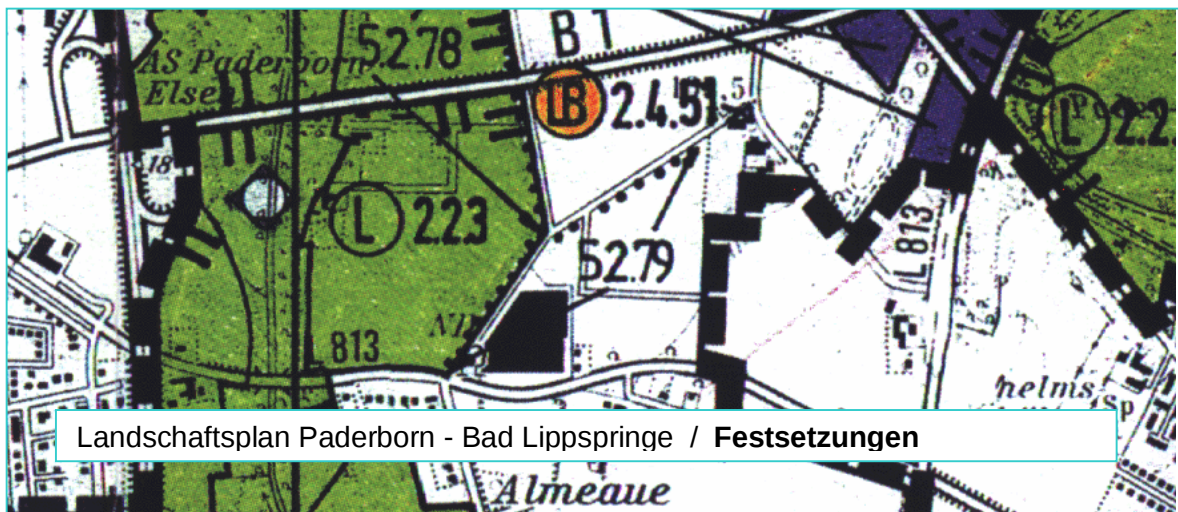
mit gliedernden und belebenden Elementen festgesetzt.

Für den Bereich parallel zur Alme gelten die Erhaltung und Entwicklung des Fließgewässers und ihrer Auen. Ziel dieser Festsetzungen ist die allgemeine Verbesserung des Lebensraumes für frei lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, um den Naturhaushalt in den verarmten, vorwiegend agrarisch genutzten Teilräumen zu stabilisieren. Gleichzeitig soll der Erholungswert der Landschaft unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten erhöht werden.

Bild 5

4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Im „Festsetzungsplan“ zum Landschaftsplan waren die zwischen der Autobahn 33 und der Straße Almeaue gelegenen Flächen bis zur planungsrechtlichen Festsetzung des Stadions als Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“) festgesetzt. Für diese Flächen wird ein Verbot für Erstaufforstungen im Bereich der Almeaue ausgesprochen. Außerdem dürfen keine Beeinträchtigungen und Beseitigungen von Obstbaumwiesen erfolgen.



Landschaftsplan Paderborn - Bad Lippspringe / Festsetzungen

Weiterhin werden zur Erhaltung von prägenden Landschaftsteilen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen in den Festsetzungen des Landschaftsplanes spezielle Gebote wie Festsetzung von Baumgruppen als geschützter Landschaftsbestandteil, Zweckbestimmungen für Brachflächen und Anpflanzung von Feldgehölzen, Ufergehölzen, Hecken, Alleen etc. bestimmt:

- 2.4.51 Baumgruppe am Stationsplatz mit Bildstock, Almeaue - Ecke Am Hoppenhof
- 5.2.78 Pflanzgebot standortgerechter Bäume entlang des Quinhagens
- 5.2.79 Pflanzgebot standortgerechter Bäume entlang der Almeaue

Ausdrücklich ist im Landschaftsplan vermerkt, dass unabhängig von der Einordnung in die Entwicklungsziele für die bauliche Inanspruchnahme weiterhin die Vorgaben des Gebiets-

entwicklungsplanes - jetzt Regionalplan - maßgebend bleiben. Dementsprechend ist im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 der Landschaftsplan gem. § 29 Abs. 4 LG NW (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen) aufgehoben worden. Mit der Aufgabe der Straße Almeaue im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes 5.2.79 entfällt auch diese straßenbegleitende Anpflanzung. Jedoch wird dem Begrünungsaspekt durch die umfangreichen straßenbegleitenden Alleepflanzungen Rechnung getragen (siehe hierzu auch lfd. Nr.: 7.3 Grünplanung).

Durch die geplanten Nutzungen werden in erster Linie die Schutzgüter Mensch, Fauna, Flora, Landschaft und Wasser betroffen. Die sich unterschiedlich auf die Schutzgüter auswirkenden Immissionen werden im Einzelnen in der Umweltprüfung untersucht und bewertet (s. a. Umweltbericht).

4.3 Biotope

Das Biotopkataster NRW weist die Almeaue zwischen Wewer und Schloß Neuhaus als schutzwürdiges Biotop aus (Kataster-Nr. BK 4218-025).



Bild 7

In der Erfassung der Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz wird die Alme zwischen Paderborner Straße und Münsterstraße als 62er Biotop eingestuft (Natura 2000 Nr. GB-4218-201).

5. Bisherige planungsrechtliche Entwicklung des Umfeldes

Die gewerbliche Besiedlung nördlich der Paderborner Straße und westlich des Heinz-Nixdorf-Rings begann 1994 auf Grundlage des damaligen Gebietsentwicklungsplanes (GEP 1995) mit der Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A für das Gebiet "Gewerbepark Am Hoppenhof". Vorgesehen waren zunächst Flächen in der Größenordnung von ca. 9 ha zur Ansiedlung neuer Dienstleistungs- und hochbautechnischer Gewerbebetriebe. Bereits vier Jahre nach Rechtskraft der ersten Bauleitpläne folgte mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A und der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes (78. Änderung) der nächste Erweiterungsschritt für dieses Gebiet.

Aufgrund des unverändert hohen Bedarfs an wohnstandortnahen und zugleich kleinteiligen Gewerbeflächen, speziell für Betriebe der Informationsverarbeitenden Technologie, wurden im April 2005 mit dem Bebauungsplan Nr. SN 254 und der 97. Änderung des FNP's weitere städtebauliche Bausteine ins Verfahren gebracht, um den gewerblich geprägten Bereich entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes nochmals zu ergänzen und abzurunden. (Diese Verfahren wurden im Zuge der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eingestellt.)

Neben der beschriebenen gewerblichen Entwicklung am Heinz-Nixdorf-Ring/Stedener Feld prägt den Untersuchungsraum auch der weiter westlich an der Einmündung der Straßen Al-

meaue/Paderborner Straße gelegene großflächige Möbeleinzelhandelsbetrieb Finke, der in den vergangenen Jahren eine überaus dynamische Entwicklung von einem örtlichen Einzelhandelsgeschäft zu einem Einrichtungshaus mit überregionaler Bedeutung nahm.

Um weiteren Expansionswünschen dieses Betriebes Rechnung zu tragen, verabschiedete der Rat der Stadt Paderborn im Jahr 2001 den Bebauungsplan Nr. SN 189 B, der nördlich der Paderborner Straße ein „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“ ausweist.

Grundlage hierzu war eine im Oktober 1999 erstellte Untersuchung des „Prisma Instituts“ unter dem Titel „Einkaufsstadt Paderborn, Positionsbestimmung für das nächste Jahrzehnt, ein Beitrag zur zukünftigen Stadtentwicklung“, aus der das Fazit gezogen wurde, den Möbelstandort Paderborn weiter zu stärken, Kaufkraftabflüsse in andere Städte zu vermeiden und die Wettbewerbssituation für das Oberzentrum Paderborn seiner Funktion entsprechend zu verbessern. Die durch die Bauleitplanung im Quartier eröffneten gewerblichen Baumöglichkeiten sind zwischenzeitlich zu einem großen Teil realisiert und auch der Möbeleinzelhandelsbetrieb an der Paderborner Straße nutzte das im Bebauungsplan eröffnete Flächenpotential bereits in großem Umfang.

Aktuell wurde im Herbst 2007 von der Firma Finke der Bauantrag für die letzte Erweiterungstufe des Möbelhauses und den Neubau eines Parkhauses eingereicht, womit die im Bebauungsplan Nr. SN 189 B eröffneten Bauoptionen nunmehr vollständig genutzt werden sollen.

In den vergangenen Jahren erarbeitete die Stadt Paderborn auf den westlich des Straßenzuges Quinhagen/Almeaue gelegenen Flächen den Bebauungsplan Nr. SN 250 „Zentralstadion“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den seit längerem geplanten Neubau einer Großsportstätte mit hoher Zuschauerkapazität auf einem zentralen Standort zwischen den einwohnerstärksten Stadtteilen und der Kernstadt zu schaffen.

Die Standortwahl für den Sportkomplex basiert auf einer im Oktober 2003 durchgeführten Standortuntersuchung, in der für mehrere Alternativstandorte die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes, vorhandener und neu zu schaffender Parkraum, Synergieeffekte im Sinne von Mehrfachnutzungen insbesondere im Bereich der Stellplätze sowie die allgemeinen städtebaulichen Anforderungen beurteilt wurden.

Grundsätzlich wurde der Neubau erforderlich, um seitens der Stadt der außergewöhnlichen Entwicklung des Fußballvereines SC Paderborn 07 Rechnung zu tragen, der zu dieser Zeit in der Regionalliga Nord des DFB spielte und nach dem damals aktuellen Tabellenstand gute Aussichten zum Aufstieg in die 2. Bundesliga hatte. Der Verein nutzte zu diesem Zeitpunkt das im Eigentum der Stadt stehende Hermann-Löns-Stadion, das jedoch aufgrund erheblicher baulicher Mängel, verschiedener Sicherheitsdefizite sowie weiterer schlechter Rahmenbedingungen nur für einen begrenzten Zeitraum für den Ligaspielbetrieb geeignet war.

Unmittelbar nach Rechtskraft des neuen Stadion-Bebauungsplanes Nr. SN 250 erteilte die Stadt Paderborn am 29.06.2005 die Baugenehmigung zur Errichtung einer Sportanlage für eine bauliche Gesamtkapazität von 15.300 Zuschauern, wobei jedoch die Besucherzahl vorerst auf 6.000 Zuschauer begrenzt blieb.

Aufgrund von Klagen mehrerer Anlieger aus der Nachbarschaft beim Verwaltungsgericht (VG) in Minden und in zweiter Instanz beim Oberverwaltungsgericht (OVG) in Münster wurde die erteilte Baugenehmigung zum Stadionbau jedoch vom 7. Senat des OVG außer Kraft gesetzt. Begründet wurde diese Entscheidung mit der unzureichenden baurechtlichen Absicherung der zum Stellplatznachweis herangezogenen benachbarten Firmenparkplätze, einer nicht ausreichenden Funktionsfähigkeit der verkehrlichen Erschließungssituation an der Paderborner Straße und dem möglicherweise erheblichen Parksuchverkehr im Umfeld des Stadions. Entsprechend des Urteils wurde durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Kläger die bereits über 50 % vollendete Stadionbaustelle mit Verfügung vom 16.11.2005 stillgelegt.

Zur Korrektur der vom Gericht aufgezeigten Erschließungs- und Parkierungsdefizite erarbeitete das Stadtplanungsamt im Frühjahr 2006 das städtebauliche Entwicklungskonzept „Almeaue-Hoppenhof“, das neben der Lösung der Stadionproblematik auch die endgültigen Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des gesamten Quartiers formulierte und somit die Grundlage zur Erarbeitung weiterer Bebauungspläne schaffte. In diesem Zusammenhang wurde auch untersucht, inwieweit bei einem erweiterten Siedlungsbereich ein Multifunktions-/Messezentrum realisierbar ist.

Rückgrad der städtebaulichen Studie ist eine zentrale Erschließungs- und Entwicklungsachse, die ausgehend vom Heinz-Nixdorf-Ring in westlicher Richtung unmittelbar zum Sportgelände führt und hier in einen großzügig bemessenen Kreisverkehr mündet. Dieser Quartiersmittelpunkt hat Verteilerfunktion für den Verkehr zu den angrenzenden Einrichtungen und vorhandenen Straßen und ermöglicht über die vom Quinhagen ausgehenden „Holländische Rampen“ einen unmittelbaren Anschluss an die B 1 bzw. die Bundesautobahn 33, um insbesondere dem überregionalen Verkehr Rechnung zu tragen.

Bei diesen überwiegend verkehrlichen Betrachtungen standen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Standortnachweis für Parkplätze in ausreichender Kapazität
- Erschließung von Parkplatzflächen
- Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz
- Erreichbarkeit des Stadionkomplexes für Radfahrer und Fußgänger
- ÖPNV-Anbindung

Mit der neuen und leistungsfähigen Erschließungsführung wird auch eine Erweiterung des Siedlungsbereichs eröffnet. So bieten sich künftig vielfältige ergänzende Nutzungen sowohl in Form einer weiteren Gewerbeentwicklung vor allem im IT-Sektor mit entsprechenden Zulieferbetrieben, Nutzungen in Ergänzung des bestehenden Möbelhandels oder Dienstleistungsbetriebe aus dem Umfeld des Sport- und Medienbereichs an.

Beispielhaft wurden in der Rahmenplanung folgende Nutzungsziele benannt:

- Sportliche und kulturelle Einrichtungen
- Medienbetriebe
- Verwaltung, Büro und Technologie
- Forschung und Entwicklung
- Hochwertiges Gewerbe
- Reha-Einrichtungen
- Hotel
- Gastronomie

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.03.2006 als Grundlage für das weitere Vorgehen verabschiedet und zur planungsrechtlichen Umsetzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-

Hoppenhof“ gefasst. Im gleichzeitig durchgeführten Umlegungsverfahren wurde erkennbar, dass sich der Grunderwerb, vor allem für die Haupteerschließungsachse „Stadionallee“ östlich der Straßenbeziehung Almeaue/Quinhagen schwierig gestaltet. Deshalb entschied der zuständige Fachausschuss am 02.11.2006, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 zunächst auf das direkte Stadionumfeld und einige potentielle Parkplatzflächen am Ste-dener Feld zu beschränken. Dieser neue Bebauungsplan mit der Bezeichnung SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ trat am Samstag, 16. Juni 2007 in Kraft. Die im Parallelverfahren durchgeführte 101. Änderung des FNP wurde am 14.06.2007 rechtswirksam.

Mit dem jetzt ins Verfahren gebrachten Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ sollen die weiteren Ziele des Masterplanes für den Bereich östlich der Achse Alme/Quinhagen und beiderseits der künftigen Stadionallee planungsrechtlich umgesetzt werden.

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 21. April 2008 bis 21. Mai 2008 gingen von privater Seite zwei Schreiben mit Anregungen zu den Planungszielen ein. Von den beteiligten Behörden und öffentlichen Einrichtungen wurden neun Stellungnahmen eingereicht. Die Mehrzahl der von Behörden und öffentlichen Einrichtungen gegebenen Anregungen und Stellungnahmen bestätigen die Zielsetzungen und Inhalte des Entwurfs.

In den von privater Seite zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Schreiben werden die Nutzungsziele des Bebauungsplanes völlig unterschiedlich beurteilt. So wird von einem Einwender die Absicht mit der Ausweisung eines Mischgebietes sowohl den vorhandenen Wohnungsbestand zu sichern, gleichzeitig aber den Eigentümern auch eine Teilnahme an der gewerblichen Entwicklung zu ermöglichen, begrüßt. Dabei wird aufgrund der heterogenen Grundstücksstruktur die bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 16.10.2007 erwähnte „Einleitung eines Umlegungsverfahrens zur Bereitstellung und zur Schaffung geeigneter Grundstücke im Plangebiet“ für sehr sinnvoll gehalten.

In einem weiteren Schreiben von privater Seite wird jedoch das Planungsziel, den bestehenden Gewerbe- und Medienpark zu ergänzen und abzurunden, grundsätzlich zurückgewiesen und die Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung gefordert.

Die politischen Beratungen kamen zum Ergebnis, dass dieser Sichtweise nicht gefolgt werden sollte, da die endgültigen Zielsetzungen zur baulichen Nutzung des Quartiers zwischen Heinz-Nixdorf-Ring, Paderborner Straße, Alme und der Bundesstraße 1 bereits mit der eindeutigen Zustimmung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept „Alme/Quinhagen-Hoppenhof“ durch den Rat der Stadt am 30.03.2006 dokumentiert wurde. Dieser Entwicklungsprozess hat eine lange Vorgeschichte, die bereits in mehreren Legislaturperioden des Rates, besonders aufgrund der Standortvorteile, positiv diskutiert wurde. So wurden schon Anfang der 90er Jahre in der "Rahmenplanung Weststadt Paderborn" und in der darauf basierenden Untersuchung "Paderborner Straße - Almedorf Nord" Aussagen zur Neuansiedlung und Erweiterung von Gewerbeflächen im Quartier nördlich der Paderborner Straße getroffen. Die Entscheidung für diesen Standort basiert sowohl auf der hervorragenden regionalen und überregionalen verkehrlichen Anbindung, wie auch auf der unmittelbaren Nachbarschaft zu den in Paderborn traditionell stark vertretenen Betrieben des informationstechnischen Sektors. Gerade für diese Betriebe gilt es neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen, aber auch neue hochwertige Zulieferer- und Medienunternehmen anzusiedeln.

Aufgrund dieser positiven Standortbilanz erfolgte in einem ersten Schritt die Anpassung der "vorbereitenden Bauleitplanung" durch die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). Die Richtigkeit der Zielsetzung, das bereits etablierte Gewerbegebiet zu ergänzen, bestätigt auch der aktuell rechtskräftig gewordene Regionalplan der Bezirksregierung in Detmold, der zwischen der Paderborner Straße und der Bundesstraße 1 anstelle der noch im Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1995 ausgewiesenen Agrarbereiche einen neuen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich darstellt.

Für den zukünftigen Entwicklungsprozess der Stadt gilt es, diese Grundlagen und Rahmenbedingungen zu nutzen und auszubauen.

In der Zeit vom 25.08.2008 bis einschließlich 25.09.2008 erfolgte für den vorliegenden Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Planaushang bei der Bauberatung des Stadtplanungsamtes. Zeitgleich wurden die

Unterlagen auch im Internet unter der Rubrik Planen - Bauen - Wohnen "Bauleitpläne online" veröffentlicht.

In diesem abschließenden Beteiligungsverfahren gingen von den beteiligten Behörden vier Stellungnahmen mit Anregungen zum Planinhalt ein:

Die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW angesprochenen Aspekte sind vollständig durch Darstellung der Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen abgedeckt bzw. können in der Realisierungsphase des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Gleiches gilt für die Anregungen der T-com, die ebenfalls Maßnahmen aus der Realisierungsphase des Bebauungsplanes betreffen.

Vom Fachbereich Umwelt, Natur- und Landschaftspflege beim Kreis Paderborn wird die Beteiligung bei der örtlichen Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen angeregt. Auch dieser Anregung wird selbstverständlich gefolgt.

Erneut äußert sich im Rahmen der Offenlage die Stadt Steinheim zu der bereits beschriebenen Einbeziehung des großflächigen Möbeleinzelhandels in den Bebauungsplan und befürchtet negative Auswirkungen auf die Funktion Steinheims als Mittelzentrum. Entsprechend der bereits geschilderten Beschlusslage aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden diese Bedenken nicht geteilt, da mit der Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ die grundsätzlichen Festsetzungen dieses bereits bestehenden Bebauungsplanes bezüglich des zulässigen Kern- und Randsortiments, der sonstigen Nutzungen und überbaubaren Flächen vollständig übernommen werden und in keiner Weise beabsichtigt ist, die aktuell zulässigen Verkaufsflächen zu erweitern.

Aus dem privaten Bereich ging im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes nur ein Schreiben mit Anregungen zur Planungsziel ein. Es handelt sich erneut um den bereits eingangs geschilderten Widerspruch gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Realisierung des Gewerbekomplexes und die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen. Der Einwander legt dar, dass die Erwiderungen zum seinerzeitigen Einspruch in keiner Hinsicht überzeugen und hält deshalb den Widerspruch gegen den Bebauungsplan aufrecht. Hierzu empfiehlt die Verwaltung analog der Beschlusslage aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu verfahren und die Anregung zurückzuweisen. Die seinerzeit zu diesem Aspekt gemachten Ausführungen haben nach wie vor in vollem Umfang Gültigkeit.

In der Bilanzierung aller im Rahmen des Offenlegungsverfahrens eingegangenen Anregungen ist festzustellen, dass den Belangen mit Ausnahme der von privater Seite vorgebrachten grundsätzlichen Ablehnung der Planungsziele vollständig entsprochen werden kann.

Zwischenzeitlich konnte auch mit den Betreibern des landwirtschaftlichen Hofladens Einvernehmen über die Nachbesserung der Emissionlage für die dort betriebene Getreideaufbereitungsanlage erzielt werden. Hierzu wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. (Siehe hierzu lfd. Nr. 9.11.5) Somit stehen dem endgültigen Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss keine erkennbaren Belange entgegen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem Rat, den Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ nunmehr als Satzung zu beschließen.

6. Räumliche Ausgangssituation

Der Planbereich einschließlich des näheren Umfeldes ist in städtebaulicher Hinsicht geprägt durch die an der Straße Stedener Feld realisierten Betriebe des Gewerbegebietes „Am Hoppenhof“, den IV-geschossigen Gebäudekomplex des Möbeleinrichtungshauses Finke an der

Paderborner Straße sowie das mittlerweile fertig gestellte Stadion „Paragon-Arena“, das den besiedelten Bereich zur Alme hin abschließt. Östlich angrenzend an die Parkplatzflächen des Möbeleinrichtungshauses befindet sich eine Brachfläche, die nach Norden, zur Bundesstraße 1 hin, in einen großen, bislang landwirtschaftlich genutzten Freiraum übergeht. Innerhalb dieser Flächen sind an drei Stellen Gebäude anzutreffen:

- Unmittelbar nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet Hoppenhof besteht am Wegkreuz Hoppenhof/Almeaue eine Gruppe von drei Wohnhäusern mit Nebengebäuden.
- Der Hofladen eines landwirtschaftlichen Betriebes ist weiter westlich an der Einmündung Quinhagen/Almeaue angesiedelt.
- Nördlich des Stadions, zur Alme hin, bestehen drei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzung und Feldscheunen, die zwischenzeitlich von der Stadt Paderborn erworben werden konnten und für die eine Restnutzungszeit vertraglich vereinbart ist.

Südlich der Paderborner Straße beherrschen bis zur Straße „Almeaue“ ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und Brachflächen das Erscheinungsbild, wobei dort entlang der alten Paderborner Straße noch einige einzelstehende Wohnhäuser anzutreffen sind.

Die ursprünglich das Landschaftsbild prägende Ziegelei ist zwischenzeitlich abgerissen, so dass die Fläche als Gewerbebrache wirkt. In Richtung Elsen liegen straßenbegleitend zur Paderborner Straße und dem südlichen Teilstück der Straße „Almeaue“ einzeilig mehrere Wohnhäuser, die mit ihren Gärten von weiträumigen Freiraumflächen umgeben sind. Auch nordwestlich und nördlich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen prägend für das Landschaftsbild. Vereinzelt sind Feldscheunen und (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzungen anzutreffen. Ein wesentlicher Teil der Wohngebäude und Hofstellen wurde zwischenzeitlich von der Stadt Paderborn erworben.

7. Städtebauliche Konzeption

Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Vervollständigung der mit dem Stadionbebauungsplan SN 260 begonnenen Innenerschließung des Quartiers zwischen der Bundesstraße 1, dem Heinz-Nixdorf-Ring und der Paderborner Straße, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie die detaillierte Nutzungsbestimmung für die neu erschlossenen Flächen.

Grundlage des Entwurfs sind die Verkehrskonzepte aus der Rahmenplanung „Almeaue-Hoppenhof“ und die Nutzungsdarstellungen der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes.

7.1 Erschließung

Zentrales Element des Entwurfs ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungs- und Entwicklungsachse, die Stadionallee, mit der die bestehende Straße „Stedener Feld“ bis zum Sportareal an der Almeaue weitergeführt wird und die sich an dieser Stelle zu einem zentralen Kreisverkehrsplatz als markantem Quartiersmittelpunkt aufweitet. Die neue Ver-

BEBAUUNGSPLAN NR. SN 260 A „STADIONALLEE“

kehrstrasse ist als Querspange Verbindungselement zwischen dem Heinz-Nixdorf-Ring und den neuen Zu- und Abfahrten zur Bundesstraße 1. Sie übernimmt damit sowohl die Funktion als gebietsinterne Haupteerschließungsstraße und gewährleistet gleichzeitig die direkte Anbindung des künftigen Gewerbe- und Medienkomplexes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit der Bundesstraße 1 und Autobahn 33.

Hierzu nimmt die Stadionallee ab Kreisverkehr in nordwestlicher Richtung die heutige Trasse der Straße „Quinhagen“ auf und bindet diese mittels zweier parallel zur B 1 angeordneten „holländischen Rampen“ an das übergeordnete Straßennetz an. Die Haupteerschließungsachse „Stadionallee“ erhält nach dem Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung einen dreispurigen Ausbau mit straßenbegleitenden Grünflächen und Alleebeepflanzung sowie Geh- und Radwege auf der Nord- und Südseite. Die Dimensionierung wurde auf Grundlage einer Verkehrsumlegung aus der Gesamtstadt vorgenommen, die diesen Ausbauquerschnitt für den bislang noch nicht ausgebauten Teilbereich zwischen Heinz-Nixdorf-Ring und Kreisverkehr erforderlich macht. Gleichzeitig wurde auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsströme und Belastungsdaten auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden und neuen Knoten sowie der Signalanlagen berechnet.

Das neue Erschließungskonzept über Stadionallee und Stedener Feld kann sowohl den täglichen Erschließungsverkehr wie auch die bei Vollauslastung des Stadionbetriebs auftretenden Verkehrsmengen problemlos aufnehmen und abwickeln.

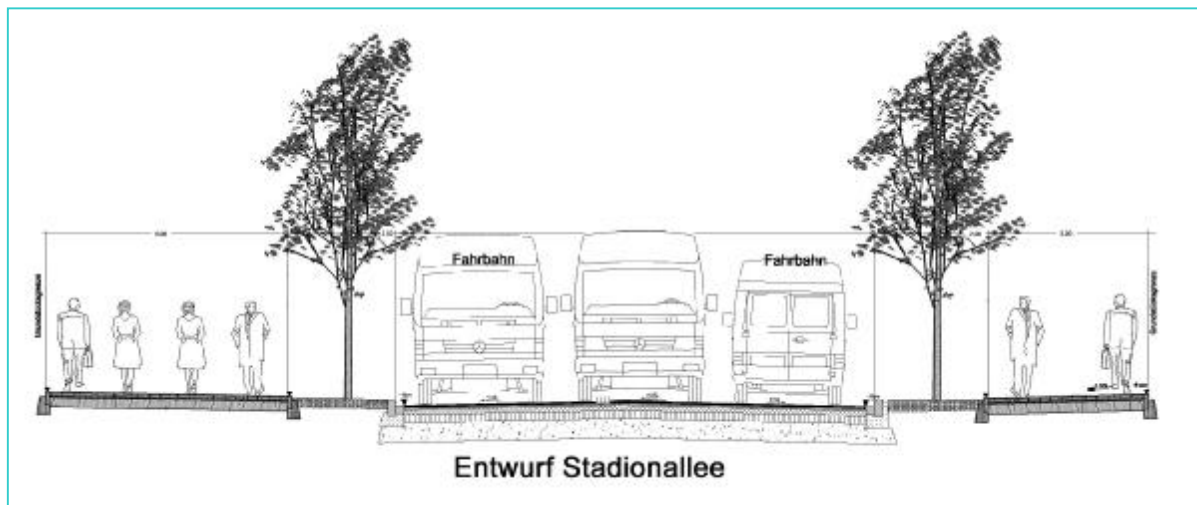


Bild 8: Straßenprofil des westlichen Teilstücks der Stadionallee zwischen Stedener Feld und Almeaue.

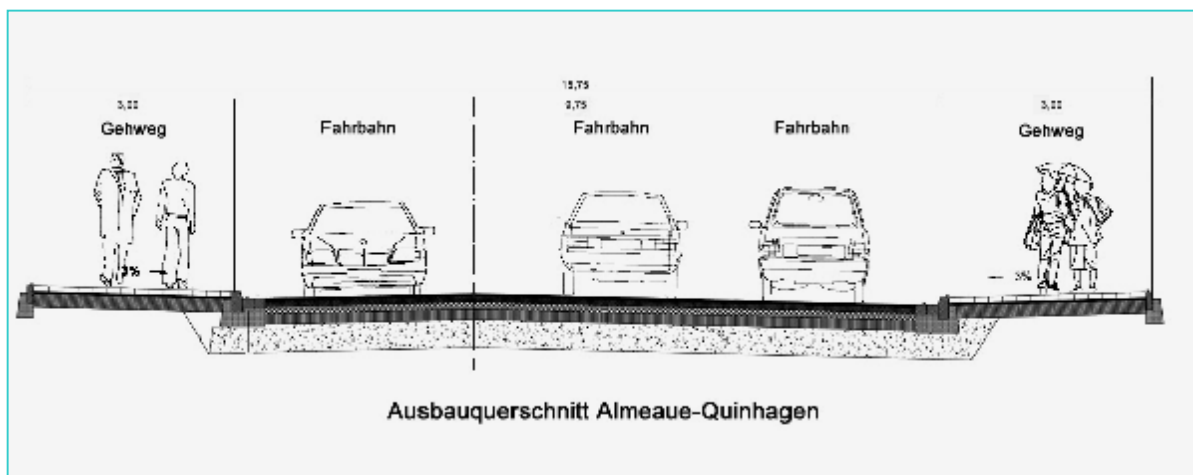


Bild 9: Straßenprofil des bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes SN 260 ausgebauten nördlichen Teilstücks des Straßenzuges Almeaue-Im Quinhagen.

Zur quartiersinternen Erschließung sieht der Entwurf eine in nördliche Richtung von der „Stadionallee“ abzweigende Stichstraße bis in den Bereich nördlich des bestehenden Landhandelsbetriebes vor. Mit einer weiteren, bügelartig geführten Straße wird der neue Siedlungsbereich nochmals gegliedert und wiederum an den Kreisverkehrsplatz angebunden. Das gewählte Erschließungskonzept ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückszuschnitte und -größen und wird so den vielfältigen Anforderungen gewerblicher Nutzer gerecht. Im Hinblick auf die Ausbildung von optimierten und wirtschaftlichen Grundstückszuschnitten muss jedoch im Zuge der Neuplanung ein Teilstück der heutigen Straße „Almeaue“, die das Plangebiet zurzeit diagonal quert, zurückgebaut werden. Die Verkehrsbeziehungen auf dieser Straße, insbesondere für den Rad- und Fußgängerverkehr, werden jedoch durch das neue Erschließungssystem vollständig übernommen.

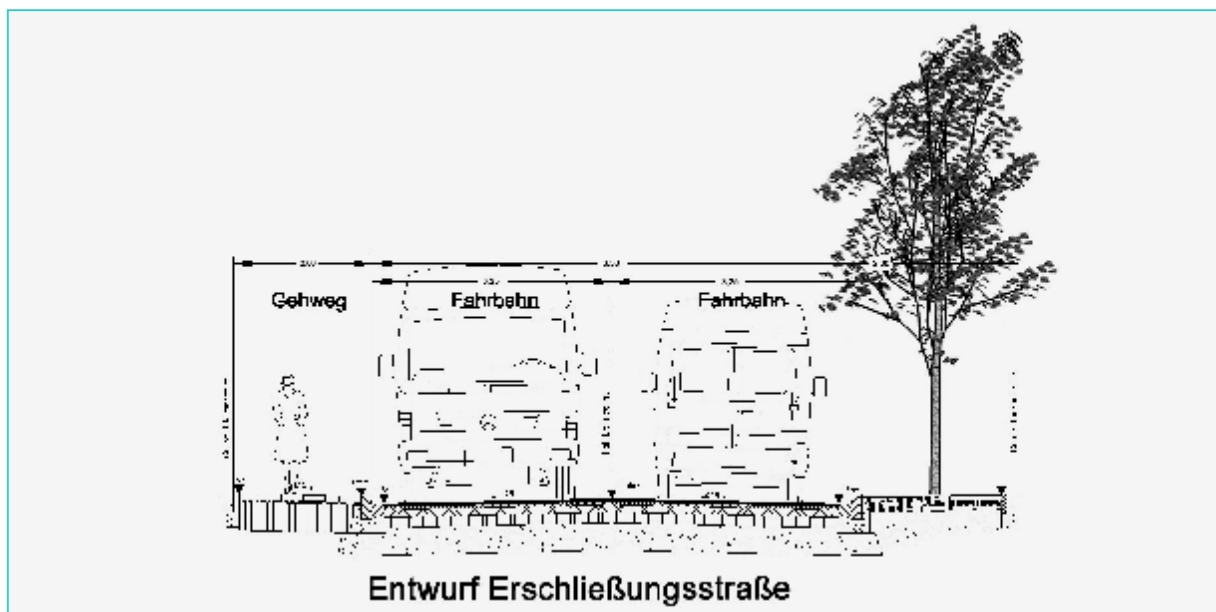


Bild 10: Straßenprofil der geplanten Innenerschließung, nördlich abzweigend von der Stadionallee.

Zur Abwicklung des voraussichtlichen Fußgänger- und Radfahrverkehrs von und zum Stadiongelände sind beiderseits der Stadionallee Geh- und Radwege vorgesehen. Dabei ist für die auf der Südseite verlaufende Fuß- und Radwegtrasse aufgrund der bereits aus dem Stadion-Bebauungsplan SN 260 resultierenden Verbindungsfunktion zwischen dem Stadiongelände und den östlichen Parkplatzflächen am Stedener Feld ein größerer Querschnitt vorgesehen.

Zur Erreichbarkeit des Gesamtquartiers stehen zurzeit vier kombinierte Geh- und Radwege zur Verfügung:

- Schloß Neuhaus über Im Quinhagen
- Schloß Neuhaus und nördliche Kernstadt über Am Hoppenhof
- Kernstadt über Stedener Feld – künftige Stadionallee
- Kernstadt und Elsen Fuß- und Radweg parallel zur Paderborner Straße

Das übersichtlich gegliederte Erschließungskonzept des Bebauungsplanes ermöglicht den Verkehrsteilnehmern - insbesondere nicht Ortskundigen - eine eindeutige und klare Orientierung zu den gewünschten Fahrzielen. Hiermit verbunden ist eine Reduzierung von Fehlfahrten und Suchverkehr, was zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung des Umfeldes, insbesondere der Paderborner Straße führt.

Mit der vollständigen Realisierung des neuen Verkehrssystems können die bislang im Stadion-Bebauungsplan SN 260 vorgesehenen Übergangslösungen für die Fußgänger- und Radfahrerführung zwischen dem Stadionareal und dem Stedener Feld sowie die „Überlauffunktion“ für den Stadionverkehr über den Straßenzug Almeaue/Am Hoppenhof entfallen.

7.1.1 Fuß- und Radwegbrücke Paderborner Straße

Zwischenzeitlich konnten von der Stadt Paderborn im Bereich der Kreuzung Almeaue/Paderborner Straße umfangreiche Flächen erworben werden, die die Realisierung des bereits im Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ zwingend vorgeschriebenen Brückenbauwerks für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr ermöglicht. Vom zuständigen Fachausschuss wurde am 17.06.2008 eine entsprechende Erweiterung des Plangebietes südlich der Paderborner Straße beschlossen.

In einem ersten Konzeptentwurf wurde von der Verwaltung eine elegante und landschaftsgerechte, gleichzeitig aber wirtschaftliche Lösung für das geplante Bauwerk entwickelt. Es basiert auf einem aus Richtung Kernstadt kommenden Fußweg, der parallel zur bereits bestehenden Wegebeziehung auf einer neu ausgebildeten begrünten Wallanlage vorgesehen ist. Der neue Weg zweigt im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes vom bestehenden Fußweg auf die Wallanlage ab und kann unter Nutzung des Richtung Almeaue bestehenden Geländegefälles mit nur geringer Steigung zur eigentlichen Brücke geführt werden. Für die Straßenquerung ist eine leichte und transparente Brückenkonstruktion angedacht, die in einer geschwungenen Trassierung zum Stadionareal führt. Die großzügigen Platzverhältnisse auf dieser Seite ermöglichen auch hier z.B. die Ausbildung einer geschwungenen Rampenanlage mit einem komfortablen Steigungsverhältnis. Somit wird die Gesamtanlage, die auch eine Funktion als überregionaler Fuß- und Radweg erfüllt, auch für Mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar.

Über die endgültige Gestaltung und Ausführung wird im Herbst 2008 auf der Grundlage der Ergebnisse einer Mehrfachbeauftragung von drei namhaften Ingenieurbüros entschieden. Auf der Grundlage des ausgewählten Vorentwurfs soll dann ein entsprechender Planungs- und Ingenieurvertrag geschlossen werden.

Aufgrund des laufenden Entwurfsverfahrens wurde die Darstellung der Wege im Bebauungsplan nachrichtlich, d. h. vorbehaltlich der endgültigen Planung getroffen. Die unmittelbaren Umgebungsflächen werden als Begleitgrün an Verkehrsflächen ausgewiesen, weil innerhalb der Flächen die Rampenanlage für die Querung der Paderborner Straße für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr enthalten ist. Die ausgewiesenen Grünflächen gehen größtmäßig deutlich über den Bedarf für die Anrampung zur Brückenanlage hinaus. Der Gesamtbereich soll deshalb künftig landschaftsgerecht gestaltet werden und kann zu einem gewissen Anteil auch als Kompensationsmaßnahme zu anderen städtebaulichen Projekten herangezogen werden.

7.2 Nutzungskonzept

Den Nutzungsbezogenen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanentwurfs liegt das Ziel zugrunde, mit der Neuausweisung zusätzlicher wohnstandortnaher Gewerbeflächen

den schon jetzt überwiegend gewerblich genutzten Bereich am Heinz-Nixdorf-Ring abzurunden und den ursprünglichen Gebietscharakter zu entwickeln und zu stützen. Gleichzeitig soll ein breit gefächertes, flexibles und den unterschiedlichen Anforderungen verschiedenster Gewerbebetriebe entsprechendes Flächenangebot bereitgestellt werden. Dabei soll im Hinblick auf die Größe, Stellung und Gestaltung der künftigen Bebauung ein möglichst großer Spielraum belassen werden.

Da sowohl die Eigentümer des bestehenden Möbeleinrichtungshauses wie auch der bereits realisierten Gewerbebebauung hohe qualitative Anforderungen an die Außenwirkung ihrer Gebäude und Außenanlagen gestellt haben, ist es zur Wahrung des Gebietscharakters angemessen, auch für die künftige Neubebauung einschließlich der Außenanlagen eine adäquate Gestaltungsqualität einzufordern. Dementsprechend trifft der Bebauungsplanentwurf in seinen Textlichen Festsetzungen Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung, der Zulässigkeit und Ausführung der Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen einschließlich der Nebenanlagen sowie von Werbeanlagen und freistehenden Wohngebäuden.

Für neu projektierte Gebäude einschließlich der erforderlichen Stellplatzanlagen sind Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte vorzulegen, um die qualitätvolle Bestandssituation auch bei der Neubebauung weiterzuführen. Die vorhandene räumliche Ausgangssituation in Verbindung mit der gewählten Erschließungsführung ermöglichen Grundstücksgrößen zwischen 1.500 m² und 8.000 m², Größen, die im regionalen und lokalen Grundstücksmarkt überwiegend nachgefragt werden.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Fortentwicklung der Betriebscharakteristik der bestehenden Gebiete mit produzierendem, verarbeitendem und dienstleistendem Gewerbe vor allem des bereits stark vertretenen informationstechnischen Bereichs künftig auch Neuan siedlungsmöglichkeiten für hochwertige Unternehmen anderer Branchen und spezielle Zulieferer vor. Aufgrund der hervorragenden Standortbedingungen ist das Gebiet auch für Forschung, Entwicklung und Technologie, Medienbetriebe sowie Büro und Verwaltung geeignet. Denkbar sind auch Betriebsstätten in Ergänzung des bestehenden Möbelhandels (Service-dienstleister, Zulieferer) oder Dienstleistungs- und Reha-Einrichtungen aus dem Umfeld der Sportanlagen, die sich möglicherweise im Zuge der Realisierung des Stadionkomplexes entwickeln. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die in der Rahmenplanung angesprochenen Ansiedlungen von Hotels, Gastronomie oder größeren, flächenintensiven Sport-einrichtungen mit den beschriebenen Nutzungszielen des Gebietes vereinbar sind.

Einzelhandel soll - wie in dem angrenzenden Gewerbegebiet Nr. SN 189 A bereits geschehen - auch auf den GE-Flächen des neuen Bebauungsplanes vollständig ausgeschlossen werden. Für den Bereich des vorhandenen Hofladens im Eckbereich Quinhagen/Almeaue ist gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Regelung vorgesehen, die die vorhandene Nutzung im Bestand schützt, aber in begrenztem Rahmen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen als Ausnahme zulässt.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel ist durch zwei gleichwertige Aspekte begründet:

- Zum einen sind negative Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche jeder Kategorie, wie Innenstadtzentrum, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren zu beachten.
- Andererseits zielt der Ausschluss von Einzelhandel darauf ab, das Bau-gebiet grundsätzlich nur solchen Nutzungen vorzubehalten, für das es primär bestimmt ist; in diesem Fall primär für das entwickelnde, produzierende und artverwandte Gewerbe.

Dies bestätigt auch aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW in gleich gelagerten Fällen:

Zitat des OVG-NRW, Urteil vom 27.04.2006

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten <kann es> gerechtfertigt sein, in einem Gewerbegebiet das Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt zu dem Zweck einzusetzen, das produzierende Gewerbe zu stärken. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Demgemäß kann es nicht nur städtebaulich gerechtfertigt sein, aus dem Gewerbegebiet bestimmte, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde in anderen Bereichen zu konzentrierende Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, sondern dies - wie hier - auch mit dem Ausschluss solcher Nutzungsarten zu verknüpfen, die nicht dem „Leitbild“ eines Gewerbegebietes entsprechen und gleichfalls in anderen, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde hierfür besser geeigneten Bereichen konzentriert werden sollen.

Gleichwohl wird im Konzept planungsrechtlicher Festsetzungen unter der lfd. Nr. 9 ff. Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ein flächenmäßig deutlich untergeordneter Verkaufsbereich zugestanden, der sich in soweit in das gewerbliche Umfeld integriert, als sich die Waren, die verkauft werden, in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder im betrieblichen Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

Weiterer Diskussions- und Entscheidungsbedarf besteht im aktuellen Verfahrensschritt für die Zulassung von Dienstleistungseinrichtungen aus dem Umfeld der Sportanlagen, größere flächenintensivere Indoor-Sporteinrichtungen oder der Ansiedlung von Hotels und Gastronomie. All diese Nutzungen können - in begrenztem Rahmen - ein attraktiv gestaltetes Gewerbe-, Forschungs- und Medienzentrum hervorragend ergänzen. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit diese Einrichtungen mit den beschriebenen Nutzungszielen des Gewerbegebietes vereinbar sind, nicht zuletzt unter dem Aspekt der sehr hohen Aufwendungen zur Realisierung des Erschließungssystems.

Speziell im Hotelsektor erscheint das Zimmerkontingent in Paderborn auch im Hinblick auf temporäre Tagungs- und Kongresskapazität durch die aktuellen Neuansiedlungen ausreichend bemessen zu sein. Darüber hinausgehende Kundenwünsche können für Spitzenzeiten durch Betriebe im näheren Umfeld abgedeckt werden.

Gastronomiebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gehören neben Vergnügungsstätten zu den Nutzungen, die sich – wie z. B. Tennishallen, Bowlingbahnen, Fitnessstudios, Indoorfußball u. a. m. – erfahrungsgemäß bevorzugt in freigestellten ehemaligen Gewerbe- oder Verkaufshallen ansiedeln, dabei trotz großer Flächeninanspruchnahme aber regelmäßig allenfalls wenige Arbeitsplätze bieten und damit dem Leitbild der BauNVO für Gewerbegebiete widersprechen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan könnte dies bedeuten, dass solche Betriebe schon aufgrund ihres großen Flächenbedarfs die Zielvorstellungen der Planung konterkarieren.

In Ausführungen des Oberverwaltungsgerichts wird bestätigt, dass die Gemeinde bei der Nutzungsbestimmung solche Nutzungsarten ausschließen kann, die:

„einerseits typischerweise zu einer Verdrängung des „klassischen“ Gewerbes führen können und für die - andererseits – nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde andere Bereiche besser geeignet sind und deshalb planerisch vorgehalten werden sollen“.

Ein Kompromiss bietet sich möglicherweise mit geschossbezogenen Festsetzungen, die im weiteren Verfahren geprüft werden müssen.

7.2.1 Einbeziehung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B

Mit der Neuplanung verbunden sind verschiedene Anpassungen in den Übergangsbereichen zu bereits bestehenden angrenzenden Bebauungsplänen, vor allem, um gegenüber der Bestandssituation angemessene planungsrechtliche Aussagen zu treffen. Dies gilt sowohl für den Bereich zwischen der Stadionallee und dem Sondergebiet für großflächigen Möbels Einzelhandel wie auch für den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand am Wedegedreieck „Almeaue/Am Hoppenhof“.

So sind die zwischen der Trasse der künftigen Stadionallee und der Bauzone des südlich angrenzenden Sondergebietes für großflächigen Möbels Einzelhandel verbleibenden Flächen – bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SN 189 B - unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandflächen für die in Aussicht genommene gewerbliche Nutzung nur begrenzt wirtschaftlich nutzbar, da die mögliche Bautiefe mit ca. 20 m sehr gering ausfällt und sich nicht in die zukünftige städtebaulich-gestalterische Situation integrieren lässt. u Bild 10



Bild 11: Überlagerung der Bebauungspläne SN 189 B - SN 260 A

Es bietet sich jedoch an, die Bauzonen der straßenbegleitenden neuen Gewerbegebietsflächen unmittelbar bis an die Bauzone des bestehenden Sondergebietes heranzuführen und beide Zweckbestimmungen nur durch eine Nutzungsgrenze zu trennen. Hiermit ergeben sich vielfältige Nutzungsvarianten bis hin zu einer „back-to-back“-Bebauung, wodurch unwirtschaftliche Restflächen und damit unnötiger Flächenverbrauch vermieden werden.

Mit dem neuen Bebauungsplanentwurf eröffnen sich durch die unmittelbare Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz möglicherweise auch innerbetriebliche Umstrukturierungen für den vorhandenen großflächigen Möbels Einzelhandel, wie Modifizierung der Eingangssituation oder verkehrliche Erschließungsvarianten oder Neuorientierung, was sowohl zu einer Attraktivitätssteigerung der Bestandssituation wie auch zu einer zusätzlichen verkehrlichen Entlastung der Paderborner Straße beitragen kann.

BEBAUUNGSPLAN NR. SN 260 A „STADIONALLEE“

Der neue Entwurf bezieht deshalb den überwiegenden Teil des heutigen Bebauungsplanes Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ mit dem ausgewiesenen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager“ in den Geltungsbereich ein und eröffnet für die gesamte Zone zwischen dem großflächigen Möbelhandel und der künftigen Stadionallee ein durchgehendes Baufenster. Als Art der baulichen Nutzung ist analog den Darstellungen in der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der bestehenden Lagerandienung Finke die Festsetzung eines „Sondergebietes für Lager, Verwaltung und Nebenanlagen des großflächigen Möbeleinzelhandels“ (SO) vorgesehen. Für die östlich angrenzenden Flächen setzt der Bebauungsplanentwurf als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest.

u Bild 11 macht in einer grün schraffierten Überlagerungsdarstellung den durch die Zusammenführung beider Bebauungspläne möglichen Flächengewinn im überbaubaren Bereich deutlich.

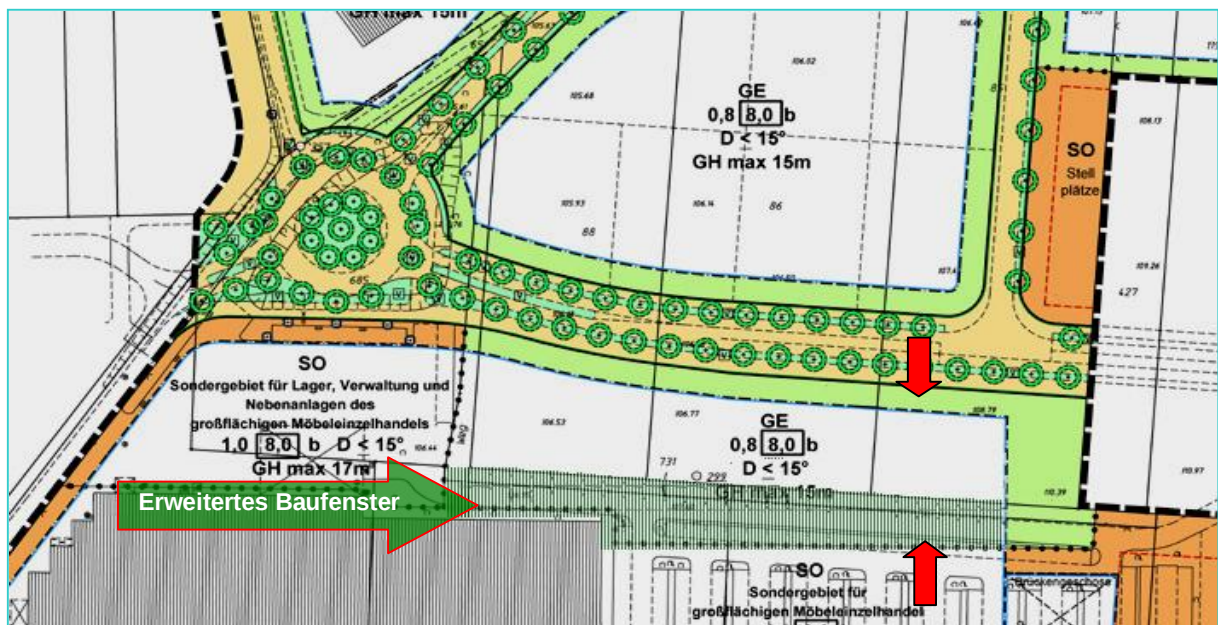


Bild 12: Ausschnitt aus dem Entwurf des neuen Bebauungsplanes SN 260 A mit integriertem SO-Gebiet

Mit der Einbeziehung des bestehenden Bebauungsplanes SN 189 B in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes kann auch eine Planmodifizierung umgesetzt werden, die im Zuge der projektierten baulichen Erweiterungsabsichten der Firma Finke erforderlich wird. Das auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B errichtete Möbelhaus nutzt die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Bereiche bislang nicht vollständig aus. Im Zuge der aktuell projektierten letzten Ausbaustufe ist neben der Erweiterung des eigentlichen Handels- und Lagergebäudes auch der Bau einer Parkpalette auf der hierzu im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

Von den planenden Architekten wird vorgeschlagen, beide Baukörper durch ein transparentes Brückengeschoss - u Bild 12 - zu verbinden. Die zur Realisierung dieses Bauteils erforderliche Modifizierung/Ergänzung des Bebauungsplanes soll im Zuge des neuen Verfahrens ebenfalls umgesetzt werden.

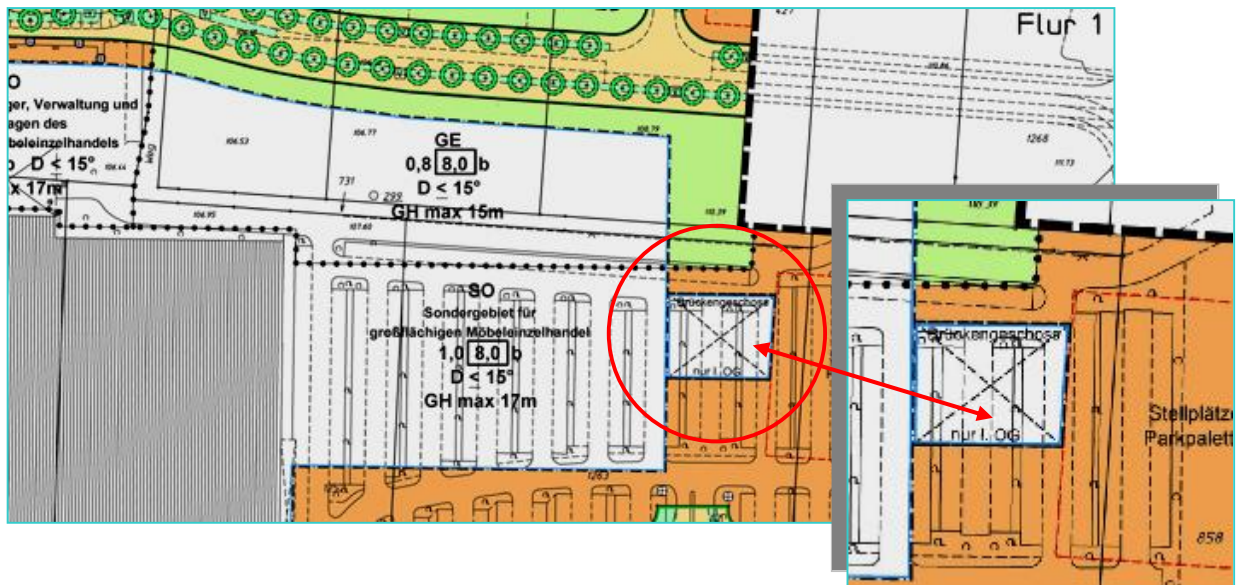


Bild 13: Ausschnitt aus dem Entwurf SN 260 A bez. Brückengeschoss

Die grundsätzlichen Festsetzungen des heutigen Bebauungsplanes Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ insbesondere bezüglich des im ausgewiesenen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager“ zulässigen Kern- und Randsortiments, der sonstigen Nutzungen und überbaubaren Flächen, werden vollständig aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen und bleiben unverändert.

Mit der Einbeziehung des bereits bestehenden Bebauungsplanes in die Neuplanung stellt sich möglicherweise die Frage, ob dies dazu führt, dass die neuen Bestimmungen des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19.06.2007 (LEPro) mit der Folge anzuwenden sind, dass die Zulassung von Randsortimenten im Bestand reduziert werden muss.

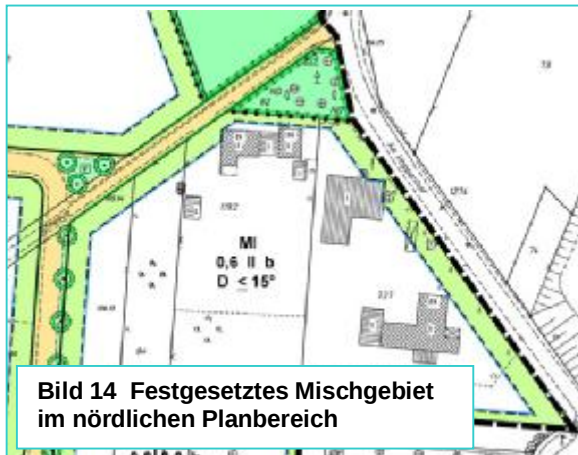
Dies ist nicht der Fall, da die Regelung zu § 24 a Abs. 5 LEPro die Gewährung des Bestandsschutzes untermauert. Nach dieser Vorschrift sind die Kommunen berechtigt, vorhandene Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von Abs. 1 unter Beschränkungen auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete auszuweisen. Dies bedeutet, dass selbst dort, wo großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne planungsrechtliche Grundlage existieren, Sondergebietsausweisungen möglich sein sollen, die unter Außerachtlassung der sonstigen Bestimmungen des § 24 a LEPro den vorhandenen Bestand umfassen.

Zur Verdeutlichung hat der Gesetzgeber zur Begründung des Gesetzgebungsentwurfs deshalb ausgeführt:

"Diese Regelung (§ 24 a Abs. 5 LEPro) trägt der in der Anhörung angesprochenen Überplanungsmöglichkeit von Altfällen Rechnung und ermöglicht den Ge-

meinden die planerische Ausweisung von Standorten vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer planerischen Absicherung und Festschreibung des Bestandes.“

7.2.2 Anpassung in der Bestandssituation



Im Zuge der Neuplanung ist auch der Bestandssituation für den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand am Wededreieck „Almeaue/Am Hoppenhof“ durch angemessene planungsrechtliche Aussagen Rechnung zu tragen. So wurde bereits im Rahmen der 101. Anpassung des Flächennutzungsplanes für den südlich der Kreuzung der Straßen Almeaue - Am Hoppenhof vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan übernimmt dieses Planungsziel, um vor allem die vorhandene

Wohnnutzung dauerhaft im Bestand zu sichern. Gleichzeitig eröffnet sich den Eigentümern aber auch die Möglichkeit an der gewerblichen Entwicklung des Umfeldes teilzuhaben.

7.3 Grünplanung

Im Bereich der Grüngestaltung ist es Ziel des Bebauungsplanes, die sehr positiven gestalterischen Ansätze in den bereits realisierten angrenzenden Bebauungsplänen auch in den neu zu besiedelnden Bereichen fortzusetzen. Dies betrifft sowohl den öffentlichen wie auch den privaten Bereich.

So werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch entsprechende Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan für die privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote bestimmt und Maßgaben für die Anlage privater Stellplätze sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung getroffen. Für alle neuen Bauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte vorzulegen, die eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes nach Maßgabe der Festsetzungen gewährleisten.

Der damit von Versiegelung und Verdichtung freizuhaltende Lebensraum für Bäume schafft die Voraussetzung einer artgerechten und dauerhaften Entwicklung der Bäume und Gehölze. Dabei sollen vorrangig die in der Pflanzen-Artenliste aufgeführten vorwiegend heimischen, bodenständigen Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienennährgehölze und beerentragende Gehölze für den Vogelschutz Verwendung finden. Durch die Festsetzung einer artentsprechenden Pflege und Nachpflanzung bei Abgang der Arten wird der dauerhafte Erhalt der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt.

Auch im öffentlichen Straßenraum sind im Sinne eines stark durchgrünten Gewerbeparks alleartige oder einseitige straßenbegleitende Bepflanzungen vorgesehen. Weiterhin sieht der Entwurf entsprechend den Anregungen aus der Rahmenplanung entlang der Bundesstraße 1 die Neuanlage eines Trittsteinbiotopes vor, um aus stadtplanerischen, stadtgestalterischen sowie ökologischen Gesichtspunkten eine notwendige und sinnvolle Verbindung zwischen den Grün- und Freibereichen der Alme und den ökologisch wertvollen Flä-

chen zwischen den Straßen Am Hoppenhof, B 1 und der Münsterstraße zu schaffen.

Im Bereich der jetzigen Einmündung Almeaue/Am Hoppenhof werden das Wegekreuz und die dazugehörigen Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen bzw. als Baudenkmal dargestellt. Dieser Grünbereich bindet unmittelbar an den zuvor beschriebenen Grünkorridor an, rundet das Gebiet ab und erhöht die Aufenthaltsqualität für Besucher.

Die im Bebauungsplan SN 189 A getroffenen Grünfestsetzungen parallel zur Paderborner Straße und an der Einmündung der Paderborner Straße in die Straße Almeaue werden unverändert in den neuen Plan übernommen. Es handelt sich um eine private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die gemeinsam mit den Verkehrsgrünflächen parallel zur Paderborner Straße den bereits festgesetzten Pflanzstreifen im östlichen Verlauf außerhalb des Plangebietes ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die einheitliche Eingrünung der gewerblichen bzw. Einzelhandelsnutzungen entlang dieser wichtigen Einfallstraße in Richtung Kernstadt. Für den Baumbestand an der Einmündung Paderborner Straße/Almeaue wird eine Erhaltungsbindung mit Nachpflanzgebot ausgesprochen. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, die möglicherweise im Zuge des geplanten Brückenneubaus einem Stützenstandort weichen müssen.

7.4 ÖPNV

7.4.1 Bestehendes ÖPNV-System

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

Die Hauptlinien 6 (Sande - Auf der Lieth) und 68 (Sande - Schöne Aussicht) des Busunternehmens PaderSprinter verkehren auf der Paderborner Straße (u Bild 14). Durch diese beiden Linien ergibt sich ein 15-Minuten-Taktverkehr während der Hauptverkehrszeiten.

In der Grafik u Bild 15 ist mit zumutbaren 300 m-Radien die Erreichbarkeit vorhandener Haltestellen aus dem Plangebiet dargestellt.

Ebenfalls auf der Paderborner Straße verkehrt die Linie 445 (Paderborn ü. Anreppen, Boke nach Delbrück) im Stundentakt; nächstgelegene Haltestelle ist ebenfalls die Alme Aue. Auf dem Heinz-Nixdorf-Ring verlaufen die Hauptlinie 8 (Gesseln - Neuenbeken) des PaderSprinters im Halbstundentakt sowie die Nebenlinie 61 (Sande - Schöne Aussicht). Haltestellen hierzu befinden sich am Heinz-Nixdorf-Ring im Kreuzungsbereich mit der Paderborner Straße. Die Entfernung zum geplanten Planbereich beträgt ca. 450 m.

Zusätzliche Linien verlaufen auf der Neuhäuser Straße/Wilhelmshöhe

- Hauptlinie 1 des PaderSprinters im 30-Minuten-Takt,
- Linie 440 Paderborn über Schloß Neuhaus nach Delbrück und
- Linie 420 Paderborn – Hövelhof der bbh, die ebenfalls einen 30-Minuten-Takt ergeben.

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährt.

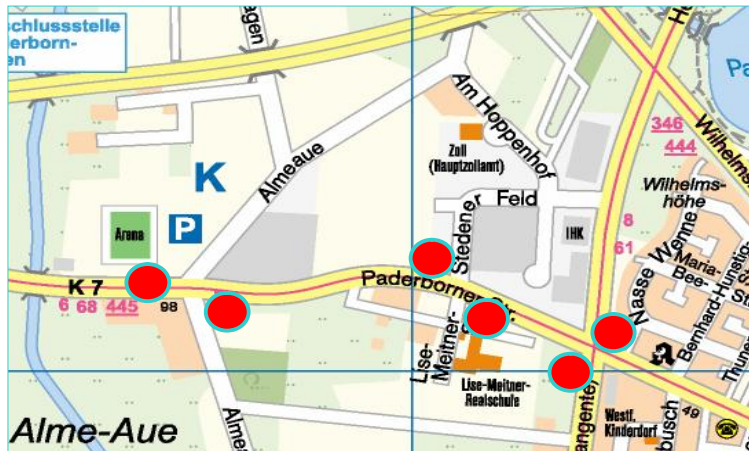


Bild 15 Haltestellenplan



Bild 16: 300 m Radien zu best. Haltestellen

7.4.2 Erweitertes ÖPNV-System

Bei Sport- oder sonstigen Großveranstaltungen im Stadion fahren die individuellen Fanbusse der jeweiligen Gastmannschaften das Gelände zusammen mit dem PKW-Verkehr von Norden her über die B 1 an und nutzen Parkflächen nördlich des Stadions. Die von Sicherheitskräften begleiteten Sonderbusse für auswärtige Fangruppen, die zwischen Stadion und Hbf verkehren, fahren das Stadion situationsbedingt von Norden her über die B 1 oder nach Fertigstellung der vollständigen Quartierserschließung über die Stadionallee an.

Zur Bewältigung der Spitzenzeitkapazitäten im Busverkehr ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens SN 260 in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Paderborn und der Stadiongesellschaft ein ÖPNV-Konzept erarbeitet worden. Die lokalen und regionalen Buslinien, zusätzliche Sonderlinien und Zubringerbusse von den Park+Ride-Plätzen bedienen den Stadionkomplex künftig über einen zentralen Busbahnhof, der entsprechend dem Verkehrsgutachten auf Flächen zwischen der Südseite des Stadions und der Paderborner Straße vorgesehen ist. Insofern ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes von diesen Verkehren nicht betroffen.

8 Verkehrsuntersuchung/Individualverkehr

Bereits bei der Erarbeitung des Masterplanes wurden die konkreten Auswirkungen der Neubesiedlung auf die Verkehrssituation und die Knotenpunktbelastungen insbesondere unter dem Aspekt des großen Parkplatzbedarfs im Stadionumfeld geprüft. Zu diesem Planungsstand waren westlich des Straßenzuges „Im Quinhagen/Almeaue“ mit dem Stadionneubau und der zwischenzeitlich nicht mehr aktuellen Multifunktionshalle zwei Großveranstaltungslokalitäten geplant, für die Verkehre abzuwickeln waren. Deshalb wurden unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der im Konzept vorgesehenen Straßen und Knotenpunkte Kapazitätsgrenzen für das lokale Stellplatzangebot bestimmt und ergänzend externe Shuttleparkplätze in das Verkehrskonzept mit einbezogen. Die auf dieser Basis erstellten verkehrlichen Voruntersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die aus der angenommenen Nutzungsdichte resultierenden zusätzlichen Verkehre vom inneren und äußeren Straßensystem bei einer entsprechenden Anpassung der Anbindungen/Knotenpunkte und der Einrichtung eines Park-Leit-Systems leistbar sind.

Die Grundannahmen wurden durch eine Verkehrsuntersuchung bestätigt, die das Hanoveraner Ingenieurbüro Schnüll Haller & Partner auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen zu den potentiellen Spielzeiten im Stadion für den unmittelbar an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Bebauungsplan Nr. SN 260 erarbeitete. Nicht einbezogen in die Untersuchung wurde die Stadionallee, da der Grunderwerb für diese Haupteerschließungsachse seinerzeit noch nicht geklärt war.

Bis zur vollständigen Realisierung der gesamten Quartierserschließung einschließlich der Stadionallee beschränkt sich deshalb der zu- und abfahrende Individualverkehr zu den direkt am Stadion gelegenen Stellplätzen vorerst überwiegend auf die Anschlüsse an die B 1 über die holländischen Rampen sowie als Überlauffunktion provisorisch den Straßenzug Heinz-Nixdorf-Ring - Stedener Feld - Am Hoppenhof. Das von der Paderborner Straße abzweigende nördliche Teilstück der Straße Almeaue sowie die Verbindung nach Schloß Neuhaus über den Quinhagen nördlich der B 1 bleibt während des Spielbetriebes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt. Außerhalb des Spielbetriebs bleiben diese Verkehrsverbindungen jedoch unverändert geöffnet.

Die Gutachter überprüften auf der Grundlage des beschriebenen äußeren und inneren Erschließungskonzepts und den von den Großparkplätzen zu erwartenden Fahrzeugbewegungen die Belastung der Verkehrsknotenpunkte im Umfeld des Plangebietes. Dabei wurden aktuelle Verkehrszählungen zu den für den Spielbetrieb maßgebenden Spitzenstunden zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde die künftige Verkehrssituation im Quartier positiv bewertet.

Mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann das in der Rahmenplanung konzipierte Erschließungssystem gegenüber der im Stadion-Bebauungsplan geregelten Interimslösung vollständig realisiert werden. Neben dem gebietsinternen Zielverkehr - lokal aus Richtung Kernstadt und überregional über die Anbindungen an die Bundesstraße 1 - übernimmt das neue Straßensystem künftig auch einen erheblichen Teil des Stadionverkehrs.

Da die bereits angeführten Prognosen belegen, dass bei Umsetzung entsprechender Anpassungsmaßnahmen der Verkehr überwiegend problemlos zu bewältigen ist, wird sich die verkehrliche Situation mit der Umsetzung der erweiterten Planung vor allem zu Spitzenzeiten weiter entspannen. Übergangslösungen und bisher geplante Überlauffunktionen können entfallen.

Die zu erwartenden Verkehrsströme zu Spitzenzeiten einschließlich der Verteilung auf das Straßensystem im näheren und weiteren Umfeld zeigt u Bild 16

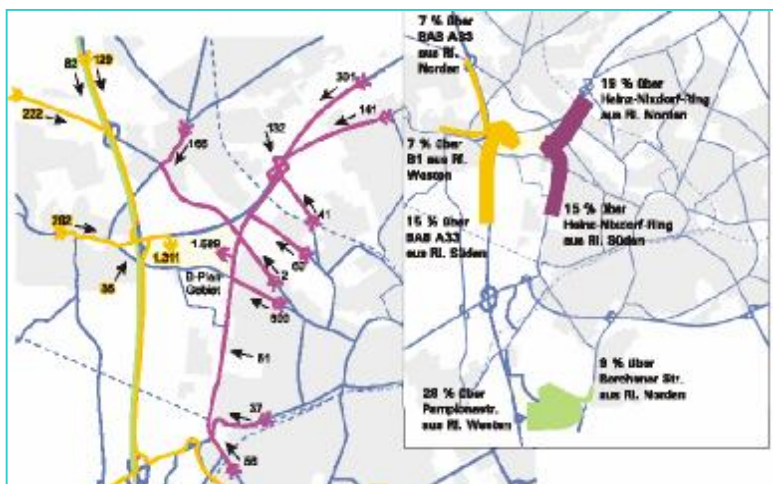


Bild 17: Führung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu Betriebszeiten des Stadions

9 Konzept planungsrechtlicher Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

9.1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

In Anlehnung an das bereits im Nahbereich etablierte qualitätvolle Gewerbegebiet soll auch auf den erstmals neu ausgewiesenen Bauflächen beiderseits der künftigen Stadionallee und den nördlich angrenzenden Flächen ein wohnstandortnahes Gewerbegebiet entwickelt werden, das aufgrund seiner hochwertigen städtebaulichen Konzeption den Standort und die Werthaltigkeit der Immobilien langfristig sichert. Angestrebt ist ein Nutzungsmix aus Produktion, Handwerk, Logistik, Forschung und Verwaltung unter Einschluss von Gastronomie sowie des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
- Offene Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

Letztere werden mit folgender Begründung zugunsten einer gewerblichen Nutzung generell ausgeschlossen:

Mit der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen soll der ursprüngliche Gebietscharakter der bereits bestehenden hochwertigen Gewerbenutzung entwickelt und gestützt werden. Da Aktivitäten dieser Art aufgrund ihrer Emissionen typischerweise nicht in integrierten Stadtgebieten, sondern nur in Gewerbegebieten zugelassen werden können, bleiben die neuen Bauflächen ausschließlich diesen Nutzungszielen vorbehalten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen würde unabhängig vom angebotenen Sortiment aufgrund der höheren Gewinnerwartung und wegen ihres hohen Flächenbedarfs gewerbliche Aktivitäten verdrängen. Neben dem Schutz der GE-Flächen dient der generelle Einzelhandelsausschluss auch dem Schutz der zentren- und wohnungsnahen Grundversorgung.

Im Einzelfall können ggf. Kioske oder ähnliche Kleinstbetriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

In Anlehnung an bereits vorhandene oder neu entstehende Betriebe sind Verkaufsflächen, Schank- und Speisewirtschaften, Schnellimbisse u.ä. ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m², in das gewerbliche Um-

feld integrieren, wenn für die Waren, die verkauft werden, ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.

- Für den Bereich des vorhandenen Hofladens Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 443 werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Bebauungsplan durch einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in Form einer so genannten „Fremdkörperfestsetzung“ geregelt, mit der die ausnahmsweise Ergänzung flächenmäßig limitiert wird. Ohne diese Regelung wäre der Betrieb nach GE-Überplanung mit Einzelhandelsausschluss unzulässig.

Der Hofladen wurde im Juni 2001 als privilegiertes Vorhaben zugelassen, da er einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Nach Einschaltung der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe lagen die Voraussetzungen einer privilegierten Nutzung im Sinne dieser Vorschrift vor, da die angebotenen Waren überwiegend selbst erzeugt werden. Bestandteil der Genehmigung war eine Produktübersicht, über die hinaus keine Fremdprodukte zum Verkauf angeboten werden dürfen.

Im Rahmen der neuen Bauleitplanung werden dem Betrieb über die aktuell genehmigte Verkaufsfläche von ca. 530 m² hinaus Möglichkeiten für Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen bis zu einer Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche bei unverändertem Sortiment eröffnet.

Folgende Handelssortimente sind dabei zulässig:

Futtermittel für Tiere, pflanzliche und tierische Agrarprodukte, landwirtschaftlicher Kleintierhandel und Zubehör, Pflanzen und Zubehör sowie Tierzuchtbedarf.

Mögliche gesamtstädtische Auswirkungen der Erweiterungsmöglichkeiten für den Agrarhandel Kuhlenkamp wurden in einer städtebaulichen Bewertung durch das Geo-Marketing-Institut PRISMA geprüft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Landhandels für zentrale Bereiche in Paderborn, insbesondere für die Paderborner Innenstadt und den Zentrumsbereich des Stadtteils Schloß Neuhaus nach allen den Erfahrungen der Gutachter als vollkommen unbedenklich zu bewerten ist.

Zum einen handelt es sich um eine sehr geringe Erweiterungsfläche (rd. 200 m² VKF), zum anderen sind aufgrund der Sortimentsspezifika (nicht zentrenrelevante Sortimente) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Paderborner Innenstadt sowie das Zentrum von Schloß Neuhaus zu befürchten.

- Schank- und Speisewirtschaften sind im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise z. B. als betriebsbezogene Gastronomie mit abendlichem Publikumsbetrieb zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse und ähnliche Kleinstbetriebe, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig. Mit der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ soll sichergestellt werden, dass lediglich Betriebe angesiedelt werden, die

sich in die Gebietsstruktur einfügen und die die bestehende verkehrliche Anbindung nicht überlasten. Alle Betriebe des Gastronomiesektors bedürfen einer Einzelfallentscheidung, in der neben der funktionellen und gestalterischen Einbindung auch sichergestellt werden muss, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude erfolgen.

9.1.1.1 Bauweise im festgesetzten Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird die Bauweise als „besondere Bauweise“ (b) festgesetzt. In dieser Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Festsetzung leitet sich aus den für Gewerbe kennzeichnenden Gebäudetypologien ab, die eine größere Gebäudelänge als 50 m erfordern können.

9.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Gewerbegebiet

Die in den Entwürfen festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8, die Baumassenzahl von 8,0, die maximale Dachneigung von 15° sowie die maximale Gebäudehöhe von 15,0 m orientieren sich an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. SN 189 A. Diese Festsetzungen wurden in diesem Plan im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes getroffen und sichern ein einheitliches städtebauliches Bild im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung. Dieses stadtplanerische Ziel sollte auch für die neu geplanten Gewerbeflächen beibehalten werden. Dementsprechend wird aus stadtgestalterischer Sicht zusätzlich für die parallel zur Stadionallee bzw. Im Quinhagen gelegenen Teilflächen der Gewerbegrundstücke neben der maximalen Gebäudehöhe auch eine Mindestgebäudehöhe von 9 m bestimmt. Die Mindesthöhe beschränkt sich jedoch nur auf eine Tiefe von 20 m parallel zur Straße. Als Dachneigung werden für die neu ausgewiesenen Grundstücke eine maximale Neigung von 15° sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m bzw. 9 bis 15 m geregelt. Diese Festsetzungen wurden bereits bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 189 A im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Dieses stadtplanerische Ziel hat sich auch in der Zwischenzeit nicht verändert.

9.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Im Rahmen der 101. Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde für den südlich der Kreuzung der Straßen Almeaue - Am Hoppenhof vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand ein Mischgebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan übernimmt dieses Planungsziel, trägt damit der tatsächlichen Bestandsituation angemessen Rechnung und eröffnet den Eigentümern gleichzeitig die Möglichkeit, an der gewerblichen Entwicklung des Umfeldes teilzuhaben.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Offene, gewerbliche Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

Letztere werden mit folgender Begründung zugunsten einer gewerblichen Nutzung generell ausgeschlossen:

Mit der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen soll der ursprüngliche Gebietscharakter entwickelt und gestützt werden. Die gewerblichen Aktivitäten dieser Betriebe können aufgrund ihrer Emissionen typischerweise nicht in integrierten Stadtgebieten, sondern nur in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und der nahe liegenden Stadtteilzentren sind zu vermeiden.

Unabhängig von dem angebotenen Sortiment würden Einzelhandelsunternehmen aufgrund der höheren Gewinnerwartung und wegen ihres hohen Flächenbedarfs gewerbliche Aktivitäten verdrängen.

9.1.2.1 Bauweise im festgesetzten Mischgebiet

Im Mischgebiet wird entgegen der Festsetzung in den Gewerbegebieten aufgrund der eingeschränkten Grundstückssituation die Bauweise als „offene Bauweise“ (o) festgesetzt. In dieser Bauweise darf die Länge der Gebäude nicht mehr als 50 m betragen.

9.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Mischgebiet

Im Entwurf wird gem. BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Dachneigung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur verzichtet. Jedoch wird zur Wahrung eines harmonischen Übergangs auf die angrenzende Gewerbebebauung eine abgestufte Höhenentwicklung vorgesehen. So wird die Gebäudekubatur auf eine maximal zweigeschossige Bebauung mit 8,0 m Wandhöhe (WH) und zusätzlich ein zulässiges zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Gesamtgebäudehöhe (GH) von 12,5m begrenzt.

Diese Festsetzungen wahren die Nachbarbelange der Eigentümer untereinander, schaffen aber gleichzeitig einen guten Übergang auf die angrenzend neu geplanten Gewerbeflächen.

9.1.3 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager (SO¹) gemäß § 11 BauNVO **Übernommen aus dem Bebauungsplan SN 189 B**

Zulässig im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager (SO¹) ist:

Die Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses ausschließlich mit folgenden Sortimenten und maximalen Verkaufsflächengrößen:

Kernsortiment:

- Möbel aller Art
- Bettrahmen, Matratzen, Bettwaren
- Teppiche

Die Verkaufsfläche des Kernsortiments wird insgesamt beschränkt auf maximal 46.000 m².

Artikel gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 93) Abschnitt G Unterklasse 52.45.1 - 1. Spiegelstrich: Kühlschränke, Waschmaschinen, Elektroöfen und -herde, Kühl-

und Gefrierschränke, -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt und darüber hinaus Wäschetrockner sowie Dunstabzugshauben, Spülen, Armaturen etc. dürfen nur im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang - im Sinne von einbaufähigem Bestandteil von Möbeln bzw. Einrichtungsgegenständen - mit dem Kernsortiment angeboten und verkauft werden.

Randsortimente:

- Bilder und Rahmen
- Haus-, Tisch- und Bettwäsche
- Heimtextilien
- Gardinen und Aufhängesysteme
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan
- Geschirr
- Geschenkartikel, Papeterie
- Elektrische Leuchten

Die Verkaufsfläche aller Randsortimente wird insgesamt beschränkt auf maximal 3.950 m².

Die Verkaufsfläche je aufgeführtes Randsortiment wird auf maximal 500 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für Heimtextilien auf maximal 750 m², die Verkaufsfläche für elektrische Leuchten auf maximal 1.000 m² beschränkt wird.

Die Branchenzugehörigkeit des Randsortimentes ist vom Antragsteller nachzuweisen.

Sonstige Nutzungen

Gastronomische Einrichtungen sind nur in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb als untergeordnete Nutzung auf maximal 1.800 m² Fläche zulässig. Als selbständige Gebäude sind sie unzulässig.

„Kinderland“ ist ausschließlich zulässig als Kinderbetreuungsbereich in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb als untergeordnete Nutzung auf maximal 1.500 m² Fläche. Als selbständiges Gebäude ist es unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen sowie Nebenanlagen unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten sind unzulässig.

9.1.3.1 Bauweise im festgesetzten (SO¹)-Gebiet

Im SO¹-Gebiet wird die Bauweise als „besondere Bauweise“ (b) festgesetzt. In dieser Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Festsetzung leitet sich aus den für Gewerbe kennzeichnenden Gebäudetypologien ab, die eine größere Gebäudelänge als 50 m erfordern können.

9.1.3.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten (SO¹)-Gebiet/Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und mit einer Baumassenzahl von 8,0 bestimmt. Die Erhöhung der zulässigen Ausnutzung von bislang festgesetzten 5,0 auf 8,0 ist eine redaktionelle Anpassung der im bestehenden Bebauungsplan zu niedrig angesetzten Baumassenzahl. Die bereits realisierte Bebauung überschreitet diesen Rahmen deutlich.

Gleichzeitig erfolgt mit der Erhöhung der Ausnutzungszahl eine Anpassung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und für die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Gewerbeflächen. Die Baugrenzen sind eng gefasst und auf einen entsprechenden Entwurf zur Erweiterung des Möbelhauses abgestimmt. Hierdurch und durch weitere textliche Festsetzungen soll verhindert werden, dass ein zweiter separater Bau entsteht. Auch die weiteren Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Möbelhaus zu sehen sind, wie Kinderland oder Gastronomie, sind durch entsprechende textliche Festsetzungen nicht in einem selbstständigen Gebäude zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die planerische Intention, nur eine Erweiterung des jetzigen Standortes zuzulassen, gefestigt.

Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete von 0,8, wie sie in § 17 BauNVO festgelegt ist, erfolgt ebenfalls zur Sicherung des Standortes. Gerade im Möbeleinzelhandel ist es erforderlich, eine höhere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, da nachweislich die Kunden in der Hauptsache per privatem KFZ kommen, um ggf. Kleinmöbel u. ä. zu transportieren.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 17 m begrenzt. Dies entspricht in etwa der Höhe des vorhandenen viergeschossigen Gebäudes. Entsprechende Größenordnungen sind im östlich angrenzenden Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der zur Verfügung stehenden Flächen ist eine hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes unabdingbar, um dem Betrieb eine realistische Überlebenschance zu geben. Ebenfalls aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan eine Fläche für eine Parkpalette festgesetzt. Sollte im Baugenehmigungsverfahren festgestellt werden, dass die Grundstücksfläche nicht ausreichend zur Erstellung der erforderlichen Parkplätze ist, kann mit Erstellung einer Parkpalette Abhilfe geschaffen werden. Die mögliche Parkpalette soll die städtebauliche Situation im Bereich Hoppenhof nicht dominieren, so dass sie die zulässige Höhe des Möbeleinrichtungshauses nicht überragen soll.

9.1.4 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Lager, Verwaltung und Nebenanlagen des großflächigen Möbeleinzelhandels (SO²) gemäß § 11 BauNVO **Übernahme aus dem Bebauungsplan SN 189 B**

Zulässig im Sondergebiet (SO²) sind:

Lager- und Verwaltungsgebäude sowie Nebenanlagen des großflächigen Möbeleinzelhandels.

Nicht zulässig sind:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen sowie Nebenanlagen unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können zugelassen werden.

9.1.4.1 Bauweise im festgesetzten (SO²)-Gebiet

Im SO²-Gebiet wird die Bauweise als „besondere Bauweise“ (b) festgesetzt. In dieser Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Festsetzung leitet sich aus den für Gewerbe kennzeichnenden Gebäudetypologien ab, die eine größere Gebäudelänge als 50 m erfordern können.

9.1.4.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten (SO²)-Gebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete von 0,8, wie sie in § 17 BauNVO festgelegt ist, erfolgt ebenfalls zur Sicherung des Standortes.

9.1.5 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Parkhaus/Stellplatzanlagen (SO³) gemäß § 11 BauNVO

Der Bebauungsplan SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ weist im östlichen Planbereich nördlich der Straße Stedener Feld ein Sondergebiet für Parkhaus/Stellplatzanlagen aus. Die Ausweisung des Sondergebietes begründet sich dadurch, dass diese Parkhäuser/Stellplatzanlagen ausschließlich dem Stadion bzw. dem Veranstaltungszentrum dienen und die Kapazitäten nicht für das angrenzende Gewerbegebiet oder der Öffentlichkeit benötigt werden. Somit liegt die Voraussetzung für die Ausweisung eines SO-Gebietes vor, da diese nicht als öffentliche Stellplätze, sondern ähnlich einer Nebenanlage, dem Sondergebiet „Zentralstadion“ zugeordnet werden. Im Rahmen des vorliegenden Planentwurfs verbleibt unmittelbar westlich angrenzend an das beschriebene Sondergebiet bis hin zu der neuen gebietsinternen Erschließung eine Grundstücksfläche, die aufgrund der geringen Tiefe von 20 m nicht wirtschaftlich gewerblich nutzbar ist. Es erscheint deshalb sinnvoll, diesen Bereich als Ergänzungsfläche für das bereits im Nachbar-Bebauungsplan verbindlich ausgewiesene Sondergebiet vorzusehen.

Zulässig im Sondergebiet (SO³) ist:

Errichtung eines Parkhauses/einer Parkpalette auf maximal 2 Ebenen oder alternativ die Anlage oberirdischer Stellplätze.

Nicht Zulässig im Sondergebiet (SO³) ist:

Da das SO²-Gebiet ausschließlich für die Errichtung eines Parkhauses/einer Stellplatzanlage vorgesehen ist, wird jegliche Wohnnutzung ausgeschlossen.

9.1.5.1 Bauweise im festgesetzten (SO³)-Gebiet

Im SO³-Gebiet wird die Bauweise als „besondere Bauweise“ (b) festgesetzt. In dieser Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Festsetzung leitet sich aus den für Gewerbe kennzeichnenden Gebäudetypologien ab, die eine größere Gebäudelänge als 50 m erfordern können.

9.1.5.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten (SO³)-Gebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

- Beim Bau eines zweigeschossigen Parkhauses/Parkdecks sind zum Schutz angrenzender Bereiche schalldämmende Maßnahmen für die Südseite der unteren Parkebene erforderlich, die in den textlichen Festsetzungen in Einzelnen bestimmt werden. Sollten im SO³-Gebiet nur oberirdische Stellplätze angelegt werden, sind die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls zu beachten.
- Grundsätzlich sind aus Schallschutzgründen die Fahrwege oberirdischer Stellplätze mit einem Fahrbahnbelag aus ungeriffeltem Asphalt herzustellen.

9.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß §§ 16 Abs. 3 und 4 sowie 18 BauNVO

Im Interesse einer guten Gestaltqualität der Neubebauung und zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe.

Hierzu werden folgende Bezugspunkte benannt:

- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK Attika.
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
- Untere Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen der höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzende Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
- Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä. um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m².

9.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der privaten Grundstücke sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung der Versorgung mit elektrischer Energie dienende Niederspannungskabelleitungen und Kabelverteilerschränke zu dulden.

9.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig; dabei ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein begrünter Randstreifen von 1 m Tiefe einzuhalten. Bepflanzung siehe textliche Festsetzungen B1 und Grünordnungsplan.

9.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes besteht aus einem hierarchisch gegliederten Straßensystem, das sich aufbauend auf der leistungsfähigen Stadionallee als Haupterschließungsachse in ein quartiersinternes Netz von Anliegerstraßen untergliedert. Alle im Bebauungsplan bestehenden oder neu ausgewiesenen Bauflächen sind mit diesem Verkehrssystem ausreichend und leistungsfähig erschlossen. Dementsprechend hat auch der entlang der westlichen Planbegrenzung verlaufende Straßenzug der Almeaue für Grundstücke innerhalb des vorliegenden Plangebietes keine Erschließungsfunktion. Der Bebauungsplan setzt deshalb in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Bebauungsplan SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ entlang der Ostseite der Almeaue einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten fest.

Grundsätzlich sind die Verkehrsflächen in der Bebauungsplanzeichnung ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen sind als generelle, nachrichtliche Darstellung für die Ausführungsplanung zu verstehen. Die detaillierte Aufteilung und Platz-/Einmündungsgestaltung ist Gegenstand einer besonderen Planung. Details zu Straßenquerschnitten etc. sind ausführlich unter der lfd. Nr. 7 aufgeführt.

Im Bereich der bestehenden Zufahrt des großflächigen Möbele Einzelhandels an der Paderborner Straße stellt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. SN 189 B bislang optional Verkehrsflächen für eine Umgestaltung der zz. T-förmigen Anbindung zu einem Kreisverkehr vor. Diese Festsetzung basiert auf dem Ergebnis der politischen Beratungen im Zusammenhang mit der erstmaligen Festsetzung des Gebietes für großflächigen Möbele Einzelhandel und war als Vorratsfläche vorgesehen, um den Einmündungsbereich belastungsbedingt erweitern zu können.

Die verkehrstechnischen Belange an der augenblicklichen Einmündung wurden über einen längeren Zeitraum beobachtet und ergaben keine Erkenntnisse über wesentliche Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit, zumal eine zusätzliche Anbindung des großflächigen Handelsbetriebes an die Straße Stedener Feld besteht.

Da nach dem zwischenzeitlich erfolgten zweispurigen Ausbau der Paderborner Straße eine Kreisverkehrsvariante verkehrstechnisch nicht im bisherigen Querschnitt realisierbar und letztlich aufgrund der Nähe zum signalisierten Kreuzungspunkt Stedener Straße auch nicht sinnvoll ist, wird im aktuellen Planentwurf auf die bisher dargestellte Ausbauoption verzichtet.

9.6 Grünflächen

Das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes sieht vor, die ökologisch bedeutsamen Grünflächen der Almeaue über einen entsprechend dimensionierten Grünkorridor parallel zur Bundesstraße 1 als Trittsteinbiotop mit den umfangreichen Biotopflächen südlich der Neuhäuser Straße, bis hin zur Paderaue zu vernetzen und an den regionalen Grünzug entlang des Pader-Alme-Kanals anzubinden. Im Bereich der Straße Am Hoppenhof erfährt dieser durchgehende ca. 20 breite Grünzug eine platzartige Aufweitung von ca. 0,4 ha Größe und schließt damit an das im benachbarten Bebauungsplan SN 189 gesicherte Grünland mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ an. Nach Süden hin wird der Komplex durch das Wegekreuz und die dazugehörigen Bäume an der jetzigen Einmündung Almeaue/Am Hoppenhof abgerundet. Der Baubestand an dieser Stelle wird mit einem Erhaltungsgebot versehen und das Wegekreuz als Baudenkmal dargestellt.

Der gesamte Grünkorridor wird auf Grundlage qualifizierter Fachplanungen angereichert und entwickelt und erhält unter Bezug auf die Darstellung in der 101. Änderung des FNP die Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

9.7 Erhaltenswerter Bestand von Einzelbäumen und Gehölzgruppen **§ 9 (1) 25b BauGB**

Bäume, die als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen

Die private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Paderborner Straße gestattet das Anlegen eines Pflanzstreifens, der gemeinsam mit den Verkehrsgrünflächen parallel zur Paderborner Straße den bereits festgesetzten Pflanzstreifen im östlichen Verlauf außerhalb des Plangebietes ergänzt. Damit wird eine einheitliche Eingrünung der gewerblichen bzw. Einzelhandelsnutzungen an dieser Einfallstraße in Richtung Kernstadt ermöglicht.

Zum Schutz der vorhandenen Baumgruppe im Westen des Plangebietes wird eine entsprechende Erhaltungsbindung im Bereich der bestehenden Vegetation festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind vier kleine Bäume unmittelbar im Einmündungsbereich. Diese Fläche wird möglicherweise von der neu geplanten Fußgängerbrücke überspannt (siehe lfd. Nr.: 7.1.1).

Das im Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe dargestellte Pflanzgebot 5.2.79 an der Straße „Almeaue“ wird im Bereich der neu angelegten Straße durch entsprechende Pflanzempfehlungen für Bäume berücksichtigt.

9.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist über eine Erweiterung aller bestehenden Leitungsnetze problemlos möglich. In Absprache mit dem Versorgungsträger wird das Wasserleitungssystem für die Bereitstellung erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Die für die Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Trafostationen und Unterverteilungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Entwässerung des Gebietes ist ein Trennsystem vorgesehen, bei dem die Ableitung des Schmutzwassers aufgrund des im Straßenzug Almeaue/Quinhagen vorhandenen, leistungsfähigen Sammlers zum Hauptklärwerk problemlos möglich ist.

Auch der Hauptsammler zur Regenwasserableitung in den Vorfluter Alme ist bereits im Zuge des Straßenausbaus Almeaue/Quinhagen im Hinblick auf die Erweiterung des angrenzenden Siedlungsbereichs mit ausreichender Kapazitätsreserve erstellt worden.

Die Leitungstrassierung des Trennsystems beginnt nach aktuellem Planungsstand am östlichen Teilstück der Stadionallee, zweigt ab in das in nördlicher Richtung verlaufende gebietsinterne Straßensystem und bindet über die Verkehrsbeziehung Almeaue - östlicher Teil - im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an die dort vorhandenen Sammler an. Der nördliche, zur

B 1 hin ausgerichtete Erschließungsast erfordert jedoch aufgrund des vorhandenen Geländegefälles eine zusätzliche Anbindung an die Sammler in der Straße Im Quinhagen. Hierzu siehe Ausführung unter lfd. Nr.: 9.6.

Zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers scheiden Versickerungssysteme aufgrund der anstehenden lehmig-undurchlässigen Bodenverhältnisse überwiegend aus. Deshalb sind alle bebauten und befestigten Flächen sowie alle Straßenflächen an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Für eine potentielle Regenklärung zu einem späteren Zeitpunkt ist bereits im angrenzenden Bebauungsplan SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ an der B 1 ein Standort für ein Regenklärbecken vorgesehen, dessen Bau jedoch von der späteren Nutzungsstruktur der angrenzenden Gebiete abhängig ist.

Das Entwässerungskonzept ist im Grundsatz zwischen den zuständigen Dienststellen und Behörden abgestimmt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt mit der Ausführungsplanung eine weitere Detaillierung des Systems.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

„Bebaute und befestigte Flächen im Plangebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

9.9 Trassensicherung, Geh- und Fahrrechte

Zum Anschluss des Entwässerungssystems für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist aufgrund des zur B 1 hin abfallenden Geländes eine zusätzliche Leitungsführung zu den vorhandenen Sammlern in der Straße Im Quinhagen erforderlich. Im Bebauungsplan ist deshalb zur Aufnahme der Leitungen eine 3 m breite Verkehrsfläche dargestellt, die auch das bestehende Fußwegsystem positiv ergänzt. Sie verläuft ab Quinhagen in östlicher Richtung unmittelbar parallel zur festgesetzten Grünsperre an der B 1 und bindet dann rechtswinklig abzweigend an das gebietsinterne Straßensystem an.

9.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlasten, Natur- und Bodendenkmalen vor.

Der Bildstock im Einmündungsbereich Almeaue/Am Hoppenhof ist in der Denkmalliste der Stadt Paderborn als Baudenkmal aufgenommen.

9.11 Gutachten zum Schallimmissionsschutz

Bei der Planung von Gebieten mit gewerblicher Nutzung ist die Zulässigkeit von Nutzungen so zu definieren, dass Störungen auf angrenzende Wohnbereiche nicht entstehen können.

Dies ist z. B. durch Abschirmungen oder sonstige aktive Maßnahmen zur Lärmbeschränkung möglich. Alternativ können auch „Lärmkontingente“ für die künftige Nutzung des Gewerbegebietes festgesetzt werden. Das Gebiet wird dabei in unterschiedlich laute Zonen unterteilt, deren maximal zulässige Schallabstrahlung exakt zu definieren ist, um für die lärmempfindlichsten Immissionspunkte in der Nachbarschaft die geltenden Immissionswerte bei Tag und Nacht einhalten zu können.

Zur Vorbereitung einer solchen Festlegung von Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) hat die Stadt Paderborn das Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer mit der Erstellung eines Gutach-

tens zum Schallimmissionsschutz für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes beauftragt. Die in dieser Untersuchung erarbeiteten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wurden als Festsetzung in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen und stellen eine Gliederung des Gewerbegebietes zur Art der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauN-VO dar.

Hierbei wurden aus schalltechnischer Sicht folgende Punkte bearbeitet:

- Festlegung von Lärmemissionskontingenten auf der Grundlage der DIN 45691 „Lärmkontingentierung“. Die Festlegung erfolgt in der Weise, dass zunächst an den nächstgelegenen Wohnhäusern die vorgegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm um ≥ 6 dB(A) unterschritten werden, da aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes eine gewisse Vorbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Für die nächstgelegenen Immissionsorte sind in Abstimmung mit der Stadt Paderborn die Richtwerte eines Mischgebietes (MI) von

MI

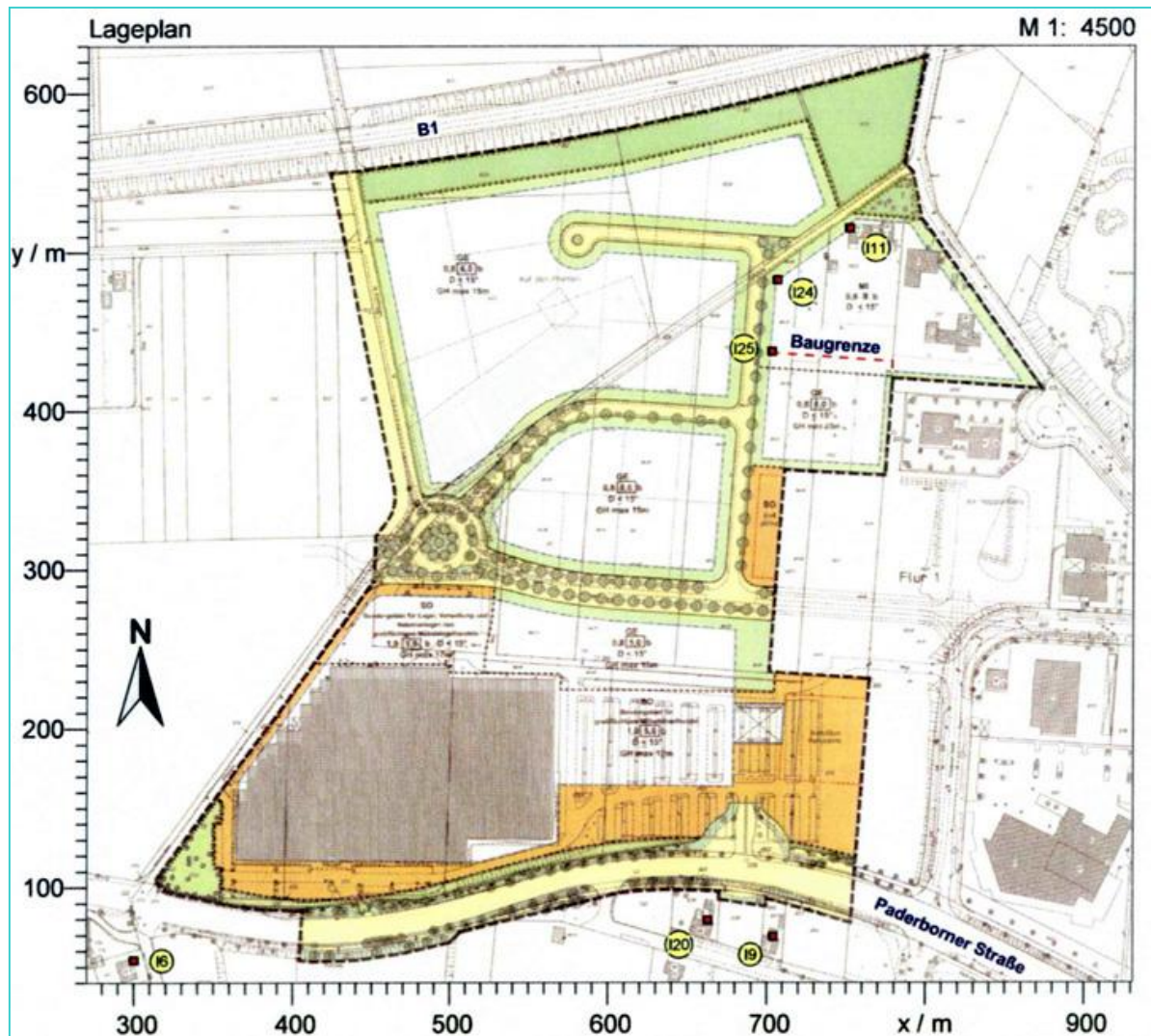
tags	60 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
nachts	45 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)
zugrunde zu legen.		

- Überprüfung, ob die vorgeschlagenen Lärmemissionskontingente den Betrieb des bestehenden großflächigen Möbeleinzelhandels incl. der vorgesehenen Erweiterung abdecken.
- Dto. überschlägige Überprüfung, ob die vorgeschlagenen Lärmemissionskontingente den Betrieb des bäuerlichen Hofladens abdecken.
- Ausarbeitung von entsprechenden Vorschlägen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9.11.1 Immissionsorte

Es wurden die folgenden am nächsten gelegenen Immissionsorte betrachtet, wobei die Nummerierung den früheren schalltechnischen Untersuchungen folgt.

- I6: 2 1/2-geschossiges Wohnhaus Almeaue 2 a
- I9: 1-geschossiges Wohnhaus Paderborner Str. 113
- I11: 1-geschossiges Wohnhaus an der Almeaue
- I20: 1-geschossiges Wohnhaus Paderborner Str. 109
- I24, I25: Baugrenzen im Bereich des im Plangebiet festgelegten Mischgebietes südlich der Einmündung Almeaue/Am Hoppenhof



9.11.2 Ermittlung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes

Zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die Lärmemissionskontingente im Untersuchungsraum aufgrund der möglichen Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe gemäß DIN 45691 so festgelegt, dass die sich hieraus ergebenden Gesamtimmisionskontingente (L_{1K}) an den einzelnen Immissionsorten 6 dB(A) unter den sog. Richtwerten liegen.

Zwischenzeitlich wurden die Gutachter beauftragt, in einer ergänzenden Untersuchung die gewerbliche Vorbelastung im näheren Umfeld des Bebauungsplanbereichs zu bewerten und eine Ermittlung der hierdurch bedingten Beurteilungspegel während der Tages- und Nachtzeit auf der Grundlage der TA Lärm zu erstellen. Hierbei wurde detailliert auf die betrieblichen Besonderheiten der einzelnen Unternehmen eingegangen. Berücksichtigt wurden die im Bild 19 mit 1 bis 6 gelisteten Betriebsstätten.



Bild 19: Lage der untersuchten Betriebe

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Vorbelastung sind in der nachfolgenden Tabelle I zusammengestellt. Wie sich zeigt, werden die vorgegebenen IRW während der Tages- und Nachtzeit durch die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes an allen betrachteten Immissionsorten erheblich unterschritten.

	I6	I9	I11	I20	I24	I25
Tageszeit						
L _r	29,1	37,5	34,5	35,9	35,4	35,9
IRW tags	60	60	60	60	60	60
Überschreitung	---	---	---	---	---	---
Nachtzeit						
L _r	16,3	27,3	18,7	25,5	20,0	21,4
IRW nachts	45	45	45	45	45	45
Überschreitung	---	---	---	---	---	---

Bild 20: Tabelle I: Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit in dB(A)

9.11.3 Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) im Bebauungsplan auf der Grundlage der DIN 45691

BEBAUUNGSPLAN NR. SN 260 A „STADIONALLEE“

Die Festsetzung der Lärmemissionskontingente (L_{EK}) erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691. Danach sind die Lärmemissionskontingente so festzulegen, dass die sich hieraus ergebenden Gesamtimmisionskontingente (L_{IK}) an den einzelnen Immissionsorten unter den sog. Planwerten liegen. Diese ergeben sich gemäß DIN 45691 aus den vorgegebenen IRW abzüglich der vorhandenen Vorbelastung der außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe.

	I6	I9	I11	I20	I24	I25
Planwerte tags	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Planwerte nachts	45,0	44,9	45,0	44,9	45,0	45,0

Bild 21: Planwerte an den betrachteten Immissionsorten gemäß DIN 45691 in dB(A)

Unter Berücksichtigung der o. g. Annahmen und Voraussetzungen wird für die aus Bild 22 ersichtlichen Teilflächen F1 – F8 des Bebauungsplanes folgende Festsetzung/Kontingentierung getroffen:

„Im Bebauungsplan werden gemäß DIN 45691 Lärmemissionskontingente festgelegt. Deshalb sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen F1 - F8 angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.“

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
L_{EK} tags	63	58	58	63	65	65	65	65
L_{EK} nachts	48	43	43	48	50	50	50	50

Bild 21: Planwerte an den betrachteten Immissionsorten gemäß DIN 45691 in dB(A)

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

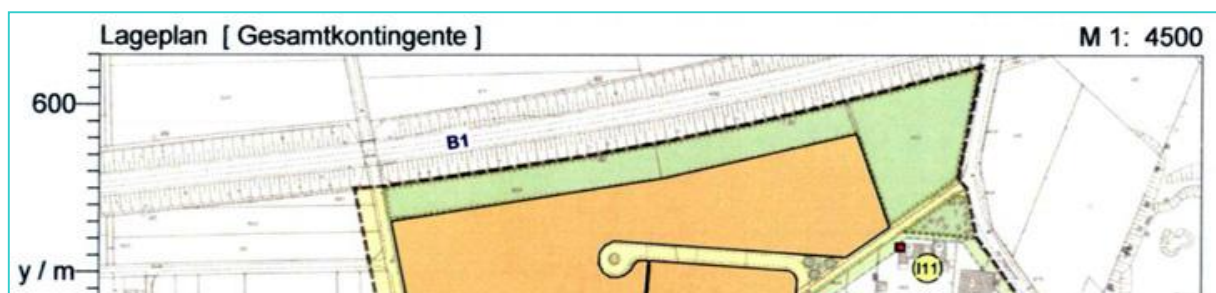


Bild 22: Teilflächen für Kontingentierung

Aus den festgesetzten Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) ergeben sich an den betrachteten Immissionsorten folgende Gesamtimmisionskontingente (L_{IK}) in dB(A):

	I6	I9	I11	I20	I24	I25
Tageszeit						
LIK	55,0	57,4	57,9	58,5	58,9	59,2
Planwerte tags	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Überschreitung	---	---	---	---	---	---
Nachtzeit						
LIK	40,0	42,4	42,9	43,5	43,9	44,2
Planwerte nachts	45,0	44,9	45,0	44,9	45,0	45,0
Überschreitung	---	---	---	---	---	---

Bild 21: Immissionskontingente (L_{IK}) in dB(A) durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente (L_{EK}) und Vergleich mit den Planwerten

Wie sich zeigt, können bei Festlegung der Emissionskontingente in der aufgezeigten Weise die Planwerte an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Zur Einhaltung der Planwerte auch im südlichen Bereich des MI-Gebietes ist in der Planzeichnung zwischen der südlichen Baugrenze des festgesetzten MI-Gebietes und dem Baufenster des angrenzenden Gewerbegebietes ein Mindestabstand von 10 m vorgesehen. Hierdurch entsteht zwischen den benachbarten Nutzungen eine Art Puffer.

9.11.4 Möbeleinrichtungshaus

Die für den großflächigen Möbeleinzelhandel ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen F7 + F8 haben überwiegend Auswirkungen auf die Immissionsorte I6, I9 + I20. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes stellen diese Immissionskontingente die zukünftigen Richtwerte für den Handelsbetrieb (Fa. Finke) dar. Deshalb wurde im Gutachten geprüft, ob die tatsächlichen Geräuschimmissionen der Fa. Finke incl. der geplanten Erweiterung unterhalb dieser Immissionskontingente liegen.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Bestand der Fa. Finke incl. der geplanten Erweiterung wurden aus der schalltechnischen Untersuchung - Nr. 07-176-G01 vom 13.12.2007 - des gleichen Gutachters entnommen. In der folgenden Tabelle sind die Geräuschimmissionen mit den Immissionskontingenten für die o. g. Teilflächen F7 + F8 gegenübergestellt:

	I6	I9	I20
Tageszeit			
Lr durch Fa. Finke incl. Erweiterung	45,4	49,0	50,0
LIK der Teilflächen F7 und F8	54,0	56,3	57,4
Überschreitung	---	---	---
Nachtzeit			
Lr durch Fa. Finke incl. Erweiterung	35,3	36,4	38,0
LIK der Teilflächen F7 und F8	39,0	41,3	42,4
Überschreitung	---	---	---

Bild 22: Vergleich der Gesamtbeurteilungspegel Fa. Finke incl. Erweiterung mit den Lärmimmissionskontingenten (L_{ik}) der Teilflächen F7 + F8

Es wird deutlich, dass sich die vorgegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) und die sich hieraus ergebenden Immissionskontingente (L_{ik}) an den nächstgelegenen Immissionsorten incl. der durch die Erweiterung zu erwartenden Geräuschimmissionen abdecken. Darüber hinaus sind während der Tageszeit für die Fa. Finke Immissionsreserven vorhanden.

9.11.5 Hofladen Ecke Im Quinhagen/Almeaue

Auch für den bestehenden Hofladen wurde im Gutachten geprüft, inwieweit die festzulegenden Emissionskontingente die durch den Hofladen zu erwartenden Beurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort I25 abdecken. Dabei wird für die aus Bild 23 ersichtliche Betriebsfläche des Hofladens das vorgeschlagene Lärmemissionskontingent von $LEK = 63/48$ dB(A) tags/nachts - entsprechend der Kontingentierungsfläche F1 - zugrunde gelegt.

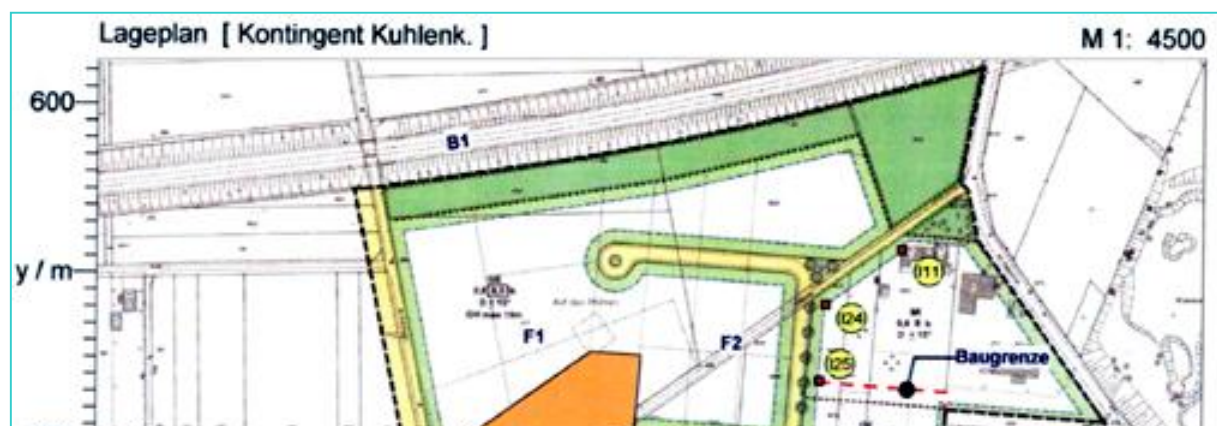


Bild 23: Kontingentierung Hofladen mit LEK = 63/48 dB(A) tags/nachts

Stellt man die ermittelten Geräuschimmissionen für den Hofladen im Normalbetrieb den Immissionskontingenten für die aus Bild 23 ersichtliche Teilfläche gegenüber, zeigt sich, dass die vorgegebenen Emissionskontingente die sich hieraus ergebenden Immissionskontingente am nächstgelegenen Immissionsort abdecken. Zu beachten ist jedoch die zwischenzeitlich vom Betreiber des Hofladens gegenüber der Stadt zugesagte Reduzierung der Geräuschabstrahlung der dort betriebenen Getreideaufbereitungsanlage auf einen Schalleistungspegel von max. $LWA \leq 84 \text{ dB(A)}$ z. B. durch Einsatz geeigneter Schalldämpfer. Zuletzt ergab sich bei einer Messung vor Ort im derzeitigen Zustand ein Schalleistungspegel von $LWA \text{ ca. } 106 \text{ dB(A)}$. Damit überschreitet die Trocknung schon jetzt während der Nachtzeit den vorgegebenen IRW für ein MI von 45 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Die Einhaltung der gutachterlich beschriebenen Werte über eine schalltechnische Optimierung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Anlagenbetreiber und der Stadt Paderborn geregelt.

Im Gutachten wurde ebenfalls geprüft, ob für die während der Erntezeit zu erwartenden Aktivitäten im Bereich des Hofladens während der ungünstigeren Nachtzeit die IRW der TA Lärm für seltene nächtliche Ereignisse gegenüber dem im Plangebiet ausgewiesene Mischgebiet eingehalten werden.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung des zul. Maximalpegels während der Nachtzeit aufgrund des großen Abstandes zum nächsten Immissionsort nicht zu erwarten ist. Voraussetzung für eine solche Beurteilung ist jedoch, dass die dort saisonbedingt betriebene nächtliche Einlagerung von Heu, Stroh oder Getreide gemäß den Angaben des Betreibers erfolgt und nicht mehr als max. 10 Tage/Jahr in Anspruch nimmt. Bei der Ausschöpfung von 10 seltenen Ereignissen durch den Hofladen können jedoch nur noch 4

weitere seltene Ereignisse (4 Tage/Jahr) durch andere gewerbliche Betriebe ausgeschöpft werden. Auch hierzu erfolgt die Absicherung durch den zuvor beschriebenen städtebaulichen Vertrag.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer vom 06.08.2008, Auftragsnummer 05-176-G04, verwiesen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW

10.1 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 (1) Nr. 4 BauO NW

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus einheimischen standortgerechten Bäumen, Gehölzen, Stauden, Nutzpflanzen und Rasen der Gehölzliste gemäß Anlage zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % der für Begrünung zur Verfügung stehenden Fläche ist als Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Art anzulegen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
2. Nicht überbaute Tiefgaragen und nicht überbaute Teile von Kellergaragen sind mit einer für Gehölzpflanzungen und kleinkronigen Baumpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung von min. 50 cm (Substratschicht) zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.
3. Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8a BNatSchG.
4. Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind dreiseitig - mindestens 1,80 m hoch - einzugrünen.

10.2 Stellplätze

Flächen für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässigen Porensteinen oder mit Fugenpflaster anzulegen. Lediglich im festgesetzten Sondergebiet SO³ mit der Zweckbestimmung Parkhaus/Stellplatzanlagen sind die Fahrgassen aus Schallschutzgründen in Asphalt auszubilden.

Für jeden sechsten Stellplatz ist ein Laubbaum mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen.

10.3 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen

Der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche sollen nachhaltig für eine städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten sorgen. Entsprechend werden Regelungen zur Anzahl und zur Dimension von Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen getroffen. Zulässig sind hier je Grundstück nur eine kombinierte Grundstückszu- und -abfahrt mit einer maximalen Breite von 7 m. Ausnahmsweise können, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, auch eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m zugelassen werden.

Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechende Grünstreifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

10.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten.

10.5 Einfriedungen

Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen sind bis max. 0,60 m Höhe erlaubt, Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahl- oder Holzpfosten dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Generell ist mit Einfriedungen von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

11 Werbeanlagen

11.1 Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

- das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind,
- das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild.

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen nicht die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung beeinträchtigen. Die architektonische Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Traufen, obere Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

11.1.1 Größe und Ausladungen

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

- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,00 m² nicht überschreiten.
- Sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

- Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. Meter Frontlänge der Gebäude eine der o.g. Werbeanlagen zulässig.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

11.1.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecannon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

11.1.3 Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

11.1.4 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Paderborner Straße müssen sie einen Abstand von 2,0 m, zu den übrigen Straßen von 1,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung von 1,0 bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 9,0 m² zulässig.

Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln an der Paderborner Straße und an der Stadionallee sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

11.1.5 Sonstige Werbeanlagen

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 Prozent der Schaufensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlagen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen.

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über einer Größe von 30,00 m² als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

11.1.6 Beeinträchtigung angrenzender Straßen

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesautobahn 33, der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

11.1.7 Bestehende Werbeanlagen nach dem Bebauungsplan Nr. SN 189 B

Für die auf Grundlage des Bebauungsplanes SN 189 B erstellten Werbeanlagen besteht Bestandsschutz. Neuanlagen sind ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig.

12 Belange von Natur und Landschaft

12.1 Flächenbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Offenlage								
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Ausgl: ja/nein	Fak.	Bedarf	Zw.-Su.	Summe
Verkehrsflächen								
Quinhagen	4182 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Kreisverkehrsplatz soweit noch nicht ausgeglichen	3262 m ²	1	3262 m ²	Ausgleich	1	3262 m ²		
Stadionallee und Innenerschließung	7208 m ²	1	7208 m ²	Ausgleich	1	7208 m ²		
Stadionallee östliches Teilstück/Stedener Feld	4665 m ²	1	4665 m ²	Bestand	0	0 m ²		
dazu Innenerschließung Straßenbogen aus Almeaue alt	315 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
dazu Innenerschließung Straßenbogen aus Fußweg Stadion	108 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
dazu Innenerschließung Straßenbogen aus Fußweg Stadion	101 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Stichstraße Nord	2141 m ²	1	2141 m ²	Ausgleich	1	2141 m ²		
Fußweg Stichstraße Nord-Quinhagen	429 m ²	1	429 m ²	Ausgleich	1	429 m ²		
Nördöstliches Teilstück Almeaue vorhanden	933 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Paderborner Straße	9905 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Paderborner Straße Plangebietserweiterung	2684 m ²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
							13040 m ²	

BEBAUUNGSPLAN NR. SN 260 A „STADIONALLEE“

Minderungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen			13040 m ²	Verkehrs-grün Allee	0,23	-2967 m ²	-2967 m ²	
								10073 m²
Nutzungsbereiche								
Sondergebiete								
Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel	49802 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
aufgegebenes Kreisverkehrskonzept Paderborner Str. jetzt Teil des SO für Möbelhandel	1006 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Sondergebiet Stellplatzanlage	1553 m²	1	1553 m ²	Ausgleich	1	1553 m ²		
Summe Ausgleich Sondergebiet							1553 m²	
Gewerbegebiete								
Gewerbegebiet südlich Stadionallee	5887 m²	0,8	4710 m ²	Ausgleich	1	4710 m ²		
bereits ausgeglichen durch Bebauungsplan SN 189 B	1855 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
bereits ausgeglichen durch Bebauungsplan SN 260	1061 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Gewerbegebiet nördlich Stadionallee	12931 m²	0,8	10345 m ²	Ausgleich	1	10345 m ²		
Gewerbegebiet nördlich Stadionallee	313 m²	0,8	250 m ²	Ausgleich	1	250 m ²		
bereits ausgeglichen durch Bebauungsplan SN 260	188 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Gewerbegebiet östlich Innener-schließung	5223 m²	0,8	4178 m ²	Ausgleich	1	4178 m ²		
Gewerbegebiet an der B 1 Teil Nordost	8767 m²	0,8	7014 m ²	Ausgleich	1	7014 m ²		
Gewerbegebiet an der B 1 Teil Südwest	13746 m²	0,8	10997 m ²	Ausgleich	1	10997 m ²		
Gewerbegebietsfläche bislang Verkehrsfläche Almeaue	1023 m²	0,8	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Gewerbegebietsfläche südlich der bisherigen Straße Almeaue	3607 m²	0,8	2886 m ²	Ausgleich	1	2886 m ²		
Bestand Landhandel	10494 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Gewerbegebietsfläche bislang Verkehrsfläche Almeaue	355 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Gewerbegebietsfläche bislang Verkehrsfläche Almeaue	47 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Restfläche zurzeit Rückhaltebecken	69 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Summe Ausgleich Gewerbegebiet							40379 m²	
Mischgebiet								
Mischgebiet	4240 m²	0,6	2544 m ²	Ausgleich	1	2544 m ²		
./ davon Bestand	8358 m²	1	0 m ²	Bestand	1	0 m ²		
Summe Ausgleich Mischgebiet							2544 m²	

BEBAUUNGSPLAN NR. SN 260 A „STADIONALLEE“

								44476 m²
Grünflächen								
Private Grünfläche Paderborner Straße I. Liegenschaften des Möbelhauses	3440 m²	1	0 m²	Bestand	1	0 m²		
Private Grünfläche Paderborner Straße II. Liegenschaften des Möbelhauses	111 m²	1	0 m²	Bestand	1	0 m²		
Private Grünfläche Paderborner Straße III. Liegenschaften des Möbelhauses	242 m²	1	0 m²	Bestand	1	0 m²		
Private Grünfläche Paderborner Straße IV. Liegenschaften des Möbelhauses	324 m²	1	0 m²	Bestand	1	0 m²		
Private Grünfläche Paderborner Straße III Bisläng landwirtschaftliche Nutzfläche	6421 m²	1	0 m²	Ackerfläche	1	0 m²		
Stationsplatz Am Hoppenhof/Almeaue	600 m²	1	0 m²	Bestand	1	0 m²		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz...	10081 m²	1	0 m²	Ackerfläche	1	0 m²		
Gesamtfläche Plangebiet	187677 m²			Summe Ausgleichsbedarf				54550 m²

12.2 Grünflächengestaltung

Der Pflanzstreifen entlang der Paderborner Straße (private Grünfläche) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen. Maßnahmen im Bereich des festgesetzten Grünkorridders parallel zur Bundesstraße 1 werden in einem Grünordnungsplan bestimmt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist unter der lfd. Nr. 10.1 geregelt.

12.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Ermittlung, Ausweisung und Zuordnung von Kompensationsflächen, die durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme ausgelöst werden, wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Teil dieses Bebauungsplanes ist. Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Bundesstraße 1 eingeplant, die als Ausgleichfläche genutzt werden und so eine mit Freiraumverbindung zwischen den Grün- und Freibereichen der Alme und den ökologisch wertvollen Flächen zwischen der Straße Am Hoppenhof, B 1 und der Münsterstraße ermöglicht. Ein erster Teilabschnitt dieser Vernetzung ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“.

Darüber hinaus fehlende Kompensationsmaßnahmen werden auf Grundlage der exakten Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes auf städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Kleinenberg nachgewiesen. Zu Art und Umsetzung der auf dem

Kompensationsflächen auszuführenden Maßnahmen wird auf den Umweltbericht sowie die entsprechende Grünordnungsplanung verwiesen, die Teil dieses Bebauungsplanes ist.

Zuordnung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den Eingriffen „Neubau von Verkehrsflächen“, im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnet, wird auf den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsgrundstücken in Flur 2 der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flurstücke 1056 und 1057, sowie Teilflächen der Flurstücke 1058 und 1840 in der Gesamtgröße von 1,008 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit I gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen der Grünordnung vorgesehen:

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke entlang der Grenze und zur Eingrünung der B 1

- Pflanzenarten entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation
- 3-reihig, 1/3 Heister und 2/3 Sträucher, Pflanzraster 1,50 x 1,50 m
- Sicherung mit Wildschutzzäunen
- Rückbau vorhandener Zäune und Einbauten

Pflanzung von Einzelbäumen

- in Gruppen
- Pflanzarten entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation
- Pflanzgrößen als Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14
- Schutz vor Wildverbiss

Grünland

- extensive Pflege und Bewirtschaftung
- Erhalt vorhandener naturnaher Grünstrukturen

Den Eingriffen „GE - Gewerbegebiet“, im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 96 „Am Berge“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 4,0379 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit II gekennzeichnet ist.

Den Eingriffen „MI - Mischgebiet“, im Zuordnungsplan mit 3 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 96 „Am Berge“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,2544 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit III gekennzeichnet ist.

Den Eingriffen „Sonderbaufläche SO³ - Sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Parkhaus/Stellplatzanlagen), im Zuordnungsplan mit 4 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 96 „Am Berge“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,1553 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit IV gekennzeichnet ist.

Für die aus dem Bebauungsplan Nr. SN 189 B in den vorliegenden Bebauungsplan übernommenen Flächen ist der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe bereits realisiert. Entsprechende Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 69 in der Größenordnung von 16.610 m² - Teilfläche 1 - umgesetzt worden. Für den Eingriff durch die Neuanlage öffentlicher Verkehrsflächen - Teilfläche 2 - wurden Maßnahme in der Größe von 1.208 m² in der Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 69 den als Sammelausgleichsfläche zugeordnet und realisiert.

Ausgleichsflächen außerhalb des Stadtgebietes

Bei den zugeordneten Kompensationsflächen 2 - 4 handelt es sich um Flächen außerhalb des Stadtgebietes von Paderborn in der Gemarkung Kleinenberg, die in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Paderborn zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt wurden.

Diese unmittelbar westlich der B 68, gegenüber dem Gut Bülheim gelegenen Flächen sollen durch die geplanten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen das südlich angrenzende Naturschutzgebiet Sauertal arrondieren. Für die beabsichtigte Nutzung als Kompensationsfläche wurde mit dem Eigentümer am 16.10.2001 ein entsprechender Gestattungsvertrag zur Nutzung einer 50.000 m² großen Teilfläche des insgesamt 193.836 m² großen Gesamtgrundstücks, Gemarkung Kleinenberg, Flur 1 Nr. 96 abgeschlossen. Mit Vertrag vom 16.10.2001 wurde diese Fläche um weitere 20.000 m² erweitert. Für die vereinbarte Nutzung als Ausgleichsfläche für Maßnahmen der Stadt Paderborn wurde als Nutzungsdauer der Zeitraum vom 01.02.2003 bis zur Beendigung des Eingriffs bestimmt. Dementsprechend wurden die Flächen bereits in das Kompensationsflächenkataster des Kreises Paderborn aufgenommen. Weiterhin besteht eine grundbuchliche Absicherung im Grundbuch von Kleinenberg, Blatt 706 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Recht auf Anlegung und Unterhaltung einer Ausgleichsfläche.

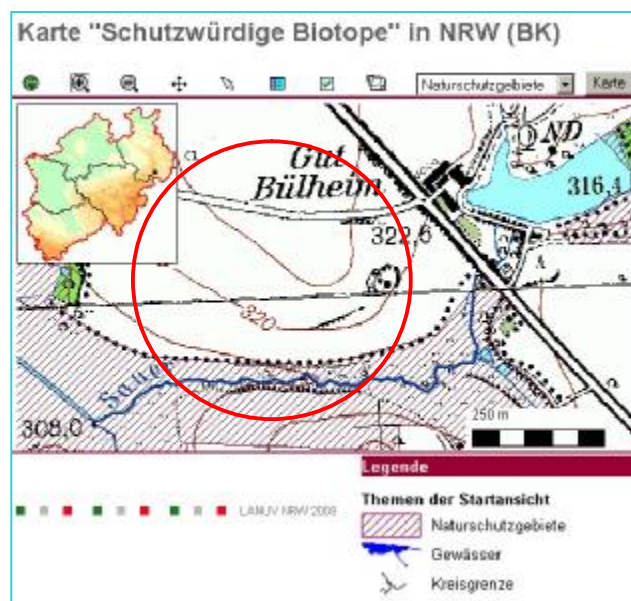


Bild 24: Kompensationsflächen in der Gemarkung Kleinenberg

12.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Im Bebauungsplan ist parallel zur Bundesstraße 1 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 a BauGB mit einer Gesamtgröße von 10.081 m² ausgewiesen. Die auf dieser, im Zuordnungsplan mit 1 bezeichneten Fläche auszuführenden Maßnahmen regelt ein Grünordnungsplan. Die Fläche dient der Kompensation für den Neubau von Verkehrsflächen“ (siehe 12.4).

13 Hinweise/Sonstiges

13.1 Bodenfunde

Da archäologische Bodenfunde im Plangebiet nach Auffassung des Amtes für Bodendenkmalpflege nicht ausgeschlossen werden können, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßentrassen durchgeführt werden, da hierdurch kaum zusätzliche Kosten entstehen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

13.2 Kampfmittelfunde

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.

13.3 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße 1 bedürfen der Zustimmung gem. § 25 StrWG des Westfälischen Straßenbauamtes.

13.4 Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG.

Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW).

Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an

die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan SN 260A „Stadionallee“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht, der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Prof. Dr. Beckenbauer vom 06.08.2008, Auftragsnummer 05-176-G04 sowie dem Zuordnungs- und dem Grünordnungsplan. Letztere stellen die Kompensationsflächen und die darauf auszuführenden Maßnahmen detailliert dar.

15 Ergebnis des Umweltberichts und der Umweltprüfung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ prognostizierten Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter durch die im Bebauungsplan dargestellten bauleitplanerischen Festsetzungen lassen keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation erkennen. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts tolerierbar.

Die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes und der darin festgesetzten Nutzungen wird hiermit durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen festgestellt.

16 Monitoring

Die in § 4c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

In einem Monitoringkonzept wird die Stadt Paderborn daher Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen, die Gegenstand der jeweiligen Umweltprüfung waren.

Für den vorliegenden Bebauungsplan betrifft dies

- Einhaltung der festgelegten Lärmemissionskontingente (LEK)
- Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sollten nach drei und nach fünf Jahren auf ihre Effizienz hin kontrolliert werden.

Vom Monitoring nicht betroffen sind Maßnahmen, die im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die aufgeführten Maßnahmen und die für das jeweilige Monitoring zuständigen Fachbehörden benannt und Zeitpunkt und Zeitraum der Überprüfung bestimmt.

Umweltauswirkung	Prüfmaßnahme	Zuständige Behörde	Prüftermin/Zeitraum
Lärmprognosen	Einhaltung der Lärmemissionskontingente (LEK)	Bauordnungsamt	Baugenehmigungsverfahren
Ausgleichsmaßnahmen Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	Prüfung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	Amt für Umweltschutz und Grünflächen	

17 Fazit

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes SN 260 A „Stadionallee“ konkretisiert in Ergänzung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes N 260 „Almeaue-Hoppenhof“ die Ziele des im Jahr 2003 vom Stadtplanungsamt erarbeiteten Masterplanes für das Gesamtquartier zwischen Heinz-Nixdorf-Ring, Almeaue und der Bundesstraße 1.

Das Ergebnis ist ein neuer Gewerbekomplex mit hervorragenden Standortbedingungen sowohl in Bezug auf die bereits bestehende betriebliche Nachbarschaft mit einem guten Branchenmix vieler innovativer und erfolgreicher Unternehmen wie auch der günstigen regionalen und überregionalen Erschließung mit unmittelbarer Anbindung an die Autobahn 33 und die Bundesstraße 1.

Wesentlicher Aspekt aus städtebaulicher Sicht ist auch die Lage unmittelbar angrenzend an die Wohngebiete der westlichen Kernstadt und die Nachbarschaft zu den einwohnerstärksten Stadtteilen Elsen und Schloß Neuhaus.

Der Entwurf entwickelt und stützt den ursprünglichen Gebietscharakter, aktiviert neue wohnstandortnahe Gewerbeflächen und eröffnet heimischen Unternehmen betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten.

18 Realisierung

18.1 Bodenordnung

Die vorgesehene Planung führt zu einem erheblichen Neuordnungsbedarf von Grund und Boden im Plangebiet. Die Ausführungen eines Eigentümers, die inhaltlich mit seinen Ausführungen in einem früheren Verfahren, der das Ziel hatte, die Nutzung des Gesamtquartiers zu regeln, übereinstimmen, weisen darauf hin, dass eine privatrechtliche Neuordnung des Gebiets auch jetzt nicht zu realisieren ist. Daher wird als Ergänzung der städtebaulichen Planung und zugleich zu deren Vollzug, die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens unerlässlich sein. Mit diesem Instrument kommt allen Eigentümern eine Bestands- und Wertgarantie zu, die ein Ausdruck der Privatnützigkeit jedes Bodenordnungsverfahrens ist. Zu gegebener Zeit wird die Verwaltung daher dem Rat der Stadt vorschlagen, eine Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB anzuordnen."

18.2 Schalltechnische Optimierung des Hofladens

Teilflächen des Bebauungsplanes sind im Sinn der getroffenen Festsetzungen nur vollständig nutzbar, wenn die unter der lfd. Nr.: 9.11.5 beschriebene Reduzierung der Geräuschabstrahlung der dort betriebenen Getreideaufbereitungsanlage auf einen Schallleistungspegel von max. $LWA \leq 84 \text{ dB(A)}$ bis zum Termin der Aufnahme der plangemäßen Nutzung realisiert wird. Hierzu wurde mit dem Betreiber des landwirtschaftlichen Hofladens ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem auch die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen definiert ist.

19 Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B

Mit der Einbeziehung des bereits bestehenden Bebauungsplanes SN 189 B in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird ausschließlich das Ziel verfolgt, den Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Möbelhandelsbetrieb und der neuen zentralen Erschließungsachse aus städtebaulicher, funktioneller und stadtgestalterische Sicht optimal zu gestalten.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass die grundsätzlichen Festsetzungen des heutigen Bebauungsplanes Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ insbesondere bezüglich des im ausgewiesenen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager“ zulässigen Kern- und Randsortiments, der sonstigen Nutzungen und überbaubaren Flächen, vollständig und unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen werden.

Zur Verdeutlichung des im Bebauungsplan SN 189 B durchgeführten Abwägungsprozesses sind anschließend an diesen Begründungstext die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan SN 189 B enthaltenen Ausführungen zur „Anfrage und Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz“ angefügt.

Aufgestellt:

Paderborn, 6. Oktober 2008

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze

20 Anhang

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ vom Januar 2003

Anfrage und Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz

Bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan SN 189B wurde eine Abfrage der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung – damals noch nach § 20 LaPlG – durchgeführt.

Mit Verfügung v. 23.10.2002 erteilte die Bezirksregierung Detmold ihre landesplanerische Zustimmung und akzeptiert eine Größenordnung des Randsortiments (inkl. elektrischer Leuchten) von 3.950 m². Der Kompromiss berücksichtigte auf der einen Seite das regionalplanerische Interesse an einer erstmaligen Festschreibung und Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente des nicht integriert liegenden Möbelmarktes, auf der anderen Seite aber auch das vorgetragene und im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung angemessen in die Abwägung einzustellende Interesse des Grundeigentümers an einer Fortführung der genehmigten und bestandsgeschützten Nutzung im Bereich des zentrenrelevanten Warenangebotes. Insoweit handelte es sich hier um eine auf weitere Ansiedlungsplanungen für Möbel- und andere Fachmärkte nicht übertragbare Einzelfallentscheidung.

Aus Sicht der Stadt Paderborn kann sich an dieser Sichtweise auch zwischenzeitlich nichts geändert haben. Sie wird die erforderliche neue Anfrage – inzwischen gem. § 32 LaPlG - bei der Bezirksregierung Detmold stellen.

Die Stadt Paderborn wird die Anfrage bei der Bezirksregierung Detmold gemäß § 32 Landesplanungsgesetz stellen.

Das Prisma-Gutachten „Einkaufsstadt Paderborn“ bewertet die standortseitigen Rahmenbedingungen für vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung an diesem eingefahrenen, verkehrsorientierten Möbel-Standort als uneingeschränkt positiv.

Zu den landesplanerischen Auswirkungen von Möbelhausansiedlungen und -erweiterungen kann die Erhebung zum Regionalen Einzelhandelskonzept herangezogen werden. Es sind sowohl flächendeckende Kundenbefragungen in Ostwestfalen und angrenzender Gebiete als auch vor Ort an wichtigen Einkaufsstätten durchgeführt worden.

Bei Möbeln zeichnen sich die beiden Städte Bielefeld und Paderborn durch weitreichende Einzugsbereiche aus, im schwächeren Maße gilt dies auch für die Kombination der Möbelhäuser in Minden/Porta Westfalica. Auffallend ist zudem eine sehr ausgeprägte Abgrenzung der Einzugsbereiche von Paderborn und Bielefeld. Aus Sicht der beiden Möbelzentren Paderborn und Bielefeld kann Ostwestfalen wie folgt eingeteilt werden:

Bereich	Kriterium	Befragte Kunden	Entsprechend Bevölkerungsanteil OWL	davon nach Bielefeld	davon nach Paderborn
Bielefeld	≥ 80 % nach BI	501	15,64 %	14,08 %	0,22 %
Dominanzbereich Bielefeld	≥ 50 % nach BI	551	17,21 %	10,62 %	0,66 %
weiterter Bereich Bielefeld	≥ 20 % nach BI	787	24,58 %	8,55 %	1,00 %
Paderborn	≥ 80 % nach PB	217	6,78 %	0,94 %	5,55 %
Sonstiger Kernbereich Paderborn	≥ 80 % nach PB	170	5,31 %	0,25 %	4,46 %
Dominanzbereich Paderborn	≥ 50 % nach PB	171	5,34 %	0,37 %	3,28 %
Erweiterter Bereich Paderborn	≥ 20 % nach PB	492	15,36 %	0,72 %	4,53 %
Streubereich	1 - < 20 % nach BI bzw. nach PB	1.252	39,10 %	3,06 %	1,00 %
Gesamt		4.141	129,33 %	38,55 %	20,70 %

**Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept OWL; Econ-Consult April 2002;
Zusammenstellung: Stadt Paderborn**

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Einzugsbereiche der beiden Städte im Möbeleinzelnhandel merklich über die Grenzen Ostwestfalens hinausgehen. Hierbei reichen die Einzugsbereiche beider Städte erheblich weiter als im Bereich Bekleidung oder Elektroartikel.

Auch die Vor-Ort-Befragungen an wichtigen Einkaufsstätten zeigen, dass Kunden der Möbelhäuser in Bielefeld bzw. Paderborn aus einem deutlich größeren Einzugsbereich kommen, als die Geschäfte in den jeweiligen Fußgängerzonen anziehen vermögen.

Die Kundenzahlen der Möbelstädte Bielefeld und Paderborn und deren Einzugsbereiche zeigen, dass sich ihr Einfluss keineswegs auf ihren Mitteleinzugsbereich beschränkt. So schöpfen sie bereits mehr als die Hälfte aller Kunden der Mittelbereiche Gütersloh, Halle, Bad Salzuflen bzw. Delbrück, Salzkotten, Bad Driburg und Büren ab. Letzterer gehört zum hier „Kernbereich“ genannten Gebiet Paderborns.

Daraus wird folgender Schluss gezogen:

Möbelhäuser ab einer gewissen Größenordnung - wie Finke - haben oberzentrale Einzugsbereiche. Die Zunahme der Flächenausweisung des Möbeleinzelhandels ist in seinen Auswirkungen nicht nur nach der Verträglichkeit im Mittelbereich, sondern auch darüber hinaus zu betrachten. Wird nur das Potential des Mittelbereichs als Kriterium herangezogen, wäre jedes einzelne Möbelhaus landesplanerisch zulässig, wenn es in diesem Rahmen des mittelfentralen Bereichs verbleibt. Aus den Kundenbefragungen muss hingegen der Schluss gezogen werden, dass es bei einer erheblichen Zunahme der Gesamtflächen zu Verdrängungen der flächenkleineren Möbelgeschäfte in den Mittelzentren im Einzugsbereich der (Möbel-) Oberzentren kommt. Eine solche erhebliche Zunahme würde eine theoretische Neuansiedlung eines Möbelkaufhauses darstellen.

Die von der Stadt Paderborn vorgesehene Erweiterung eines bereits bestehenden Möbeleinrichtungshauses vermeidet dagegen die Gefährdung der mittelfentralen Möbelversorgung. In dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Paderborn sind Szenarien der Kaufkraftentwicklung für den Einzugsbereich der Stadt Paderborn bis zum Jahre 2010 entwickelt worden.

Szenario	Best Case 2010	Moderate Case 2010	Worst Case 2010
Einwohner im oberzentralen Einzugsbereich 1999	507 660	507 660	507 660
Einwohner 2010	540 000	528 000	515 000
Einwohnerzahl 2010 im Vergleich zu 1999	106,37 %	104,01 %	101,45 %
Nachfragevolumen 2010 im Vergleich zu 1999	113,29 %	105,14 %	97,13 %

Die Abgrenzung des dort getroffenen Einzugsbereiches stimmt annähernd mit dem speziellen Möbeleinzugsbereich nach den Erhebungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL überein – er ist nur geringfügig kleiner. Als Abschätzung kann sie dennoch herangezogen werden.

Da die Bevölkerungsprognosen seitens des LDS für die beiden Kreise Paderborn und Höxter dem wesentlichen Bereich des Einzugsbereiches der Stadt Paderborn zumindest bei der oberen Variante liegen, braucht der Worst Case hier nicht weiter betrachtet zu werden.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept werden von dem beauftragten Büro BBE als Prüfkriterium für Möbelmärkte und Einrichtungshäuser folgende Werte zu Berechnungen angegeben. Verbrauchsausgaben (gegenwärtig) 400 EUR/Kopf und Flächenproduktivität 1.000 EUR/m²: Unterstellt man eine Zunahme des Pro-Kopf-Ausgabebetrages auch für den Bereich Möbel, wie sie in dem Einzelhandelsgutachten gemacht wurden, so ergäbe sich für den Einzugsbereich Paderborn eine zusätzliche Möbelverkaufsfläche

- von $0,1329 \times 507.660 \text{ Ew.} \times 400 \text{ EUR/EW} : 1.000 \text{ EUR/m}^2 = 26.987 \text{ m}^2$ im Best Case,
- von $0,0514 \times 507.660 \text{ m}^2 \times 400 \text{ EUR/EW} : 1.000 \text{ EUR/m}^2 = 10.437 \text{ m}^2$ im Moderate Case.

Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass mit der Etablierung des Möbelhauses Finke kein Verdrängungswettbewerb eintreten wird, der zu einer strukturellen Gefährdung des Möbeleinzelhandels in den Mittelzentren des Oberbereiches Paderborn führt.

Die Befragungsdaten des regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL zeigen u. a. auf, dass aus dem hier als Möbeloberbereich Paderborn bezeichneten Gebiet merkliche Kaufkraftabflüsse nach Bielefeld stattfinden, während dies in gleichem Maße aus dem Möbeloberbereich Bielefeld nach Paderborn nicht stattfindet. Insbesondere findet ein solcher Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet von Paderborn nach Bielefeld statt. Ein solcher einseitiger Abfluss entspricht nicht dem Stadtentwicklungsziel der Stadt Paderborn.

Eine Analyse der Vor-Befragungen zeigt, dass der Abfluss allein durch das in Bielefeld ansässige Möbelhaus Ikea hervorgerufen wird. Dies ist im Hinblick auf die von der Landesplanung geforderte Beschränkung des Nebensortimentes der Firma Finke von Belang: Die Attraktivität des Möbelhauses Ikea ist bekanntermaßen nicht nur auf ein spezielles Möbelangebot, sondern auch auf das attraktive Nebensortiment zurückzuführen. Der Ikea-Konzern hat sich das Ziel gesetzt, den Umsatzanteil des Nebensortimentes deutlich zu erhöhen. Bereits heute führt das Konzept über Frühstück – Möbelkauf bzw. Nebensortimentkauf und anschließenden Kauf schwedischer Lebensmittel zu einem mehrstündigen Aufenthalt in den Gebäuden. Solche Konzepte erweisen sich als besonders schädlich für den Besuch von Innenstädten.

Offenbar hat das Möbelhaus Finke nicht die überregionale Bedeutung wie das Möbelhaus Ikea. Bei einem Attraktivitätsverlust des Möbelhauses Finke durch eine Nebensortimentsbegrenzung unter die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Größe von 3.950 m^2 herab, wäre ein zusätzlicher, aber sehr wohl unerwünschter Kundenstrom aus dem hier als Kernbereich bezeichneten Raum um Paderborn nach Bielefeld wahrscheinlich. Hieraus folgen entsprechend negative Wirkungen für den Standort Paderborn als Möbelstadt.

Die bestehende Bauleitplanung und Baugenehmigung des Möbelhauses Finke als Einrichtungshaus sichert eine Festschreibung des diesbezüglichen Bestandes und stellt einen wesentlichen Beitrag zur Innenstadtsicherung dar.

Gemäß Teil A des Einzelhandelserlasses „gelten“ Elektrohaushaltswaren (Ziff. 5) als zentrenrelevantes Sortiment. Die Anlage zum Einzelhandelserlass aus dem Jahre 1996 geht damit hinter den seinerzeitigen Stand nahezu aller namhaften Gutachter zurück, wonach Lampen und Leuchten zum Kernsortiment gehören. In vielfältigen Genehmigungen ist dieser Sachlage Rechnung getragen. Deshalb ist es denkbar, auch die Leuchten in das Kernsortiment zu nehmen (begrenzt auf 1.000 m^2) und damit die Randsortimentsfragen teilweise zu lösen. Dadurch enthielte das Randsortiment nur noch eine Größenordnung von 2.950 m^2 .

Dass Lampen- und Leuchtenabteilungen auch in Paderborn keine Zentrenrelevanz mehr haben, ergibt sich aus der Tatsache, dass in den Kernbereichen Paderborn derartige Lampen- und Leuchtengeschäfte nicht existent sind. Das einzig vergleichbare Geschäft für Lampen und Leuchten befindet sich gerade nicht im Zentrum.

Aus der Studie des Prisma Instituts kann abgeleitet werden, dass selbst die zusätzlichen Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu den bereits bestehenden Verkaufsflächen dieser Sortimente im Möbeleinrichtungshaus quasi vernachlässigbar sind (wenn

auch diese Sortimente in einem ehemals angedachten Bau- und Gartenmarkt direkt neben dem Möbeleinrichtungshaus angeboten werden sollten).

Für die Stadt Paderborn ergibt sich insofern eine atypische Situation zum Einzelhandelserlass. In der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren sind Fachgeschäfte für elektrische Leuchten als Teil des Sammelbegriffs „Elektrohaushaltswaren“, wie es die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ vorsehen, nicht vorhanden. Darüber hinaus gehören elektrische Leuchten für die potentiellen Käufer real zu Möbelsortimenten und werden dort im räumlichen Zusammenhang mit der Verkaufsstätte erwartet. Deshalb ist auch zukünftig kaum davon auszugehen, dass elektrische Leuchten separat, d. h. unabhängig von Möbeln, in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren wieder angeboten werden.