

# **STADT PADERBORN**

## **Bebauungsplan Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“**

### **Begründung**

**März 2019**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. SN 330**  
**„Gewerbeareal Stadionallee“**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Einzelhandelssteuerung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Nördlich der Stadionallee wird derzeit das Vorhaben der Ansiedlung eines Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf planungsrechtlich vorbereitet. Dessen künftiges Betriebsgrundstück erstreckt sich auch auf einen Teil des Stadionparkplatzes P2. Der Stadionparkplatz P2 wird insgesamt nicht mehr als solcher benötigt, auch ist dessen verbleibende Teil nach Inanspruchnahme der überwiegenden Fläche für das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht mehr sinnvoll nutzbar. Die Fläche soll daher in Anlehnung an das Umfeld für eine allgemeine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue / Hoppenhof“ überplant. Der geltende Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Sondergebiet „Parkhaus/Stellplatzanlagen“ fest. Zur Umsetzung der Planungsabsicht im Zusammenhang mit der benachbarten Einzelhandelsplanung ist daher eine Änderung der bisher geltenden Festsetzungen erforderlich.

Bis zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ für den geplanten Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf im Juli/August/September 2018 ist dies auf Grundlage des § 12(4) BauGB als dort „einbezogene Fläche“ verfolgt worden. Aufgrund einer zunehmend restriktiven Rechtsprechung zu solchen „einbezogenen Flächen“ wird die Planungsansicht aus Gründen der Rechtsicherheit nun aber gesondert als „Angebotsbebauungsplan“ durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. SN 330 verfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Neuordnung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und damit der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen der Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die Fläche ist von drei Seiten von Bebauung umgeben sowie daneben selbst bereits als Stadionparkplatz Teil der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO liegt mit knapp 0,25 ha deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch wird die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nicht durch diesen Bebauungsplan begründet, ein entsprechendes Vorhaben (Parkplatz in entsprechender Größe) ist bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts auf den Flächen des Plangebiets und den westlich angrenzenden Flächen zulässig. Der Bebauungsplan wird somit im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. SN 330 ist zum Aufstellungsverfahren ergänzend festzuhalten: Sein grundlegender Planinhalt war bisher einer der Gegenstände des Aufstellungsverfahrens zum vB-Plan Nr. SN 303. Für diesen wurden im September/ Oktober 2017 die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt, im Juli/August/September 2018 eine erste öffentliche Auslegung und formale Behördenbeteiligung durchgeführt. Öffentlichkeit und Behörden etc. haben somit auch zu den nun gesondert verfolgten Planinhalten des Bebauungsplans Nr. SN 330 bereits frühzeitig Informationen sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1)/4(1) BauGB erhalten. Der nun eigenständige Bebauungsplan Nr. SN 330 wurde somit direkt in die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3(2)/§ 4(2) BauGB gegeben.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ liegt mit einer Größe von etwa 0,31 ha im Nordwesten von Paderborn in der Gemarkung Schloss Neuhaus. Es ist Teil des Gewerbestandorts zwischen der Paderborner Straße im Süden und der Bundesstraße B 1 im Norden. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch gewerbliche Bebauung im festgesetzten Gewerbegebiet,
- im Süden durch die Flächen der mittlerweile fertiggestellten Stadionallee und deren Übergang in die bereits vorhandene Straße Stedener Feld. Weiter südwestlich befindet sich das Möbelhaus Finke mit seinen Stellplätzen.
- Im Westen schließt der in Aufstellung befindliche, Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ an. Aktuell wird diese Fläche noch als Parkplatz und landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Plankarte. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst einen Teil des Flurstücks 1294 der Flur 1, Gemarkung Schloss Neuhaus.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Teil des Stadionparkplatzes P2 der westlich gelegenen Benteler-Arena mit insgesamt rd. 600 Stellplätzen genutzt. Diese Fläche ist hochgradig versiegelt. Im Westen grenzt der übrige Teil der Parkplatzfläche P2 an. Das städtebauliche Umfeld wird im Nordwesten, jenseits der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue), durch weitere intensiv genutzte Ackerflächen und einen Gewerbebetrieb (Agrarhandel/Hofladen) geprägt.

Im Norden und Osten schließt kleinteilig Gewerbebetriebe des Gewerbegebiets „Am Hoppenhof“ insbesondere mit Büronutzungen an. Im Mischgebiet nordwestlich der Planflächen zwischen der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und der Straße Am Hoppenhof sind zudem vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden. Im Südwesten befindet sich das Einrichtungshaus Finke. Diesem sind östlich umfangreich versiegelte Stellplatzflächen vorgelagert

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. SN 260 und dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Auf Grundlage der dort festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 1,0 ist hier eine Vollversiegelung zulässig und auch umgesetzt.

### 3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Einzelhandelssteuerung

#### a) Landesplanung

Der im Februar 2017 neu aufgestellte **Landesentwicklungsplan LEP NRW** definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien. In diesen wurde unter anderem der 2013 aufgestellte Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW), Teilplan Großflächiger Einzelhandel, übernommen (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der LEP NRW befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren, dessen Inhalte

sind für die vorliegende Planung nicht relevant. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens ist insbesondere der im LEP NRW verankerte Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich hinein relevant. Dem wird die vorliegende Planung gerecht, indem die verbleibenden „Restfläche“ des im Übrigen für eine Einzelhandelsansiedlung in Anspruch genommenen Stadionparkplatzes P2 für eine umgebungsangepasste gewerbliche Nachnutzung neu geordnet und damit reaktiviert wird.

Der **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn-Höxter**, konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben. Die in 2016 aufgestellte 9. Änderung des Regionalplans stellt den Bereich zwischen Paderborner Straße, Heinz-Nixdorf-Ring, B 1 und Stadion insgesamt als *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) dar. Die Stadt hatte dieses Änderungsverfahren angestoßen, da dieser Siedlungsbereich bereits im Bestand überwiegend vom großflächigen Einzelhandel (Möbel) sowie von Gewerbenutzungen mit schwerpunktmäßig eher geringem Emissionsaufkommen (Dienstleistung, Büro, Verwaltung etc.) geprägt ist und u. a. auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn (2015) als Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ entwickelt werden soll. Dies wird aktuell durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 verfolgt, der gleichzeitig den Anlass für die vorliegende Überplanung des durch das Einzelhandelsvorhaben nicht beanspruchten Teils des ehemaligen Stadionparkplatzes P2 für gewerbliche Nachnutzungen darstellt.

Sowohl die rd. 200 m nördlich verlaufende B 1, als auch die rd. 1.000 m westlich verlaufende A 33 sind als *Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr* dargestellt. Der Heinz-Nixdorf-Ring im Osten ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* im Regionalplan enthalten.

Die geplante Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in Angliederung an die östlich und nordöstlich gelegenen, gewerblichen Nutzungen entspricht den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Die landesplanerische Anfrage zur 138. FNP-Änderung, die neben dem westlich angrenzend geplanten Einzelhandelsstandort auch die gewerbliche Fortentwicklung im vorliegenden Geltungsbereich umfasst, ist Anfang März 2018 gestellt worden. Mitte April 2018 hat die Bezirksregierung Detmold die landesplanerische Zustimmung erteilt.

## **b) Flächennutzungsplanung**

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn** ist das vorliegende Plangebiet als *Sonderbaufläche „Parkplatz“* ausgewiesen, ebenso wie der westlich angrenzende Bereich. Die Flächen im Norden, Osten und Süden sind als *Gewerbegebiet*, *Sonderbaufläche „Möbeleinrichtungshaus“* und *Mischgebiet* dargestellt.

Parallel zur derzeit ebenfalls stattfindenden Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 für die westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Flächen wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dort vorgesehenen Sondergebiets SO „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“ die **138. FNP-Änderung** durchgeführt. Aufgrund dieser Einzelhandelsplanung für den größten Teil des ehemaligen Stadionparkplatzes P2 ergibt sich auch das Erfordernis zur Neuordnung des vorliegenden Plangebiets (= durch das Einzelhandelsvorhaben nicht in Anspruch genommene „Restfläche“ des Stadionparkplatzes P2). Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der 138. FNP-Änderung die Darstellung auch für das vorliegende Plangebiet in *gewerbliche Baufläche* geändert. Der Bebauungsplan Nr. SN 330 wird somit künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. SN 330 liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsplans**. Darüber hinaus liegen im Plangebiet und im Umfeld keine **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich ebenso nicht im Plangebiet.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte liegen in größerer Entfernung im Nordosten und Osten außerhalb des Siedlungsbereichs um die Stadionallee.

Eine naturschutzfachliche Wertigkeit ist mit Blick auf die bestehenden, versiegelten Parkplatzflächen nicht vorhanden.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebiets** und auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet der Alme beginnt etwa 700 m westlich. Die Empfindlichkeit des Standorts bezüglich **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** befinden sich im Plangebiet schluffige Lehm Böden als Parabraunerde und zum Teil als Pseudogley-Parabraunerde (L3). Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Zum Teil ist schwache Staunässe vorhanden. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar.

Nach den **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup>** sind die im östlichen und zentralen Bereich vorkommenden Parabraunerden landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** kartiert worden. Sie sind aufgrund der bisherigen intensiven Parkplatznutzung und der damit einhergehenden Versiegelung jedoch bereits stark überprägt.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), 2008

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn; Krefeld 1991

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

**Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** sind im Plangebiet und dem direkten Umfeld nicht bekannt. Im Rahmen einer Voruntersuchung zum ebenfalls derzeit in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ wurde ein Umwelttechnisches Gutachten<sup>4</sup> eingeholt. Zur Überprüfung des Baugrunds auf eventuelle Schadstoffbelastungen wurden dabei vier Mischproben gebildet und jeweils auf den Parameterumfang untersucht. Insgesamt wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt. Aus altlastenrechtlicher Sicht ist daher gemäß des Gutachtens kein weiterer Handlungsbedarf zu erkennen.

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Erkenntnisse über eine **Kampfmittelbelastung** des Plangebiets liegen bisher nicht vor. Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen sind, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Baudenkmale** sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier nach bisherigem Kenntnisstand keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich ein **Bildstock mit Kreuzifix** (Objektnr.: A-227 Denkmalliste Paderborn). Des Weiteren ist auf der Fundpunktkarte der Archäologen östlich des Plangebiets der **Fundpunkt 4218,31** vermerkt.

Der LWL - Archäologie in Westfalen hat im Zuge der bisherigen Beteiligungsschritte zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ auf ein vermutetes **Bodendenkmal** im Plangebiet hingewiesen (DKZ 4218, 0241). Im Herbst 2018 wurden daher archäologische Sondierungen im Bereich der Fläche nördlich der Stadionallee durchgeführt. Bei den Sondierungen sind keine archäologisch relevanten Befunde zum Vorschein gekommen. Die betreffende Fläche ist daraufhin durch die Stadtarchäologie mit dem Schreiben vom 25.10.2018 freigegeben worden.

Die Eintragung des Bodendenkmals B-9 „Siedlungsplatz Wilhelmshöhe“ im Bereich der Straße Am Hoppenhof wurde 2007 bereits teilweise gelöscht. Eine Teilfläche des Bodendenkmals am Heinz-Nixdorf-Ring, gegenüber vom Hoppenhof ist jedoch noch mit der **DKZ Nr. 4218,31 B** eingetragen.

---

<sup>4</sup> GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG: Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten, Karlsruhe, Oktober 2016

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz.

#### **4. Planungsziele und Plankonzept**

Die vorliegende Planung steht im direkten Zusammenhang mit der ebenfalls derzeit stattfindenden Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303. Dieser soll das Vorhaben der Ansiedlung eines Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf auf den westlich angrenzenden Flächen zwischen der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und Stadionallee planungsrechtlich absichern. Durch das Einzelhandelsvorhaben wird auch der größte Teil des bisherigen Stadionparkplatzes P2 in Anspruch genommen. Dieser wird als solcher insgesamt nicht mehr benötigt. Aufgrund der Teilinanspruchnahme durch das benachbarte Einzelhandelsvorhaben ist auch keine andere städtebaulich sinnvolle Nutzung der restlichen Parkplatzflächen mehr möglich, da der hier geltende Bebauungsplan Nr. SN 260 im Übergangsbereich des Plangebiets Nr. SN 330 zu den Straßen Stadionallee und Stedener Feld ein Verbot der Zu- und Abfahrt festsetzt. Eine Erschließung des Grundstücks über die Straße Stedener Feld ist gewährleistet.

Daher besteht ein Planungserfordernis, um die Fläche unter Berücksichtigung der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen nördlich der Stadionallee wieder sinnvoll in den umgebenden Siedlungskontext einzubinden. Dazu soll eine gewerbliche Nachnutzung in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen im östlichen und nordöstlichen Umfeld planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen orientieren sich daher an den angrenzenden Bebauungsplänen sowie an den bestehenden Verhältnissen im Umfeld. Das bisherige Zu- und Abfahrtsverbot entlang der angrenzenden Straßen (Übergangsbereich Stadionallee/Stedener Feld) soll entfallen, um eine angemessene Erschließung zu gewährleisten.

#### **5. Inhalte und Festsetzungen**

##### **5.1 Art der Nutzung**

Festgesetzt wird insgesamt ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEN). Damit soll die Möglichkeit für eine gewerbliche Nutzung in Angliederung an die vorhandenen Betriebe im Umfeld eröffnet werden. Im direkten Anschluss an die Planfläche sind i. W. Büronutzungen vorhanden. In geringer Entfernung nordwestlich besteht ein festgesetztes Mischgebiet. Gewerbegebiete dienen grundsätzlich vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zur Berücksichtigung dieser Nachbarschaft wird für das Gewerbegebiet daher insbesondere festgesetzt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Emissionspotenzial ist damit auf ein Niveau analog zu einem Mischgebiet begrenzt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass auch in diesem Rahmen eine substanzielle gewerbliche Nutzung möglich ist.

Um die Zielsetzung der Angliederung an die bestehenden Nutzungen weiter zu verfolgen, werden einige Nutzungen analog zu den vorhandenen Bebauungsplänen (z. B. B-Plan Nr. SN 260A) ausgeschlossen:

**a) Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze** werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Stadtbild im bestehenden Siedlungszusammenhang zu sichern. Von Relevanz ist dabei insbesondere auch die Lage an der stadtgestalterisch wichtigen Stadionallee. Weiterhin soll durch diesen Ausschluss auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu eher immissionsempfindlichen Büronutzungen weiter Rechnung getragen werden.

**b) Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.)** sind unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Stadtbild ausüben können (siehe dazu auch Vergnügungsstättenkonzept Stadt Paderborn, Planersocietat Dortmund Oktober 2011). Darüber hinaus soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust oder Trading-Down-Effekt vermieden werden, der die Attraktivität des Standorts v. a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde. Gleiches gilt insbesondere auch aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Lage im Umfeld des Stadions, direkt an der Stadionallee. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel, dort eine gewerbliche Nutzung entsprechend des Umfelds unterzubringen nicht gerecht.

### **c) Verkaufsstätten des Einzelhandels**

Das 2015 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>5</sup> für die Stadt Paderborn empfiehlt grundsätzlich, Einzelhandelsnutzungen unabhängig von der Größenordnung i. W. in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Die Empfehlungen berücksichtigen das grundsätzliche Ziel, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln und den Einzelhandel in die zentralen Bereiche zu lenken. Die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung werden auch bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt.

Nach dem Einzelhandelskonzept befindet sich das Gewerbegebiet innerhalb des Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“. Dieser soll vor allem der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit den Hauptsortimentsbereichen Möbel sowie Baumarkt dienen. Im Übrigen empfiehlt das Konzept an dieser Stelle einen „restriktiven Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sowie weiterer [...] Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten“ und einen „differenzierten Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten“.

Auf dieser Grundlage erfolgt im vorliegenden Gewerbegebiet daher ein grundsätzlicher Einzelhandelsausschluss. Auf diese Weise wird insbesondere auch das Ziel verfolgt, die Fläche für „eigentliche“ Gewerbebenutzung analog zum östlichen Umfeld zu reservieren.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse sowie in Bezug auf den Umsatz untergeordnet ist. Auf diese Art und

<sup>5</sup> Stadt + Handel(2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn – Endbericht, Dortmund, Oktober 2015

Weise wird ein untergeordneter Verkauf z. B. von handwerksbezogenen Waren ermöglicht, um Betrieben, zu deren Charakter ein solcher Verkauf gehört, einen angemessenen Spielraum zu lassen und keine unnötigen Beschränkungen zu treffen. Dies betrifft z. B. Tischlerbetriebe mit dem Verkauf von Beschlägen o. ä.

**d) Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Sie sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. SN 330 handelt es sich dabei nach Auffassung der Stadt insbesondere um die direkt angrenzenden Einzelhandelsnutzungen (Möbelmarkt, künftiger Baumarkt mit Gartencenter) im Westen und Südwesten sowie die Benteler-Arena, ebenfalls im Westen. Diese sind mit Blick auf die Frequentierung durch Kunden und Besucher, aber auch die größere Zahl an Arbeitsplätzen als solche zu schützende Gebiete anzusehen. Daneben sind die Bundesstraße B 1 (etwa 200 m nördlich) und die Autobahn A 33 (etwa 1.000 m westlich) als zu schützende Gebiete anzusehen.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen<sup>6</sup>. Bei Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend. Auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben.

Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die stoffspezifisch Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

---

<sup>6</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publi-kationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publi-kationen/kas/KAS_18.pdf)

Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets und seiner geringen Ausdehnung ist es in Bezug auf die o. g. schutzwürdigen Gebiete nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht einmal zur Ansiedlung von Betrieben der Klasse I mit einem Achtungsabstand von 200 m geeignet.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vor-liegend geplanten Gewerbegebiet in der direkten Nachbarschaft zu schutzwürdigen Gebieten i. W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden.

Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Regelungen werden unter Beachtung der Gegebenheiten im Umfeld bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Es wird eine **Grundflächenzahl** GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und gewährleistet eine möglichst effektive und flexible Ausnutzung der relativ schmal zugeschnittenen Fläche.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird analog zu den gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie den Regelungen der angrenzenden Bebauungspläne mit vier Vollgeschossen bestimmt. Für eine möglichst effektive Ausnutzung der vier Vollgeschosse wird eine **Geschossflächenzahl** GFZ von 2,4 im Gewerbegebiet festgesetzt, was ebenfalls dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO entspricht.
- In Anlehnung an die nördlich und östlich angrenzende gewerbliche Bebauung sowie die dort geltenden Bebauungspläne eine **Gesamthöhe der baulichen Anlagen** von maximal etwa 15 m über einer angenommenen Bezugshöhe von 113 m über NHN vorgesehen. Diese liegt etwa 1 m über dem vorhandenen Gelände, da eine Aufhöhung um etwa 1 m für den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Straße Stedener Feld erforderlich wird. Die Festsetzung gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung verträglich in das bauliche Umfeld einfügen wird. Bei Geländemodellierungen sind die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen in Bezug auf Aufschüttungen zu berücksichtigen.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. um bis zu 3 m zugelassen werden, um im Einzelfall entsprechende innerbetriebliche Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine solche Überschreitung ist betriebsbezogen ggf. erforderlich, wird aber im Zuge der konkreten Planung mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Daher sind die Anlagen nur in untergeordnetem Umfang zulässig und müssen zusätzlich einen Abstand von 3 m zur Außenwand einhalten, um die optischen Auswirkungen zu mindern.

- Als Bauweise wird eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, die auf der offenen Bauweise basiert, aber Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dies entspricht den typischen Verhältnissen an einem Gewerbestandort. Insgesamt wird sie als sinnvoll und angemessen angesehen.
- **Nebenanlagen** werden innerhalb eines Abstands von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stadionallee ausgeschlossen. Damit soll das Straßenbild der Stadionallee sowie der Straße Stedener Feld von kleinteiligen, untergeordneten baulichen Anlagen freigehalten werden. Entsprechende nachteilige optische Wirkungen im Straßenraum können damit in diesem stadtgestalterisch wichtigen Straßenzug ausgeschlossen werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung bleiben im Sinne der Funktionalität ausdrücklich notwendige Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen.

Diese planungsrechtlichen Regelungen sollen insgesamt zur städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Plangebiets beitragen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Umfeld herrscht bei den bestehenden Nutzungen das Flachdach als Dachform vor. Für die geplanten Gebäude des Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf ist ebenfalls überwiegend eine Ausführung mit Flachdächern vorgesehen. Lediglich der Drive-In soll ein flach geneigtes Satteldach erhalten. In diesem Kontext werden innerhalb des vorliegenden Plangebiets Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 12° als zulässig festgesetzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Regelungen gewährleisten eine relativ einheitliche Dachlandschaft für den gewerblich geprägten Standort.

Bei gewerblichen Nutzungen ist mit der Errichtung von Einfriedungen zur Absicherung von Betriebsflächen zu rechnen. Die Einfriedungen müssen dabei einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinien einhalten und sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als Zäune zulässig. Zudem sind Zäune als Stabgitterzaun herzustellen. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden. Die Vorgaben sichern eine harmonische Einbindung dieser erforderlichen technischen Anlagen in den gewerblichen und durch das nahe gelegene Stadion geprägten Gesamtstandort.

Werbeanlagen kommen grundsätzlich freistehend sowie am Gebäude angebracht vor. In den Bebauungsplan werden grundlegende Gestaltungsregelungen aufgenommen, die analog zu ähnlichen Planungen der Stadt getroffen werden und einen deutlichen Spielraum für die Umsetzung belassen, gleichzeitig aber das Umfeld berücksichtigen. Ebenfalls werden gängige Regelungen zur Stellplatzbegrünung festgesetzt, um die zu erwartende Versiegelung durch Bepflanzungen aufzulockern. So ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die Planfläche grenzt direkt nördlich an den Übergangsbereich zwischen den Straßen Stedener Feld und Stadionallee an. Die Stadionallee wurde Ende 2018 fertiggestellt. Die äußere

Erschließung ist somit gegeben. Eine innere öffentliche Erschließung ist aufgrund der geringen Größe des geplanten Gewerbegebiets nicht erforderlich.

Anschlüsse an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bieten die Paderborner Straße im Süden, der Heinz-Nixdorf-Ring im Osten sowie die Bundesstraße B 1 und die Autobahn A 33 im weiteren Umfeld. Das Plangebiet ist verkehrlich somit sehr gut und leistungsfähig angebunden.

Ein relevantes Zusatzverkehrsaufkommen wird vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nachnutzung einer nur etwa 0,3 ha großen Teilfläche des vormaligen Stadionparkplatzes P2 aufgrund der Planung nicht gesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer stehen die vorhandenen und in Umsetzung befindlichen Straßenräume und Seitenbereiche zur Verfügung. Für den Radverkehr wird dabei grundsätzlich eine Führung auf den Fahrbahnen favorisiert. Eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist durch die ca. 200 m südlich gelegene Haltestelle „Stedener Feld“ sowie die ca. 400 m südöstlich gelegene Haltestelle „Arena/Almeaue“ gewährleistet. Diese werden von den Buslinien 6 (Sande - HBF – Auf der Lieth) und 68 (Sande – Hbf – Schöne Aussicht) angefahren. Über diese Linien sind die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in kurzer Zeit zu erreichen.

## 5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig geprüft worden.

Relevante Immissionskonflikte für die geplante, gewerbliche Nutzung werden aus dem Umfeld nicht gesehen.

Der Immissionsbeitrag der gewerblichen Nutzung für das Umfeld wird durch die festgesetzte Nutzungsbeschränkung des Gewerbegebiets mit der Zulässigkeit nur von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, umgebungsverträglich eingegrenzt.

Im Rahmen der Umsetzung können Lichtimmissionen durch die Beleuchtung der Betriebe, beleuchtete Werbeanlagen u. ä. auftreten. Unzumutbare erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind auf Genehmigungsebene zu unterbinden.

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (z. B. Staub, Geruch, Erschütterungen) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im gewerblich geprägten Siedlungsgefüge in der Nähe übergeordneter Verkehrsstrassen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Erhebliche derartige Belastungen durch die Planung werden nicht erwartet. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt.

Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich zum Immissionsschutz sowie zum vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Fragen der technischen Erschließung werden nach bisherigem Kenntnisstand im Bestand i. W. als gesichert angesehen. Anschlüsse an die im Umfeld vorhandenen Verbundnetze etc. sind vorzusehen.

Gemäß Versorgungsträger befinden sich im Plangebiet Richtfunktrassen. Diese können durch bauliche Vorhaben beeinträchtigt werden, wenn diese höher als 20 m sind. Bei der Bundesnetzagentur heißt es hierzu: „Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten.“ Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Gebäudehöhen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ wird eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse nicht gesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind somit insgesamt keine weiteren Maßnahmen dazu erforderlich.

Für die Schmutzwasserableitung in die bestehende Trennkanalisation in der Straße Stedener Feld (Schmutzwasserkanal DN 250) ist eine Aufhöhung des Geländes um etwa 1 m erforderlich. Dies wird bei den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu Grunde gelegt. In der Umsetzung sind die erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Löschwasserversorgung, Abstände zwischen Hydranten etc. sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelung zu sichern ((insbesondere entsprechende DVGW-Arbeitsblätter). Nach Angaben der Westfalen Weser Netz GmbH im bisherigen Beteiligungsverfahren zum vB-Plan Nr. SN 303 kann der Trink- und Löschwasserbedarf aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### b) Wasserwirtschaft und Landeswassergesetz

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen der Überlegungen des Stadtentwässerungsbetriebs (STEB) und des Stadtplanungsamts ist aufgrund der vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse eine Vollversickerung des Regenwassers ausgeschlossen. Aufgrund von Änderungen in der Gesamterschließung sind auch Überlegungen zur Entwässerung des Umfelds im Bereich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) angestellt worden. Insgesamt ist laut STEB folgende Vorgehensweise denkbar:

Die Regenwasserableitung erfolgt ebenfalls über einen Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation in der Straße Stedener Feld. Aufgrund der DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis mit Rückhaltevolumen bei einem 30-jährigen Hochwasser zu führen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser kann die abzuleitende Niederschlagsmenge reduzieren. Dies wird bei Beachtung der einschlägigen technischen Regeln dafür aus ökologischer Sicht grundsätzlich empfohlen.

## 5.7 Grünordnung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt eine Restfläche im Siedlungszusammenhang im Nordwesten von Paderborn dar. Es ist durch die bisherige Nutzung als Stellplatzflächen bereits komplett anthropogen überprägt. Gleiches gilt für das Umfeld, welches durch die weitere bisherige Stellplätze des Stadions, die großen Gebäude des Stadions selbst und des vorhandenen Einrichtungshauses sowie weitere kleinteiligere Gewerbenutzungen ebenfalls einer deutlich anthropogenen Überprägung unterliegt. Wertvolle Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und im nahen Umfeld ist für alle natur- und landschaftsschutzbezogenen Schutzgüter von starken Vorbelastungen auszugehen.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope liegen in größerer Entfernung im Westen und Osten, außerhalb des Siedlungsbereichs. Insgesamt sind diese durch Verkehrsflächen und Bebauung vom überplanten Bereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

Der Ursprungsplan SN 260A „Stadionallee“ enthält mit Ausnahme von straßenbegleitenden Baumpflanzungen für die Planflächen keine grünordnerischen Festsetzungen. Auch im Rahmen der vorliegenden Planung wird aufgrund der erläuterten gegebenen Situation über die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung hinaus kein Anlass bzw. Erfordernis für zusätzliche grünordnerische Regelungen gesehen. Im Rahmen der Umsetzung ist mit einer gewissen Eingrünung auf den nicht überbaubaren Flächen insbesondere entlang der Einfahrtssituationen zu rechnen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Somit wird gemäß § 13a(2) BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen, darauf wird in dieser Begründung eingegangen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Die Sicherung einer umgebungsverträglichen gewerblichen Nachnutzung der als Stellplatz bereits versiegelten Fläche bringt dagegen positive Umwelteinwirkungen mit sich.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu

vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, hier insbesondere als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die zu überplanende Fläche wird seit längerer Zeit als Parkplatz genutzt und weist somit bereits eine vollständige anthropogene Überprägung auf bzw. ist schon versiegelt. Dies entspricht auch der vorhandenen planungsrechtlichen Situation. Die aktuelle Planung auf dieser versiegelten und von weiteren entsprechend versiegelten Flächen sowie Bebauung umgebenen Fläche dient der Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Standorts im Nordwesten Paderborns. Eine Beibehaltung der intensiven baulichen Nutzung für die Fortentwicklung des Gewerbe- und Sonderstandorts wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen im Umfeld sowie der städtischen Zielsetzungen hier als vertretbar angesehen. Die zulässige versiegelbare Fläche wird sich durch die geplante gewerbliche Folgenutzung gegenüber den planungsrechtlichen Möglichkeiten der bisher festgesetzten Parkplatzfläche (GRZ 1,0) verringern.

Die Stadt Paderborn ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Fortentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die aktualisierte Überplanung daher für angemessen und vertretbar erachtet, auch mit Blick auf die kartierte Schutzwürdigkeit der lokalen Böden.

Grundsätzlich wird ergänzend ein schonender Umgang mit vor Ort vorhandenem Mutterboden empfohlen bzw. seine Wiederverwertung angeregt. Allerdings ist aufgrund der vorhandenen Parkplatzversiegelung hier nicht mehr von verbliebenem Mutterboden auszugehen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände).

Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>7</sup> zu Grunde gelegt werden. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können bei Abfrage im November 2018 für das Messtischblatt 4218 (Quadrant 3, Paderborn) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 3 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie etwa 26 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) vorkommen. Aufgrund der Grenzlage Paderborns zwischen kontinentaler (KON) und atlantischer (ATL) biogeografischer Region ist das Artenvorkommen für beide Regionen wiedergegeben.

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

In der kontinentalen biogeographischen Region befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Feldlerche, der Feldsperling, der Gartenrotschwanz, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, die Nachtigall, der Pirol, die Rauschschwalbe, die Turteltaube, die Wachtel sowie die Waldohreule in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Für den Kiebitz und das Rebhuhn wird ein **schlechter Erhaltungszustand** attestiert.

Im Bereich der atlantischen biogeographischen Region ist unter den Vögeln für Baumpieper, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünschenkel, Kampfläufer, Kiebitz, Kleinspecht, Kuckuck, Mehlschwalbe, Neuntöter, Pirol, Rauchschatzwalbe, Wachtel und Waldohreule ein **ungünstiger Erhaltungszustand** festgehalten. Rebhuhn und Turteltaube werden in einem **schlechten Erhaltungszustand** aufgeführt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bislang liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen entsprechender Arten auf den überplanten Flächen vor.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten anthropogen genutzt und ist bereits versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Störeinflüsse durch Acker-, Gewerbe-, Wohn- und Gartennutzungen im Umfeld, das Stadion sowie die angrenzenden Verkehrswege, wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits nach Norden in die freie Landschaft jenseits der Bundesstraße B 1 ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte Wirkfaktoren nach der o. g. Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung gegenüber der jetzt bestehenden Parkplatznutzung nicht verschlechtern. Das Gebiet wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung aber allenfalls auf unversiegelten Randflächen ein geringes Lebensraumpotenzial analog zum Bestand auf umgebenden Flächen entwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Die Stadt geht bislang somit davon aus, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I hier ausreicht. Das Erfordernis faunistischer/floristischer Kartierungen/Untersuchungen wird hier nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht gesehen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Aufgrund der oben dargelegten, städtischen Entwicklungsziele ist die Planung erforderlich. Nach § 1a(3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich soweit der Eingriff bereits erfolgt oder zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. SN 330 überplant Teilflächen des geltenden Bebauungsplans Nr. SN 260, dieser setzt hier ein Sondergebiet „Parkhaus/Stellplatzanlagen“ mit einer GRZ von 1,0 fest. Damit ist eine Vollversiegelung zulässig und vor Ort auch vorhanden. Der Ausgleich der Fläche ist bereits im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ erfolgt und ausgeglichen worden. Der vorliegende Bebauungsplan bringt somit kein rechnerisches Ausgleichsdefizit mit sich.

Unabhängig davon gelten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB generell als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hier daher nicht erforderlich.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB ist aber klargestellt worden, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt.

Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. SN 330 ist zunächst zu berücksichtigen, dass hier bereits aufgrund des Ursprungsplans eine bauliche Nutzung zulässiger Vollversiegelung zulässig

und auch vor Ort vorhanden ist (Stadionparkplatz P2). Diese besitzt keine relevante Funktion für das örtliche Klima als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Sicherung der gewerblichen Nachnutzung auf der im Rahmen des westlich angrenzend verfolgten Einzelhandelsvorhabens verbliebenen, vorbelasteten Restfläche im Siedlungszusammenhang wird in diesem insgesamt gewerblich vorgeprägtem Umfeld für sinnvoll erachtet.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen und Solaranlagen zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sind im Übrigen die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GEN	0,31
Gesamtfläche	0,31

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Planinhalt war zu Beginn einer der Gegenstände des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. SN 303. Für diesen wurden im September/Okttober 2017 die frühzeitigen Beteiligungsschritte und im Juli/August/September 2018 eine erste öffentliche Auslegung und die formale Behördenbeteiligung durchgeführt. Öffentlichkeit und Behörden etc. haben somit auch zu den nun gesondert verfolgten Planinhalten des Bebauungsplans Nr. SN 330 bereits frühzeitig Informationen sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1)/4(1) BauGB erhalten. Der nun eigenständige Bebauungsplan Nr. SN 330 wurde somit direkt in die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3(2)/§ 4(2) BauGB gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde im Januar/Februar 2019 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind wiederum soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden. Von den Nachbarkommunen wurden keine Bedenken geäußert.

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 08.11.2018 wurde die Umbenennung der nördlich gelegenen „Almeaue“ in „Im Quinhagen“ und die Benennung der neugebauten Straße zwischen Stedener Feld und Verkehrskreisel am Stadion in „Stadionallee“ beschlossen. Im Zuge des Satzungsbeschlusses wurde die Benennung der Straßen in der Begründung sowie der Planzeichnung angepasst.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

**b) Planentscheidung**

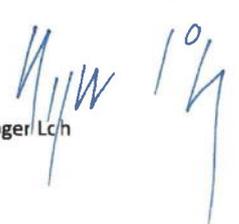
Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Ansiedelung von Gewerbebetrieben an der Stadionallee im Nordwesten von Paderborn. Zudem dient das Gebiet als Übergangsbereich zwischen dem geplanten Baumarkt im Westen und den überwiegend durch Büros genutzten östlichen Flächen am vorhandenen Gewerbebestandort „Am Hoppenhof“.

Die getroffenen Festsetzungen nehmen Bezug auf die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld und bereiten eine städtebaulich geordnete, gewerbliche Nachnutzung des östlichen Teils des Stadionparkplatzes P2 vor. Dieser wird insgesamt nicht mehr benötigt und im westlichen Teil durch einen geplanten Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung ist unmittelbar aufgrund dessen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung auch im vorliegenden Plangebiet erforderlich.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Paderborn, im März 2019

In Zusammenarbeit mit  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB



Roger Loh

Stadtplanungsamt Paderborn



Volker Schultze