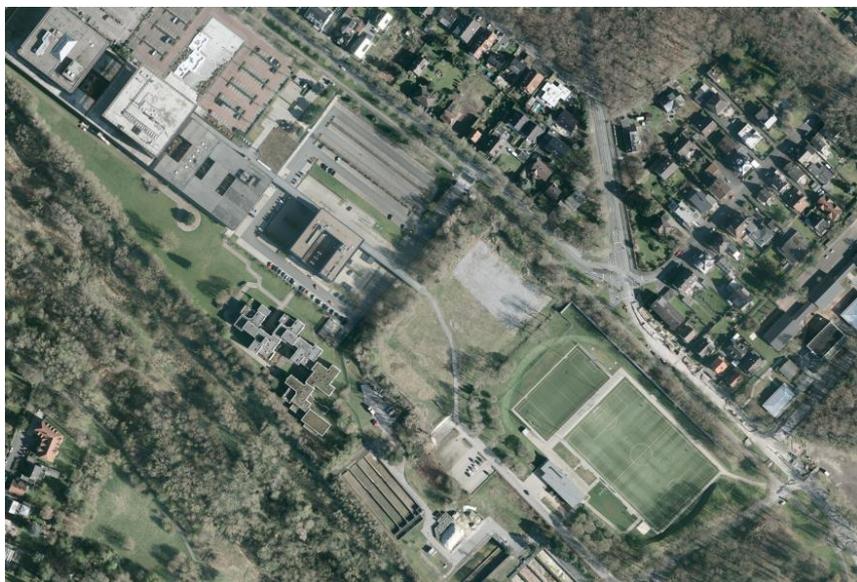


# Begründung zur VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im September 2018

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I. Begründung**

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**
- 2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Landschaftsplan
  - 4.3 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Konzeption
  - 6.2 Erschließung
  - 6.3 ÖPNV-Anbindung
  - 6.4 Ver- und Entsorgung
  - 6.5 Grünkonzept
- 7. Inhalte und Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien
  - 7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
  - 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 7.6 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege
  - 7.7 Immissionsschutz
  - 7.8 Richtfunktrassen
- 8. Festsetzungen nach Landesrecht**
- 9. Umweltbelange**
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**

### 12. Bestandteile des Bebauungsplanes

### 13. Gesamtabwägung

## II. Monitoring

### Anlagen

- Bodengrunduntersuchung Inselbadstadion Paderborn mit Anlagen, Dr. Kerth + Lampe, Detmold, Stand November 2004
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 179 VI. Änderung „Erweiterung Zukunftsmeile“ der Stadt Paderborn, Bonk - Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 12.07.2018
- Verkehrsuntersuchung zur VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ Stadt Paderborn, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Stand 22.06.2018

### I. Begründung

#### 1. **Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**

Bereits im Jahr 2007 wurde auf Initiative der Universität Paderborn vom Stadtplanungsamt ein städtebaulicher Entwurf für das Forschungs- und Entwicklungszentrum „Zukunftsmeile Fürstenallee“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Heinz Nixdorf Instituts und des Heinz-Nixdorf-Forums erarbeitet. Das Konzept sieht vor, beidseitig einer großzügigen zentralen Erschließungsachse, dem Boulevard, eine schrittweise zu realisierende urbane Campusanlage zu entwickeln. Der gewünschte Charakter ist durch die bestehenden Nutzungen und Unternehmen an dem Standort bereits spürbar. In der Endausbaustufe sollte sich die Bebauung bis auf das Areal des heutigen Sportgeländes „Inselbadstadion“ ausdehnen. Diese Rahmenplanung ist in einer mittelfristigen Perspektive nicht umsetzbar, da das Inselbadstadion vor kurzem umgestaltet und modernisiert worden ist.

Der erste Baustein des Forschungszentrums wurde im Jahr 2011 durch das Gebäude Zukunftsmeile 1, dem ZM1, realisiert. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 179 im Rahmen der V. Änderung angepasst, indem sowohl das ZM1 als auch die städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des Entwicklungsclusters in Richtung Osten einschließlich des Inselbadstadions und des Ausbaus der Kreuzung Ottilienquelle, Fürstenweg und Löffelmannweg planungsrechtlich abgesichert worden ist. Die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung“ eröffnet der Zukunftsmeile als Gesamtkonzeption ausreichende und flexible Entwicklungs- und Nutzungsspielräume.

Die Realisierung des nächsten Bausteins innerhalb des Innovationsstandorts der Zukunftsmeile, dem ZM2, wurde durch ein Unternehmen angestoßen, das in Zusammenarbeit mit der Universität Paderborn und dem Fraunhofer-Institut für Entwurfstechnik und Mechatronik an die Stadt Paderborn herangetreten ist. Um einen gestalterisch hochwertigen architektonischen und städtebaulichen Entwurf im Einklang mit den angrenzenden Institutionen, wie dem Heinz-Nixdorf-Forum (HNF), der FHDW, dem b.i.b. International College und dem ZM1, sicherzustellen, wurde ein Investorenauswahlverfahren für das Baufeld ZM2 in die Wege geleitet. Der Wettbewerbsgewinner fungiert dann als Investor, der die jeweiligen Flächen an das Unternehmen, die Universität Paderborn, das Fraunhofer-Institut und weitere Mietinteressenten vermietet wird. In dem Gebäudekomplex ZM2 sollen bis zu 600 Mitarbeiter ihren Platz finden, so dass dies einen wichtigen Impuls für die Zukunftsfähigkeit und Entwicklung des Projekts Zukunftsmeile darstellt. Der Abgabetermin für die architektonischen Entwürfe wurde auf den 05.09.17 datiert, die Prüfung und Auswahlentscheidung erfolgte daraufhin im Frühjahr 2018.

Aufgrund neuer Rahmenbedingungen, die sich u.a. durch den Siegerentwurf ergeben haben, soll die Überbauung des Baufelds ZM2 im Rahmen der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ersetzen dann nach Rechtskraft die Bestimmungen des Teilbereichs der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ entsprechend des Geltungsbereichs der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“.

### 2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Die Bebauungsplanänderung wird als Angebots-Bebauungsplan durchgeführt, der sich allerdings an den Maßgaben des Siegerentwurfs orientiert.

Da es sich bei der geplanten Bebauungsplanänderung nicht um grundlegende Änderungen des übergeordneten städtebaulichen Konzepts handelt, wird das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dazu muss die Voraussetzung erfüllt sein, dass die festgesetzten, zulässigen Grundflächen eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Geltungsbereich des Plangebiets nimmt eine Fläche von ca. 2,7 ha ein, für die zulässigen überbaubaren Grundflächen lässt sich dagegen eine Flächengröße von unter 20.000 m<sup>2</sup> ermitteln, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls zum derzeitigen Kenntnisstand nicht als notwendig erachtet wird.

Im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 wurde eine vollumfängliche Umweltprüfung durchgeführt, aus der sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen erkennen ließen und lediglich einige Festsetzungsvorschläge und Hinweise bzgl. der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der notwendigen Eingriffe ausgesprochen worden sind. Diese werden weiterhin in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

Da es sich bei der geplanten VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 vorwiegend um geringfügige Modifizierungen und Anpassungen bestehender Strukturen handelt, in denen bereits als Bauflächen ausgewiesene Bereiche neu betrachtet werden, besteht für diese Flächen kein weiterer Kompensations- oder Prüfbedarf. In der nun geplanten Änderung des Bebauungsplans wird für das SO<sup>2</sup> eine gleichbleibende Grundflächenzahl von 0,8 und für das SO der Parkpalette von 1,0 festgesetzt. Durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird insgesamt keine erheblich höhere Versiegelung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ausgelöst.

Der Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ wurde in der Sitzung am 06.03.2018 durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt einstimmig beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daraufhin in dem Zeitraum zwischen 03.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018. In dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die Inhalte der Bebauungsplanänderung informieren. Zudem wurde am 17.04.2018 eine Bürgerinformation im Gebäude Zukunftsmeile 1 durchgeführt, an der etwa 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden zudem zwei Fachgutachten durch externe Planungsbüros erstellt. Diese bestehen zum einen aus einer schalltechnischen Untersuchung im Sinne einer Fortschreibung des zur Aufstellung der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ erarbeiteten Schallgutachtens. Zum anderen wurde ein Verkehrsgutachten vorgelegt, welches die derzeitigen Rahmenbedingungen der Ausbauplanung der Kreuzung, der veränderten Verkehrsführung und der Parkhausplanung berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 statt. Um insbesondere der Öffentlichkeit ausreichende Möglichkeiten zur Stellungnahme während der Ferienzeit einzuräumen und aufgrund der Konkretisierung einiger Plan- und Festsetzungsinhalte, wird die Dauer der Offenlage etwas über den im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum hinaus verlängert.

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sonderbaufläche dar, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann. Der Bereich des Plangebiets wurde bereits im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ über eine Flächennutzungsplanänderung an die geplanten Nutzungskategorien angepasst.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 2,7 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im nord-westlichen Teil der Paderborner Kernstadt. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Zukunftsmeile im Nordwesten, die Fürstenallee im Nordosten, das Inselbadstadion im Südosten, die Otilienquelle und die Regenwasserbehandlungsanlage im Süden.

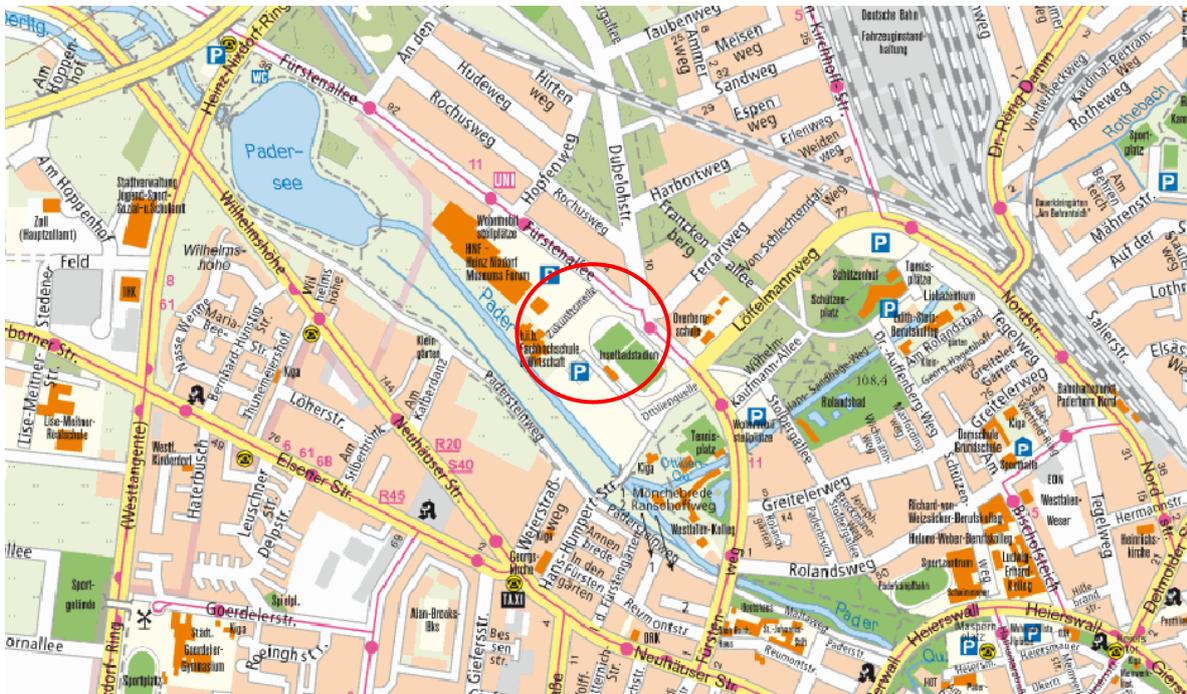


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Bereich des städtischen Flurstücks 612, Flur 68 der Gemarkung Paderborn, welches ebenso das Inselbadstadion und die Regenwasserbehandlungsanlage des Stadtentwässerungsbetriebs (STEB) beinhaltet.

Aufgrund der im Verlauf des Verfahrens konkretisierten Ausbauplanung zur Parkpalette ergibt sich eine geringfügige Modifizierung des Planbereichs, da die Fläche für die geplante Zu- und Ausfahrt in das Parkhaus und ein Teilbereich südlich um das geplante Parkhaus nun einbezogen worden ist, um hier einen gewissen Umlauf und eine Absicherung zur angrenzenden Versorgungsfläche freihalten zu können.



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

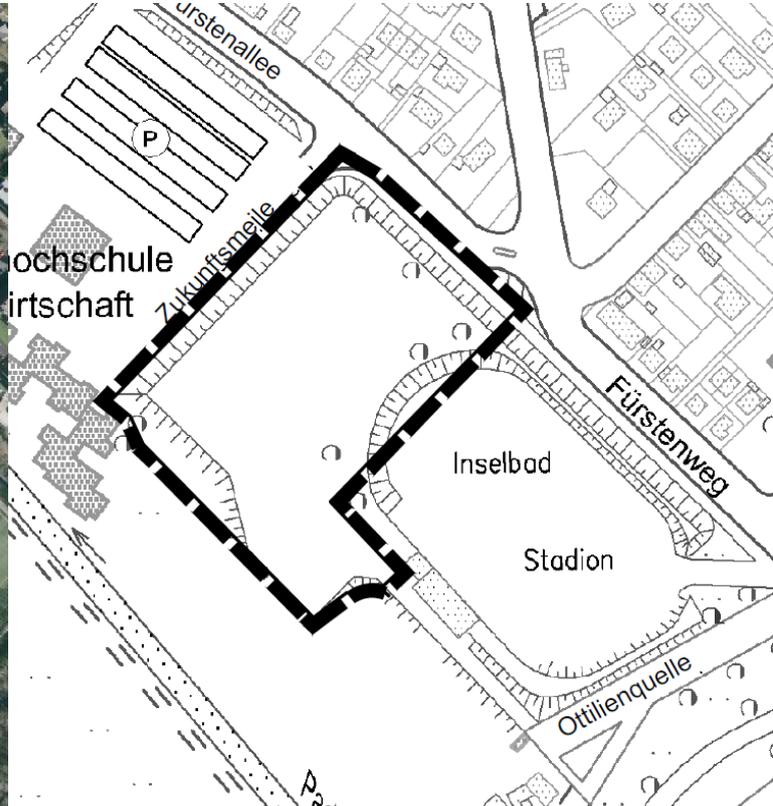


Abb. 3: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

#### 4. Übergeordnete Vorgaben

##### 4.1 Regionalplan

Im nun beschlossenen und seit dem 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Die Fläche des Plangebiets ist weiterhin als Siedlungsraum dargestellt.

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahr 2008 ist die Fläche der Bebauungsplanänderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Unmittelbar südwestlich des Plangebiets im Bereich der Paderauen schließen Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung an, die gleichzeitig Bestandteil eines Regionalen Grünzuges sind.

Ebenso sind die umliegenden Trassen der Verkehrsinfrastruktur aus dem Heinz-Nixdorf-Ring und der Bundesstraße B 1 und der Schienenwege zwischen Schloß Neuhaus und dem Kasseler Tor abgebildet.



Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Die geplanten Nutzungskategorien, die sich bezüglich der Festsetzungen in den bestehenden Bauleitplänen nicht verändern, sind demnach grundsätzlich mit den Zielsetzungen der Regional- und Landesplanung vereinbar.

#### 4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe vom 29.09.1999. Die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die Belange und Inhalte des Bebauungsplanes nicht berührt.

Es grenzen jedoch Teilflächen des Landschaftsplanes an der Süd- und Westseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an bzw. befinden sich in dessen Nahbereich, so dass die wesentlichen Festsetzungen nachfolgend aufgeführt werden.

Bei den dem Plangebiet benachbarten Flächen des Landschaftsplanes handelt es sich um die folgenden Zielsetzungen:

- Fläche 1 östlich des Inselbadstadions: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Fläche 7 südwestlich des Plangebiets: Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

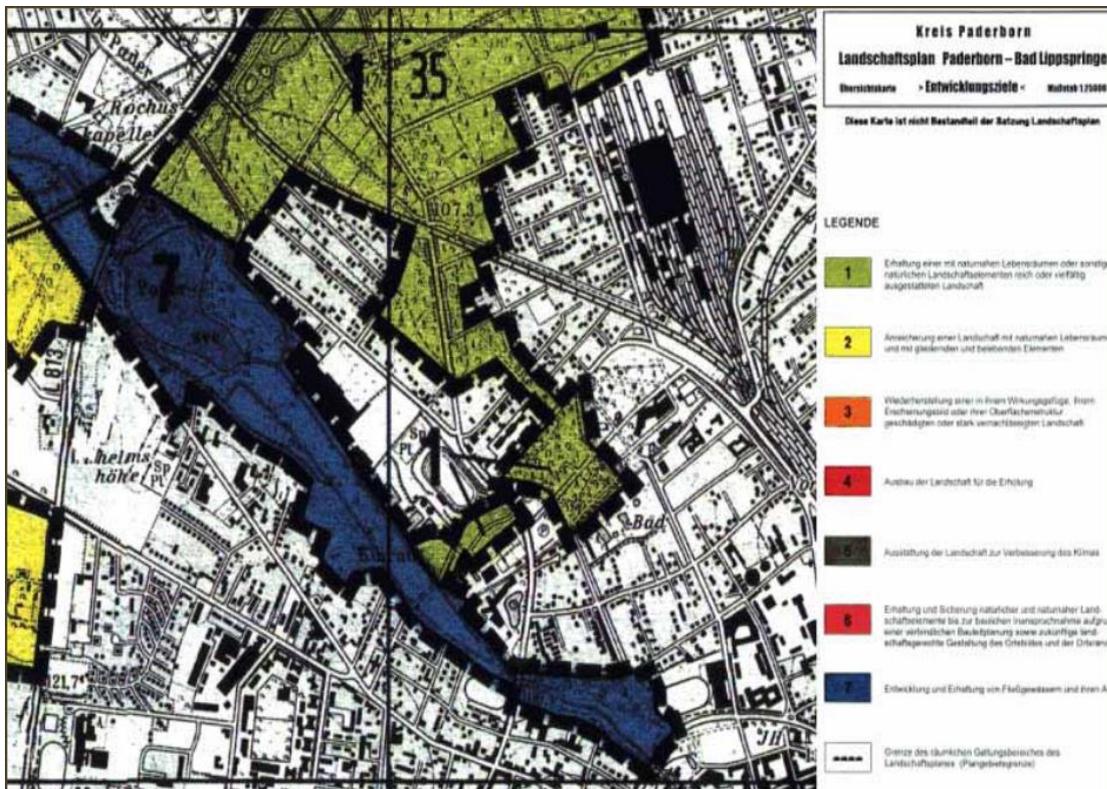


Abb. 5: Entwicklungsziele des Landschaftsplanes

Neben den Entwicklungszielen sind im Umfeld des Plangebiets folgende Festsetzungen im Landschaftsplan enthalten. Das Entwicklungsziel „Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen“ im Bereich des Paderverlaufs wird weiter durch die Festsetzungsfläche 3.2.14 „Großer Brachflächen-Komplex der ehemaligen Pader-Flößwiesen in der Heinz-Nixdorf-Aue zwischen Padersee und Fürstenweg“ bestimmt. Der Bereich erhält insbesondere aufgrund der Siedlungsnähe eine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Südöstlich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan unter der lfd. Nr. 2.2.1 das Landschaftsschutzgebiet „Paderborner und Bad Lippspringer Wälder“ mit folgenden Zielsetzungen dar:

- Erhaltung und Entwicklung der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten von landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten innerhalb von großflächigen, zusammenhängenden Waldgebieten
- Erhaltung und Wiederherstellung großflächiger und naturnaher Buchen- und Buchenmischwälder mit Trockentälern, Bächen, Rinnsalen, Quellbereichen, Schwalglöchern, Dolinen, Alt- und Totholz
- Erhaltung reichstrukturierter und naturnaher Waldsysteme mit besonderer Bedeutung für die Erholung

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

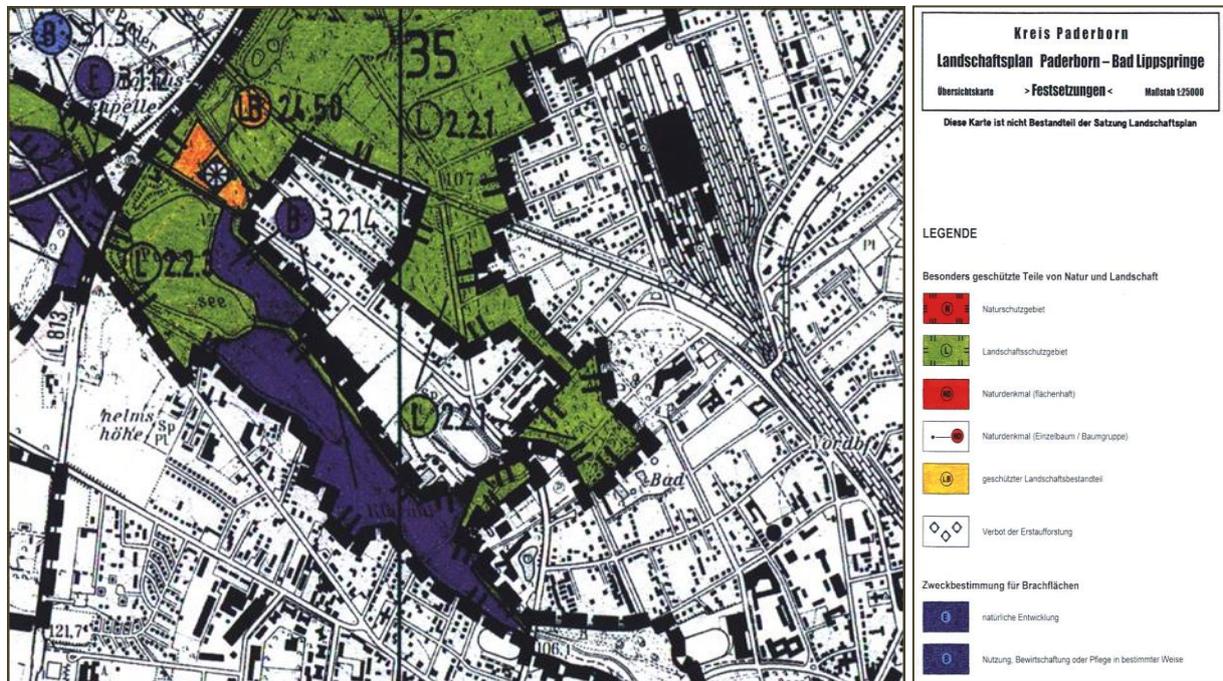


Abb. 6: Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe

Grundsätzlich trifft der Landschaftsplan also keine Schutzaussagen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung; es ist auch nicht von Beeinträchtigungen von den zu betrachtenden Änderungsinhalten des Bebauungsplanes auf die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes auszugehen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn innerhalb einer Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Forschung, Bildung, Kultur (FBK), die auch die übrigen Flächen an der Zukunftsmeile und der Fürstenallee, u.a. aus dem HNF, dem Heinz-Nixdorf-Institut, dem b.i.b. International College mit Wohnheim, einschließt. Südöstlich des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche in Form eines Sportplatzes, dem Inselbadstadion, aus. Daneben befindet sich eine Versorgungsfläche für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser, die vom städtischen Entwässerungsbetrieb (STEB) als Mischwasserbehandlungsanlage genutzt wird.

Südwestlich des Plangebiets grenzt eine zusammenhängende Grünfläche entlang der Pader an, die die Paderauen und den Padersee umschließt. Nordöstlich schließen weitere Grünanlagen aus Wald- und Grünflächen an, die sich bis zu den Fischteichen erstrecken.

Auf der Nordostseite der Fürstenallee gegenüber dem Plangebiet sind weite Teile als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Verfahren zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 durchgeführt. Mit der Anpassung des FNP wurden bereits alle hochschulbezogenen Einrichtungen, HNF, Heinz-Nixdorf-Institut und b.i.b. International College in ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung zusammengeführt und alle angrenzenden Bereiche entsprechend der künftigen Nutzungen dargestellt. Die VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 kann daher aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

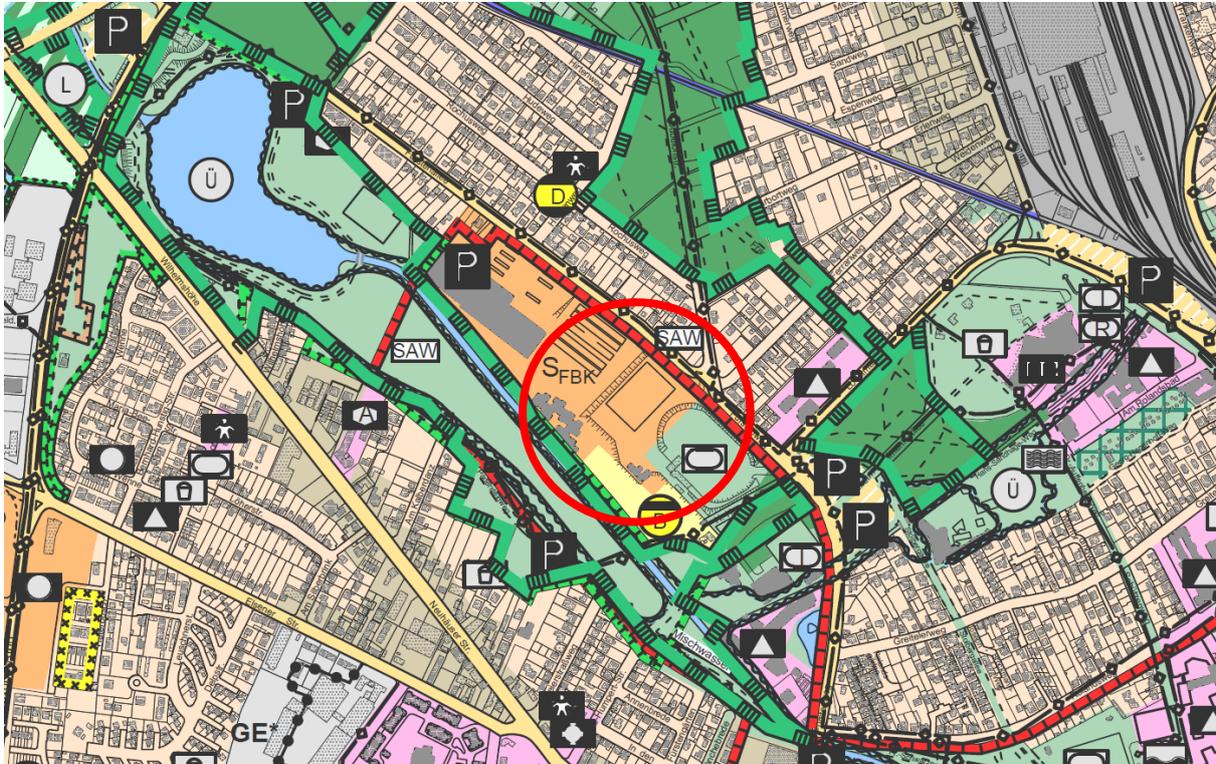


Abb. 7: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ befindet sich in der nordwestlichen Paderborner Kernstadt. Es wird großräumig eingebettet durch die Paderauen mit dem Padersee und die Fürstenallee mit den angrenzenden großzügigen Freiflächen rund um die Fischteiche. Unmittelbar angrenzend befinden sich das Inselbadstadion und die bestehenden Institutionen des Innovationsstandorts u.a. aus dem Heinz-Nixdorf-Forum und dem b.i.b. International College. Der neueste Impuls für die Entwicklung des Standorts wurde durch die Fertigstellung des Gebäudes Zukunftsmeile 1 (ZM1) im Jahr 2011 getätigt, der in der geplanten Bebauungsplanänderung seine Fortführung finden soll.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet befindet sich derzeit in städtischer Hand, auf dessen Flurstück ebenso das Inselbadstadion und die Regenwasserbehandlungsanlage des STEB vorzufinden sind. Der entsprechende Grundstücksteil für die Bebauung des ZM2 wird dann an den Investor veräußert.

Die Entstehung des heutigen städtebaulichen Umfelds lässt sich durch folgende Entwicklungen beschreiben. Bereits in den frühen 1950er Jahren wurde als Ergänzung des damaligen Inselbad-Schwimmbades auf dem angrenzenden Wiesengelände jenseits der Hans-Humpert-Straße (heute Ottilienquelle) unter Verwendung von Trümmerschutt aus der Paderborner Innenstadt das markante Oval des Inselbadstadions erstellt. Innerhalb der neu geschaffenen Umwallung entstand ein vollwertiges Fußballfeld mit Rundlaufbahn und natürlicher Tribünenanlage. Gleichzeitig wurde das nordwestlich angrenzende Areal ebenfalls auf die Höhe der Wallanlage aufgefüllt und an dieser Stelle ein Trainingsfußballfeld angelegt.

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

Nach Aufstellung des damaligen Bundesbaugesetzes erfolgte im Juli 1963 die Aufstellung des stadtübergreifenden Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Paderborn, dem sogenannten Baunutzungsplan. In diesem Plan wurde der gesamte Bereich westlich vom Fürstenweg und der Fürstenallee einschließlich des Inselbad-Komplexes als Gebiet SO I „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und Schulen dargestellt.

Mit der 1976 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 sollten die Voraussetzungen für den Ausbau der Hochwasserschutzanlage und der landschaftsgebundenen Naherholungsanlage „Padersee“ sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung beidseitig des Padertals geregelt werden. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte in den drei Teil-Bebauungsplänen 67A, 67B und 67C, um auch die Teile des Plangebietes zu integrieren, die zu diesem Zeitpunkt noch auf dem Gebiet der selbständigen Gemeinde Schloß Neuhaus lagen.

Da nach der Realisierung verschiedener Rückhaltebecken und anderer Hochwasserschutzmaßnahmen im östlichen Stadtgebiet kein weiterer Ausbau des Padersees als Retentionsraum bei Hochwasserereignissen erforderlich wurde, stellte die Stadt Paderborn im Jahr 1994 den bis heute gültigen Bebauungsplan Nr. 179 „Padertal“ auf. Bereits bei der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Padersee erstellten Umweltverträglichkeitsprüfung wurde deutlich, dass aufgrund der hohen Wertigkeit des Landschaftsraumes Padertal besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Somit erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 179 eine völlige Überarbeitung der ursprünglichen Pläne mit dem Ziel, inmitten der Aue eine ungestörte Entwicklung zu gewährleisten und Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie Freizeitaktivitäten aus dem sensiblen Teil des Naturraumes fernzuhalten. In der zeitlichen Abfolge wurden bis heute sieben Änderungen des Ursprungs-Bebauungsplanes durchgeführt bzw. sind im Verfahren. Die Erforderlichkeit der V. Änderung des Bebauungsplans ergab sich durch die geplante Umgestaltung des Inselbadstadions und der Realisierung des ersten Bausteins des Projekts „Zukunftsmeile Fürstenallee“ durch das ZM1. Die Entwicklung des Baufelds ZM2 wurde ebenso berücksichtigt und auf die Konzeptidee der damaligen Interessenten angepasst.

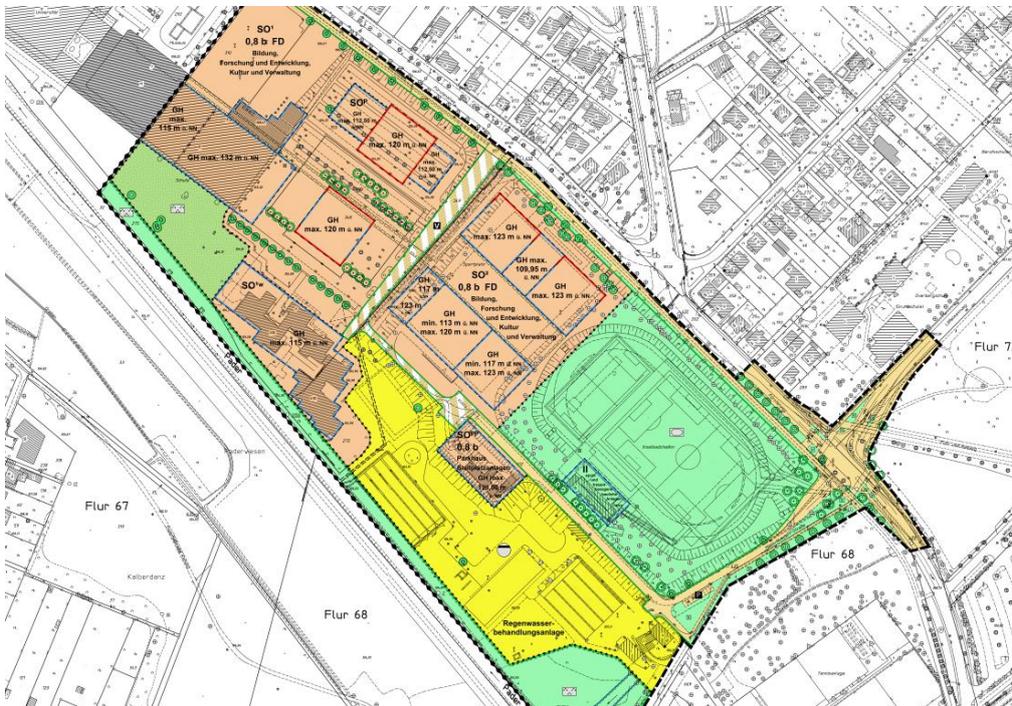


Abb. 8: V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“

Die Entwicklung zum heutigen Ensemble des Wirtschafts- und Innovationsstandorts an der Fürstenallee basiert auf der Ansiedlung der Heinz-Nixdorf-Hauptverwaltung in den 1970er Jahren, die Mitte der 1990er Jahre zum Heinz-Nixdorf-Museumsforum umgebaut worden ist. Zusammen mit dem Heinz-Nixdorf-Institut und den nachfolgend entstandenen Einrichtungen der FHDW und des b.i.b. International College nimmt der Standort schon von Beginn an einen öffentlichen Charakter ein. Dies liegt unter anderem an dem großzügigen Museumsvorplatz und der fußläufigen, öffentlich zugänglichen Verbindung aller Gebäude durch den Boulevard.

Der Standort profitiert auch von seiner verkehrsgünstigen Lage im Stadtgebiet. Über die nahegelegene Anschlussstelle Paderborn-Elsen der Autobahn 33 und die Verbindungsfunktion des Heinz-Nixdorf-Rings als Westtangente der Stadt ist die regionale Verbindung gewährleistet. In östlicher Richtung erfolgt über die Fürstenallee bzw. den Fürstenweg wiederum eine Anbindung an den inneren Stadtring.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Rahmenplanung, die dem Projekt „Zukunftsmeile Fürstenallee“ zugrunde liegt, sieht vor, das bestehende Gebäudeensemble aus dem Heinz-Nixdorf-Forum (HNF), dem Heinz-Nixdorf-Institut, der FHDW und dem b.i.b. International College durch weitere Institutsgebäude mit einer ähnlichen Kubatur in östlicher Richtung zu erweitern. Der erste Baustein dieses Rahmenplans wurde 2011 durch das ZM1 realisiert. Perspektivisch ist eine Inanspruchnahme des Areals des Inselbadstadions in die damalige Rahmenplanung eingeflossen, dies wird zum jetzigen Zeitpunkt mittelfristig nicht in Erwägung gezogen. Ebenso sieht die Planung vor, parallel zur Fürstenallee eine zweizeilige Bebauung um eine zentrale Erschließungsach-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

se herum auszubilden. Die Bereiche an der Fürstenallee werden derzeit zum Großteil als Parkflächen genutzt, sind aber in der rechtsverbindlichen V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 für den nordöstlichen Bereich als potentielle Baufelder gekennzeichnet. Die quadratische Kubatur des ZM1 wird demnach auf der gegenüberliegenden Seite des Boulevards gespiegelt und durch niedrigere, seitliche Bauteile ergänzt. Die zweizeilige Bebauung wird auch bei der Objektplanung des Baufelds ZM2 fortgeführt.

Die mittig verlaufende Erschließungsachse, der sog. Boulevard, ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption. Er stellt zum einen eine funktionale Verbindung der vorhandenen und geplanten Institutsgebäude der verschiedenen Unternehmen dar. Zum anderen nimmt er unter baugestalterischen Gesichtspunkten den Eingangsbereich des HNF auf und bildet trotz unterschiedlicher Bauzeiten eine optische Verbindung. Dies gibt im Wesentlichen die städtebauliche und architektonische Qualität des Standorts wieder.

Die Höhenstaffelung zwischen ein- und mehrgeschossigen Gebäuden ist ein weiterer Bestandteil des städtebaulichen Erscheinungsbilds. Das HNF bildet darunter das höchste Gebäude und sollte durch die weiteren Planungen nicht überragt werden.

Die VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 wird nun auf Grundlage des Investorenwettbewerbs des Elektronikunternehmens, der Universität Paderborn und des Fraunhofer Instituts angestoßen und bezieht sich ausschließlich auf das Baufeld ZM2 und die angrenzende Parkpalette. Die genannten städtebaulichen Entwicklungsziele haben in den jeweiligen Entwürfen ihre Würdigung gefunden. Dennoch ergeben sich sowohl aus den Inhalten des Siegerentwurfs als auch aus veränderten Rahmenbedingungen vereinzelte Änderungsbedarfe.

Gleichbleibend zur bestehenden planungsrechtlichen Situation werden die Nutzungskategorien aus einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung“ und einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus – Stellplatzanlagen“ in die Neuplanung übernommen. Es sind dagegen Änderungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen für den Bereich der Parkpalette und auch des ZM2 vorzusehen, indem insbesondere das nördliche Baufeld eine höhere Bautiefe erhält. Die bisher festgesetzten Baulinien entlang der Fürstenallee werden nun als einheitliche Baulinie zur Unterstützung der städtebaulichen Kontur dargestellt. Durch die veränderten Bautiefen wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches eine Platzaufweitung des sog. Boulevards sicherstellte, zugunsten der Allgemeinheit verkleinert. Ein wesentlicher Bestandteil des Siegerentwurfs besteht allerdings darin, die Platzsituation rund um den Boulevard in die Innenhöfe des kammähnlichen Gebäudes zu verlagern. Die Innenhöfe dienen als klimatische Zwischenzonen mit angelegten Grünflächen, Sitzgelegenheiten sowie Aktionsflächen. Der Boulevard bleibt dabei weiterhin als öffentlich zugänglicher Durchgang in seiner Verbindungsfunktion erhalten. Um auch eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Baukörpern herzustellen, werden oberhalb des Boulevards transparente Brückenelemente installiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Parkpalette wird entsprechend der ausgearbeiteten Parkhausplanung geringfügig in Richtung Westen erweitert. Für die Errichtung des Parkhauses ist lediglich ein geringer Eingriff in die Geländestruktur in Richtung Süden zur Versorgungsfläche notwendig. Eine vertikale Aufstockung über die festgesetzte Gebäudehöhe von 126,50 Metern ü. NHN hinaus ist aufgrund des Höhenkonzepts nicht denkbar.

Eine Anpassung der bisher festgesetzten Gebäudehöhe ist wiederum für das Sondergebiet SO<sup>2</sup> notwendig, da ansonsten keine viergeschossige Bauweise mit variablen Geschosshöhen ausgeführt werden kann. Die Gebäude nehmen schließlich das Geländeniveau des im Vergleich zur Zukunftsmeile höher gelegenen Inselbadstadions auf. Somit würde keine aufwän-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

dige und kostenintensive Abgrabung des Geländes, welches in den 1950er Jahren aus Trümmerschutt angefüllt worden ist, notwendig. Die Ausbildung der Gebäudehöhen muss demnach mindestens 120,0 Meter ü. NHN und maximal 127,0 Meter ü. NHN betragen. Die festgesetzte Gebäudehöhe der Parkpalette verbleibt weiterhin auf 126,50 Meter ü. NHN, so dass eine höhere Ausbildung der Parkpalette in Bezug zu den Gebäuden des ZM2 ausgeschlossen wird.

### 6.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baufelds Zukunftsmeile 2 erfolgt von zweierlei Seiten. Der Großteil der Verkehrsströme wird von der Ottilienquelle erfolgen, die derzeit eine Gesamtbreite von ca. 8,50 Meter und davon eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 Meter aufweist.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Durchfahrt von der Ottilienquelle zur Zukunftsmeile über die Parkgeschosse des Parkhauses wird nun aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der topografischen Situation und der damit verbundenen, nicht zu bewältigenden technischen Anforderungen ausgeschlossen. Die Zukunftsmeile als private Erschließungsfläche soll lediglich für die Besuchervorfahrt zum Baufeld ZM2 am nördlichen Grundstücksbereich überfahren werden können. Die Erschließungsfunktion der heutigen Anbindung des b.i.b. International College an die Fürstenallee bleibt bezüglich der Zu- und Abfahrt analog der bestehenden Genehmigungslage unverändert erhalten.

Die Parkpalette am Ende der Ottilienquelle südlich des Baufelds ZM2 wird die notwendigen Stellplätze der Mitarbeiter und der Besucher des Inselbadstadions aufnehmen. In der derzeitigen Ausführungsplanung sollen den Nutzereinheiten des ZM2 und dem Inselbadstadion insgesamt 352 Stellplätze angeboten werden. Die bisher auf der Grundfläche des Parkhauses nachgewiesenen Stellplätze des Inselbadstadions werden über eine Baulast in das Parkhaus übertragen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wäre es durchaus gegeben, eine Aufstockung um zwei weitere Parkebenen vorzunehmen. Dadurch ergäbe sich eine Stellplatzanzahl von 528 Stellplätzen, da pro Parkgeschoss 88 Stellplätze untergebracht werden können. Falls sich also während der geplanten Multinutzung durch die Mitarbeiter und die Besucher des Inselbadstadions oder aus anderweitigen Gründen eine intensivere Ausnutzung ergeben sollte, ist eine Erweiterung des Stellplatzangebotes möglich. Diese Erweiterungsoption basiert auf der bestehenden Parkhausplanung, die in der Ausführung eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Westen vorsieht. Aufgrund des Verhältnisses zwischen dem ermittelten Stellplatzbedarf und der Option zur vertikalen Aufstockung erscheint eine weitere horizontale Ausdehnung der überbaubaren Fläche des Parkhauses nicht notwendig. Damit wäre zudem ein kostenintensiver Eingriff in die Böschungsfäche und somit in die Geländestruktur verbunden. Für die Herrichtung und Absicherung des Parkhauses wird lediglich ein geringer Eingriff in Richtung Süden zur Versorgungsfläche notwendig.

Am Ende der Ottilienquelle im Bereich des Parkhauses wird eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück der Zukunftsmeile 2 hergerichtet und dient insbesondere den Anlieferungsfahrzeugen. Dieser ist mit einem ausreichenden Wenderadius ausgestattet, da in regelmäßigen Abständen Anlieferungen durch Schwerlastverkehr (bis zu 40 t) erfolgen werden.

Da also sowohl die Andienung des Gebäudes als auch der Alltagsverkehr durch die Mitarbeiter und Besucher der Zukunftsmeile 2 über die Ottilienquelle abgewickelt werden, ist es erforderlich, die heute nur begrenzt leistungsfähige Anbindung dieser Straße an den Fürstenweg zu ertüchtigen. Dies erfolgt durch eine Verschwenkung der Einmündung der Ottilien-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

quelle in Richtung Löffelmannweg und einem verkehrsgerechten Ausbau als signalisierte Kreuzung. Dies wurde bereits im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ planungsrechtlich gesichert und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Vorentwurf der Ausbauplanung ist nachgehend dargestellt, befindet sich aber noch in der Konkretisierung, wodurch eine weitere Optimierung der Kreuzung bewirkt werden kann.



**Abb. 9: Vorentwurf zur Ausbauplanung der Kreuzung Fürstenweg / Löffelmannweg / Ottilienquelle**

Die verkehrlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zur Zukunftsmeile 2 und der Parkpalette wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens durch das Planungsbüro PGT Umwelt und Verkehr GmbH aus Hannover geprüft. Dazu wurde zunächst eine Erhebung durchgeführt, um die Verkehrsstärken an den Knotenpunkten Fürstenweg / Löffelmannweg / Ottilienquelle und Fürstenallee / Dubelohstraße / Ferrariweg zu ermitteln. Dies dient als Basis für die Erarbeitung folgender Bausteine. Zum einen wurde der Leistungsfähigkeitsnachweis des auszubauenden Knotenpunktes im Zusammenhang mit den voraussichtlich entstehenden Pkw-Bewegungen des ZM2 berechnet. Zum anderen wurde der Straßenquerschnitt der Ottilienquelle unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und Nutzergruppen im Sinne der Verkehrssicherheit in den Fokus genommen. Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

Wie zuvor bereits zur Parkhausplanung beschrieben, wird beim Bau des Parkhauses zunächst nicht der bauleitplanerisch festgesetzte Rahmen ausgenutzt. Dennoch wird im Gutachten der Planfall mit voller Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für die spätere Leistungsfähigkeitsberechnung dargestellt. So wird gewährleistet, dass bei einer möglichen Aufstockung des Parkhauses keine weiteren Berechnungen vorgelegt werden müssen.

Für die Berechnungen wird grundsätzlich im Berufsverkehr der ca. 600 Mitarbeiter ein Anteil an Pkw-Fahrten von 70 % angenommen unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung und des Radverkehrs. Für den Beschäftigtenverkehr zusammen mit Besucherverkehr und den Fahrten für die Ver- und Entsorgung wird ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von ca. 935 Kfz je 24 Stunden als Summe für beide Richtungen ermittelt.

Bei einem Betrieb mit gleitenden Arbeitszeiten, wie es auch für den Betrieb des ZM2 zu erwarten ist, wird sich der zufließende Verkehr auf den Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 09.00 Uhr und der abfließende Verkehr auf den Zeitraum zwischen 15.30 Uhr und 18.30 Uhr konzentrieren. In der morgendlichen Spitzenstunde ergibt sich demnach eine Belastung von 186 Pkw/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 114 Pkw/h. Dies ist im Detail der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 10: tageszeitliche Verteilung des Neuverkehrs

Insbesondere in den Nachmittagsstunden wird sich der abfließende Verkehr erfahrungsgemäß stärker verteilen. Dadurch mindert sich die Begegnungshäufigkeit an den Werktagen zwischen dem abfahrenden Verkehr aus dem Parkhaus und dem Verkehr im Zusammenhang mit den Trainingszeiten am Inselbadstadion ab ca. 16.30 Uhr.

Für einen reibungslosen Verkehrsablauf wurde zudem die Leistungsfähigkeit des auszubauenden Knotens Ottilienquelle / Fürstenweg / Löffelmannweg berechnet. Dabei kommt der

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftige Steuerung des Knotenpunkts über eine dreiphasige Signalschaltung erfolgen sollte. Wie an vielen anderen Knotenpunkten im Stadtgebiet werden die Linkseinbieger der Nebenströme nicht in einer eigenen Phase, sondern bedingt verträglich geführt. Um eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt erreichen zu können, muss die Einordnung in die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015“ mindestens der Kategorie D zugeordnet werden können. Dies kann in der Gesamtbewertung sowohl für die morgendliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde eingehalten werden. Die Gesamtbewertung setzt sich zusammen aus den Qualitätsstufen für den Kfz-Verkehr und die Fußgänger- und Radfahrerfurten. Detaillierte Ausführungen und tiefergehende Empfehlungen lassen sich dem Gutachten entnehmen und werden in Absprache mit dem Straßen- und Brückenbauamt in die Ausbauplanung eingearbeitet.

Als weiteren Baustein in dem vorliegenden Gutachten wurden der Querschnitt und die Ausgestaltung der Ottilienquelle als Zufahrt zum ZM2 und zur Parkpalette betrachtet. Hier ist festzuhalten, dass die Fahrbahnbreite von 6,0 Metern im Bereich des geplanten Ausbaus und von 5,50 Metern im westlichen Straßenabschnitt eine ausreichende Dimension für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw einnimmt. Die Fahrbahn wird in diesem Bereich von einem Gehweg mit einer Breite von 3,0 Metern und im Einmündungsbereich mit einer Breite von 2,0 Metern begleitet. Dieser bietet also ausreichend Kapazitäten, um die Regelungen der Novelle der Straßenverkehrsordnung (StVO) aus dem Jahr 2016 anwenden zu können. Kinder bis zu einem Alter von acht Jahren müssen auch weiterhin mit dem Fahrrad den Gehweg nutzen, Kinder bis zu einem Alter von zehn Jahren hingegen dürfen diesen nutzen. Die Novelle legt nun fest, dass auch die Aufsichtspersonen eines radfahrenden Kindes diese auf dem Gehweg begleiten dürfen. Da durch die angrenzende Nutzung des Inselbadstadions und durch den Beginn der Trainingszeiten an den Werktagen ab etwa 16.30 Uhr durchaus eine gewisse Frequenz an Radfahrern und Fußgängern zu verzeichnen ist, lässt diese Neuregelung eine weitere Entkoppelung zwischen den schwächeren Verkehrsteilnehmern und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zu.

Um die Orientierung und die Führung der Radfahrer insgesamt zu vereinfachen, wird zum einen eine Aufstellfläche im Einmündungsbereich Ottilienquelle / Fürstenweg vorgesehen und zum anderen werden die Fußgänger- und Radfahrerfurten nicht abgesetzt von der Fahrbahn angelegt. Der östliche Gehweg soll nun eine Abzweigung erhalten, um den Umwegfaktor zu reduzieren und die Sichtkontakte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern im Sinne der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Ottilienquelle ist bereits als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Daher wird empfohlen, dies aufgrund der Sensibilität des Straßenraums und der vielfältigen, angrenzenden Nutzungen nach dem Ausbau des Knotenpunkts entsprechend beizubehalten. Bei derart niedrigen Höchstgeschwindigkeiten und der gering einzuschätzenden Verkehrsbelastung auf der Ottilienquelle kann der Radfahrer problemlos auf der Fahrbahn ohne separate Markierungen geführt werden. Die Benutzung des Gehweges durch radfahrende Kinder mit ihren Begleitpersonen ist ebenso bei der Tempo-30-Regelung gegeben.

### 6.3 ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit halbstündlich über die Buslinie 11 zwischen Hauptbahnhof und Thuner Siedlung des PaderSprinter-Verkehrsbetriebs mit den Haltestellen entlang der Fürstenallee „Freibad-Schützenplatz“, „Ferrariweg“ und „Museums-Forum“. Ergänzend nutzbar ist in größerem Abstand die benachbarte Linie 1 mit der Haltestelle „Elsener Straße“ und die Linie 5 mit der Haltestelle „Schützenplatz Nord“.

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“



Abb. 11: Liniennetzplan des PaderSprinters

Durch die Herrichtung des Baufelds ZM2 wird zudem die fußläufige Durchwegung verbessert, indem die Verbindung in Richtung Fürstenallee und in Richtung Zukunftsmeile aktiviert wird und so die Geländehöhen problemlos überwunden werden können.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Im rückwärtigen Bereich der Ottilienquelle bis hin zum Flusslauf der Pader ist in der rechtskräftigen V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbehandlungsanlage“ ausgewiesen. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 179 „Padertal“ wurde der Bereich noch als Kläranlage genutzt und festgesetzt. Nach Neubau und Inbetriebnahme des Gruppenklärwerks in Sande wurden die Klärbecken der ursprünglichen städtischen Kläranlage zu einer Regenwasserbehandlungsanlage des STEB umgebaut.

An dieser Stelle werden Mischwasserkanäle aus der Kernstadt und Kanäle mit behandlungsbedürftigem Regenwasser zusammengeführt. Bei Regenereignissen speichert die Anlage dieses Mischwasser in den vorhandenen Becken und leitet es nach Abklingen des Regens zur Reinigung in das Gruppenklärwerk weiter. Wassermengen, die die Speicherkapazität überschreiten, werden in einem nachgeschalteten Bodenfilter biologisch behandelt und in die Pader abgeleitet. Der Betrieb der Anlage basiert auf einem optimierten Betriebskonzept des Fachbereichs Siedlungswasserwirtschaft der Universität Kassel. Parallel dazu wurde ein Gutachten zu den zu erwartenden Geruchsemissionen der Anlage erstellt. Die Untersuchung aus dem Jahr 2004 kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblich belästigenden Geruchsemissionen gemäß BImSchG auftreten werden. Aufgrund unveränderter Rahmenbedingungen müssen die gutachterlichen Untersuchungen nicht erneut überprüft und aktualisiert werden.

Die Ver- und Entsorgung der Zukunftsmeile 2 als Erweiterung des Entwicklungsclusters ist durch Anschluss an die Leitungssysteme in der bestehenden Erschließungsstraße bzw. an das Leitungsnetz in der Fürstenallee möglich. Aus entwässerungstechnischer Sicht bieten die Geländehöhen grundsätzlich optimale Voraussetzungen, um die Entwässerung im Freigelände führen zu können. Das Niederschlagswasser des Gebäudes und auch der Parkpa-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

lette sollten unterhalb des südlich gelegenen Regenklärbeckens angeschlossen werden. Hier sollte der Schacht 64080064 als Anschlusspunkt verwendet werden. Das Schmutzwasser wiederum muss dem Schmutzwasserkanal in der Fürstenallee zugeführt werden. Weitere detaillierte Ausführungen zur Entwässerungsplanung wie mögliche Notwasserwege, Überflutungsnachweis etc. sind mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB) abzustimmen.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden vorzuhalten. Aufgrund der Höhe der Gebäudeteile und des Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Feuerwehrumfahrten anzulegen. Diese müssen dabei einen Mindestabstand von 3,0 Metern und einen Maximalabstand von 9,0 Metern zum Gebäude einhalten. Weitere Anforderungen, wie die Position von möglichen Aufstellflächen oder die Notwendigkeit einer eigenen Löschwasserversorgung durch Hydranten, können erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

### 6.5 Grünkonzept

Im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts im Zuge der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 wurden bereits die prägenden Landschaftsbestandteile aufgenommen und über die Festsetzungen der vergangenen Bebauungsplanänderung gesichert. Aus der örtlichen Situation heraus ließen sich folgende Landschaftsmerkmale und Ziele feststellen:

- Sicherung des Alleecharakters entlang Fürstenallee und Fürstenweg
- weitgehender Erhalt der Grünsubstanz an der Stadionumwallung
- Erhalt der freiwachsenden Hecke an der Fürstenallee im Rahmen der Möglichkeiten des Bauablaufes
- Erhalt der Strauchhecke an der Ottilienquelle
- Neugestaltung der Grünflächen südlich der Ottilienquelle
- Ersatz des Fichtenbestands an der Böschung zum Klärwerk durch eine gemischte Strauchpflanzung mit einzelnen Hochstammbäumen
- Einbau von Gabionen als funktionales Gestaltungselement
- Sicherung einer gewässerbegleitenden Grünfläche an der Ostseite der Pader durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sicherung der Grünzone im Bereich des Auslaufbauwerks der Regenwasserbehandlungsanlage

Für alle neuen Bauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte vorzulegen, die eine harmonische Einbindung in die Bestandssituation gewährleisten. Die Grünordnungspläne sollen mindestens Aussagen zu der Eingrünung von Abfallsammelstellen, Wertstoffbehältern und Trafostationen sowie zur Begrünung von Reserve- und ungenutzten Grundstücksflächen treffen.

Die geplanten Ausführungen der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 werden keine wesentlichen Einschränkungen auf die prägenden Landschaftselemente ausüben. Um die im Plangebiet befindlichen Böschungsbereiche, die die lineare Pflanzstruktur entlang der Fürstenallee und auch entlang der Zukunftsmeile prägen, weiter erhalten zu können, werden diese zum einen als Verkehrsgrün an der Fürstenallee und zum anderen mit einer Pflanzbindung und einem Erhaltungsgebot an der Zukunftsmeile versehen. Um ein harmonisches Er-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

scheinungsbild im Zusammenwirken mit der Gebäudeplanung und der Gestaltung der Außenanlagen zu bewirken, werden Pflegevereinbarungen zwischen der Stadt Paderborn und dem Bauherrn getroffen. Insbesondere in Richtung Fürstenallee im Bereich der Besuchervorfahrt sind Baumstandorte mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sich die Anordnung der Stellplätze an diesen orientiert. Hier sind ggf. weitere Maßnahmen, wie der Einsatz von Wurzelbrücken, anzuwenden, um die Wurzelbereiche der Bäume langfristig schützen zu können.

Aufgrund der konkretisierten Objektplanung der Zukunftsmeile 2 und der damit verbundenen Notwendigkeiten bzgl. der Schleppkurven, Feuerwehrumfahrten etc. ist ein Eingriff in die vorhandene Böschung in Richtung Inselbadstadion erforderlich. Dazu wird die Böschung entsprechend nach Osten verschoben und wiederhergestellt. Daran schließt ebenso eine Festsetzung als öffentliche Grünanlage an, da diese sich zum Inselbadstadion orientiert und damit eine klarere Flächenzuweisung erfolgt.

### 7. Inhalte und Festsetzungen

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche aus dem Sondergebiet SO<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung“ und dem Sondergebiet „Parkhaus – Stellplatzanlagen“.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete festzusetzen. Dabei sind nach Abs. 2 dieser Verordnung Zweckbestimmung und Art der Nutzung festzusetzen. Weiterhin können es besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen, dass im Bebauungsplan nur bestimmte Arten baulich zulässig sind. Deshalb werden im Bebauungsplan zwei sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt und aus der vorherigen Plandarstellung in den Änderungsbereich übertragen:

#### **SO Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung**

Die gewählte Nutzungsdefinition dieses Sondergebietes für das Baufeld ZM2 berücksichtigt die geplanten Nutzungen des Unternehmens zusammen mit der Universität Paderborn und dem Fraunhofer Institut, die neben einer Anlauffertigung moderne Büroflächen benötigen. Die Nutzungskategorie des Sondergebiets aus „Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung“ bildet dabei ausreichend Flexibilität für komplementäre Randnutzungen.

Weiterhin sind zulässig:

- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten SO-Gebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen.
- zulässig sind auch der der Hauptnutzung dienende Handel, wie Fachbuchhandlungen, Schreibwaren, EDV-Artikel mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Institutsnutzungen zugeordnet und in den Baukörper integriert sind.

### **SO Parkhaus - Stellplatzanlagen**

Das zweite Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus – Stellplatzanlagen“ bezieht sich auf den Bereich der oberirdischen Stellplätze, die derzeit dem Inselbadstadion zugehörig sind. Die Parkieranlage kann bei Realisierung des Baufelds ZM2 schrittweise zu einer Parkpalette ausgebaut werden. Die Anlage steht vorrangig der Stellplatzunterbringung des Sondergebiets SO<sup>2</sup> und dem Sportplatz des Inselbadstadions zur Verfügung. Die Nutzung durch die Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>1w</sub> (festgesetzt in der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179) ist dabei allerdings nicht ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Grundstücksausnutzung in den festgesetzten Sondergebieten werden unterschiedliche Grundflächenzahlen, abgekürzt GRZ, entsprechend der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für das Sondergebiet SO<sup>2</sup> wird die GRZ gemäß der zulässigen Obergrenze laut § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Demnach dürfen max. 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus – Stellplatzanlagen“ wird entgegen der zuvor festgesetzten Obergrenze eine GRZ von 1,0 festgelegt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebiets als „Parkhaus – Stellplatzanlagen“ ist die Betroffenheit von Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der Baufläche selbst nicht von Belang, da die Fläche lediglich der Unterbringung der Mitarbeiterstellplätze und der Besucherstellplätze des Inselbadstadions dient. Eine entsprechende Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche oder aber die Auswahl eines größeren Grundstückszuschnittes zur Einhaltung der vorgesehenen Obergrenze von 0,8 wird daher unter Beachtung der genannten Anforderungen nicht für notwendig erachtet. Aufgrund der anderweitigen Festsetzungen der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179, die insbesondere das Inselbadstadion und den Bereich parallel zum Paderverlauf als öffentliche Grünfläche sichert, werden kein Eingriff in den Naturhaushalt und keine wahrnehmbare Einschränkung der prägenden Landschaftselemente vor Ort ausgelöst.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption einer zweizeiligen Abfolge mehrerer Institutsgebäude werden für die Kubatur der einzelnen Baukörper sowohl eine Mindesthöhe wie auch eine Maximalhöhe bestimmt. Diese Festsetzung nimmt die Gestaltungsidee der ehemaligen Gebäude der NIXDORF-Computer AG auf und führt sie im neuen Komplex fort. Der bereits realisierte erste Bauabschnitt aus dem ZM1 ist mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 120 Metern ü. NHN in viergeschossiger Bauweise errichtet worden. Die geplanten Gebäude des Baufelds ZM2 (SO<sup>2</sup>) müssen eine Gebäudehöhe von mindestens 120 Metern ü. NHN und max. 127 Metern ü. NHN aufweisen. So kann zum einen eine viergeschossige Bebauung mit flexiblen Geschosshöhen auf dem Geländeniveau des Inselbadstadions ermöglicht werden, zum anderen wird die max. Höhe der Heinz-Nixdorf-Gebäude unterschritten. Dieses ist in der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 mit einer Gebäudehöhe von max. 132 Metern ü. NHN festgesetzt. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Parkhaus – Stellplatzanlagen“ darf eine Höhe von max. 126,50 Meter ü. NHN entsprechend der bisherigen Höhenfestsetzung einnehmen. In jedem Fall soll es die Höhe der geplanten Gebäude des ZM2 unterschreiten und sich somit optisch dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Institutsgebäudes unterordnen.

Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen werden die zulässigen Gebäudehöhen auf das einheitliche Beurteilungsmaß der NHN-Höhe bezogen.

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

Um den vielfältigen Besonderheiten eines Forschungskomplexes Rechnung zu tragen, wurde bisher im Ausnahmefall eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä. um bis zu 4 m zugelassen, jedoch nur bis zu einer Gesamfläche von 50 m<sup>2</sup>. Bei derart großmaßstäblichen Bauvorhaben und aufgrund veränderter Anforderungen an etwaige Technikaufbauten kann eine Begrenzung auf 50 m<sup>2</sup> nicht mehr als sachgemäß erachtet werden, so dass hierzu keine Flächenbegrenzung erfolgt. Die entsprechenden Bauteile müssen dagegen einen Mindestabstand von 2,0 Metern von der Außenkante der Dachfläche einnehmen, um eine optische Unterordnung sicherzustellen. Davon werden Lüftungskanäle wiederum ausgenommen, da diese zum einen nur punktuell an die Außenkante treten, im Vergleich zu den übrigen Aufbauten niedriger sind und zum anderen die Position bzw. der Verlauf der Kanäle von der Grundrissgestaltung abhängt.

Als Dachausführung ist in beiden SO-Gebieten Flachdach vorgeschrieben.

### 7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

Um eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Baumaßnahmen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „abweichende Bauweise“ (a) bezeichnet.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien orientiert sich grundsätzlich an der Entwurfsidee aus der Rahmenplanung, die eine zweizeilige Anordnung von Institutsgebäuden und dem mittig verlaufenden Boulevard vorsah. Von dem Prinzip der quadratischen Grundformen wurde bereits im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 in Teilen Abstand genommen. In Zusammenarbeit mit den verschiedenen Mietinteressenten und Nutzern kam bereits in der Vergangenheit der Wunsch nach rechteckigen, langgestreckten Baukörpern auf, um eine höhere Flexibilität bei der Ausbildung der Baukörper zu generieren. Dies zeigt sich ebenso in der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Zum einen werden die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer möglichen Bautiefe erweitert und in ihrer seitlichen Ausdehnung reduziert, so dass die überbaubare Fläche näher an den Siegerentwurf angepasst wurde und eine klarere Flächenzuordnung erfolgt. Zum anderen werden die bisher festgesetzten Baulinien parallel zur Fürstenallee zusammengefasst, so dass in jedem Fall die straßenseitige, städtebauliche Kontur entlang der Fürstenallee betont wird. Aufgrund der festgesetzten Böschungsfäche, der Besuchervorfahrt und der notwendigen Feuerwehrumfahrten wird die Baulinie im Vergleich zur bisherigen Begrenzung in der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 um ca. 2,50 Meter nach Süden versetzt. Dies hat sich im weiteren Verlauf des Planverfahrens aufgrund der vorangeschrittenen Hochbauplanung und der zuvor benannten Bedingungen geringfügig erhöht. Dieses Maß ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der Maßstäblichkeit der Gebäude und im Sinne des Gesamtkonzeptes der Zukunftsmeile nicht wahrnehmbar.

Die bisher benannte Ausnahmeregelung, dass an den Gebäudeecken Rücksprünge in der Art von Loggien oder zurückgesetzten Eingangsbereichen bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter, jedoch nur bis zu 50 % der jeweiligen Frontlänge, zugelassen werden, wird aufgrund der veränderten Entwurfsplanung angepasst. Die städtebauliche Kontur entlang der Fürstenallee wird durch die auskragenden Obergeschosse aufgenommen, so dass dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss die Ausnahme eingeräumt wird, mit der Fassade um bis zu 8,0 Meter von der Baulinie zurückzutreten. Die Baulinie wird dagegen in den Untergeschossen dennoch in Form von Säulenelementen als Bestandteil der Tragkonstruktion und gestalterisches Mittel eingehalten.

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

Das Gebäudekonzept sieht zudem vor, funktionale Verbindungselemente in Form von Brücken zwischen den beiden Baukörpern einzusetzen, sodass der Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Nutzereinheiten auch abseits von den öffentlich zugänglichen Bereichen in der Erdgeschosebene erfolgen kann. Die Elemente kreuzen sich mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sodass über eine nachrichtliche Darstellung (Durchgang) klargestellt wird, dass der Boulevard in der Fußgängerebene freigehalten wird.

### 7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen und den Verkehrsgrünflächen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Standorten möglich sind.

Die dargestellten Einschnitte in die Böschungsbereiche in Richtung Fürstenallee und Zukunftsmeile tragen zudem zu einer Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit und der Vernetzung des Plangebiets mit den angrenzenden Nutzungen bei. Das zentrale Erschließungselement nimmt der mittig verlaufende Boulevard ein, der für die Öffentlichkeit und auch für die Mitarbeiter der verschiedenen Nutzereinheiten an der Zukunftsmeile eine übergeordnete Verbindungsfunktion darstellt. Dennoch bieten auch die abseitigen Verbindungspunkte u.a. zum Haltepunkt des PaderSprinters an der Fürstenallee und zur Zukunftsmeile über die nördliche Rampe eine ausreichende Durchwegung.

### 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bindeglied der zweizeiligen städtebaulichen Bebauungsstruktur ist -wie zuvor erwähnt- die durchlaufende, zentrale Erschließungsachse, der sog. Boulevard. Im bereits realisierten ersten Bauabschnitt des Forschungskomplexes wird diese Konzeption bis an das Plateau des Inselbadstadions als durchgehende Verbindung zu künftigen Bauabschnitten des Hochschulkomplexes und darüber hinaus Richtung Innenstadt geführt. Dem Nutzungsziel entsprechend ist diese Wegeverbindung im Bebauungsplan als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche“ festgesetzt.

Dieser in Hochlage geführte Boulevard findet nun in der Konzeption des Hochbauentwurfs zum Baufeld ZM2 seine Fortsetzung. Dieser sieht vor, die Aufweitung des Boulevards im Vergleich zur Ausdehnung in der bisher rechtskräftigen Bebauungsplanänderung zu reduzieren und in die halböffentlichen Innenbereiche des Gebäudes zu verlagern. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts dient weiterhin der Sicherung der Fortführung des Boulevards zum einen im Sinne einer funktionalen Verbindung der einzelnen Institutsgebäude und zum anderen im Sinne einer öffentlichen Zugänglichkeit.

### 7.6 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die Geländemodellierung des Inselbadstadions erfolgte in den frühen 50iger Jahren - wie an mehreren anderen Stellen der Stadt - mit Trümmerschutt aus den zerstörten Innenstadtbereichen. Wie auch bei der Anlage der Paderkampfbahn wurde das Material sowohl unter den Spielfeldflächen wie auch in den Randbereichen eingebracht.

In Vorbereitung einer geplanten Umgestaltung der Stadionanlage wurde deshalb im Jahr 2004 das Büro Kerth & Lampe mit einer Bewertung möglicher Schadstoffgehalte des Trümmerschuttmaterials beauftragt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Material in der augenblicklichen Lagerform unverändert bleiben kann. Bei größeren Umgestaltungsmaßnahmen kann der Trümmerschutt jedoch vor Ort nicht anforderungsgerecht verwendet werden und muss zur Entsorgung abgefahren werden. Dies erfolgt, wenn nötig, durch die Boden- und Bau-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

schuttdeponie in Paderborn. Um auf diese Altablagerung hinzuweisen, wird die Fläche im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet, indem eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.

Unter anderem aufgrund der enormen Dimensionen an Trümmerschutt, die bei einer Realisierung des ZM2 auf dem Straßenniveau der Zukunftsmeile abgetragen werden müsste, und den damit verbundenen Kosten wird empfohlen, die Geländehöhe des Sportgeländes als Basement für das ZM2 anzunehmen. So können die erforderlichen Erdbewegungen möglichst gering gehalten werden.

Zu Natur- und Bodendenkmalen liegen keine Informationen vor.

### 7.7 Immissionsschutz

Eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Plangebiets, bestehend aus dem Baufeld des ZM2 und der geplanten Parkpalette, ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte vorzunehmen. Zum einen sind die auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets „Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung“ einwirkenden Sportlärmimmissionen des benachbarten Inselbadstadions und der Verkehrslärm der Fürstenallee zu beurteilen. Zum anderen ist eine Bewertung der durch die mögliche zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets erzeugten anlagenbezogenen Geräuschimmissionen auf die im Einwirkungsbereich befindliche schutzbedürftige Nutzung notwendig. Zudem sind die durch anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Geräuschimmissionen auf die benachbarte, schutzwürdige Bebauung zu berücksichtigen.

Im Jahr 2011 wurde bereits durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 bereits eine Untersuchung der schalltechnischen Situation durchgeführt. Darunter wurde neben den Auswirkungen der gebietsinternen Erschließung u.a. auch der Ausbau der Kreuzung zwischen Löffelmannweg, der Ottilienquelle und dem Fürstenweg untersucht.

Da sich die Ausgangsdaten u.a. bzgl. der Auslastung der Parkpalette und weitere Rahmenbedingungen, die der Untersuchung zugrunde lagen, geringfügig geändert haben, erfolgte eine Aktualisierung der Eingangsdaten im Zuge der nun vorliegenden schalltechnischen Immissionsprognose.

Zum damaligen Zeitpunkt waren keine Details über die künftige Anordnung der Stellplatzanlage in der Endausbaustufe bekannt, so dass die damalige Berechnung nicht die volle Auslastung der Stellplätze beinhaltete. Vonseiten des Gutachters wurde allerdings ergänzend dazu, die Aussage getroffen, dass auch bei einer Parkhausnutzung von damals kalkulierten ca. 370 Pkw-Stellplätzen und unter Beachtung der Tagesnutzung zwischen 06.00 – 22.00 Uhr die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarbauflächen, wie dem Studentenwohnheim des b.i.b., eingehalten bzw. sogar unterschritten werden können. Die Verkehrsbelastung und der dadurch entstehende Straßenverkehrslärm an der auszubauenden Kreuzung wurden hingegen mit der angenommenen Endausbaustufe der Parkplätze von ca. 370 Stellplätzen geprüft.

Aufgrund nun vorliegender Ausbauplanungen u.a. zur Parkpalette, die in der Endausbaustufe bis zu 528 Stellplätze fassen kann, und weiterer veränderter Rahmenbedingungen, wie der Besuchervorfahrt, wurde nun eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Bonk – Maire - Hoppmann vorgenommen.

Die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

Bei der Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen ausgehend von der Fürstenallee werden für das Sondergebiet SO<sup>2</sup> die Orientierungswerte eines Mischgebiets der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 angenommen. Dabei kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Plangebiets sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Dies betrifft unter Betrachtung des Gebäudeentwurfs einen geringen Teilbereich der nördlichen Fassade. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind für die schutzwürdigen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Als Grundlage für die Benennung von textlichen Festsetzungen im Bauleitplanverfahren und als Handhabe für die Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren werden dazu die Lärmpegelbereiche I-V festgelegt. Somit wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass aufgrund der ermittelten Straßenverkehrslärmemissionen erhöhte Immissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Demzufolge sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Eine Abweichung von den Anforderungen kann über einen Einzelnachweis vorgelegt werden, wenn unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder durch die Eigenabschirmung sichergestellt werden kann.

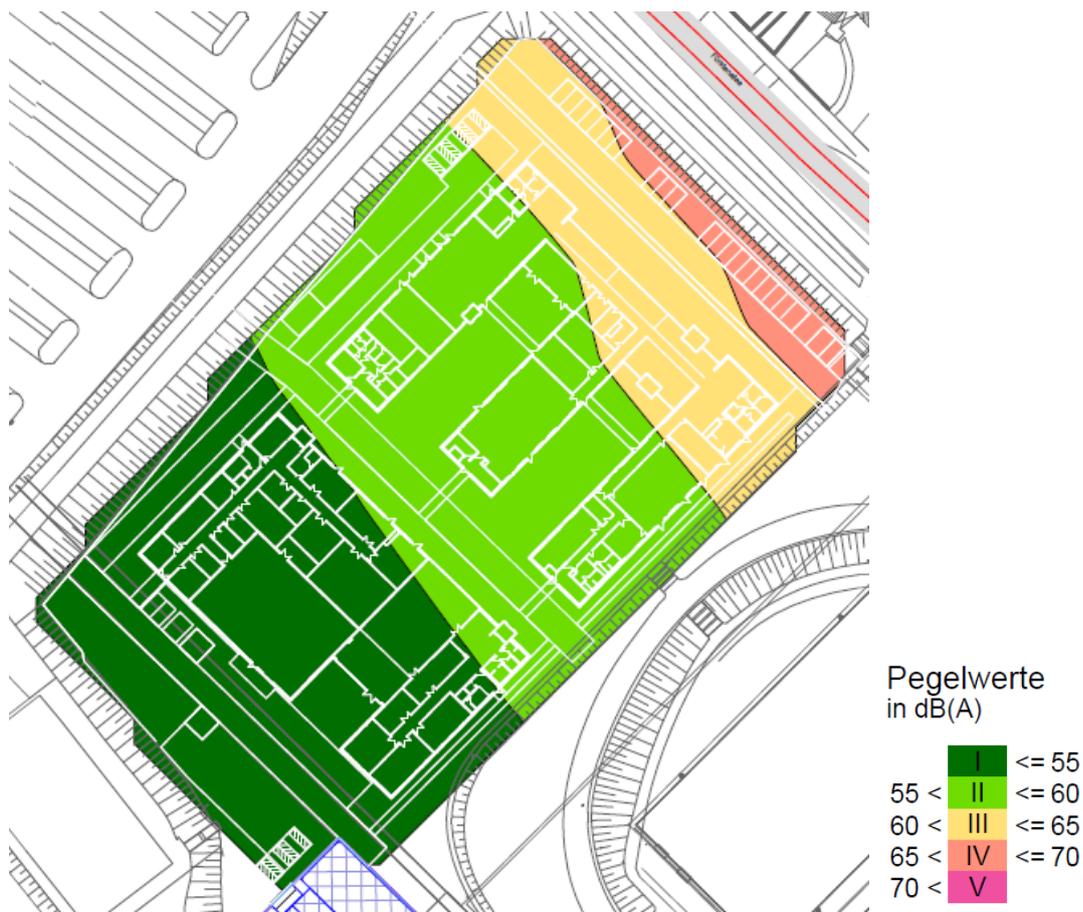


Abb. 12: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Zudem werden die Auswirkungen auf der Ottilienquelle durch den entstehenden Ziel- und Quellverkehr im Sinne einer Beeinträchtigung der umliegenden, schutzwürdigen Bebauung betrachtet. Um bei den Berechnungen auf der sicheren Seite zu liegen, wird nicht die Veränderung, die sich aus der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum bestehenden Planungs-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

recht ergibt, berücksichtigt, sondern die Veränderung zur heutigen Bestandssituation. Die Berechnungen kommen dabei zu dem Ergebnis, dass der Erschließungsverkehr eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 2,1 dB(A) verursacht. Dabei sind die im Jahresmittel zu erwartenden Verkehrsmengen des Zusatzverkehrs maßgeblich. Die größte Immissionsbelastung ergibt sich für den Immissionsort 5b an der Ottilienquelle. Die für Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl tags als auch nachts unterschritten. Für die schutzwürdige Bebauung am Fürstenweg ergeben sich durch den Erschließungsverkehr Erhöhungen der Mittelungspegel von weniger als 1 dB(A), wobei es hier auch zu einer Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr auf dem Fürstenweg kommt.

Die Betrachtung des anlagenbezogenen Lärms ausgelöst durch das Parkhaus und die Stellplatzanlagen basiert auf folgenden Annahmen. Für die 22 Besucherstellplätze werden für die Tageszeit zwei Stellplatzwechsel je Stellplatz vorausgesetzt. Bezogen auf die Parkpalette wird von einer Geschosshöhe von 2,50 m, einer offenen Ausführung der Außenfassaden und gemäß der vorliegenden Parkhausplanung von 44 Stellplätzen je Parkebene ausgegangen. Dabei ist festzustellen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) durch den anlagenbezogenen Lärm des Parkhauses und der Besucherstellplätze an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Bei der Beurteilung der Parkplatzlärmimmissionen des Parkhauses in der Nachtzeit lässt sich dies ebenso übertragen. Bezüglich der Nutzung der Besucherstellplätze wird grundsätzlich von einer tageszeitlichen Nutzung ausgegangen.

Falls im Rahmen eines zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens jedoch ersichtlich wird, dass entgegen dieser Annahme eine Nutzung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr stattfindet, ist eine weitere, schalltechnische Untersuchung notwendig.

Auf den Dachflächen des ZM2 ist die großflächige Errichtung von Kühl- und Lüftungsanlagen geplant. Da diese erfahrungsgemäß ganztägig betrieben werden, ist schalltechnisch die ungünstigere Nachtzeit zu betrachten. Eine abschließende und detailliertere Prüfung ist erst zum Baugenehmigungsverfahren unter Kenntnis der technischen Informationen aller Anlagenbestandteile und der abschließenden Positionen möglich. Das vorliegende Gutachten weist daher darauf hin, dass das nordöstlich angrenzende Reine Wohngebiet dabei den höchsten Schutzanspruch einnimmt. Um die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit einzuhalten, ist in der Summe bei gleichmäßiger Verteilung aller Lüftungstechnischen Anlagen als Garantiewert ein Schallleistungspegel von 78 dB(A) einzuhalten.

Abschließend erfolgt die Beurteilung des Sportlärms auf das Sondergebiet SO<sup>2</sup>, dessen Schutzkategorie einem Mischgebiet gleichgesetzt wird. Dazu sind gewisse typisierende Emissionskennwerte für die Nutzung von Fußballplätzen und einer Nutzung des Vereinsheims heranzuziehen. Bezogen auf den Sportbetrieb werden verschiedene Nutzungssituationen während des Spiel- und des Trainingsbetriebs außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten dargestellt. Unabhängig von der Nutzungssituation kann festgestellt werden, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert im gesamten Plangebiet eingehalten werden kann. Die größte Immissionsbelastung tritt dabei in Situation V (Fußball-Punktspielbetrieb, 100 Zuschauer, innerhalb der Ruhezeit) an der östlichen Grenze des Plangebiets auf. Bei einer möglichen Nutzung des Vereinsheims in der Nachtzeit mit elektroakustisch verstärkter Musik o.ä. ist mit einer Unterschreitung des Immissionsrichtwerts zu rechnen.

Detailliertere Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

## 7.8 Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse des Anbieters Telefónica Germany GmbH & Co. OHG tangiert. Das Unternehmen führt aus, dass das Plangebiet von der Telekommunikationslinie 305530007 durchkreuzt wird und in der Planung zu berücksichtigen ist.

Vor allem bei der Aufstellung und Positionierung von Baukränen und anderen Konstruktionen ist eine Abstimmung erforderlich. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen und müssen einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 Metern und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10 Metern einhalten. Die erste Fresnelzone der Richtfunkverbindung liegt im Bereich von 170 Metern ü. NHN.

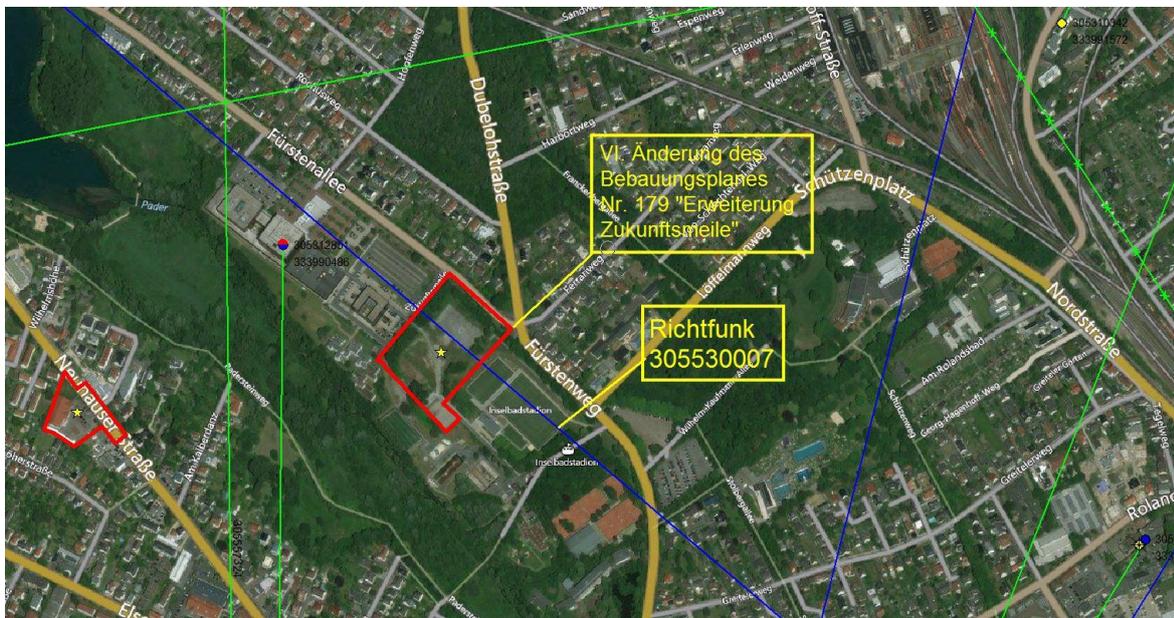


Abb. 13: Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Der Bebauungsplan setzt bereits maximale Gebäudehöhen fest, indem das Sondergebiet eine Höhe von maximal 127,0 Metern ü. NHN und die Parkpalette von maximal 126,50 Metern ü. NHN einnehmen darf. Die benannte Höhenangabe wird demnach durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich unterschritten, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Funkverbindung ausgegangen wird. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, indem insbesondere bei der Aufstellung von Baukränen, Antennen oder anderweitigen Anlagen ab einer Höhe von mehr als 170 Metern ü. NHN eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich wird.

## 8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Im Baugenehmigungsverfahren ist für alle Baumaßnahmen ein Begrünungsplan vorzulegen. Diese sollten mindestens die folgenden Gesichtspunkte aufgreifen: Abfallsammelstellen, Wertstoffbehälter und Trafostationen sind mindestens 1,80 Meter hoch einzugrünen. Zudem

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

sind Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen und entsprechende Pflegemaßnahmen extensiv auszuführen.

Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Eigenwerbung der hochschulbezogenen Einrichtungen zulässig. Sie 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,
- das Straßen- und Platzbild.

Anlagen der Fremdwerbung sind grundsätzlich ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zur Größe und den Ausladungen der Werbeanlagen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### 9. Umweltbelange

Die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Da die ermittelte zulässige Grundfläche unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden. Im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 wurde eine vollumfängliche Umweltprüfung durchgeführt, die durch die voraussichtlichen Eingriffe der Planvorhaben keine wesentlichen Umweltauswirkungen erkennen ließ. Es wurden aber Festsetzungsvorschläge und Hinweise bzgl. der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei den baulichen Eingriffen formuliert. Da es sich bei der geplanten VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 vorwiegend um geringfügige Modifizierungen und Anpassungen bestehender Strukturen handelt, in denen bereits als Bauflächen ausgewiesene Bereiche neu betrachtet worden sind, besteht für diese Flächen kein weiterer Kompensations- oder Prüfbedarf. Die erhaltenswerten Grünbestände und Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebiets aus den Böschungflächen, die das Erscheinungsbild des Plangebiets prägen, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung gesichert. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche des Parkhauses können sich ggf. Änderungen der lärmtechnischen Untersuchung in Bezug auf die Parkplatzlärmimmissionen ergeben. Ausführungen dazu sind dem Kapitel 7.7 Immissionsschutz zu entnehmen.

Die im Plan dargestellte Verkehrsgrünfläche ist eine nachrichtliche Darstellung, die den Bestand oder die Ausbildung straßenbegleitender Grünflächen symbolisiert, und wird aus der derzeit rechtskräftigen Plandarstellung übernommen. Die endgültige Ausbauf orm bleibt der verkehrstechnischen Detailplanung vorbehalten.

Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich, dem das Hochwasserereignis HQ100 zugrunde liegt. Die Bereiche werden überflutet, wenn die bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen versagen oder ihre Bemessungsgrenze überschritten wird. Die Gebiete sind den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen und werden Hochwasserereignissen mit mittlerer Wahrscheinlichkeit zugeordnet. Die Genehmigung zur Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten bedarf einer Beteiligung der Unteren Wasserbehörde. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten wird eine hochwasserangepasste Bauweise im Rahmen der Eigenvorsorge der einzelnen Bauherren empfohlen. Während der Aufstellung der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ wurde bereits da-

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

rauf hingewiesen, dass als Basement für die neuen Gebäude eine Mindesthöhe von 105 m ü. NHN entsprechend des Niveaus des ZM1 angenommen werden sollte. Für die Bebauung des Baufelds ZM2 wird das Basement der Ottilienquelle (etwa 109,5 m ü. NHN) angenommen, so dass für das Planvorhaben auf dieser Ebene keine Hochwassergefährdung besteht.

### 10. Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 27.240 m<sup>2</sup> auf. Die Gesamtfläche setzt sich aus den folgenden Nutzungen zusammen:

Sonderbauflächen SO <sup>2</sup> und SO <sup>PP</sup>	17.352 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.923 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	1.990 m <sup>2</sup>
Grünflächen	5.973 m <sup>2</sup>

### 11. Hinweise / Sonstiges

#### 11.1 Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 11.2 Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### 11.3 Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h 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).

Ob bei der Planung von Gebäudeteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist, ist im Einzelfall mit der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn abzustimmen.

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.

### 11.4 Wassergefährdende Stoffe und Gewässerbenutzungen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) sind die jeweils gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten.

Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern sowie des Grundwassers (z. B. Entnahmen, Einleitungen, Geothermie/Erdwärmenutzungen usw.) ist im Vorfeld grundsätzlich die wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung einzuholen.

### 11.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Die Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten ist auf den Zeitraum November bis Februar beschränkt. Die Arbeiten dürfen nur in Begleitung einer Fachkraft für Fledermausschutz erfolgen. Höhlenbäume sind auf eventuell überwinterte Individuen zu untersuchen, angetroffene Tiere sind u. U. umzusiedeln.
- Zum Erhalt potentieller Quartierstandorte sind Minderungsmaßnahmen erforderlich: Bei den Fäll- und Rodungsarbeiten gewonnene geeignete Stammabschnitte (Länge ca. 0,5 - 1,2 m/ca. 5 - 6 Stück) mit Höhlungen sind im benachbarten Gehölzbereich als Totholz an Bäumen zu fixieren. Die Durchführung erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit den Fäll- und Rodungsarbeiten.
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel (insbes. Gehölzbrüter) im Verlauf der Bebauungsentwicklung.
- Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

### 11.6 Informationen über Normen

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

### 11.7 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet ist von unterschiedlichen Hochwasserrisiken, darunter dem Hochwasserereignis HQ100 und dem Extremhochwasser, betroffen. Im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100, bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen) und im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert u.a. die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes.

### 11.8 Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

### 11.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

## VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“

---

### 11.10 Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie vom Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraums zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 170 Meter ü. NHN mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben mit einer Höhe von mehr als 30,0 Metern über Grund dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

### 11.11 Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## 12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf der VI. Änderung Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

## 13. Gesamtabwägung

Mithilfe der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Änderungsbedarfe, die sich insbesondere aus den Maßgaben des Siegerentwurfs für die Bebauung des Baufelds „Zukunftsmeile 2“ als nächsten Baustein innerhalb des Innovationsstandorts „Zukunftsmeile Fürstenallee“ ergeben, in der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ planungsrechtlich abgesichert.

Da sich die einzelnen Änderungsbelange in die übergeordneten Rahmenbedingungen des städtebaulichen Gesamtkonzepts einfügen, ist die Bebauungsplanänderung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

### II. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Da es sich bei der Aufstellung der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 „Erweiterung Zukunftsmeile“ um eine geringfügige Modifizierung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die das übergeordnete, städtebauliche Gesamtkonzept nicht wesentlich tangieren, handelt sowie um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:  
Paderborn, im September 2018

Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Striewe

Schultze