

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 272



"Gesundheitspark Haxterhöhe"

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn, [Juni 2009](#)

Verfahrensschritt:
[Satzungsbeschluss](#)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Verfahrensstand	6
2 Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Konzeption des Vorhabenträgers	6
2.2 Entwicklung im sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Bereich	7
2.3 Städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Paderborn	7
2.3.1 Notwendigkeit der Maßnahme sowie Standortfindung und Standortgunst	9
2.3.2 Bedarfsermittlung für die Ausweisung des "Gesundheitsparks Haxterhöhe"	11
2.4 Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes	12
2.5 Ausgestaltung der planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung	12
3 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme	14
4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Sonstige Planungsvorgaben und Belange	16
4.1 Regionalplan	16
4.1.1 Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen	16
4.1.2 Landwirtschaftliche Kernzone	16
4.1.3 Abwägung: landwirtschaftliche Nutzung – zukünftige Nutzung	17
4.1.4 Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung	18
4.1.5 Abwägung: Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung und zukünftige Nutzungen	18
4.1.6 Darstellungen des Regionalplanes im Bereich der angrenzenden Flächen	19
4.1.7 Positiver Bescheid der Bezirksregierung Detmold	20
4.2 Landschaftsplan	20
4.2.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes	21
4.2.2 Abwägung: Entwicklungsziele des Landschaftsplanes und zukünftige Nutzung	21
4.2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes	21

4.2.4	Abwägung: Festsetzungen des Landschaftsplanes und zukünftige Nutzung	23
4.3	Flächennutzungsplan	23
4.4	Belange des Sonderlandeplatzes Paderborn-Haxterberg	25
4.5	Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes	26
4.5.1	Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch die Stellplatznutzung und die Andienung des Plangebietes	26
4.5.2	Belange des Schallschutzes, hier Immissionswirkungen durch den Spielbetrieb auf dem Areal des Golfplatzes	29
4.5.3	Schalltechnischer Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bauantragsverfahrens	29
4.5.4	Schallwirkungen aus dem Bereich des angrenzenden Umfeldes	30
4.5.5	Sonstige Immissionswirkungen durch bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes	32
4.5.6	Belange des Klimaschutzes	32
4.6	Belange des Umweltschutzes/ Umweltprüfung/ Umweltbericht	33
4.7	Belange der Erholung und der Freizeitnutzung	34
4.7.1	Beeinträchtigung von Sichtachsen	34
4.8	Belange der Ver- und Entsorgung sowie Belange der Wasserwirtschaft	35
4.8.1	Energieversorgung, hier: Strom- und Gasversorgung	35
4.8.2	Telekommunikation	35
4.8.3	Trinkwasserversorgung	35
4.8.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	35
4.8.5	Schmutzwasserentsorgung	37
4.8.6	Anfallendes Niederschlagwasser; Niederschlagswassermanagement und Bewässerung des Golfplatzes	38
4.8.7	Trinkwasserschutzgebiete/ Wasserkreislauf	39
4.8.8	Sonstige Belange der Wasserwirtschaft	40
4.8.9	Abfallentsorgung	40
4.8.10	Widerrechtliche Müllentsorgung	41
4.9	Belange der Landwirtschaft	42
4.9.1	Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und unabweisbarer Bedarf zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	42
4.9.2	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten	43
4.9.3	Reversibilität des Vorhabens	43

4.9.4	Keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Planungsvorhabens	43
4.9.5	Ausbreitung von Wildkräutern	44
4.10	Belange der Forstwirtschaft und der Jagd	44
4.11	Belange des öffentliche Straßenverkehrs und der Verkehrssicherheit/ Abstand der Spielbahnen zu Baugebieten, Straßen und Wegen	45
4.12	Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs	48
4.13	Belange des Nachbarschaft	49
4.14	Sonstige Belange und Planungsvorgaben	50
5	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	50
6	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO	53
6.1	Art der baulichen Nutzung	53
6.2	Maß der baulichen Nutzung	59
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	59
6.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	60
6.4.1	Nebenanlagen	60
6.4.2	Stellplätze	60
6.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	64
6.6	Verkehrsflächen	65
6.6.1	Bereich Südring bis zum Ende des Grundstücks des Südring Centers	66
6.6.2	Bereich Ende des Grundstücks des Südrings Centers bis etwa Harsewinkelweg	66
6.6.3	Bereich etwa ab Harsewinkelweg bis zur Hofzufahrt des Sondergebietes	66
6.6.4	Bereich an der Hofzufahrt des Sondergebietes bis zum Knickweg	67
6.6.5	Weitere Angaben zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes	67
6.6.6	Erschließung des Plangebietes aus Richtung Osten	68
6.7	Grünflächen	69
6.8	Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	71
	zu Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen	74
	zu Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen	75

zu Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen	76
zu Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen	76
zu Ziffer 4.5 der textlichen Festsetzungen	77
zu Ziffer 4.6 der textlichen Festsetzungen	78
zu Ziffer 4.7 der textlichen Festsetzungen	79
zu Ziffer 4.8 der textlichen Festsetzungen	79
6.9 Flächen für mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	81
6.10 Örtliche Bauvorschriften	81
6.11 Sonstige Planzeichen	83
6.12 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	83
7 Flächenbilanzierung	83
8 Hinweise/ Sonstiges	84
8.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	84
8.2 Belange der Kampfmittelbeseitigung	84
8.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	85
8.4 Einhaltung von Sicherheitsabständen zwischen Spielbahnen und angrenzenden Straßen und Wegen	85
8.5 Aufenthalt im An- und Abflugbereich des Sonderlandeplatzes	85
9 Bestandteile des Bebauungsplanes	85
10 Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB	86
11 Bodenordnende Maßnahmen	86

1 Verfahrensstand

Der Verein zur Förderung der sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Forschung e.V. – jetzt Verein Exercise Brain Foundation e.V. sowie der Universitäts-Golfclub-Paderborn e.V. – haben im April 2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung des "Gesundheitsparkes Haxterhöhe" beantragt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 über den Antrag beraten und ihn angenommen. In der Sitzung am 11.09.2007 hat der Ausschuss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe" aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch einzuleiten.

Am 19.03.2009 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend der in der Anlage zur Sitzungsvorlage-Nr. 0044/09 enthaltenen Beschlussvorschläge geprüft, gewertet und beschlossen.

Ferner erfolgte der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 für die öffentliche Auslegung.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Paderborn verfolgt mit dem Bebauungsplan "Gesundheitspark Haxterhöhe" das Ziel, in sorgfältiger Abstimmung der konkurrierenden Raumnutzungsansprüche sowie unter Abwägung aller städtebaulichen Belange, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gesundheitspark zu schaffen. Dieser soll eine Schnittstelle zwischen Gesundheit, Sport, Forschung und Anwendung darstellen.

Die Stadt Paderborn verspricht sich von der Planung eine Stärkung des Wissenschaftsstandortes sowie der kommunalen Attraktivität und des Wohn- und Freizeitwertes der Gemeinde.

2.1 Konzeption des Vorhabenträgers

Die gemeinnützige Gesellschaft für inklusives Arbeiten, Lernen und Leben in Sport und Freizeit mbH – "Gemeinnützige GmbH Haxterpark" gründete sich aus dem Zusammenschluss

- des Vereins Exercise Brain Foundation e. V. (EBF), ehemals Verein zur Förderung der sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Forschung e.V.
 - der Stiftung Kolping Forum Paderborn
 - des Kolping Bildungswerkes (Kolping)
- und
- der Universität Paderborn (Uni PB) als Kooperationspartner.

Aus einer anfänglichen Überlegung ein sinnvolles, nachhaltiges Beschäftigungs- und Ausbildungsangebot für behinderte und benachteiligte Menschen zu schaffen, entwickelte sich eine weitergehende Zielrichtung der vier beteiligten Körperschaften.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die beteiligten Partner haben sich das umfassende und weitreichende Ziel gesetzt, alle Bevölkerungsgruppen unabhängig ihres Geschlechts, ihrer ethnischen, sprachlichen und kulturellen Hintergründe, religiösen und weltanschaulichen Überzeugungen, Familienstrukturen, sozialen Lage, Vorerfahrungen, Kompetenzen und Einschränkungen über ein neues Modell der Verbindung von Spiel und Sport, Gesundheit, beruflicher Ausbildung und Erwerbsarbeit zusammenzuführen.

Dabei versteht sich die "Gemeinnützige GmbH Haxterpark" als ein soziales Unternehmen, das für eine "glaubhafte und nachhaltige Verantwortung im Bereich der modernen Integration im Handlungsfeld Spiel und Sport, Gesundheit und Freizeit" eintritt¹.

Federführend stellten die Golfakademie der Universität Paderborn (jetzt: Verein Exercise Brain Foundation e.V.), Warburger Straße 100, 30098 Paderborn und der Verein zur Förderung der sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Forschung e.V., Vattmannstraße 5, 33100 Paderborn den Antrag zur Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Von der Golfakademie der Universität Paderborn (jetzt Verein Exercise Brain Foundation e.V.) wird seit mehreren Jahren eine 9-Loch-Golfanlage nördlich der Bundesstraße 64 in direkter Nachbarschaft zur Universität betrieben. Neben dem sportlichen Aspekt steht bei der Anlage bereits heute ein wissenschaftlicher Ansatz im Fokus.

2.2 Entwicklung im sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Bereich

Die Golfakademie der Universität Paderborn und der Verein zur Förderung der sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Forschung e.V., jetzt der Verein Exercise Brain Foundation e.V. machen in ihrem Antrag deutlich, dass der Bedarf an Einrichtungen dieser Art weiter wächst und mit den vorhandenen Nutzungsangeboten nicht mehr gedeckt werden kann. Um auch in Zukunft weiter eine wichtige Rolle in diesem Bereich zu spielen, ist die Erweiterung der bestehenden Einrichtungen notwendig. Der geplante Gesundheitspark südlich der Bundesstraße 64 wird mit den bestehenden Nutzungen nördlich der Bundesstraße verknüpft und stellt somit eine sinnvolle Erweiterung dar. Hier soll in vielfältiger Weise ein ganzheitliches Bewegungs- und Gesundheitsangebot für Menschen der Stadt, der Region und aus ganz Deutschland angeboten werden.

2.3 Städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Paderborn

Die Stadt Paderborn hat das Ziel, den Universitätsstandort zu stärken und den Einrichtungen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Diesem Ziel entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe".

Wesentlicher Bestandteil des Gesundheitsparks ist eine 18-Loch-Golfanlage.

Die Sportart Golf eignet sich in besonderer Weise für die geplanten wissenschaftlichen Untersuchungen, weil der koordinative Anspruch an den Spieler hier besonders hoch ist.

¹ Gemeinnützige Gesellschaft für inkludiertes Arbeiten, Lernen und Leben in Sport und Freizeit mbH (Hrsg.):
Haxterpark – Ein innovatives Inklusionsmodell in den Bereichen Gesundheit, Spiel und Sport
– Konzept Haxterpark, Paderborn 2008

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Es wird ein "Live-Monitoring der Körpereigenschaften" während des Spiels angestrebt. Die ermittelten Daten können vom Sportmedizinischen Institut der Universität ausgewertet werden und liefern einen Einblick in die Mechanismen von Anspannung und Entlastung.

Vor dem Hintergrund, dass das Interesse am Golfsport seit Jahren zunimmt und immer größere Teile der Bevölkerung in ihrer Freizeit Golf spielen, stellen Golfplätze einen zusätzlichen "weichen" Standortfaktor für die Städte dar. Für die Sportstadt Paderborn, die bislang noch über keinen 18-Loch-Golfplatz verfügt, führt das geplante Vorhaben zu einer Erhöhung ihres Sport- und Freizeitwertes.

Ergänzend zu dem Golfangebot sollen im betreffenden Bereich weitere Sportangebote erstellt werden. Dazu zählen Bogenschießen, Lauf- und Kletterangebote.

Zudem entspricht es den Zielen der Stadt Paderborn, die Freizeit- und Naherholungsfunktion für ihre Bewohner zu erhöhen. Mit dem Gesundheitspark Haxterhöhe wird eine wesentliche Verbindung der Stadt mit ihrem Naherholungsgebiet Haxtergrund gestärkt. Die bestehende Wegverbindung über den Pohlweg wird um einen attraktiven Fußweg ergänzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird – neben anderen gleichwertigen Belangen – somit in hervorragendem Maße der Zielsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB gerecht.

Danach sollen die Bauleitpläne "die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse (...) der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung" sicherstellen.

Die Stadt Paderborn verfolgt mit der Planaufstellung neben den genannten Gesichtspunkten zudem eine Wirtschaftsförderung im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB benannten Grundsätze und damit die Zielsetzung einer Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB.

Die Planung hat im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch zum Inhalt, das flächenintensive Vorhaben umweltverträglich umzusetzen und an das prägende Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Damit berücksichtigt die Planung auch die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis Nr. 7i BauGB benannten Grundsätze sowie die unter § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Vorgaben "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln".

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Grundsätze und Planungsleitsätze gemäß §1 BauGB somit detailliert berücksichtigt.

Ferner werden die betroffenen privaten und öffentlichen Belange im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Verknüpfung bestehender und geplanter Sport- und Gesundheitseinrichtungen steht im Stadtgebiet kein alternativer Standort für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

Der Standort Haxterhöhe besitzt im Umfeld zudem eine Vorprägung im Bereich der Naherholungsfunktionen und örtlichen Grünflächenversorgung.

In fußläufig erreichbarer Distanz zu den südlich des Stadtzentrums gelegenen Wohnquartieren besitzt der Bereich bereits heute eine wichtige Funktion für die Grundversorgung der angrenzenden Quartiersbewohner.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die Stadt Paderborn beabsichtigt langfristig einen Ausbau der Freizeit- und Naherholungsnutzungen am Standort Haxterhöhe/ Haxtergrund und damit eine Bündelung der betreffenden Versorgungsfunktionen.

Im Umfeld befinden sich derzeit bereits:

- das Sportzentrum der Universität Paderborn mit Sportplatz und Kampfbahn sowie die 9-Loch-Golfanlage, alle der B 64 im Norden angrenzend;
- eine Rodelbahn für den Winterbetrieb, ein weiterer Sportplatz sowie ein Trimm-Dich-Pfad, im Bereich des Querweges bzw. südlich der B 64;
- die Wanderwege X3, X4 und X26 tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Teilstrecken der südwestlichen Plangebietsgrenze;
- weitere Wanderwege, namentlich die örtlichen Wege 1, 2 und 3 befinden sich im Bereich des Haxtergrundes;
- ferner führt der Radwege PA 5 über den Pohlweg; der Radweg PA4 verläuft in unmittelbarer Nähe im Bereich Haxtergrund und der überregionale Radfernweg R 48 (Hövelhof – Fürstenberg) erstreckt sich über den Knickweg an der südlichen Plangebietsgrenze;
- der Sonderlandeplatz Paderborn-Haxterberg im Südwesten des Plangebietes.

Die Attraktivität des Gesamtraumes für Naherholungsnutzungen resultiert nicht zuletzt aus den vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere der Reliefenergie und Topographie im Bereich des Haxtergrundes sowie dem Vorhandensein eines Fließgewässers, hier dem Ellerbach.

Da für das Plangebiet die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt wird, werden weitere Angaben zur Standortwahl in der Begründung der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt.

2.3.1 Notwendigkeit der Maßnahme sowie Standortfindung und Standortgunst

Bei der Standortfindung für die Realisierung des Golfplatzes ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten Verknüpfung bestehender und geplanter Sport- und Gesundheitseinrichtungen nur das vorgesehene Areal im Bereich der Haxterhöhe geeignet. Andere Flächen im Stadtgebiet besitzen unter gesamträumlicher Betrachtung keine vergleichbare Gunst.

Darüber hinaus steht für die Realisierung des vergleichsweise großflächigen Vorhabens eine andere Fläche in entsprechender Ausdehnung auf dem Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung.

Mit Blick auf die Standortgunst besitzt der Raum Haxterhöhe im Umfeld eine Vorprägung im Bereich der Naherholungs- und Freizeitfunktionen und der örtlichen Grünflächenversorgung.

In fußläufig erreichbarer Distanz zu den südlich des Stadtzentrums gelegenen Wohnquartieren besitzt der Bereich bereits heute eine wichtige Funktion für die Grundversorgung der angrenzenden Stadtquartiere wie der Gesamtstadt.

Damit wird der Standort insbesondere auch den Forderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB gerecht. Mit der Novellierung des BauGB 2004 wurden die Grundsätze der Bauleitplanung um die Zielsetzung "einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung" ergänzt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 9 nunmehr auch die Belange "des nicht motorisierten Verkehrs" und "des "öffentlichen Personennahverkehrs" explizit.

Das vorgesehene Areal für die Realisierung des Golfplatzes besitzt in diesem Zusammenhang auf Grund der unmittelbaren Nähe und Anbindung an den Siedlungsraum der Kernstadt deutliche Standortvorteile. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist, insbesondere im Bereich des Südrings gegeben.

Im Bereich dieser naherholungs- und freizeitrelevanten Vorprägungen sticht in besonderem Maße die Nähe zur Universität Paderborn und zu den bestehenden Golfnutzungen hervor.

In diesem Zusammenhang kann die Realisierung des Golfplatzes auch als Erweiterung bzw. "Abrundung" bestehender Einrichtungen verstanden werden.

Die bereits vorhandenen Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes sind unter Punkt 2.3 benannt.

Mit der Erweiterung des in Uni-Nähe bestehenden, sowohl in seiner Flächenausdehnung, als auch in seiner Ausstattung eher unzureichend dimensionierten 9-Loch-Golfplatzes um einen 18-Loch-Golfplatz soll der Golfsport in Paderborn eine qualitative Aufwertung erlangen.

Erst die Anzahl von 18 Löchern und eine Mindestlänge von 2.750 m über sämtliche Löcher lassen eine Einstufung des Golfplatzes nach den einschlägigen offiziellen Vorgaben und damit ein "Rating" des Platzes zu.

Andere Flächen mit hinreichender Arealgröße für die Errichtung eines Golfplatzes, die insbesondere zudem über eine vergleichbare Dichte bestehender Freizeit- und Naherholungsnutzungen im Nahbereich verfügen, stehen im Umfeld der Kernstadt Paderborn nicht zur Verfügung.

- Im Westen des Stadtraumes sind zwischen A 33 und Heinz-Nixdorf-Ring keine hinreichenden Flächenpotenziale – trotz einer bestehenden Vorprägung mit sport-spezifischen Einrichtungen im Umfeld des Ahorn-Sportparks – vorhanden.
- Im Norden stehen zwischen der Kernstadt Paderborn und dem Stadtteil Schloss Neuhaus keine ausreichenden Flächenreserven zur Verfügung. Auch besteht hier ein ausreichendes Angebot an naherholungsrelevanten Einrichtungen. Auch daher ist die Ansiedlung eines Golfplatzes in diesem Bereich wenig sinnvoll.
- Im Nordosten, Osten und Südosten sind im bestehenden Siedlungsgefüge keine Vorprägungen vorhanden. Damit ist in diesem Bereich die Nutzung von Synergie-Effekten zu anderen Naherholungseinrichtungen nicht ergeben.

Die Attraktivität des Gesamtraumes Haxterhöhe/ Haxtergrund für Naherholungsnutzungen resultiert nicht zuletzt aus den vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere der Reliefenergie und Topographie im Bereich des Haxtergrundes sowie dem Vorhandensein eines Fließgewässers, hier dem Ellerbach.

Am Standort des geplanten Golfplatzes treffen folglich die Vorprägung von Erholungseinrichtungen im Süden und der Bestand an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen im Umfeld der Universität im Norden zusammen. Das Golfsportareal kann somit als Bindeglied zwischen den benannten Einrichtungen gewertet werden.

Weitergehende Angaben sind unter Punkt 4.9.1 der vorliegenden Begründung dargelegt.

2.3.2 Bedarfsermittlung für die Ausweisung des "Gesundheitsparks Haxterhöhe"

Generell ist davon auszugehen, dass der Golfsport auch in Deutschland eine weiterhin zunehmende Bedeutung in der Gesellschaft erlangen wird.

Bei der Berücksichtigung der absoluten Zugänge folgt der Golfsport mit 23.574 Neumitgliedern dem an erster Stelle liegenden Fußball mit 47.996 Mitgliedern.

An dritter, vierter und fünfter Stelle folgen der Deutsche Alpenverein mit 19.878 Neuzugängen, der Behindertensport mit 7.718 Mitgliedern und der Boxsport mit 2.804 Mitgliedern. (Quelle: Deutscher Olympischer Sportbund, 2006)

Auch bei den Daten aus dem Jahr 2007 liegt der Golfsport mit 24.961 Zugängen auf den vorderen Rängen. (Quelle: Deutscher Sportbund, Dez. 2008, Daten aus dem Jahr 2007)

Bei der Fragestellung möglicher Entwicklungspotenziale ist der Golfsport in Deutschland noch in der Wachstumsphase.

Während Island mit einem Verhältnis von 5.214 Einwohnern je 18-Loch-Golfanlage den ersten Rang bei der Versorgungsdichte belegt (nachfolgend die Länder Schottland mit 9.158 EW/ Golfanlage, Irland mit 9.973 EW/ Golfanlage und Wales mit 18.634 EW/ Golfanlage) liegt Deutschland derzeit auf dem 15. Rang mit 127.355 Einwohner je 18-Loch-Golfanlage.

Im Bereich der Versorgungsdichte ergibt sich somit im Vergleich Island/ Deutschland ein Verhältnis von ca. 1: 24,5. (Quelle: GTC-Studie – Golf & Tourism Consulting GbR (Hrsg.): Golfmarkt der Zukunft, München 2005)

Die betreffenden Vergleichswerte mit anderen mitteleuropäischen Nationen verdeutlichen den Entwicklungsspielraum im Bereich des Golfsports in Deutschland.

Auch bei der Verbreitung des Golfsports in der Bevölkerung bestätigen sich die vorgenannten Angaben.

Während in Schweden ein Bevölkerungsanteil von 6,8 % Golf spielt, beträgt dieser Anteil in Deutschland lediglich 0,6 %. (Quelle: GTC-Studie – Golf & Tourism Consulting GbR (Hrsg.): Golfmarkt der Zukunft, München 2005)

Aus Sicht der Stadtplanung ist es daher gerechtfertigt, stadtnah eine Fläche für den Golfsport planungsrechtlich zu sichern.

Mit Blick auf den Zeitraum von 1999 bis 2008 kann bei der Entwicklung der Golfspieler ein durchschnittlicher Zuwachs von ca. 25.689 Personen/ jährlich verzeichnet werden.

Insgesamt stieg die Anzahl der Golfer von 345.206 im Jahr 1999 auf 575.176 im Jahr 2008. (Quelle: Deutscher Golf Verband e.V., Stand: 31.12.2008)

Da der Vorhabenträger insbesondere auch die Integration behinderter Menschen in das Gesamtkonzept beabsichtigt, ist hier heraus zustellen, dass in Deutschland im Jahr 2005 – nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes² – 8,6 Millionen Menschen mit einer amtlich anerkannten Behinderung lebten.

Davon ist der größte Teil der Menschen – nämlich ca. 6,7 Millionen schwerbehindert.

Auch in diesem Zusammenhang ergibt sich unter Berücksichtigung der bestehenden Kooperation des Vereins Exercise Brain Foundation e. V. (EBF) mit den Kolping-Einrichtungen sowie der Universität Paderborn ein maßgeblicher Handlungsansatz zur Einbeziehung körperlich oder geistig eingeschränkter Mitbürger.

² Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Pressemitteilung Nr. 502 vom 01.12.2006

2.4 Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes

Aus Anlass der umfangreichen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Eingaben sieht der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt als Ergebnis der Abwägung einen mittelfristigen planerischen Handlungsbedarf in der Ordnung und Gesamtentwicklung des Raumes südlich der B 64.

Als wesentliche Zielsetzung dieser informellen Planung sollen die bestehenden Naherholungsnutzungen erfasst und analysiert, vorhandene Nutzungskonflikte ermittelt, aber auch Defizite bei den Naherholungsangeboten aufgezeigt werden. In besonderem Maße sind dabei die bestehenden landwirtschaftlichen Flächennutzungen sowie die vorhandenen Wohnnutzungen zu würdigen. Bestehende Nutzungsüberlagerungen, ggf. Nutzungskonflikte sollen aufgezeigt und planerisch bewältigt werden. Im Zuge der Erstellung dieses Rahmenplanes bedarf es in besonderem Maße einer umfangreichen Öffentlichkeits- und Anliegerbeteiligung, die im Ergebnis einen Interessenausgleich und damit eine konfliktfreie Gesamtentwicklung des Raumes zum Ziel haben sollte.

2.5 Ausgestaltung der planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung (Angebots-Bebauungsplan)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 272 stellt eine Angebotsplanung dar.

Er enthält im Sinne von § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Gesetzes erforderliche Maßnahmen.

Im Unterschied zum "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" nach § 12 BauGB – dieser verpflichtet den Vorhabenträger dazu, auch die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche finanzielle Leistungsfähigkeit nachzuweisen – bedarf es im vorliegenden Planungsfall der Angebotsplanung keines derartigen Nachweises.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB – Baugesetzbuch getroffen werden. Die Möglichkeiten zur Festlegung der zukünftigen Nutzung beschränken sich dabei auf die in § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO – Baunutzungsverordnung dargelegten Vorgaben.

Nach geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Plangeber – d. h. die den Plan aufstellende Gemeinde – an den numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten gebunden.

Die Festlegung und Bestimmung der durch einen Bebauungsplan eröffneten Vorgaben für den Bauherrn unterliegt folglich einer inhaltlichen Beschränkung durch das Baugesetzbuch.

Im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren sind detaillierte, das konkrete Vorhaben eines Bauherrn betreffende Planüberlegungen somit nicht unmittelbar von Bedeutung. Details, die über den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes hinaus gehen, können nur im Bauantrags- und -genehmigungsverfahren betrachtet und überprüft werden, zumal eine genaue Bestimmung des konkreten Vorhabens in der Phase der Bauleitplan-aufstellung in der Regel noch nicht gegeben ist und auch in diesem Falle noch keinen endgültigen Bestimmungsgrad erreicht hat.

Eine abschließende Eingrenzung der zulässigen sportlichen Nutzungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 auf Grundlage der begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung somit nicht gegeben, aber auch nicht beabsichtigt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Der Bereich des eigentlichen Golfplatzes ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche festgesetzt und durch die Zweckbestimmung "Golfplatz" hinreichend bestimmt.

Mit Ausnahme der betreffenden Nutzung als "Golfplatz" sind damit andere – auch grünflächenspezifische – Nutzungen ausgeschlossen.

Unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Nr. 272 für den Bereich der Grünfläche weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Nutzungen und auch zur Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO.

Weitergehende Reglementierungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht realisierbar.

Für den Geltungsbereich des Sondergebietes trifft der Bebauungsplan Nr. 272 eine erschöpfende Begrenzung der zulässigen "Art der baulichen Nutzung".

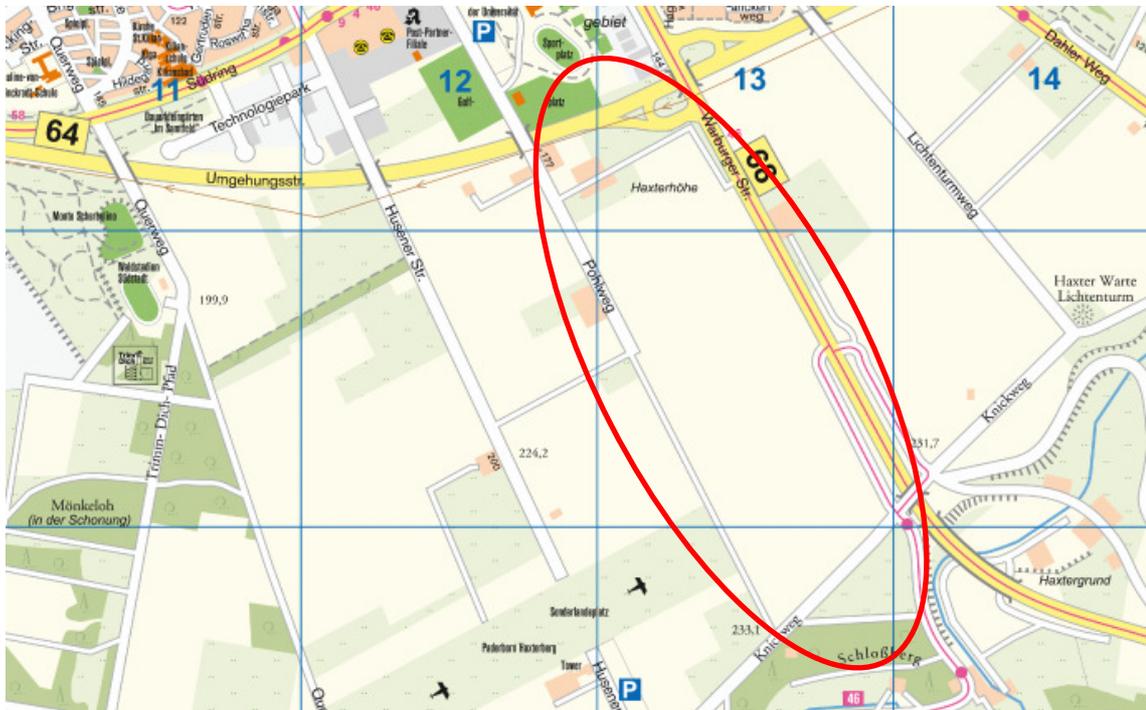
Die maßgeblichen sportlichen Nutzungen sind – u. a. mit Blick auf den Nachbarschutz – zudem hinreichend präzisiert und damit zugleich eingegrenzt.

Zulässig sind insbesondere entsprechend Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen "Trainingseinrichtungen mit Übungsbahnen", wobei diese unter der Voraussetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes generell auch "sport-, gesundheits- und bildungsbezogene Einrichtungen" darstellen müssen. Damit sind andersartige Trainingseinrichtungen mit Übungsbahnen – ohne Sport-, Gesundheits- und Bildungsbezug – im Sondergebiet ausgeschlossen.

Detaillierte Angaben sind unter Punkt 6 der vorliegenden Begründung getroffen.

Mit Blick auf nachbarschützende Belange sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall der jeweils konkreten Bauvorhaben ggf. gesonderte schalltechnische Untersuchungen vorzulegen, wenn Konflikte zwischen den beabsichtigten sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Einrichtungen und den schutzwürdigen Wohnnutzungen zu befürchten sind.

3 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme



Auszug aus dem "Stadtplan Paderborn"³ (unmaßstäblich)

Das ca. 61,5 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Siedlungsraumes Paderborn. Die Entfernung zum historischen Zentrum der Kernstadt von Paderborn beträgt ca. 2,5 km Luftlinie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an den Pohlweg, im Norden an die Bundesstraße 64 (Umgehungsstraße) und im Osten an die Warburger Straße/ Bundesstraße 68. Im Süden verläuft der Knickweg.

Die Erschließung des Areals erfolgt aus Richtung Norden über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Pohlweg, der über den Südring auch eine Anbindung an die Warburger Straße (B 68) besitzt. Zur Umgehungsstraße (B 64) besteht keine unmittelbare Anbindung des Pohlweges.

In Richtung Süden besteht über den Pohlweg und über den in Richtung Nordosten verlaufenden Knickweg eine weitere Verbindung zur Warburger Straße (B 68).

Mit der Husener Straße und dem Querweg liegt eine Anbindung an die Nachbargemeinde Borcheln, hier den Ortsbereich "Schloss Hamborn" vor.

Der Pohlweg dient auch einer Erschließung der angrenzenden Wohngebäude und der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Darüber hinaus dient er als Zuwegung zum Naherholungsgebiet Haxtergrund.

Im nördlichen Areal des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Nr. 2 bzw. Nr. 2a Haxterhöhe.

³ Stadt Paderborn (Hrsg.): Stadtplan Paderborn, 18. Auflage; Paderborn

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Das betreffende Gehöft Haxterberg wird derzeit in Teilen zu Wohnzwecken genutzt. Zudem dienen die Gebäude der Unterbringung eines Künstlerateliers und dem Unterstellen von Wohn- und Campingwagen.

Die betreffenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Der sich dem Plangebiet im Westen und Osten anschließende Landschaftsraum wird überwiegend durch ackerbauliche Nutzungen bestimmt.

Mit Ausnahme bestehender Gehölzbestände entlang der B 68, dem Pohlweg und dem Knickweg sind im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Areale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie im Umfeld keine vergleichbaren Gehölzstrukturen anzutreffen.

Andere gliedernde und belebende, d. h. ökologische bedeutsame Landschaftselemente (Gewässer, Steinriegel, o. ä.) sind im Bereich der ackerbaulich genutzten Hauptfläche gleichfalls nicht vorhanden.

Detaillierte Angaben zu den Gehölzbeständen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe", Stand: März 2009 zu entnehmen.

Im Umfeld der eigentlichen Hofstelle Nr. 2 bzw. Nr. 2a Haxterhöhe bestehen hingegen umfangreichere Gehölzbestände.

Entsprechende Baumstrukturen konzentrieren sich auf den Innenhof des Dreiseithofes; sie umfassen die Bestände im Westen und Südwesten, die linearen Baumstrukturen entlang des in Richtung Osten verlaufenden Wirtschaftsweges sowie die Obstbaumbestände im Norden des Hofes.

Auf Grund der über weite Teilflächen fehlenden landschaftsbildwirksamen Strukturen ist auch die Attraktivität des überwiegenden Landschaftsraumes zurzeit wenig herausragend.

Weitergehende Angaben zum Landschaftsbild sind ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 dargelegt.

Die dem Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind wie folgt zu charakterisieren:

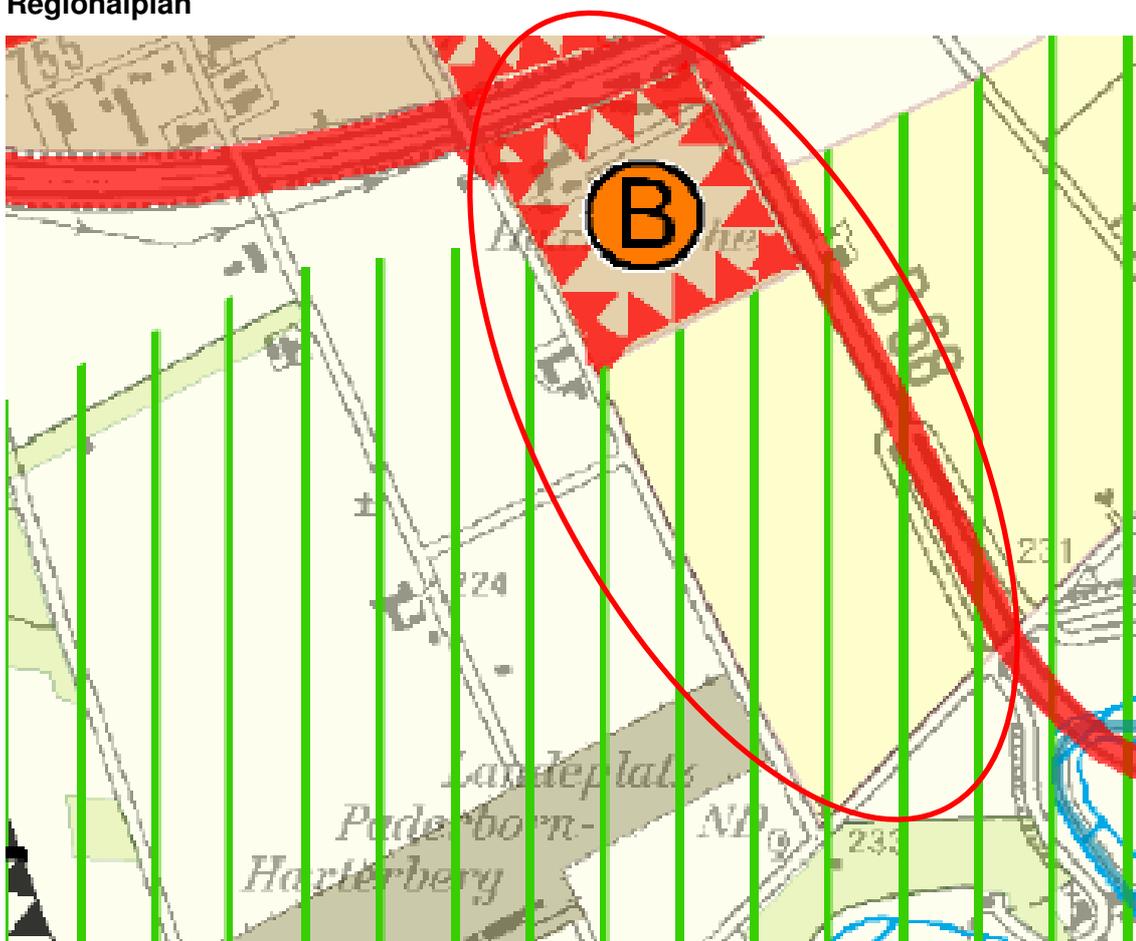
Im Norden schließen sich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die wohnbaulichen Nutzungen Haus Nr. 170, 175 und 177 Pohlweg an.

Im Südwesten liegt der Sonderlandeplatz "Paderborn-Haxterberg".

Des Weiteren befinden sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Sonstige Planungsvorgaben und Belange

4.1 Regionalplan



Auszug aus dem "Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn - Höxter"⁴

4.1.1 Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) liegt der nördliche Teil des Gebietes – etwa 1/3 der Gesamtfläche – im "Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen", hier zweckgebunden für "Einrichtungen des Bildungswesens".

4.1.2 Landwirtschaftliche Kernzone

Der südliche Teil des Plangebietes ist als "Freiraum", hier als "Landwirtschaftliche Kernzone" dargestellt. Damit sind in diesem Bereich gemäß Regionalplan besonders "günstige landwirtschaftliche Produktionsbedingungen" anzutreffen.

⁴ Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

Entsprechend Punkt B.II "Natürliche Lebensgrundlagen", Ziffer 1.2 "Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche", hier Ziel 3 des Regionalplanes ist in den "landwirtschaftlichen Kernzonen die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich".

4.1.3 Abwägung: landwirtschaftliche Nutzung – zukünftige Nutzung

Unter Punkt 2 der vorliegenden Begründung sowie im Umweltbericht wurde herausgestellt, dass vor dem Hintergrund der bestehenden Vorprägung sowie der beabsichtigten Bündelung geplanter Freizeitnutzungen und von Sport- und Gesundheitseinrichtungen ein Alternativstandort zum Bereich "Haxterhöhe" im Stadtgebiet nicht zur Verfügung steht.

Von wesentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche und organisatorische Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes ist ferner die unmittelbare räumliche Nähe zum Standort der Universität Paderborn.

Weiterhin gründet sich die Einstufung des Agrarbereichs als "Landwirtschaftliche Kernzone" im Regionalplan in erster Linie auf die Schlaggröße der Ackerflächen und weniger auf die gegebenen natürlichen Produktionsvoraussetzung bzw. Standortfaktoren – namentlich den Standortfaktor Boden.

Wie unter Punkt 3 der vorliegenden Begründung und im Umweltbericht mehrfach herausgestellt wurde, besitzt der Landschaftsraum eine "ausgeräumte" Landschaftscharakteristik.

Gemäß dem Auskunftssystem BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden⁵ zeichnet sich der Planungsraum insbesondere durch zwei Bodentypen aus.

Während im Norden des Plangebietes eine "Typische Braunerde, stellenweise Typisches Kolluvium, beide stellenweise pseudovergeyt vorliegt, die der Einheit L 4318_B321 zugeordnet wird, ist der überwiegende, südlich gelegene Planungsraum durch eine "Typische Braunerde, zum Teil Braunerde-Rendzina (Einheit L 4318_B222) bestimmt.

Im Bereich der Einheit L 4318_B222 ist für den anstehenden Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor dem Hintergrund der Bedeutung des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung – hier steht die Regelungs- und Pufferfunktion sowie die natürlichen Bodenfruchtbarkeit des Bodens im Zentrum der Betrachtung – keine Schutzwürdigkeitsstufe, d. h. weder die Stufe 3 (besonders schutzwürdig) noch die Stufen 1 (schutzwürdig) und 2 (sehr schutzwürdig) zugewiesen worden.

Damit ist für den überwiegenden Planungsraum die im Regionalplan verzeichnete Einstufung des Gebietes als "Landwirtschaftliche Kernzone" mit den vorliegenden Bodentypen mit hoher landwirtschaftlicher Standortgunst nicht deckungsgleich und daher zu relativieren.

Weitergehende Angaben zu den Belangen der Landwirtschaft sind unter Punkt 4.9 der vorliegenden Begründung getroffen.

⁵ Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb (Hrsg.): Informationssystem Bodenkarte – Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld 2003

4.1.4 Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Als überlagernde Darstellung trifft der Raumordnungsplan für den betreffenden Bereich des Weiteren eine Zuweisung von "Freiraumfunktionen". Der Raum ist einschließlich angrenzender Areale als Bereich für den "Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung" dargestellt.

Entsprechend Punkt B.II "Natürliche Lebensgrundlagen", Ziffer 2.2 "Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung", hier Ziel 1 des Regionalplanes "(sind) die Bereiche für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (...) wegen ihrer Bedeutung

- für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft,
- für den Biotopverbund sowie
- der besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu erhalten und zu entwickeln".

Darüber hinaus findet insbesondere Ziel 2 (unter Punkt B.II, Ziffer 2.2) des Regionalplanes Anwendung. Danach "(sind) raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Funktionen führen können, (...) grundsätzlich zu vermeiden.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Bedeutung der jeweils betroffenen Flächen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung Rechnung zu tragen".

4.1.5 Abwägung: Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung und zukünftige Nutzung

Entsprechend der oben getroffenen Angaben zu den schutzwürdigen Böden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Bodentypen anzutreffen.

Die im südlichen Teilraum vorherrschende "Typische Braunerde, zum Teil Braunerde-Rendzina (Einheit L 4318_B222) ist gemäß dem Auskunftssystem BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden⁶ hinsichtlich des bestehenden Biotopentwicklungspotenzials mit der Schutzwürdigkeitsstufe 3 "besonders schutzwürdig – SW3_bz" eingestuft worden.

Damit wird die landschaftsökologische Wertigkeit des betreffenden Teilraumes durch die gegebenen Bodentypen zunächst untermauert.

Die Schutzkategorie SW3_bz umfasst "trockene bis extrem trockene, flachgründige Felsböden, Syroseme, Ranker und Pararendzinen sowie im vorliegenden Fall Rendzinen und flachgründige Braunerden".

Das Vorkommen des genannten schutzwürdigen Bodentyps bleibt auf die südlichen Teilareale beschränkt – umfasst somit nur eine Teilfläche des Gesamtgebietes.

Die angestrebte Nutzung des Areals als Golfplatz steht zudem nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalplanes.

⁶ Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb (Hrsg.): Informationssystem Bodenkarte – Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld 2003

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Im Vordergrund der angestrebten Nutzung des Plangebietes steht das unter Punkt II.B, Ziffer 2.2 des Regionalplanes herausgestellte Entwicklungsziel, dass der betreffende Bereich auch der "landschaftsorientierten Erholung" dienen soll.

Mit der angestrebten Nutzung des Plangebietes als Golfplatz wird diesem Ziel in besonderem Maße Rechnung getragen.

Im Regionalplan wird dem betreffenden Areal zudem eine "besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung" zugewiesen.

Im Vergleich zur derzeit gegebenen Ausstattung des Landschaftsraumes mit "natürlichen Landschaftsbestandteilen" und der derzeitigen Bedeutung des Landschaftsraumes für den "Biotopverbund", ist mit der Realisierung des Planvorhabens eine deutliche Anhebung der biologischen Vielfalt (Diversität) zu erwarten.

Eine detaillierte Bilanzierung der gegebenen und zu erwartenden Ausstattung des Landschaftsraumes wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 unter Punkt 7 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" getroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung des Vorhabens wird weder eine Verschlechterung der "Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes", noch eine Reduzierung der "Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter" eintreten.

Eine "erhebliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Funktionen" ist in diesem Zusammenhang daher nicht zu erwarten.

Bauliche Nutzungen – hier im Sinne von Überbauungen und Versiegelungen – werden sich zudem auf jene Areale beschränken, die außerhalb der im Regionalplan verzeichneten Bereiche "zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung" liegen.

Die Realisierung von baulichen Nutzungen ist – mit Ausnahme von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen, die auch im Bereich des eigentlichen Golfplatzes erstellt werden können – nur im Geltungsbereich des Sondergebietes, also im nördlichen Bereich des Plangebietes zulässig.

4.1.6 Darstellungen des Regionalplanes im Bereich der angrenzenden Flächen

Im Umfeld des Planungsvorhabens verzeichnet der Regionalplan folgende Darstellungen:

- im Westen, zum Teil auch im Süden des Plangebietes schließt sich ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne besondere Restriktionen an;
- im Süden bestehen im Bereich Haxtergrund daneben auch Waldbereiche;
- im Osten ist die Warburger Straße (B 68) als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt;
- im Westen des Plangebietes besteht in einer Entfernung von ca. 1,5 km ein Gebiet zur Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze, hier Kalksteinabbau, mit der Zuweisung der Prioritätsstufe I und II.

Aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ergeben sich keine Konflikte zu den angrenzenden Darstellungen des Regionalplanes.

4.1.7 Positiver Bescheid der Bezirksregierung Detmold

Mit Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold vom 21.01.2009 wurde herausgestellt, dass aus landesplanerischer Sicht gegen die Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.

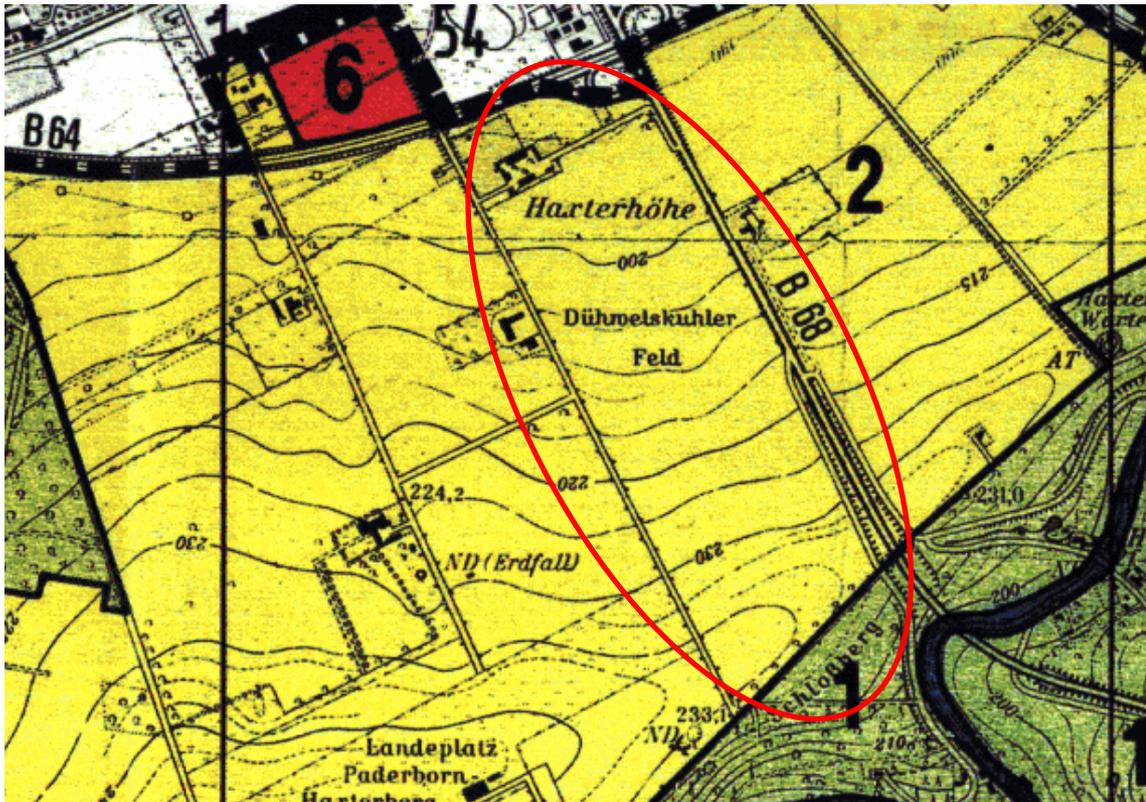
Eine Änderung des Regionalplanes wird damit nicht erforderlich.

Die vorliegende Planung wurde seitens der Bezirksregierung Detmold im Hinblick auf Regionalplanung, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, Abwasser/ VAWS sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.

Gegen die Planung wurden keine Bedenken vorgebracht.

Als Ergebnis des internen Abstimmungsprozesses teilte die Bezirksregierung Detmold weiterhin mit, dass die im Schreiben vom 09.01.2009 aus Sicht der allgemeinen Landeskultur und der Landesentwicklung vorgetragenen Bedenken zurückgezogen werden.

4.2 Landschaftsplan



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe"; Übersichtskarte: Entwicklungsziele

⁷ Kreis Paderborn (Hrsg.): Kreis Paderborn – Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999

4.2.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe ist das Gebiet mit dem Entwicklungsziel 2 "Anreicherung einer (im Ganzen erhaltungswürdigen) Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" ausgewiesen.

Auch die im Westen dem Plangebiet angrenzenden Flächen sind mit dem entsprechenden Entwicklungsziel 2 belegt.

Die Teilziele umfassen u. a.:

- die Anpflanzung von Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumreihen und Hecken, vorrangig entlang von Straßen, Wegen, Geländekanten sowie im Umkreis von Gebäuden und an Flurstückgrenzen;
- die Anpflanzung von Feldgehölzen mit vielfältig strukturierten Rand- und Saumbereichen;
- die Erhöhung des (...) Grünlandanteils an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche;
- die Anlage von Obstbaumbeständen, bevorzugt (...) im Umkreis von Gebäuden.

Im Landschaftsplan Paderborn – Lippspringe ist des Weiteren herausgestellt, dass "die Erholungsfunktion (...) südlich von Paderborn in den Bereichen ... Haxterhöhe verstärkt zu berücksichtigen (ist)" und dass "der dargestellten Zielsetzung (...) einzelne Ausbaumaßnahmen für die landschaftsbezogene ruhige Erholung nicht entgegen".

Gemäß Landschaftsplan sollen bei den Anpflanzungen Gehölze vor allem der potenziell natürlichen Vegetation zu Verwendung kommen.

Im Süden und Osten des Plangebietes wurde dem Landschaftsraum das Entwicklungsziel 1 "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" zugewiesen.

4.2.2 Abwägung: Entwicklungsziele des Landschaftsplanes und zukünftige Nutzung

Die Realisierung des beabsichtigten Bauleitplanverfahrens ist mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes Paderborn – Lippspringe im Grundsatz und unter Berücksichtigung der getroffenen grünplanerischen Festsetzungen vereinbar.

Auf Grundlage der festgesetzten Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind die oben genannten Teilziele des Landschaftsplanes berücksichtigt.

4.2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet ist von Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Offene Kulturlandschaft" – Ordnungsnummer 2.2.2 nicht berührt. Die betreffenden Schutzgebietsfläche befindet sich schließt sich im Osten bzw. Südosten des Plangebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen – mit Ausnahme des Geschützten Landschaftsbestandteils 2.4.73 an der westlichen Grenze des Plangebietes – keine naturschutzrelevanten Restriktionen.

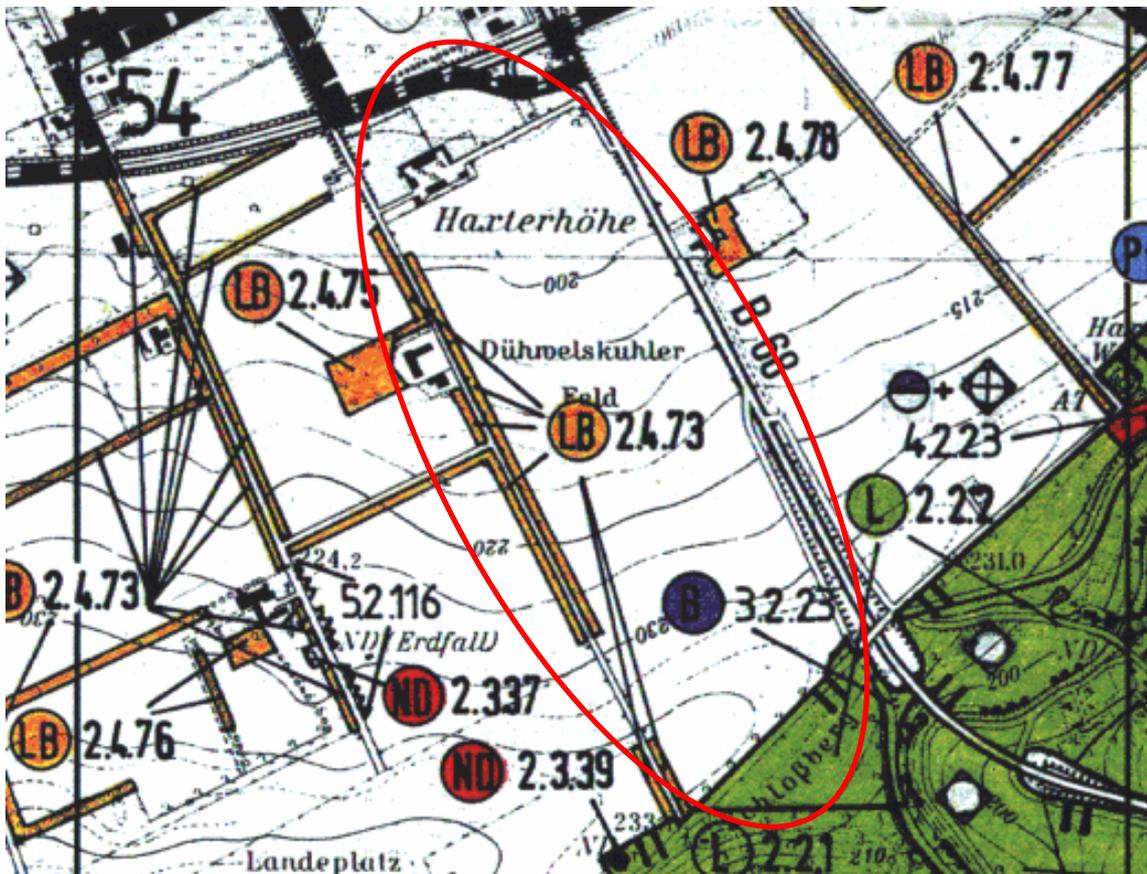
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.73 (LB) "Baumreihen und Gehölzstreifen am Haxterberg" – die Ausweisung erfolgte auf Grundlage von § 23a, b und c Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) – umfasst die entsprechenden Gehölzbestände beiderseits des Pohlweges.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich sowohl die Bestände westlich als auch östlich des eigentlichen Fahrweges.

Eine Festsetzung der genannten Strukturen erfolgte:

- zur Sicherstellung der Wirkungen des Heckensystems mit seinen Krautsäumen im Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Umgebung
- auf Grund der besonderen Bedeutung für den Biotopverbund und
- wegen der besonderen Bedeutung für die Naherholung.



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe⁸"; Übersichtskarte: Festsetzungen

Der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.73 LB "Baumreihen und Gehölzstreifen am Haxterberg" ist in der Planung berücksichtigt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 272 erfolgt die Aufnahme des betreffenden Landschaftsbestandteils als nachrichtliche Darstellung nach § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

⁸ Kreis Paderborn (Hrsg.): Kreis Paderborn – Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999

Folgende landschaftsrelevante Schutzkategorien liegen im näheren Umfeld des Plangebietes:

- N 2.1.12 – Naturschutzgebiet "Ellerbachtal", im Süden,
- LB 2.4.78 – Geschützter Landschaftsbestandteil "Obstbaumbestand am Haxterhof", im Osten des Plangebietes gelegen,
- LB 2.4.75 – Geschützter Landschaftsbestandteil "Obstbaumbestand und Gehölzstreifen am Hof Pohlweg Nr. 186", im Westen des Plangebietes gelegen,
- ND 2.3.37 Naturdenkmal "Doline am Haxterberg", im Westen gelegen,
- ND 2.3.38 Naturdenkmal "2 Hainbuchen im Haxtergrund", im Süden gelegen,
- ND 2.3.39 Naturdenkmal "Esche am Knickweg", im Südwesten gelegen.

Eine Beeinträchtigung der betreffenden Schutzgebietskategorien kann entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 getroffenen Angaben ausgeschlossen werden.

4.2.4 Abwägung: Festsetzungen des Landschaftsplanes und zukünftige Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 272 trifft Vorgaben zur Sicherstellung der oben benannten Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Sowohl im Osten als auch im Süden des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Des Weiteren werden die bestehenden Baumbestände entlang des Pohlweges mit einer Bindung für deren Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Entsprechendes gilt für die wesentlichen Baumstrukturen im Bereich der Hofstelle Haxterhöhe.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausgestaltung des inneren Golfplatzareals.

Detaillierte Angaben zu den grünordnungsplanerischen Festsetzungen sind unter Punkt 6.8 dargelegt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 272 als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt.

Der im Geltungsbereich des Plangebietes liegende Pohlweg ist auf Grund seiner Bedeutung für die Naherholungsversorgung des südlichen Stadtgebietes als Grünfläche (§ 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB) verzeichnet.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 hat die Stadt Paderborn auch die 105. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, eingeleitet.

Im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich der Hofstelle eine Darstellung als Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "sport-, gesundheits- und bildungsbezogene Einrichtungen" beabsichtigt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Für die sich südlich anschließenden Flächen erfolgt eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

In der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes sind darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) flächengleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Darstellung des Pohlweges als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bleibt bestehen. Diese Darstellung wird damit der Bedeutung des Weges für die Naherholungsbelange der Stadt Paderborn gerecht.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind darüber hinaus der An- und Abflugbereich sowie der Flugbetriebssektor für den Sonderlandeplatz Paderborn-Haxterberg nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich der 105. FNP-Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272.

Weitergehende Angaben zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind der Begründung des betreffenden Planwerkes zu entnehmen.

Im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt der rechtswirksame Flächennutzungsplan ferner:

- den Sonderlandeplatz Paderborn-Haxterberg; dargestellt sind in diesem Zusammenhang auch die Ein- und Abflugsektoren sowie der das Gelände umgebende Sicherheitsbereich, wobei das Plangebiet von dem Sicherheitsbereich weitgehend überlagert wird.

Mit der Berücksichtigung einer Sicherheits- und Freihaltezone für Not- und Sicherheitslandungen auf dem Areal des Golfplatzes ist ein Nutzungskonflikt zwischen dem Betrieb des Sonderlandeplatzes und der zukünftigen Golfplatznutzung ausgeschlossen.

Die betreffende Regelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 272.

Weitere Angaben zum Nutzungskonzept des Sonderlandeplatzes sind unter Punkt 4.4 dargelegt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn; alte Darstellung⁹

- die Verläufe von B 68 und B 64 sind als Fläche für den überörtlichen Verkehr bzw. die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.
- mit Blick auf die bestehenden Naherholungsfunktionen des Raumes berücksichtigt der Flächennutzungsplan ferner die bestehenden Wirtschaftswege westlich des Pohlweges und trifft für die betreffenden Wege eine Darstellung als Grünfläche, ohne Benennung der Zweckbestimmung.

4.4 Belange des Sonderlandeplatzes Paderborn-Haxterberg

Der geplante Gesundheitspark befindet sich in unmittelbarer Nähe zum südwestlich gelegenen Sonderlandeplatz Paderborn-Haxterberg.

Auf Grund der in Ost-West-Richtung orientierten Lage der Landebahn ergeben sich für den Bereich des Golfplatzes Sicherheitsanforderungen.

Bei Startvorgängen in Richtung Osten bzw. Landeanflügen aus Richtung Osten erfolgt ein Überfliegen des Golfplatzes.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird eine 280,0 m lange "Freihaltezone" in einer Breite von 50,0 m in fluchtrechter Fortsetzung der Landebahn ausgewiesen, auf der sowohl eine bauliche Nutzung als auch eine Gehölzbepflanzung ausgeschlossen ist.

Auch soll eine Nutzung des betreffenden Sicherheitskorridors für den Golfsport und lange Verweildauern ausgeschlossen werden, daher wird für das Areal eine Flächennutzung festgesetzt, die eine extensive Bewirtschaftung in Form einer Wiesen- oder Weidennutzung beinhaltet und andere Nutzungsformen ausschließt.

⁹ Stadt Paderborn (Hrsg.): Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn – Stand: August 2008

Mit der getroffenen Regelung wird sichergestellt, dass auf dem bezeichneten Teilgebiet ein tiefer Überflug und ggf. ein Notlanden garantiert werden kann.

Weitere Angaben sind unter Punkt 6.5 der Begründung dargelegt.

Der nunmehr getroffenen Lösung liegt ein Abstimmungskonsens zwischen der Luftsportgemeinschaft und der Golfakademie zugrunde.

Aus dem Betrieb des Sonderlandeplatzes ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Einschränkungen der Golfplatznutzung.

Beeinträchtigungen und Störungen der Golfnutzung sind nicht zu erwarten.

4.5 Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes

4.5.1 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch die Stellplatznutzung und die Andienung des Plangebietes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 wurde die Untersuchung schalltechnischer Belange erforderlich.

Mit der Umnutzung des Gutshofes Haxterhöhe wird die Errichtung von insgesamt ca. 100 Stellplätzen erfolgen.

In diesem Zusammenhang wurde die Planung hinsichtlich folgender Aspekte schalltechnisch untersucht:

- Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf dem geplanten Pkw-Parkplatz zur Tages- und Nachtzeit
- Berechnung der Beurteilungspegel an dem nächstgelegenen Wohnhaus Pohlweg 177 und den vorgesehenen Wohnungen im Bereich der Hofstelle (Studentenwohnungen)

Der Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Stellplatz im Bereich des Sondergebietes¹⁰ liegt ein Konzept für den ruhenden Verkehr zugrunde, dass von folgenden Stellplatzzuordnungen ausgeht:

Hauptparkplatz:

- 56 Stellplätze sollen im Norden der Zufahrt zur Hofanlage erstellt werden
- 23 Stellplätze sind im Süden der Zufahrt zum Gutshof beabsichtigt.

Darüber hinaus sollen:

- 21 Stellplätze im Innenhof des Gesundheitsparks angeordnet werden.

Das Gutachten geht von folgenden Pkw-Andienungsverkehren aus:

- Gaststätte: Andienung von 08.00 – 24.00 Uhr
- Verwaltung: Andienung von 07.00 – 17.00 Uhr
- Tagungszentrum: Andienung von 09.00 – 17.00 Uhr
- Medizinzentrum: Andienung von 07.00 – 18.00 Uhr
- Anwohner: Andienung über 24 Stunden
- Golfplatz: Andienung von 06.00 – 22.00 Uhr

¹⁰ Prof. Dr.- Ing. K. Beckenbauer (Hrsg.): Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Stellplatz im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gutshofs Haxterhöhe zum Gesundheitspark Haxterhöhe 2, 33100 Paderborn; Bielefeld; 27.11.2007

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Darüber hinaus sind täglich zwei Lkw-Andienungen mit Fahrzeugen ohne Kühlaggregate zu erwarten, die das Gelände am Tage anfahren, wobei die An- und Abfahrt über denselben Zufahrtsweg erfolgen wird.

Als Immissionsorte sind im betreffenden Gutachten folgende Standorte benannt:

- das 2½-geschossiges Wohnhaus Nr. 177 Pohlweg, im Nordwesten der geplanten Stellplatzanlage und westlich des Gutshofes Haxterhöhe gelegen.
Für den Standort ist unter immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Einstufung als MI (Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO) zugrunde zulegen.
- ein zweigeschossiges Gebäude mit Wohnnutzungen (Studentenwohnungen), das zum Gebäudebestand der Hofstelle Haxterhöhe zählt und dem Parkplatz im Nordosten unmittelbar anliegt.
Für den Standort ist gleichfalls eine Einstufung als MI zugrunde zulegen.

Zwischenzeitlich wurde – entgegen der Annahmen in der Schalltechnischen Untersuchung – von der Errichtung der oben benannten Studentenwohnungen im Bereich der früheren Hofstelle abgesehen.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes ist nunmehr lediglich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Damit ergeben sich aus Sicht des Immissionsschutzes keine höherwertigen Schutzansprüche.

Die ausschließliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen ist hinsichtlich ihrer immissionsschutzspezifischen Schutzbedürftigkeit ebenfalls einer entsprechenden Wohnnutzung im MI gleichzusetzen.

Unter Berücksichtigung der vor genannten Ausgangsdaten und bei Betrachtung der im schalltechnischen Gutachten benannten Rahmenbedingungen ergibt sich bei Einbeziehung der nachstehend einzuhaltenden Randbedingungen aus der Stellplatznutzung im Sondergebiet weder eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) noch der zulässigen Maximalpegel an den betrachteten Immissionsstandorten. Die betreffenden Werte werden demnach an den benannten Immissionsorten eingehalten.

Der Bebauungsplan trifft auf der Planzeichnung unter Ziffer 2 der "Textlichen Festsetzungen" detaillierte Vorgaben zur Organisation der Stellplatz- bzw. Parkplatznutzung.

Entgegen der im Innenhof des Haxterhofes bisher zugrunde liegenden Stellplatznutzung, die von einer Anzahl von 21 Stellplätzen ausgeht, erfolgt für den betreffenden Bereich nunmehr eine Reduzierung auf 10 Stellplätze.

Der Bebauungsplan Nr. 272 berücksichtigt diese Reduzierung der zulässigen Zahl der Stellplätze.

Weitergehende Angaben zum dargelegten Sachverhalt der Stellplatznutzung sind unter Punkt 6 "Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO", hier Unterpunkt "Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze" der vorliegenden Begründung getroffen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Folgende Maßnahmen werden erforderlich, sollten sich Änderungen der benannten Ausgangsfaktoren ergeben:

1. Bei einer Erhöhung des angenommenen Pkw- und Lkw-Verkehrs ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohnnutzung im Sondergebiet zur Nachtzeit nicht ausgeschlossen.

Das schalltechnische Gutachten vermerkt in diesem Zusammenhang, dass dann ggf. eine schalltechnische Ergänzung erforderlich wird.

Um diesem Hinweis gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes unter Ziffer 2 "Flächen für Nebenanlagen" auch Vorgaben für den Fall einer Ausdehnung der Stellplatznutzung.

2. Sollte ein Lkw-Verkehr auch nachts erforderlich werden, ist von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes wird derzeit davon ausgegangen, dass ein Lkw-Verkehr nicht zu Nachtzeiten erfolgt.

Auch hier wird unter geänderten Nutzungsbedingungen ggf. eine schalltechnische Ergänzung erforderlich.

Eine Ausgestaltung der Zeiträume des Lkw-Andienungsverkehrs wird entsprechend der vorstehenden Angaben im Zuge eines städtebaulichen Vertrags erfolgen.

3. Im schalltechnischen Gutachten wird herausgestellt, dass eine Beseitigung der bestehenden ca. 1,80 m hohen Bruchsteinmauer – im Norden des Parkplatzes gelegen – keine Veränderung bzw. Erhöhung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten bewirken wird.

Im Bebauungsplan Nr. 272 bedarf es daher keiner Regelungen zur Absicherung der betreffenden Mauer.

Bezüglich der Stellplatznutzungen im Innenhof des Gesundheitsparks beabsichtigt der Betreiber die zulässigen 10 Stellplätze nur im Bedarfsfall zu nutzen.

Der Innenhof soll in erster Linie als Freiraum dienen und Platznutzungen zur Verfügung stehen.

Für die Stellplatznutzung sollen vordergründig die Flächen beiderseits der Zufahrt zur Hofstelle bereitgehalten werden. Der Innenhof soll für die Stellplatznutzung lediglich als Ausweichfläche dienen.

Auf Grund der differenzierten Betriebszeiten ergibt sich bei den verschiedenen Einrichtungen und Nutzungen im Geltungsbereich des Sondergebietes eine zeitlich versetzte Inanspruchnahme der Stellplätze.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll den nachfolgenden Planungsschritten des Vorhabenträgers nicht vorgegriffen werden, daher können an dieser Stelle keine weitergehenden Angaben zum Stellplatzbedarf getroffen werden.

Maximal zulässig sind jedoch die oben benannten Einzelstellplätze.

Über die zuvor behandelte Problematik hinaus trifft die schalltechnische Untersuchung ferner eine Bewertung der Immissionsrelevanz des Kfz-Verkehrs im Bereich der öffentlichen Straße, d. h. des Pohlwegs.

Da im Zuge der Golfplatznutzung keine Verdoppelung des Pkw-Verkehrs im Bereich des Pohlwegs zu erwarten ist und damit keine Anhebung der Lärmimmissionen über 3 dB (A) eintreten wird, ist auch hier keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) bzw. der zulässigen Maximalpegel gegeben.

Zusammenfassend ist herauszustellen, dass die Begrenzung der Stellplätze auf das festgesetzte Maß – laut Aussage des Schalltechnischen Gutachtens – eine für die Anwohner störungsfreie Nutzung des Plangebietes eröffnet. Die Begrenzung der Stellplätze ist bindend. Eine Aufstockung der Stellplatznutzung kann – wie in der Begründung herausgestellt und durch eine entsprechende Bestimmung unter Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen verankert – nur durch einen erneuten Nachweis der schalltechnischen Anforderungen zugelassen werden.

In diesem Zusammenhang ergibt sich insbesondere für die "sonstigen Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitsfördernde Zwecke" – so auch mögliche Fitness-Einrichtungen – eine Beschränkung durch die Anzahl der zulässigen Stellplätze.

Dieses bedeutet im Umkehrschluss auch, dass das Nutzungskonzept des Betreibers im Hinblick der über die golfsportliche Nutzung hinausgehenden Arten baulicher Nutzung auf die verfügbaren Stellplätze abzustellen ist.

4.5.2 Belange des Schallschutzes, hier: Immissionswirkungen durch den Spielbetrieb auf dem Areal des Golfplatzes

Durch den Spielbetrieb ergeben sich weder aus dem Bereich des Sondergebietes noch aus dem Bereich der Grünfläche wesentlichen oder erheblichen Störungen oder Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen.

Auch im Rahmen der Pflegemaßnahmen sind – bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, hier der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 32. BImSchV) – keine Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

4.5.3 Schalltechnischer Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bauantragsverfahrens

Unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall der jeweils konkreten Bauvorhaben ggf. gesonderte schalltechnische Untersuchungen vorzulegen, wenn Konflikte zwischen den beabsichtigten sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Einrichtungen bzw. den darüber hinaus zulässigen Nutzungen einerseits und den schutzwürdigen Wohnnutzungen andererseits zu befürchten sind.

In diesem Zusammenhang sind auch die möglichen Einrichtungen der Außengastronomie zu bewerten.

Die zulässigen gastronomischen Einrichtungen umfassen auch Anlagen der Außen-gastronomie. Synonyme Begriffe sind "Freiluftgaststätte" oder auch "Biergarten".

Der Begriff "Außengastronomie" definiert vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes eine eindeutige Begrenzung der Nutzungen.

Während Geräusche, wie Musik und Fernsehübertragungen, die nicht üblicherweise mit Außengastronomie verbunden sind, von der gesetzlichen Privilegierung des Gaststättenlärms (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 LImSchG, aber auch der TA Lärm) nicht erfasst werden, gilt für Lärmwirkungen wie Sprechen und Lachen die betreffende Privilegierung.

Zusammenfassend zählen Außenveranstaltungen wie Open-Air-Diskotheekenveranstaltungen, Life-Darbietungen, Rockmusikkonzerte, Platzkonzerte, Volksfeste oder ähnliche Veranstaltungen nicht zu den außergastronomischen Nutzungen.

Im vorliegenden Bebauungsplan können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine genauen Angaben zum möglichen Standort der Außengastronomie und den daraus folgenden Immissionswirkungen getroffen werden, daher ist ggf. im Zuge des Bauantragsverfahrens eine lärmtechnische Überprüfung der betreffenden Nutzungen erforderlich.

4.5.4 Schallwirkungen aus dem Bereich des angrenzenden Umfeldes

Auf Grundlage der maßgeblichen immissionsrelevanten Rechts- und Beurteilungsgrundlagen sind bestehende Geräuschemissionen aus dem Bereich der B 68, dem Sonderlandeplatz Paderborn Haxterberg und dem Flughafen Paderborn/ Lippstadt im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Da insbesondere im Bereich der B 68 im Zuge des vorliegenden Verfahrens keine baulichen Veränderungen erfolgen, kommt das Bundes-Immissionsschutzgesetz im Sinne von § 2 BImSchG – auch in Verbindung mit der TA Lärm – nicht zur Anwendung. Gleichfalls ist eine Anwendung der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchVO) gleichfalls nicht angezeigt, da diese – mit Blick auf die zu erwartenden Lärmemissionen – wiederum für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen heranzuziehen ist.

Für den angesprochenen Fluglärm greift das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Dieses sieht in § 4 FluLärmG Regelungen für die Festsetzung von Lärmschutzbereichen im Bereich von Flugplätzen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines Lärmschutzbereichs.

Der unter Abschnitt 2.0.4 der TA Lärm zitierte Zusammenhang "Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschemissionen von allen Anlagen, für die die(se) Technische Anleitung gilt" betrifft im Sinne des Abschnitts 1 der TA Lärm jene Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen.

Mit Blick auf die benannten Straßenverkehrswege greift das Bundes-Immissionsschutzgesetz im Zusammenhang von Baumaßnahmen an Verkehrswegen (öffentliche Straßen, Eisenbahnen usw.). Es umfasst in diesem Zusammenhang auch indirekte Quellen von Emissionen.

Im Bereich der B 64 erfolgt im Zusammenhang des vorliegenden Planverfahrens keine bauliche Veränderung.

Auch erfolgt mit Blick auf den § 1 der 16. BImSchV keine darüber hinaus gehende wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Die Erweiterung des Pohlweges um einen Gehweg ist eine unwesentliche Änderung.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die schalltechnische Beurteilung des Planungsvorhabens erfolgte einerseits auf Grundlage der TA Lärm – hier steht die gewerbeähnliche Nutzung im Zentrum der Betrachtung.

Andererseits erfolgte eine Bewertung nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung).

Unter Punkt 7 "Resümee" der Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Stellplatz im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gutshofs "Haxterhöhe" ist herausgestellt, dass "die zulässigen Maximalpegel an allen betrachteten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten und somit eingehalten werden können."

Diese Feststellung schließt die unter Punkt 4.3 "Vorbelastung" der Untersuchung getroffene Angabe, dass eine schalltechnische relevante Geräuschvorbelastung des Gebietes bzw. der maßgeblichen Immissionsorte durch gewerbetreibende Betriebe nicht zu berücksichtigen ist, ein.

Für die im Geltungsbereich des Sondergebietes optionierte Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen erfolgt unter immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Einstufung als MI (Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO).

Die DIN 18005 trifft zur Abschätzung der Immissionen, die von Verkehrswegen ausgehen, Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Überschreitung nach dem Beiblatt wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Gemäß Beschluss des BVerwG vom 18.12.1990 - 4 N 6.88 wurde herausgestellt, dass "(es) gesetzliche Normierungen von Grenzwerten zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Wohngebieten (...) nicht (...) (gibt)".

"Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch die planerische und tatsächliche Vorbelastung bestimmt. ... Im Rahmen der trichterlichen Bewertung kann auch die DIN 18005 als "Orientierungshilfe" oder als "grober Anhalt" herangezogen werden.

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. ... Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. ... Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebietes, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebietes Lärmwirkungen aussetzt, welche um 5 dB (A) über den Richtwerten für Wohngebiete liegen, zulässig sein" (zitiert aus: Kuschnerus, Ulrich (Hrsg.): Der sachgerechte Bebauungsplan; Verlag Deutsches Heimstättenwerk GmbH, Bonn 2001).

Die DIN 18005 trifft für Mischgebiete folgende Orientierungswerte:

- Tagwert: 60 dB (A)
- Nachwert: 50 dB (A), hier für Verkehrslärm; der in der DIN 18005 verzeichnet Wert von 45 dB (A) ist als Orientierungswert für Gewerbe- und Freizeitlärm zu verstehen.

Auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung in NRW - Ergebnisse der Lärmkartierung - Berichtsjahr 2007 (Kartierung nach der Richtlinie 2002/ 49/ EG vom 25.06.2002 - Umgebungslärmrichtlinie, erstellt durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) liegen für den Planungsraum folgende Daten vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen auf Grundlage der Schallausbreitungsberechnung auf einer nördlichen sowie östlichen Teilfläche des Sondergebietes folgende Lärmpegelbereiche:

- Tagwert für den Straßenverkehr (24 h): > 55 ... <= 60 dB (A)
- Nachwert für den Straßenverkehr: > 50 ... <= 55 dB (A).

Die Werte beziehen sich auf Lärmimmissionen, die von der B 64 ausgehen.

Im Zuge einer Abschätzung der Lärmimmissionen im Sondergebiet ist somit davon auszugehen, dass trotz der gegebenen Überlagerung des Plangebietes durch die ermittelten Lärmpegelbereiche eine Überschreitung der Richtwerte am Tage nicht gegeben ist. Bei Einbeziehung des Toleranzwertes von 5 dB (A) wäre - bezogen auf den 24-stündigen Gesamttag - ein Lärmpegel von bis zu 65 dB (A) zu tolerieren.

Bei den Nachwerten ist in jedem Fall eine Überschreitung der Richtwerte im betreffenden Lärmpegelbereich ausgeschlossen, wenn die zulässige Toleranz von 5 dB (A) einberechnet wird. Hier wäre - bezogen auf die nächtliche Verkehrstätigkeit - ein Lärmpegel von bis zu 55 dB (A) zu tolerieren.

Seitens des Stadtplanungsamtes Paderborn erfolgt derzeit eine Ergänzung der betreffenden Datenermittlung zur Lärmkartierung auch für den Verlauf der B 68.

Auf Grund des großräumigen Untersuchungsumfanges werden die betreffenden Daten frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2009 vorliegen. Eine abschließende Prognose ist daher derzeit nicht gegeben, jedoch auch nicht gefordert; zumal der Standort der Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes bislang gleichfalls nicht bestimmt werden kann.

Weitere Einzelheiten des vorbeugenden Schallschutzes sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu regeln, da der potenzielle Standort der wohnbaulichen Nutzung im Geltungsbereich des Sondergebietes derzeit nicht bestimmbar ist. Dabei ist die jeweils aktuelle Rechtslage und die jeweils maßgebliche Datenlage - auch die dann ggf. vorliegende Datenermittlung der Stadt Paderborn - zu berücksichtigen.

Im Zweifelsfall ist - mit Blick auf die optionierte Wohnnutzung - die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorzulegen.

4.5.5 Sonstige Immissionswirkungen durch bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Das geplante Vorhaben liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten und vorbestimmten Bereich, in dem es zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese Immissionen sind im offenen Landschaftsraum üblich, unvermeidbar und daher hinnehmbar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aus den angrenzenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen oder Störungen.

4.5.6 Belange des Klimaschutzes

Belange des örtlichen Klimaschutzes sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 behandelt.

4.6 Belange des Umweltschutzes/ Umweltprüfung/ Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist auf Grundlage von § 2 Abs. 4 der BauGB-Novelle 2004 bei der Aufstellung der Bauleitpläne nunmehr grundsätzlich eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchzuführen.

Grundlage für den betreffenden Planungsbestandteil bildet die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

1.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für den jeweiligen Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der (Umwelt-)Belange für die Abwägung erforderlich ist.

2.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannter Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

3.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt.

Diese Belange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 im Sinne der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2a und 4c BauGB eingehend behandelt.

Die Forderungen der Umweltprüfung sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 272 in verbindliches Planungsrecht umgesetzt und als Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB fixiert worden.

Der betreffende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 liefert eine sachgerechte Bestandserfassung, Analyse und Bewertung der maßgeblichen Umweltgüter im Sinne von § 2a BauGB.

Neben der eigentlichen Umweltprüfung trifft der Umweltbericht auch Angaben zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffsfolgen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen einen vollständigen Ausgleich der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sicher.

Die erzielten Überschüsse an Biotoppunkten sollen dem Golfplatz und den zugeordneten Nutzungen als Guthaben zur Verfügung stehen.

Damit bleibt sichergestellt, dass die gegebenen Überschüsse im Rahmen etwaiger Planänderung genutzt werden können.

Eine Verwertung des Biotoppunkte-Guthabens zum Ausgleich anderer Eingriffe in Natur und Landschaft wird zudem von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn abgelehnt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der maßgeblichen Fachbehörden, hier dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn sowie der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn keine Defizite bei der Umweltprüfung aufgezeigt.

Auf Grundlage von § 1a BauGB sowie unter Beachtung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW trifft der Bebauungsplan Nr. 272 insbesondere Vorgaben zur Minimierung der Eingriffsfolgen.

Die Zulässigkeit der Abgrabungen (max. bis zu einer Tiefe von 1,50 m) und Anschüttungen (max. bis zu einer Höhe von 3,50 m) wird im Bereich der eigentlichen Grünfläche zudem auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Weitergehende Angaben sind unter Punkt 6.8 bzw. Punkt 6.9 der vorliegenden Begründung getroffen.

Im Zuge der Auslegung der Planunterlagen wurde aus der Bürgerschaft darauf hingewiesen, dass im Bereich der Hofstelle Fledermaus- und Eulenvorkommen nicht ausgeschlossen sind.

Grundsätzlich ist zunächst herauszustellen, dass die potenziellen Lebensräume der Fledermäuse und Eulen in den bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Sondergebietes nicht durch bauliche Maßnahmen gefährdet sind.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz. In diesem Zusammenhang werden auch nicht genutzte Bereiche in den Gebäuden, vor allem die nicht genutzten Dachböden erhalten bleiben.

Das Vorkommen von Fledermäusen und Eulen kann zurzeit nicht erhärtet werden, ist aber potenziell sowie temporär nicht auszuschließen.

Eine Überprüfung der Fledermaus- und Eulenvorkommen ist zu gegebener Zeit, d. h. im Zuge der Bauantragsprüfung für den Umbau bzw. die Umnutzung der vorhandenen Gebäude der Hofstelle, zu veranlassen.

Derzeit, d. h. im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens macht die Überprüfung etwaiger Fledermaus- und Eulenvorkommen im Geltungsbereich des Sondergebietes wenig Sinn, da zum Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen im Bereich der Hofstelle mögliche Bestandsveränderungen bei den Tierpopulationen außer Acht blieben.

4.7 Belange der Erholung und der Freizeitnutzung

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe" ergeben sich keine Nutzungskonflikte zu den bestehenden naherholungsspezifischen und freizeitrelevanten Vornutzungen im Umfeld des Plangebietes.

4.7.1 Beeinträchtigung von Sichtachsen

Im Bereich des Golfplatzes sind Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten festgesetzt. Diese Anpflanzungen mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen entsprechen auch den Vorgaben des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe.

Damit besteht – unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung - ein öffentliches Interesse zur Strukturierung des Landschaftsraumes mit den betreffenden Gehölzstrukturen.

Im engeren Sinne verfügt der Landschaftsraum nicht über Sichtachsen, sondern kennzeichnet sich in erster Linie durch eine ausgesprochen ausgeräumte Landschaftscharakteristik.

In diesem Zusammenhang ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtachsen nicht gegeben.

Darüber hinaus besteht generell kein Rechtsanspruch auf freien Ausblick auf die Landschaft.

4.8 Belange der Ver- und Entsorgung sowie Belange der Wasserwirtschaft

4.8.1 Energieversorgung, hier: Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes, insbesondere des Sondergebietes kann durch die bestehenden Versorgungsanlagen im Bereich des Gehöfts sichergestellt werden.

Details der Energieversorgung sind darüber hinaus im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu regeln.

Nach Auskunft der E.ON Westfalen Weser besteht auf Grund der Entfernung des Plangebietes zum Paderborner Gasnetz keine wirtschaftliche Anschlussmöglichkeit.

4.8.2 Telekommunikation

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Deutschen Telekom AG nicht berührt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Aus Sicht der Unitymedia GmbH bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

4.8.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes, hier der Nutzungen im Geltungsbereich des Sondergebietes kann durch die bestehenden Versorgungsanlagen im Bereich des Gehöfts sichergestellt werden.

Details der Trinkwasserversorgung sind darüber hinaus im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu regeln.

4.8.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 sind Brandlasten ausschließlich im Bereich des Sondergebietes – dieses nimmt eine Fläche von ca. 1,99 ha ein – d. h. im Norden des Plangebietes anzunehmen.

Im Bereich der Grünfläche, d. h. dem eigentlichen Golfplatz, der das überwiegende Areal des Bebauungsplanes bestimmt und eine Fläche von ca. 59,58 ha einnimmt, sind keine maßgeblichen Brandlasten anzunehmen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die im Bereich der Grünfläche zulässigen baulichen Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Golfsportes stehen, sind untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauGB.

Die gemäß der getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünfläche zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen umfassen:

- Gebäude bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt – dazu zählen auch Unterstände und Abschlaghütten. Nicht zulässig sind hier jedoch Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten mit entsprechendem Brutto-Rauminhalt.
- Schutzhütten für Wanderer,

sowie unter brandschutztechnischer Betrachtung ferner:

- Bänke, Sitzgruppen und Pergolen, die als bauliche Anlagen, die der Ausstattung oder der zweckentsprechenden Gestaltung und Einrichtung von Grünflächen – hier des Golfplatzes dienen.

Darüber hinaus können:

- Werbeanlagen und Hinweiszeichen im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 33 BauO NRW, die gleichfalls im Bereich der Grünfläche zugelassen sind, eine Brandlast darstellen.

Die betreffenden baulichen Anlagen und Einrichtungen im Bereich der Grünfläche dienen nicht dem Aufenthalt von Personen. Eine Aufenthaltsnutzung ist innerhalb der zulässigerweise im Bereich der Grünfläche errichteten Gebäude durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes explizit ausgeschlossen.

Damit ergeben sich für das überwiegende Areal des Bebauungsplanes keine besonderen Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser.

Die Sicherstellung einer Löschwasserversorgung ist hier nicht im Sinne der Vorgaben gemäß DVGW - W 405 erforderlich.

Der vorstehende Zusammenhang wurde von der Feuerwehr der Stadt Paderborn bestätigt.

Die Forderungen der Feuerwehr der Stadt Paderborn greifen jedoch im Geltungsbereich des Sondergebietes.

Da nach Aussage der E.ON Westfalen Weser AG - Betrieb Paderborn - Projektplanung Paderborn – mit Ausnahme der Trinkwasserversorgung – keine weitergehende Versorgung und damit auch keine Löschwasserversorgung des Plangebietes gewährleistet werden kann, sind die erforderlichen Löschwassermengen (von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) anderweitig sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang kann eine Löschwasserversorgung entweder gemäß DIN 14210 über eine Teichanlage, oder gemäß DIN 14220 über eine Brunnenanlage oder gemäß DIN 14230 über unterirdische Behälter erfolgen. Eine Kombination der genannten Varianten ist ohne weiteres nicht gegeben.

Entsprechend dem Gestaltungsentwurf zum Gesundheitspark Haxterhöhe – dargelegt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 – beabsichtigt der Vorhabenträger die Erstellung einer Teichanlage im Osten des Sondergebietes.

Entsprechend der DIN 14210 muss die Teichanlage für Löschwasserzwecke ein verfügbares Mindestvolumen von 1.000 m³ und eine Wassertiefe von 2,00 m aufweisen.

Die Realisierung einer entsprechenden Teichanlage ist mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Zulässig sind Wasserflächen bis zu einer Größe von 6.000 m². Der im Gestaltungsentwurf zum Gesundheitspark Haxterhöhe verzeichnete Teich verfügt über eine Wasserfläche von ca. 5.000 m² und kann damit problemlos der Mindestforderung gerecht werden.

Das Abstandsmaß der Löschwasserentnahmestelle zu den baulichen Anlagen wurde seitens der Feuerwehr der Stadt Paderborn mit höchstens 100 m angegeben.

Dieses Maß ist als mindestens einzuhaltendes Abstandsmaß zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem nächstgelegenen Gebäude bzw. Gebäudeteil eines Gebäudekomplexes zu verstehen. Als maximal zulässiges Abstandsmaß zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem am weitesten entfernt gelegenen Gebäude bzw. Gebäudeteil eines Gebäudekomplexes ist nach telefonischer Auskunft der Feuerwehr der Stadt Paderborn eine Entfernung von 300 m einzuhalten.

Auf Grund der Lagebestimmung der im Gestaltungsplan zum Gesundheitspark Haxterhöhe verzeichneten Teichanlage zum Sondergebiet und den dort beabsichtigten baulichen Nutzungen ist eine Einhaltung der geforderten Höchstabstände gegeben.

Hinsichtlich der flächendeckenden Erschließung des Plangebietes sind die Vorgaben des § 5 BauO NRW – so auch der Maximalabstand von 50 m zwischen baulichen Anlagen und Feuerwehrezufahrten – grundsätzlich für den Bereich des Sondergebietes anzuwenden.

Für das Areal der Grünfläche, d. h. des Golfplatzes und die dort zulässigen untergeordneten Gebäude ist § 5 BauO NRW hingegen nicht maßgeblich.

Um die geforderten Wendemanöver auch für Großfahrzeuge der Feuerwehr im Geltungsbereich des Sondergebietes sicherzustellen, sollten Teilflächen des Innenhofes der Hofstelle auf Grund der hinreichenden Ausdehnung des Innenhofes als Wendeanlage ausgebildet werden.

Die Dimensionierung der betreffenden Wendeanlage ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bauordnung NRW, hier der §§ 5 und 17 BauO NRW durchzuführen.

4.8.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes, hier des Sondergebietes soll über die bestehenden Anlagen erfolgen.

Nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebs Paderborn gilt folgender Zusammenhang:

Im Bereich des Pohlweges liegt auf eine Länge von rd. 300 m eine Druckrohrleitung DN 63 PEHD, welche die einzelnen Schmutzwasseranfallstellen mit dem Freigefällekanal im Pohlweg verbindet. Die Flurstücke 157, 158 Flur 45 (zukünftig „Gebäudekomplex Gesundheitspark Haxterhöhe“) bilden momentan die südliche Grenze des Druckentwässerungsnetzes.

Zukünftig sind u. a. folgende abwasserrelevanten Anlagen geplant:

- eine Schank- und Speisewirtschaft
- Räume für Ärzte und Physiotherapeuten
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Nebenanlagen, Sanitäreanlagen

Aufgrund der geplanten Anlagen ist teilweise mit erheblichem Abwasseranfall zu rechnen, der durch die vorhandene Schmutzwasser-Druckleitung vermutlich nicht unmittelbar abgeführt werden kann. Zur Kappung von Abflussspitzen sind ggf. entsprechende Vorlagebehälter vorzusehen. Das anfallende Abwasser ist entsprechend der Behandlungsbedürftigkeit vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu reinigen (z. B. Fettabscheider bei Gaststätten!).

Die Übergabe des anfallenden Schmutzwassers in das öffentliche Drucknetz ist an die begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasseranlagen (Drucknetz DN 63 PEHD) anzupassen. Entsprechende Vorlagebehälter, Zerkleinerungsaggregate etc. sind vorzusehen.

4.8.6 Anfallendes Niederschlagswasser, Niederschlagswassermanagement und Bewässerung des Golfplatzes

Eine Regenwasserkanalisation existiert im Plangebiet nicht. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist somit ortsnah zu versickern bzw. in ein Gewässer einzuleiten.

Nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebs Paderborn gilt damit, dass Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen vor Ort zu versickern ist.

Entsprechend der unter Punkt 3.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan getroffenen Angaben orientiert sich das Gestaltungs- und Pflegekonzept des Golfareals am Vorbild so genannter "Links-Parcours". Die Charakteristik der entsprechenden Plätze wird durch eine überwiegend natürliche Gestaltung, insbesondere aber auch durch eine vergleichsweise extensive Pflege der einzelnen Spielelemente bestimmt. Einer vergleichsweise intensiven Pflege bedarf es lediglich im Bereich der Abschläge und Grüns, die einen Umfang von ca. 3,5 % an der Gesamtfläche bzw. etwa 2,08 ha einnehmen.

Die verbleibenden Flächen umfassen die Fairways, die Roughs, die Hardroughs sowie den Gehölzmantel im Norden, Osten und Süden des Golfplatzareals.

Hier besteht eine abnehmende Pflegeintensität entsprechend der aufgelisteten Elemente. Ein temporärer Bewässerungsbedarf ist lediglich im Bereich der Fairways – diese nehmen einen Flächenumfang von rund 24 % an der Gesamtfläche, d. h. ca. 13,80 ha ein – gegeben.

Unter Punkt 4.4 des Umweltberichts ist herausgestellt, dass die Bewässerung der vergleichsweise intensiv gepflegten Flächen über die als Zisternen nutzbaren ehemaligen Güllebehälter und durch die Teichanlage erfolgen soll.

Im Umweltbericht ist ferner herausgestellt, dass zur Bewässerung kein Grundwasser entnommen werden soll.

Für die Bewässerung der intensiv genutzten Spielflächen ist unter Berücksichtigung der gegebenen natürlichen mittleren monatlichen Niederschlagsmengen (Bemessungszeitraum: 1961 bis 1990) von ca. 830 mm bzw. Liter/ qm im Jahr (Quelle: Deutscher Wetterdienst (Hrsg.): Mittelwert des Niederschlags für den Zeitraum 1961 bis 1990) sowie unter Beachtung der erforderlichen hohen Drändefähigkeit der Substrate im Bereich der Abschläge und Grüns von einem gemittelten zusätzlichen Wasserbedarf von etwa insgesamt 750 Liter/ qm im Jahr auszugehen. Dieser Aufwand entspricht auch der benötigten Menge im Bereich des bestehenden 9-Loch-Golfplatzes.

Für den Bereich der Abschläge und Grüns ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 2,08 ha damit ein Gesamtvolumen von ca. 15.600 cbm/ Jahr.

Entsprechend dem Gestaltungsentwurf zum Gesundheitspark Haxterhöhe – dargelegt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 – beabsichtigt der Vorhabenträger die Erstellung einer Teichanlage im Osten des Sondergebietes.

Die Größe der Teichanlage wurde auf 6.000 qm Wasserfläche begrenzt.

Der im Gestaltungsentwurf zum Gesundheitspark Haxterhöhe verzeichnete Teich verfügt über eine Wasserfläche von ca. 5.000 m²

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Der Teich dient neben gestalterischen Zwecken auch der Bewässerung sowie der Löschwasserbereitstellung im Sinne der DIN 14210, wobei ein verfügbares Mindestvolumen von 1.000 cbm und eine Wassertiefe von 2,00 m zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sicherzustellen ist.

Für die Bewässerungszwecke kann ein Volumen von ca. 3.750 bis 5.000 cbm genutzt werden.

Die Teichanlage wird eine kontinuierliche Auffüllung erfahren, da oberhalb anfallende Oberflächenabflüsse zugeleitet werden sollen.

Neben der nachhaltigen Nutzung vorhandener Wasserressourcen erfüllt die Teichanlage in diesem Zusammenhang zugleich die Funktionen der Niederschlagsrückhaltung bzw. Abflussverzögerung.

Für die Anlagen von Wasserflächen mit Grundwasseranschnitt ist beim Kreis Paderborn ein Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Bei einer Dachfläche von rund 2.000 qm im Bereich der bestehenden Gebäude im Sondergebiet ergibt sich ein Niederschlagsvolumen von rund 1.500 cbm/ Jahr, das in vorhandenen oder neu zu errichtenden Zisternen gespeichert werden kann und gleichfalls der Bewässerung des Abschlages und Grüns zur Verfügung steht.

Unter Berücksichtigung der benannten Speicherpotenziale und eines auf Nachhaltigkeit im Wassermanagement basierenden Pflegekonzeptes ist ein Zugriff auf externe Trinkwasserressourcen für die Platzbewässerung überwiegend ausgeschlossen.

Der Landesbetrieb Straßen NRW wies im Zuge der Auslegung darauf hin, dass den Straßengräben der B 64 bzw. B 68 Wasser bzw. Abwasser jeglicher Art weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden darf.

4.8.7 Trinkwasserschutzgebiete/ Wasserkreislauf

Die Belange des Trinkwasserschutzes sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 dargelegt.

Gleichfalls erfolgt hier eine Bewertung des zu erwartenden Düngemittel- und Pestizideinsatzes.

Weitergehende Angaben sind diesbezüglich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 getroffen.

Unter Punkt 4.4.4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 272 wird herausgestellt, dass "die Auswirkungen auf das Grundwasser, unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen als gering und damit als nicht erheblich eingestuft werden".

Mit Umsetzung eines wassersparenden Bewässerungskonzeptes, mit der Minimierung der Versiegelungen und mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen – diese Aspekte sind im Umweltbericht benannt – werden die Auswirkungen der Planung auf die Oberflächengewässer im Umweltbericht gleichfalls als unbedeutend eingestuft.

Für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Grünfläche, wird sich im Vergleich zur heutigen Situation eher eine Verzögerung der Niederschlagsabflüsse ergeben.

Derzeit kennzeichnet sich der Landschaftsraum durch eine homogene Reliefenergie bei einem Gefälle von 3 bis 5 %. Die oberflächigen Niederschlagsabflüsse folgen – begünstigt durch die zeitweise vegetationsfreie bzw. naturgemäß lückige Vegetationsbedeckung im Bereich der Ackerfläche – weitgehend ungehindert dem natürlichen Gefälle.

Mit der Realisierung des Golfplatzes wird im Rahmen der Geländemodellierung eine Modifizierung der Gefälleverhältnisse eintreten. So werden sich Gefällestrecken mit flachen Mulden abwechseln. Zudem wird sich eine Vegetationsbedeckung durch ausdauernde Pflanzenarten (Gräser, Kräuter und Gehölze) und eine wechselnde Struktur dieser Vegetationselemente gegeben.

Vor diesem Hintergrund werden sich Oberflächenabflüsse im Bereich des Golfplatzes erheblich verzögern.

Da im betreffenden Bereich eine Versiegelung weitgehend ausgeschlossen ist, kann zudem eine Erhöhung der Abflussspitzen im Grundsatz ausgeschlossen werden.

Ferner sollen die verbleibenden oberflächigen Niederschlagsabflüsse in einer Teichanlage, die im nördlichen Bereich des Plangebietes realisiert werden soll, gesammelt und für Löschwasser- und Bewässerungszwecke bereitgestellt werden.

Unter Zusammenfassung der vorgenannten Faktoren wird die oberflächige Ableitung von anfallenden Niederschlägen nicht zu, sondern abnehmen.

Im Übrigen gelten die §§ 51 und 51a des Landeswassergesetz NRW – LWG.

4.8.8 Sonstige Belange der Wasserwirtschaft

Der Kreis Paderborn weist darauf hin, dass die Realisierung einer Erdwärmenutzung nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich eine Gewässerbenutzung darstellt und dass daher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

In diesem Zusammenhang empfiehlt der Kreis Paderborn, dass vor der Durchführung entsprechender Maßnahmen eine rechtzeitige Abstimmung erfolgen sollte, zumal sich das Vorhaben in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich befindet.

Für die Anlagen von Wasserflächen mit Grundwasseranschnitt ist beim Kreis Paderborn ein Genehmigungsverfahren zu beantragen.

4.8.9 Abfallentsorgung

Die Behandlung der anfallenden Abfälle ist im Plangebiet nach Vorgaben des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen – Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/ AbfG zu organisieren.

Der Umfang der zu erwartenden gastronomischen Nutzungen wird keine unverhältnismäßige Zunahme des Lkw-Aufkommens im Rahmen der Abfallentsorgung bedingen. Auf Grund der am Pohlweg bereits bestehenden Wohnnutzungen ist schon heute eine Andienung des Raumes durch den Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Paderborn gegeben. Die Abfuhr der Abfälle wird – unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Trennung der Abfälle – auch für den Bereich des Sondergebietes nach den üblichen Entsorgungsterminen organisiert. Darüber hinaus sind keine weiteren Abfuhrtermine zu erwarten.

Im Rahmen der Grünflächenpflege des eigentlichen Golfplatzes ist die Behandlung des Mähgutes im Betriebskonzept des Golfplatzes zu regeln, Grundsätzlich sind auch hier die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes – KrW- / AbfG zu beachten. Im vorliegenden Bebauungsplan bedarf es nicht und es besteht auch nicht die Möglichkeit weitergehender Regelungen.

4.8.10 Widerrechtliche Müllentsorgung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Anwohnerschaft vorgebracht, dass mit der eintretenden Golfplatznutzung eine Zunahme des Müllaufkommens im Landschaftsraum eintreten könnte.

In diesem Zusammenhang gelten die folgenden Feststellungen:

Der unsachgemäße Umgang mit Abfällen - dazu gehört auch die widerrechtliche Müllentsorgung - ist nicht im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu bewältigen. Die Abfallentsorgung wird durch das KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz) geregelt. Eine ungeordnete Müllentsorgung im Landschaftsraum ist grundsätzlich unzulässig. Zu unterscheiden ist zwischen der "wilden Müllablagerung" und einer "Vermüllung der Landschaft". In beiden Fällen handelt es sich zunächst um das Phänomen einer fehlenden gesellschaftlichen Sensibilität für den Schutz des Außenraums vor derartigen widerrechtlichen Müllentsorgungen.

Vermüllung der Landschaft und des Landschaftsbildes:

Hier ist vordergründig die vermeintliche Zunahme einer "Vermüllung der Landschaft" durch Verpackungsmüll gemeint. Mit der zunehmenden Inanspruchnahme eines Landschaftsraumes für Naherholungs- und Freizeitnutzung besteht durchaus eine gewisse Korrelation zur Entwicklung des Müllaufkommens im Landschaftsraum.

Dem ist entgegenzuhalten, dass mit der Novellierung der Verpackungsverordnung auch eine Pfanderhebungspflicht für bestimmte Einweg-Getränkeverpackungen - das so genannte "Dosenpfand" eingeführt wurde. Der Gesetzgeber hat bis dato auf die Einführung weiterer Pfandsysteme verzichtet.

In diesem Zusammenhang ist dennoch davon auszugehen, dass allgemein - so auch im Landschaftsraum Haxterhöhe und Haxtergrund und dessen Umfeld - zunächst eher eine Abnahme der "Vermüllung der Landschaft" eingetreten ist. Mit der Realisierung des Golfplatzes ist des Weiteren davon auszugehen, dass der Betreiber des Golfareals dafür Sorge tragen wird, dass der hinterlassene Verpackungsmüll – aus Gründen der Imagepflege – aus dem Bereich des Golfplatzes und auch von den direkt anliegenden Flächen aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt wird. Eine Zunahme des Müllaufkommens, hier im Sinne einer "Vermüllung der Landschaft" ist daher nicht zu erwarten.

Wilde Müllablagerungen

Entgegen der "Vermüllung der Landschaft" mit Verpackungsmüll steht die "wilde Müllablagerung" in keinem unmittelbaren Zusammenhang zu den Naherholungs- und Freiraumfunktionen eines Landschafts- bzw. Siedlungsraumes. Diese Art der widerrechtlichen Abfallentsorgung umfasst eher die Kategorien "Sperrmüll, Bauabfälle, auch Gartenabfälle und Problem- bzw. Sonderabfälle o. ä.". Die ordnungsgemäße Beseitigung der betreffenden Abfälle hat entsprechend § 11 Abs. 1 KrW-/ AbfG durch die Erzeuger und Besitzer zu erfolgen. Im Falle der widerrechtlichen Müllentsorgung, d. h. bei "wildem Müll" bzw. "angefallenem" Abfall liegt die Pflicht zur Entsorgung der betreffenden Abfälle bei den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 und auch mit der Realisierung des Bauvorhabens sowie mit dem Betrieb des Golfplatzes ist im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Zunahme des Müllaufkommens nicht zu erwarten.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist jedoch keine abschließende Bewältigung der widerrechtlichen Müllentsorgung zu leisten.

4.9 Belange der Landwirtschaft

4.9.1 Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und unabweisbarer Bedarf zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Im Rahmen der Abwägung der Belange der Landwirtschaft und allgemeiner städtebaulicher Belange besitzen die landwirtschaftlichen Nutzungen keine Privilegierung gegenüber anderen Nutzungen.

Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ist für das vorliegende Planungsvorhaben unvermeidbar, da anderweitige Flächen, insbesondere Konversionsflächen im Stadtgebiet von Paderborn nicht in entsprechendem Umfang einer 18-Loch-Golfanlage vorhanden sind.

In diese Betrachtung sind sowohl frühere Gewerbestandorte, ehemalige Bahnanlagen oder militärisch genutzte Anlagen eingeschlossen.

Militärische Konversionsflächen beschränkten sich auf den Bereich der früheren Crocker Barracks Kaserne, die zwischenzeitlich wohnbauliche Folgenutzungen aufweist.

Die Britischen Streitkräfte halten darüber hinaus am Standort Paderborn fest. Ein Abzug der Truppen und das Freiwerden der entsprechenden Standorte sind auf absehbare Zeit nicht beabsichtigt.

Im Bereich der gewerblichen Konversionsfläche verfügt die Stadt über keine Flächenpotenziale.

Damit ergibt sich aus Sicht der Stadt Paderborn ein unabweisbarer Bedarf für die Inanspruchnahme der betreffenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Allgemeinen und im Bereich der Haxterhöhe im Besonderen.

Ein besonderer Bedarf zur Errichtung eines Golfplatzes im Stadtgebiet resultiert auch aus der vergleichsweise großen räumlichen Distanz zwischen dem bestehenden Nutzerpotenzial im Stadtgebiet Paderborn und bereits vorhandenen Golfanlagen im Umland von Paderborn.

Nächstgelegene Golfplätze bestehen im Kreisgebiet nur im Gemeindegebiet der Stadt Salzkotten, hier im Ortsteil Thüle sowie auf dem Gebiet der Stadt Bad Lippspringe.

4.9.2 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten

Bei der Produktion von Nahrungsmitteln einerseits und der Erzeugung von regenerativer Energie durch nachwachsende Rohstoffe andererseits ist in der Gesellschaft zwischenzeitlich eine heftige Diskussion um die ökologische Sinnigkeit der konventionellen landwirtschaftlichen Produktion regenerativer Energienressourcen entbrannt.

In diesem Spannungsbogen befindet sich auch die Stadtplanung.

Im Zuge der städtebaulichen Abwägung kann eine abschließende Parteinahme zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht erfolgen.

Mit Blick auf die Größe des beabsichtigten 18-Loch-Golfplatzes – dieser wird eine Fläche von ca. 60 ha einnehmen – umfasst die Arealgröße lediglich den golftechnisch geforderten Mindestbedarf einer Standardanlage. Teilweise erreicht die Ausdehnung von Golfanlagen einen Flächenumfang von 160 ha.

Vor dem Hintergrund der relativen bzw. absoluten Ausstattung eines Gemeindegebietes mit landwirtschaftlich genutzten Flächen kann der Ausschluss einer golfsportlichen Anlage sowie ergänzender Nutzungen nicht begründet werden, zumal – mit Blick auf die spezifische Anlagengröße – die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vergleichsweise gering ist.

Zudem bestehen weder Regelwerke und Richtwerte für die Ausstattung eines Stadtgebietes mit Flächen für die Landwirtschaft, noch städtebauliche Vorgaben für den Umfang an landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb eines Stadtgebietes.

Aspekte, wie die Gewährleistung der unmittelbaren Versorgungssicherheit der Stadtbevölkerung durch die im Gebiet der Gemeinde befindlichen Hofstellen, sind spätestens mit dem Ausgang des Mittelalters für einwohnerstarke bzw. größere Städte bedeutungslos geworden.

4.9.3 Reversibilität des Vorhabens

Die Flächen des zukünftigen Golfplatzareals werden durch den Betreiber des Golfplatzes angepachtet.

Auf Veranlassung der Eigentümerin der betreffenden Fläche wurde im Pachtvertrag eine "Rückbauklausel" zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit für den Fall einer Aufgabe der Golfplatznutzung vereinbart.

Die Durchführung des ggf. erforderlichen Rückbaus wurde ferner mit Hinterlegung einer Einlage auf ein Treuhandkonto gesichert.

In diesem Zusammenhang ist somit ggf. die Rückführung der betreffenden Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen.

4.9.4 Keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Planungsvorhabens

Mit Blick auf die vor- und nachstehenden Ausführungen sind keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erkennbar.

Die Verpachtung des maßgeblichen Areals an den Betreiber des zukünftigen Golfplatzes liegt nicht im Regelungsumfang des vorliegenden Bauleitplanes, daher können an dieser Stelle keine Aussagen zur Zugangsmöglichkeit zu den potenziellen Pachtflächen getroffen werden.

Angaben zur verkehrlichen Situation, insbesondere zur Vermeidung von verkehrlichen Nutzungskonflikten im Bereich des Pohlwegs sind unter Punkt 6.6 der vorliegenden Begründung dargelegt.

4.9.5 Ausbreitung von Wildkräutern

Im Geltungsbereich des Golfplatzes ist eine Versamung weder aus dem Bereich der geplanten Anpflanzungen noch aus den Kraut- bzw. Grasbestandenen Flächen gänzlich auszuschließen. Im Bereich ständig gemähter Vegetationsflächen ist diese Versamung jedoch weitgehend bedeutungslos.

Ein Saatgutaustrag wird sich in erster Linie im Bereich der Roughs und auf Kraut- und Grasbestandenen Teilflächen des Hard-Roughs ergeben.

Diese Flächen sind überwiegend durch Gehölzpflanzungen von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt. Somit ist eine deutliche Abschwächung der Samenausbreitung bei den krautigen Pflanzenarten sichergestellt.

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass – auch auf Grund der nicht eindeutigen Zuweisung der Verursacher – kein Schutzanspruch vor verdriftetem Samenflug besteht.

4.10 Belange der Forstwirtschaft und der Jagd

Im Geltungsbereich sind keine forstwirtschaftlichen Belange berührt. Darüber hinaus sind auch die Belange des Jagdwesens nicht berührt.

Da Ackerflächen von keiner höheren Tierart als Vollhabitat genutzt werden, ergibt sich bereits eine erhebliche Einschränkung der ökologischen Bedeutung dieser Flächen. Fehlen ökologisch höherwertige Verbund- bzw. Trittbiotop im Umfeld der Ackerstandorte – liegen die maßgeblichen Ackerflächen folglich inmitten einer großräumig rein ackerbaulich genutzten Agrarlandschaft – ist eine weitere Verarmung der ökologischen bzw. faunistischen Diversität die Folge.

Der Großraum im Bereich der Haxterhöhe kennzeichnet sich durch eine vergleichsweise geringe ökologische Diversität, daher trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe im Entwicklungsziel 2 die Vorgabe "Anreicherung einer (im Ganzen erhaltungswürdigen) Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen".

Teilziele des betreffenden Entwicklungszieles 2 sind

- die Anpflanzung von Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumreihen und Hecken, vorrangig entlang von Straßen, Wegen, Geländekanten sowie im Umkreis von Gebäuden und an Flurstücksgrenzen;
- die Anpflanzung von Feldgehölzen mit vielfältig strukturierten Rand- und Saumbereichen;
- die Erhöhung des (...) Grünlandanteils an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche;
- die Anlage von Obstbaumbeständen, bevorzugt (...) im Umkreis von Gebäuden.

Die Realisierung des beabsichtigten Bauleitplanes ist mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes Paderborn – Lippspringe im Grundsatz und unter Berücksichtigung der getroffenen grünplanerischen Festsetzungen vereinbar.

Auf Grundlage der festgesetzten Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind die oben genannten Teilziele des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Der Wechsel verschiedenartiger Landschaftselemente und die Extensivierung der Pflege bzw. Bewirtschaftung auf wesentlichen Teilflächen bedingen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Wechsel unterschiedlicher Biotopstrukturen und eine wesentliche Erhöhung der ökologischen Diversität des Gesamttraumes. Insgesamt ist eine erhebliche Anhebung der Artenvielfalt auf dem Areal des Golfplatzes prognostizierbar.

Der umfangreiche Bestand an vorhandenen Ackerflächen im Umfeld des Plangebietes gewährleistet zudem auch in Zukunft die Teilhabitatfunktionen für Tierarten des Lebensraums Acker.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher erfolgte durch den Landkreis Paderborn auch eine Überprüfung jagdrechtlicher Belange. Der Kreis Paderborn sieht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Bedarf zur Realisierung von Schutzmaßnahmen gegen Wildunfälle und keine Beeinträchtigung der jagdrechtlichen Belange.

Auch die Jagdpächter hatten im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Aus Sicht der Jagdpächter wurden keine Anregungen und Bedenken dargelegt.

4.11 Belange des öffentlichen Straßenverkehrs und der Verkehrssicherheit/ Abstand der Spielbahnen zu Baugebieten, Straßen und Wegen

Im Geltungsbereich des eigentlichen Golfplatzes wird aus Gründen der Landschaftspflege auf die Errichtung einer Einzäunung verzichtet.

Eine Gefährdung des Straßenverkehrs kann im Bereich der B 64 sowie der B 68 vor dem Hintergrund der nachfolgenden Angaben dennoch ausgeschlossen werden.

Maßgebliche Angaben für die Einhaltung von Sicherheitsabständen zwischen Golfplätzen, hier den Spielbahnen und angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Gebäuden sind in einem Bericht der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) dargelegt.

In dem von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) und dem Deutschen Golf Verband e. V. (DGV) heraus gegebenen FLL-DGV-Fachbericht: "Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft: Planung und Genehmigung" sind folgende Aussagen zum Sicherheitsabstand zwischen Spielbahnen einerseits und einer Bebauung oder Straßen andererseits unter Punkt 3.1.2 des Fachberichts getroffen.

Danach "(hängt) ein etwaiges Risiko (...) entscheidend von der Schlagrichtung der Spielbahnen ab"

"Eine Gefährdung ist in erster Linie nur bei paralleler Ausrichtung der Spielbahnen zur Straße, Wegen und ähnlichem gegeben. In einem solchen Fall hat es sich bisher als zweckmäßig erwiesen, vom Rand der betreffenden Spielbahn aus einen Sicherheitsabstand von mindestens 45 m einzuhalten, es sei denn, ein dichter Gehölzbestand, Erdwälle, Fangnetze oder ähnliches lassen einen geringeren Abstand zu".

Im Bebauungsplan Nr. 272 erfolgt zur Abgrenzung des eigentlichen Golfplatzes von den angrenzenden klassifizierten Straßen die Festsetzung eines 30 m breiten Pflanzstreifens entlang der B 68. In Richtung Norden besitzt der Pflanzstreifen eine Breite von 20 m.

Der betreffende Pflanzstreifen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und mit einem Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt. Das Pflanzgebot umfasst eine vollflächige, dichte Anpflanzung, bei einer Pflanzdichte von einem Gehölz/ 1,5 qm.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass bereits mit der Breite des Pflanzstreifens eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B 68 weitgehend ausgeschlossen ist.

Nach dem im FLL-Fachbericht zitierten Bewertungsmuster für Golfanlagen liegt die Standardstrebweite für Hobbygolfer (Bogey Golfer) wie Spitzengolfer (Scratch Golfer) einseitig von der Idealspiellinie unterhalb eines Winkels von 10°. Das bedeutet, dass für einen durchschnittlich geübten Golfer bei einem Schlag mit einer Länge von 183 m (ca. 200 yards) eine Strebweite von 32 m beidseitig der Idealspiellinie der statistisch belegten Erfahrungen entspricht.

Auch gilt nach den Angaben des FLL-Fachberichtes eine Streuung von mehr als 55 m bei 228 m (ca. 250 yards) Schlaglänge hiernach als relativ unwahrscheinlich.

Die betreffenden Vorgaben gelten für das Spiel der Amateure, wobei auch relativ unerfahrene Spieler mit entsprechender athletischer Übung und modernen Golfschlägern relativ hohe Distanzen erreichen können.

Aus den zuvor getroffenen Angaben ergibt sich, dass entsprechend Punkt 3.1.3 des FLL-Fachberichtes "die Spielsicherheit auf Golfplätzen stets im Sinne alltagsüblicher Gefahren zu bewerten ist."

Nach Auffassung des FLL-Fachberichtes "(trägt) einen wichtigen Teil der Verantwortung (...) allerdings nach wie vor der Golfspieler, dem die Rücksichtnahme auf dem Golfplatz obliegt."

Im FLL-Fachbericht ist ferner herausgestellt, dass "für parallel zur Außengrenze verlaufende Spielbahnen (...) die Abstände nach Möglichkeit im Abschlagbereich mindestens 30 m, im Bereich der Spiellinie der Drive-Landezone mindestens 60 m und vom Grünrand (hier: Rand des "Grüns") mindestens 30 m betragen (sollen).

Neben den topographischen Verhältnissen und der Erkennbarkeit der Grenzlinien sind u. a. vorherrschenden Windverhältnisse zu berücksichtigen. Zu Straßen und stark frequentierten Wegen sind die oberen Werte als Mindestabstände zu werten" (FLL-Fachbericht, Seite 33, Punkt 3.1.3).

Davon abweichend sind im Zuge der detaillierten Platzplanung, d.h. im Rahmen der Bauantragsplanung entsprechend des FLL-Fachberichtes eine Reihe weiterer Planungsgrundsätze zu berücksichtigen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

"Liegt an einer Außengrenze ein parallel geführtes Dogleg (stark abknickende Spielbahn), so muss die mögliche Abkürzung den Mindestabständen gerecht werden. Außerdem ist die Hindernisgestaltung so zu wählen, dass besonders lange Drives keine Abkürzung und damit Grenzunterschreitung ergeben. Die Idealspiellinie als Bezugsgröße sollte dabei den geplanten Rand der an der angrenzenden Nutzung benachbarten Spielbahn eindeutig definieren" (FLL-Fachbericht, Seite 33, Punkt 3.1.3).

Besonderheiten bei der Gestaltung der Spielbahnen ergeben sich des Weiteren im Bereich der "von einer Grenze wegführenden Spielbahnen". Hier gilt der Grundsatz, dass von der Grenze im mindestens 45°-Winkel wegführende Spielbahnen unproblematisch sind.

Bei Schlägen in Richtung einer Grenze (Außengrenze) gilt bei der Standortwahl der Grüns, dass "eine Distanz von mindestens 30 m vom Grünrand (hier: Rand des "Grüns") (...) ausreichend (ist), wenn das Grün ausreichend tief und gut einsehbar ist. Außerdem sollten in diesem Fall keine Bunker und andere Hindernisse vor dem Grün liegen, da sonst eine weitere Distanz erforderlich ist" (FLL-Fachbericht, Seite 33, Punkt 3.1.3).

Grundsätzlich kann mit der getroffenen Festsetzung der Ausgleichsfläche in einer Breite von 30 m entlang der B 68 eine Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände zur betreffenden Straße als überwiegend erfüllt betrachtet werden, zumal auf den Flächen eine Schutzbepflanzung aus Gehölzen zu realisieren ist.

Mit der Gehölzbepflanzung ergibt sich ein weitergehender Durchdringungsschutz vor fehlgeschlagenen Golfbällen.

Mit den betreffenden Vorgaben des Bebauungsplans ist zunächst auf der Planungsebene des verbindlichen Bauleitplanes eine hinreichende Berücksichtigung der Sicherheitsansprüche des Verkehrs auf der B 68 gegeben.

Die abschließende Überprüfung bzw. Erfüllung der geforderten Sicherheitsabstände kann lediglich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Nach einem Urteil des VGH Mannheim (Urteil vom 15.03.1990, BRS 50 Nr. 49) und nach einem Beschluss des OVG Münster (Beschluss vom 23.07.1993, BRS 55 Nr. 184) ist bei der Nachbarschaft von Golfplätzen zu Baugebieten, Straßen und Wegen davon auszugehen, dass Sicherheitszonen von ca. 30 m am Ende der Bahn und etwa 40 m seitlich neben der Bahn vorgesehen werden.

Erste Aussagen zur Organisation der Spielelemente und zur voraussichtlichen Gestaltung des Golfplatzareals liefert der Gestaltungsentwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 272. Der betreffende Gestaltungsplan verdeutlicht insbesondere auch die Lage der Spielbahnen. Diese halten zur B 68 durchweg ein Abstandsmaß im Sinne der bestehenden oben zitierten Urteile, d. h. einen Abstand von 40 m ein. Entsprechend der Darstellungen des Gestaltungsplanes ist zur B 64 ein hinreichender Abstand zwischen den Spielbahnen und der betreffenden Straße gegeben.

Stellenweise könnte sogar - entgegen dem vorliegenden Gestaltungsplan zum Umweltbericht - eine Verlagerung einzelner Spielbahnen in Richtung Osten, d. h. in Richtung B 68 aber auch in Richtung B 64 vorgenommen werden, ohne dass eine Unterschreitung geforderter Mindestabstände eintreten würde.

Belange der verkehrlichen Erschließung des eigentlichen Plangebietes sind unter Punkt 6.6 der vorliegenden Begründung dargelegt.

4.12 Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs

Für den Gesamtraum "Südliche Kernstadt" - namentlich den Bereich Südring / Haxterhöhe / Haxtergrund - besteht eine ausgesprochen gute Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 sind die geplanten Infrastruktureinrichtungen im Sondergebiet als Anknüpfungs- und Bezugspunkt für die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV einzustufen. Die Einrichtungen des Sondergebietes bilden zugleich den Ausgangspunkt für den Spielablauf auf dem Areal des eigentlichen Golfplatzes. Dem Sondergebiet unmittelbar angrenzend werden Loch 1 und Loch 18 des Golfplatzes anliegen; der Spielablauf beginnt und endet folglich hier. Damit erfolgt der Einstieg in den Golfparcours in Höhe des Südrings. Entsprechendes gilt für das Ende des Parcours. Eine Nutzung des eigentlichen Golfplatzes ist ausgehend vom Knickweg nicht vorgesehen.

Die zum Sondergebiet nächstgelegenen Haltestellen sind:

- die Haltestelle "Uni/ Südring"; sie ist zugleich Umsteigehaltestelle und wird mit 15-minütiger Taktfrequenz über die Linie 4 und 9 aus dem Stadtzentrum angefahren.
- die Haltestelle "Südring (Technologiepark)" liegt gleichfalls an der Linie 4 und 9 und wird daher gleichfalls im 15-Minuten-Takt angefahren.

Die Linie 4 pendelt zwischen der Heinz Nixdorf Schleife und dem Ortsteil Dahl.

Die Linie 9 verbindet den Hauptbahnhof mit dem Siedlungsbereich Kaukenberg.

Neben den genannten Linien 4 und 9 werden die genannten Haltestellen auch von den Nebenlinien 24 und "Uni" angefahren. Darüber hinaus liegen die betreffenden Haltestellen auch an der "AnrufLinie 46", die das Stadtzentrum über den Südring mit dem Bereich "Haxtergrund" – hier endet die betreffende Linie – verbindet.

Zwischen der Haltestelle "Uni / Südring" und den bestehenden baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Sondergebietes des Bebauungsplanes Nr. 272 beträgt die Distanz ca. 1.000 m; damit ergibt sich bei unbedeutenden Steigungen im Bereich des Pohlweges eine Laufzeit zwischen 10 und 15 Minuten, d. h. durchschnittlich 12 Minuten. Dieses ist in Anbetracht der beabsichtigten naherholungs- und freizeit-spezifischen Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebietes als zumutbare Entfernung einzustufen.

Mit der "AnrufLinie 46" besteht neben den Haltestellen im Bereich des Südrings auch eine Zustiegsmöglichkeit im Südosten des Plangebietes. Die Haltestelle "Knickweg" liegt an der Einmündung der Talstraße "Haxtergrund" auf den Knickweg. Wie zuvor heraus gestellt, nimmt die Haltestelle "Knickweg" für die Nutzung des Golfplatzes eine nur untergeordnete Funktion ein, da der Einstieg in den Golfparcours im Norden, d. h. im Bereich des Sondergebietes liegt. Die "AnrufLinie 46" stellt vordergründig die Erschließung des bestehenden Naherholungsgebietes Haxtergrund sicher.

Betreiber des zuvor benannten Liniennetzes ist der "PaderSprinter", eine Tochter der E.ON Westfalen Weser GmbH.

Über das betreffende Liniennetz des PaderSprinters hinaus sichert auch der Nahverkehrsverbund Paderborn / Höxter - nph die ÖPNV-Versorgung des südlichen Stadtgebietes im regionalen Verbund. Im südlichen Stadtgebiet erfolgt die Führung mehrerer Buslinien, dem Verlauf der B 68 folgend. Damit ist für den Bebauungsplan Nr. 272 auch hier eine Anbindung des südlichen Planareals gegeben.

Auf Grund der bestehenden ÖPNV-Versorgung des Plangebietes ist eine Umstrukturierung der Buslinien anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 nicht erforderlich und derzeit auch nicht beabsichtigt.

4.13 Belange der Nachbarschaft

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Anwohnerschaft vorgebracht, dass mit der intensiveren Freizeit- und Naherholungsnutzung des Raumes durch das Betreten angrenzender Flächen Nutzungskonflikte eintreten könnte.

Die Betretung von Grundstücken in der freien Landschaft wird insbesondere durch das Landschaftsgesetz NRW - LG NRW geregelt.

Gemäß § 49 Abs. 1 LG NRW "(ist) in der freien Landschaft (...) das Betreten der privaten Wege und Pfade, der Wirtschaftswege sowie der Feldraine, Böschungen, Öd- und Brachflächen und anderer landwirtschaftlich nicht genutzter Flächen zum Zwecke der Erholung auf eigene Gefahr gestattet, soweit sich nicht aus den Bestimmungen dieses Abschnitts oder aus anderen Rechtsvorschriften Abweichungen ergeben. Für das Betreten des Waldes gelten die Bestimmungen des Landesforstgesetzes".

Nach § 49 Abs. 2 LG NRW gilt der vorstehende Absatz "sinngemäß für das Rad fahren und das Fahren mit Krankenfahrstühlen in der freien Landschaft. Das Rad fahren ist jedoch nur auf privaten Straßen und Wegen gestattet. Radfahrer und Reiter haben auf Fußgänger besondere Rücksicht zu nehmen".

Das Landschaftsgesetz NRW bestimmt damit eindeutig, dass das Betreten landwirtschaftlich genutzter bzw. kultivierter Flächen – dieses schließt auch ein Betreten für Naherholungs- und Freizeit Zwecke mit ein – nicht zulässig ist.

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zählen Acker- und Grünlandflächen, hier sowohl Weiden als auch Wiesen, ferner auch Sonderkulturen wie Weihnachtsbaumkulturen und dergleichen.

Der Gesetzgeber hat jedoch auch eindeutig herausgestellt, dass das Betreten der privaten Wege und Pfade, der Wirtschaftswege und der weiteren benannten Kulturlandschaftsflächen – mit Ausnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen – gerade zum Zwecke der Erholung auf eigene Gefahr gestattet ist. Dem Landschaftsraum im näheren Umfeld der Stadt Paderborn kommt damit durchaus eine besondere Bedeutung für die Naherholungsnutzung zu.

Weitere Regelungen zur Nutzung des freien Landschaftsraumes zum Zwecke der Erholung sind in § 53 LG NRW "Grenzen der Betretungs- und Reitbefugnis" und § 54 LG NRW "Zulässigkeit von Sperrern" und § 54a "Radfahr- und Reitverbote" definiert.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren bedarf es auf Grund der bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor dem Betreten nicht autorisierter Personen keiner Regelungen (Festsetzungen).

Auch sieht der Festsetzungskatalog im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens keine Regelungsmöglichkeiten im Sinne von Betretungsverboten vor, zumal die betroffenen Flächen außerhalb des Plangebietes liegen.

4.14 Sonstige Belange und Planungsvorgaben

Für das Plangebiet ergeben sich auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften keine Vorgaben und Wirkungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 sind keine Altablagerungen (Altlasten) bekannt.

Denkmale bestehen im Geltungsbereich des Plangebietes gleichfalls nicht.

5 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe" ist die Stärkung des Wissenschaftsstandortes Paderborn.

Das Plangebiet ist in zwei Teilareale differenziert.

Im Norden des Plangebietes besteht die Hofstelle Haxterhöhe. In Verbindung mit bestehenden Einrichtungen der Universität Paderborn sollen die Gebäude der Hofstelle für sportmedizinische Studien genutzt werden. Neben einem Verwaltungsbereich werden auch Seminarräume und Hörsäle geschaffen.

Das betreffende Areal wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung sport-, gesundheits- und bildungsbezogene Einrichtungen festgesetzt.

Eine Erhaltung der bestehenden Bausubstanz ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da die Gebäude einen orts- und landschaftsbildprägenden Charakter besitzen.

In diesem Zusammenhang trifft der Bebauungsplan Nr. 272 unter Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen auch Vorgaben zur Baugestaltung.

Darunter fallen auch Festsetzungen zur landschaftsraumtypischen Gestaltung der Dächer, bei Vorgabe einer Dachneigung von 45°.

Um dem bestehenden Gefüge einer aufgelockerten Anordnung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz gerecht zu werden, wird ferner die offene Bauweise festgesetzt.

Trotz Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes suggeriert das Erscheinungsbild des Plangebietes eher einen freien Landschaftsraum.

Bauliche Erweiterungen sollen sich daher weitgehend auf den Raum der arrondierten Hofstelle beschränken. Somit orientiert sich die Baugrenze am vorhandenen Gebäudebestand.

Dem zuvor genannten Teilgebiet schließt sich im Süden der eigentliche Golfplatz an. Der insbesondere auch für die sportmedizinischen Studien notwendige 18-Loch-Golfplatz erhöht neben seiner Bedeutung für den Gesundheitspark ferner den Freizeit- und Naherholungswert der Stadt Paderborn.

Die Stadt Paderborn reagiert mit der Ausweisung des Golfplatzes auf das wachsende Interesse der Öffentlichkeit am Golfsport und folgt damit einem Bundestrend.

Im Rahmen wirtschaftsfördernder Maßnahmen stellt der Golfplatz somit einen "weichen" Standortfaktor für die Stadt dar, da es im Oberzentrum Paderborn bislang noch keine Einrichtung dieser Größenordnung und Ausstattung gibt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die räumliche Nähe zur Universität und zur schon bestehenden 9-Loch-Golfanlage nördlich der Bundesstraße 64 ermöglicht Synergieeffekte für die geplanten Nutzungen.

Mögliche Synergieeffekte sind auch auf Grund der räumlichen Nähe zum Technologiepark Paderborn zu erwarten.

Detaillierte Aussagen zum Gestaltungskonzept des eigentlichen Golfplatzes liefert der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 im beigefügten Gestaltungsentwurf (Blatt Nr. 7).

Im Zentrum der konzeptionellen Planung steht das Erfordernis, das Gelände in seiner Grundform dem Landschafts- und Naturraum der Paderborner Hochfläche anzupassen.

Dieses Konzept umfasst einen vergleichsweise sparsamen Umgang mit Gehölzbepflanzungen sowie eine zurückhaltende und landschaftsgerechte Geländemodellierung, bei der auf umfangreiche Abgrabungen und Anschüttungen verzichtet wird.

Um weiterhin eine landschafts- bzw. naturraumverträgliche Gestaltung sicherzustellen, soll die Anlage von Wasserflächen eingeschränkt werden.

Im Vergleich zur derzeit vorherrschenden Ackernutzung wird das Areal des Golfplatzes in Zukunft eine deutlich höhere Ausstattung an landschaftsgliedernden und -belebenden Elementen und damit diesbezüglich eine größere ökologische Wertigkeit aufweisen.

Aus den Nutzungserfordernissen des Golfplatzes ergeben sich verschiedene Flächenstrukturen, die einer jeweils unterschiedlichen Nutzungsintensität unterliegen.

Bei den 18 einzelnen Spielbereichen bzw. -bahnen besteht eine im Grundsatz wiederkehrende Aufteilung der Teilflächen.

Alle 18 Spielbahnen verfügen jeweils über:

- ein bis zwei Abschlagbereiche oder Abschläge, die betreffenden Flächen sind sehr intensiv gepflegt;
- die eigentliche Spielbahn – das Fairway, die betreffenden Bereiche unterliegen einer weit geringeren Pflegeintensität;
- ein Grün bzw. Green am Ende des Fairways unterliegt einer vergleichbar hohen Nutzungsintensität wie die Abschläge;
- das Rough oder das Semi-Raue, das als Trennstreifen zwischen den Fairways gelegen ist, wird weitgehend extensiv gepflegt;
- das Hard-Rough, das eine ähnliche Funktion wie das Rough einnimmt, jedoch einen höheren Anteil an Gehölzbeständen umfasst und einer extensiveren Pflege im Vergleich zum Rough unterliegt;
- in der Regel umfasst jede Spielbahn noch einen Bunker, der als Hindernis in die Geländestruktur integriert wird.

Die Ausgestaltung der jeweiligen Spielbereiche ist hinsichtlich Länge und Linienführung der Fairways sowie hinsichtlich der Anordnung der Abschlagbereiche, der Greens sowie Roughs und Hard-Roughs sehr unterschiedlich und vielgestaltig.

Die differenzierte Gestaltung der einzelnen Spielbahnen und damit des Gesamtareals erfolgt einerseits vor dem Hintergrund einer Attraktivierung des Spielverlaufs, andererseits auch mit der Zielsetzung eine attraktive und abwechslungsreiche Gestaltung des Landschaftsbildes zu gewährleisten.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Durch eine Einbeziehung des westlich verlaufenden Pohlweges in das Plangebiet, der das Naherholungsgebiet Haxtergrund an die Kernstadt Paderborn anbindet, wird der Naherholungs- und Freizeitwert des Gesamtraumes insgesamt erhöht.

Der bestehende auch als Wirtschaftsweg genutzte Pohlweg wird im Osten durch einen parallel geführten Fuß- und Wanderweg ergänzt. Der bestehende Pohlweg soll in diesem Zusammenhang in erster Linie den Radverkehr aufnehmen und auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr dienen.

Eine ehemals vorgesehene diagonale Fußwegeverbindung über den Golfplatz aus Richtung Nordwesten in Richtung Südosten wurde aus Gründen nicht gewährleistbaren Verkehrssicherheit beim Spielbetrieb verworfen.

Um das Plangebiet in den Landschaftsraum angemessen einzubinden, soll insbesondere zur B 68, d. h. Richtung Osten eine umfassende Eingrünung des Plangebietes erfolgen.

Eine entsprechende Begrünung wird auch im Norden und Süden des Golfplatzes erfolgen.

Die betreffende Eingrünung gewährleistet zudem eine hinreichende räumliche Abgrenzung des Areals.

An der westlichen Grenze des Plangebietes soll – mit Ausnahme der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich des Pohlweges – keine weitergehende, insbesondere keine allzu intensive Eingrünung des Plangebietes erfolgen.

Zielsetzung ist hier, einen gleitenden Übergang von der in Zukunft reich mit gliedernden Landschaftselementen ausgestatteten Golfplatznutzung zur vergleichsweise ausgeräumten freien Landschaft herzustellen.

Unterstützend soll in diesem Zusammenhang gleichfalls auf eine Einzäunung des Golfplatzareals verzichtet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist sowohl für den Bereich des Sondergebietes als auch für das Areal des eigentlichen Golfplatzes über den bestehenden Pohlweg gesichert.

Der südliche Abschnitt des Pohlweges bleibt weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen sowie dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten.

Der Pohlweg ist für den motorisierten Individualverkehr nur von Norden, aus Richtung der Paderborner Innenstadt, zu befahren.

Die Erstellung ergänzender Verkehrsflächen für den Kfz-gebundenen Verkehr ist im Zuge des vorliegenden Planverfahrens nicht erforderlich.

Zur Unterbringung der Besucher- und Mitarbeiterfahrzeuge soll eine insgesamt 89 Stellplätze umfassende Fläche für Stellplätze auf dem Areal der früheren Hofstelle errichtet werden.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebietes. In einer Entfernung von etwa einem Kilometer nördlich des Gesundheitsparks liegt die Bus-Haltestelle "Universität". Im Süden befindet sich eine Bus-Haltestelle "Am Knickweg".

6 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe" werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung sowie für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Die betreffenden Festsetzungen gründen sich auf die unter Punkt 2 benannten Zielvorstellungen.

Die Festlegung und Bestimmung der durch einen Bebauungsplan regelbaren inhaltlichen Vorgaben für den Bauherrn unterliegt einer rechtlichen Beschränkung durch das Baugesetzbuch.

Mit Blick auf die inhaltlich begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung trifft der vorliegende Bebauungsplan Nr. 272 ausreichende und zugleich erschöpfende Regelungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes bedarf es für den Bereich des eigentlichen Golfplatzes keiner weiteren Konkretisierung bzw. Ergänzung der getroffenen Vorgaben. Das Baugesetzbuch eröffnet – vor dem Hintergrund städtebaulicher Gründe – lediglich Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB zu definieren.

Unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall der jeweils konkreten Bauvorhaben ggf. gesonderte schalltechnische Untersuchungen vorzulegen, wenn Konflikte zwischen den beabsichtigten sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Einrichtungen und den schutzwürdigen Wohnnutzungen zu befürchten sind.

Das BauGB ermächtigt nicht dazu, Festsetzungen und Vorgaben zur den nachfolgenden Sachverhalten zu treffen:

- zum Qualitätsstandard des Golfplatzes
- zur sportlichen Befähigung der zukünftigen Golfspieler
- zur Abschlag- und Fluggeschwindigkeit der Golfbälle
- zu frei laufenden Hunden.

Im Folgenden gilt:

Textliche Festsetzungen sind **fett** hervorgehoben.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB werden die getroffenen Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den nördlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 272 ein **Sonstiges Sondergebiet für sport-, gesundheits- und bildungsbezogene Einrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO** fest.

Die Festlegung der Zulässigkeit der nachstehend genannten Nutzungen erfolgte vor dem Hintergrund, der Golfakademie einen hinreichenden Handlungsspielraum bei der Verwirklichung des Realisierungskonzeptes zu eröffnen.

Die Konzeption des Vorhabenträgers ist unter Punkt 2 der vorliegenden Begründung dargelegt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Um vor allem den öffentlichen Interessen gerecht zu werden, bedurfte es in diesem Zusammenhang zugleich einer Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzungen.

Im Zentrum des Vorhabens steht die Realisierung eines 18-Loch-Golfplatzes auf den südlich gelegenen überwiegenden Flächen des Plangebietes.

Der eigentliche Golfplatz kann schon auf Grund seiner Flächeninanspruchnahme als Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 definiert werden. Die betreffende Nutzung soll durch weitergehende Nutzungen im Geltungsbereich des Sondergebietes abgerundet werden.

Im Rahmen des umfassenden Gesamtkonzeptes und zur Sicherstellung des Golfplatzbetriebs sind die unten aufgeführten Einrichtungen im Sondergebiet unerlässlich.

Im Sondergebiet **sind ausschließlich zulässig:**

1.1 **Verwaltungsgebäude**¹¹

Im Sondergebiet erfolgt keine Einschränkung von Anlagen und Gebäuden für Verwaltungszwecke zugunsten der Golfakademie bei gleichzeitigem Ausschluss anderer Nutzergruppen.

Ein Regelungsbedarf zur Eingrenzung bestimmter Nutzergruppen besteht im Bebauungsplan Nr. 272 nicht, da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Standortbedingungen keine Verwaltungsnutzungen ansiedeln werden, die im weitesten Sinne nicht im Zusammenhang mit der Ausübung des Golfsportes stehen.

1.2 **eine Schank und Speisewirtschaft**

Die gastronomischen Nutzungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf lediglich eine Schank- und Speisewirtschaft beschränkt werden, um keine Nutzungsverschiebungen zum Nachteil bestehender gastronomischer Einrichtungen im Umfeld zu erzielen.

Der gänzliche Verzicht auf gastronomische Einrichtungen im Geltungsbereich des Plangebietes widerspräche jedoch der angestrebten Gesamtentwicklung am Standort.

Die zulässigen gastronomischen Einrichtungen umfassen auch Anlagen der Außengastronomie. Synonyme Begriffe sind "Freiluftgaststätte" oder auch "Biergarten".

Der Begriff "Außengastronomie" definiert vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes eine eindeutige Begrenzung der Nutzungen.

Während Geräusche, wie Musik und Fernsehübertragungen, die nicht üblicherweise mit Außengastronomie verbunden sind, von der gesetzlichen Privilegierung des Gaststättenlärms (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 LImSchG, aber auch der TA Lärm) nicht erfasst werden, gilt für Lärmwirkungen wie Sprechen und Lachen die betreffende Privilegierung.

Zusammenfassend zählen Außenveranstaltungen wie Open-Air-Diskotheekenveranstaltungen, Life-Darbietungen, Rockmusikkonzerte, Platzkonzerte, Volksfeste oder ähnliche Veranstaltungen nicht zu den außergastronomischen Nutzungen.

¹¹ Hinweis: Die Ordnungsnummern 1.1 bis 1.9 zeichnet die Gliederungsstruktur der textlichen Festsetzungen nach.

Im vorliegenden Bebauungsplan können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine genauen Angaben zum möglichen Standort der Außengastronomie und den daraus folgenden Immissionswirkungen getroffen werden, daher ist ggf. im Zuge des Bauantragsverfahrens eine lärmtechnische Überprüfung der betreffenden Nutzungen erforderlich.

1.3 Trainingseinrichtungen mit Übungsbahnen

Die entsprechenden Einrichtungen sind ursächlich mit der Hauptnutzung "Golfplatz" verbunden; damit erforderlich sowie zuzulassen.

Weitergehende Inhalte sind – nachfolgend – unter Ziffer 1.6 "sonstige Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitsfördernde Betätigung" dargelegt.

1.4 Seminarräume und Hörsäle sowie Sozialräume

Auch hier stehen die zugelassenen Nutzungen im unmittelbaren Zusammenhang zum Gesamtkonzept des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die sportwissenschaftliche Begleitung des Golfsportes und benötigt in diesem Zusammenhang auch Tagungs- und Seminarräume.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes dürfen lediglich einzelne Räume – nicht jedoch ganze Gebäude – entsprechende Nutzungen aufweisen.

Die Unterscheidung zwischen "Gebäuden" und "Räumen" erfolgt hier im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung – BauNVO.

Bei Beschränkung "auf einzelne Räume" darf als Faustregel die freiberufliche Nutzung maximal die Hälfte der Nutzfläche in Anspruch nehmen. (Quelle: Jäde/Dirnberger/ Weiß, 5. Aufl. 2007, § 13 BauNVO Rn. 14)

Entsprechendes gilt für die Realisierung der Sozialräume.

1.5 Räume für Ärzte und Physiotherapeuten

Im Zuge der wissenschaftlichen Begleitung des Golfsportes sind auch die Räume für die bezeichneten Berufsgruppen unerlässlich und daher zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 ist die Realisierung eines Ärzte-zentrums nicht zulässig.

Zulässig sind hingegen "Räume für Ärzte und Physiotherapeuten". Damit dürfen im Sondergebiet nur einzelne Räume – nicht jedoch ganze Gebäude – entsprechende Nutzungen aufweisen.

Die Unterscheidung zwischen "Gebäuden" und "Räumen" erfolgt auch hier entsprechend des § 13 der Baunutzungsverordnung – BauNVO.

1.6 sonstige Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitsfördernde Betätigung

Im Sinne des bestehenden Gesamtkonzeptes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben der Golfplatznutzung ergänzende sportliche und gesundheitsfördernde Anlagen und Einrichtungen vorgesehen.

Die entsprechenden Anlagen sollen im Geltungsbereich des Sondergebietes realisiert werden können.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Mit Blick auf bestehende Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes, ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 eine mittelbare Einschränkung dieser Nutzungen bereits aus der Gesamtgröße des Sondergebietes.

Gegebenenfalls soll eine Ergänzung der sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch "Bogenschießen" eröffnet werden. Gründe für den Ausschluss entsprechender Nutzungen sind nicht erkennbar.

Schießstände für Handfeuerwaffen sind nicht beabsichtigt und ohne eine immissionsrechtliche Genehmigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit der 4. BImSchV ohnehin nicht zulässig.

Bei der Standortbestimmung einer Anlage für das Bogenschießen ist eine erneute Beteiligung des Landesbetriebs Straßen NRW erforderlich, wenn die Anlage in unmittelbarer Nähe der Bundesstraßen erstellt werden soll.

Zu den sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Nutzungen zählt auch der Laufsport. Die betreffenden Nutzungen sind gleichfalls im Plangebiet denkbar.

Gründe für den Ausschluss des Laufsports sind nicht erkennbar, zudem der Pohlweg bereits als Laufstrecke genutzt wird.

Mit der Realisierung des parallel zum Pohlweg verlaufenden Wander- bzw. Fußwegs ist eine Verlagerung der entsprechenden Sportausübung in den Bereich dieser "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" zu erwarten.

Zu den sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Einrichtungen zählen auch Kletterangebote, die gleichfalls eventuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

Weitergehende Angaben zur Konkretisierung der entsprechenden Einrichtungen, insbesondere zur Standortbestimmung innerhalb des Sondergebietes sowie zum Umfang der denkbaren Klettereinrichtungen können auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

Gründe für den Ausschluss entsprechender Nutzungen sind nicht erkennbar.

Im Bedarfsfall kann eine Beurteilung entsprechender Einrichtungen für den Klettersport nach der Freizeitlärm-Richtlinie erforderlich werden.

Aspekte der konkreten technischen Ausgestaltung möglicher Klettereinrichtungen, wie Fallschutz- oder Anseleinbauten können nicht im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern nur in den nachfolgenden Planungsebenen behandelt werden.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind auch Angebote für die Fitness-Ausübung sowie Boule/ Petanque und Reiten nicht ausgeschlossen.

Eine Eingrenzung der Nutzungsintensität, d. h. eine Steuerung unverträglicher Nutzungen bzw. der Nutzungsintensität erfolgt mittelbar über die Begrenzung der Stellplatzangebote.

Im Zuge der Bauantragsstellung gilt auch hier, dass ein entsprechender Stellplatznachweis für die betreffenden Nutzungen zu führen ist. Bei einem Stellplatzvolumen von insgesamt 89 Stellplätzen für die Gesamtanlage ist die Realisierung großflächiger Fitness-Einrichtungen auf Grund der damit verbundenen Vorhaltung entsprechender Stellplätze (Stellplatznachweis) im Grundsatz ausgeschlossen. Damit ist eine befürchtete Beeinträchtigungen durch Fahrverkehre und Stellplatznutzungen nicht gegeben.

Mit Blick auf die sonstigen Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitsfördernde Betätigung sind weitergehende Einschränkungen in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

1.7 eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist die Bereitstellung einer Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen hinreichend.

Die betreffende Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal soll aus Gründen der Präsenz und Betriebssicherheit eingerichtet werden.

Da darüber hinaus weitergehende Wohnnutzungen ausgeschlossen werden sollen, erfolgt die betreffende Eingrenzung.

1.8 eine Verkaufsfläche von maximal 50 qm für fachbezogene Sportartikel

Da im Zusammenhang der Hauptnutzung "Golfplatz" im Geltungsbereich des Plangebietes eine Grundversorgung mit fachbezogenen Sportartikeln erforderlich ist, um eine Einschränkung des Sportbetriebs sowie der angestrebten Freizeitaktivitäten auszuschließen, soll die Realisierung von Verkaufsflächen bis maximal 50 qm für fachbezogene Sportartikel eröffnet werden.

Mit Blick auf bestehende Anbieter für fachbezogene Sportartikel, insbesondere am Standort "Zentraler Versorgungsbereiche", soll auf dem Areal des Golfplatzes, bzw. des Sondergebietes eine deutliche Beschränkung der betreffenden Nutzungen erfolgen.

Mit der getroffenen Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 50 m² sind Nutzungskonflikte mit Blick auf die "Zentralen Versorgungsbereiche" und die nur in diesen Versorgungsbereichen zulässigen und zu konzentrierenden "zentrenrelevanten Sortimenten" – dazu zählen auch Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte sowie Outdoorartikel (ohne Campingartikel) – nicht gegeben.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn¹² ist unter Punkt 6.1 "Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung" im Grundsatz 2 herausgestellt, dass "... Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (...) ... zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Paderborn zulässig sein (sollen), um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern ...".

Neben dem "Hauptgeschäftsbereich der Paderborner Innenstadt" zählen zu den "zentralen Versorgungsbereichen" ferner – mit Einschränkung – auch die "Stadtteilzentren" und die "Grund- und Nahversorgungszentren".

¹² Junker und Kruse Stadtforschung (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn – strategisch-konzeptioneller Teil – Endbericht; Dortmund; September 2008

Entsprechend des vor genannten Grundsatzes 2 "(können) außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume (...) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen." Als strukturprägend gelten im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes "alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m²".

Die im Geltungsbereich des Sondergebietes beabsichtigte Verkaufsfläche für fachbezogene Sportartikel umfasst lediglich eine Fläche von maximal 50 m² und ist daher mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn vereinbar.

Um den bestehenden Ansprüchen nach reitsportlichen Angeboten gerecht zu werden, sollen im Geltungsbereich des Sondergebietes auch die nachfolgenden Einrichtungen eröffnet werden.

Die nachfolgende textliche Festsetzung wurde im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes ergänzt, um dem Betreiber des Golfplatzes zum einen eine hinreichende Planungssicherheit zu bieten und um zum anderen die Tierhaltung auf ein verträgliches Maß für die Nachbarschaft zu begrenzen.

1.9 Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, sofern diese der sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Betätigung dient oder zum Zwecke der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich ist

Die Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen umfasst auch jene Gebäude und Anlagen, die im Rahmen der Tierhaltung zum Zwecke der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich sind.

So soll sichergestellt werden, dass die in Teilbereichen festgesetzte extensive Pflege des Golfplatzareals auch durch eine Beweidung ermöglicht wird. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung der Tiere sind daher zuzulassen.

Gründe für den Ausschluss entsprechender Nutzungen bestehen vor dem Hintergrund immissionsrechtlicher Fragestellungen nicht.

Einer Standortbestimmung und der konkreten Festlegung der spezifischen Funktionselemente (Reitplatz, Reithalle, Wiesenflächen, Einzäunung) bedarf es erst im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte.

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass das Areal des Plangebietes für eine ausgedehnte Reitnutzung bzw. reitsportliche Nutzung auf Grund der weitgehend ausgeschöpften Flächennutzungen im beabsichtigten Sondergebiet einerseits sowie im Bereich des Golfplatzes andererseits keine Flächenkapazitäten aufweist.

Eine Kombination von Golfport und Reitsport auf dem Areal des eigentlichen Golfplatzes ist gleichermaßen kaum gegeben.

Für sonstige Reitznutzungen im Umfeld des Plangebietes gelten die Regelungen des Landschaftsgesetzes NRW, insbesondere die Vorgaben der §§ 50, 53, 54 und 54a LG NRW.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Im Bebauungsplan Nr. 272 erfolgt für den Bereich des Sondergebietes die Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO.

Die **Grundflächenzahl wird auf den Wert 0,6** festgelegt und beinhaltet, dass im Sinne von § 19 BauNVO maximal 60 % des Baugrundstücks durch bauliche Anlage überdeckt werden darf.

Als ein Baugrundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 das Gesamtareal des Sondergebietes zu werten.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

sowie

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Mit der Begrenzung der bebaubaren Grundstücksfläche soll eine unverträgliche, d. h. über das festgelegte Maß hinausgehende bauliche Nutzung ausgeschlossen werden.

Eine vergleichbare Zielsetzung hat die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, hier des Sondergebietes sind maximal **drei Vollgeschosse (III)** zulässig.

Die Begrenzung erfolgt mit Rücksicht auf die besondere gesamträumliche Lage der bestehenden und zu erwartenden Gebäude und Anlagen, da negative Auswirkungen für das Landschaftsbild ausgeschlossen werden sollen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Auf Grund der bestehenden baulichen Anlagen und Gebäude der früheren Hofstelle Haxterhöhe, die überwiegend erhalten und in das Nutzungskonzept der Golfakademie integriert werden sollen, ist im Geltungsbereich des Sondergebietes die **offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO** festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der betreffenden Hausformen darf – im Unterschied zur geschlossenen Bauweise – höchstens 50 m betragen.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes erfolgt die Bestimmung einer **überbaubaren Fläche** durch die **Festsetzung von Baugrenzen** gemäß § 23 BauNVO.

Diese Grenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Im Unterschied zur Baulinie ist jedoch ein Zurückweichen der Fassadenteile von der Baugrenze zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 orientiert sich die Baugrenze am vorhandenen Gebäudebestand der früheren Hofstelle, die in ihrer Charakteristik aus Gründen der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes erhalten werden soll.

Da ein Entwicklungsspielraum für die Errichtung neuer Gebäude, insbesondere aber die Erweiterung der bestehenden Gebäude eingeräumt werden soll, wird das Baufenster, d. h. der durch Baugrenzen umschriebene Raum, um ca. 4,0 m bis 8,0 m über die wesentlichen Gebäudefassaden der bestehenden Hauptgebäude hinaus erweitert. Die Flächen außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche sind als **nicht überbaubare Fläche** zu definieren.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind – da kein Ausschluss erfolgte – im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Um die erhaltenswerten Bäume im Hofraum der früheren Gutsanlage zu schützen, wird eine Teilfläche des Innenhofes von der Möglichkeit zur baulichen Inanspruchnahme ausgenommen. Der überwiegende durch die betreffenden Bäume überdeckte Traufbereich ist damit nicht überbaubare Fläche im Sinne von § 23 BauNVO.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.4.1 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind (...) **Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, grundsätzlich zulässig.**

Darüber hinaus sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Bereich des Sondergebietes im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie.

Unter der Voraussetzung, dass die Nebenanlagen dem Nutzungszweck des Sondergebietes entsprechen, erfolgt im betreffenden Geltungsbereich keine Einschränkung der betreffenden Einrichtungen.

6.4.2 Stellplätze

Im Bereich des Sondergebietes erfolgt eine Flächenbestimmung für Stellplatznutzungen.

Die Stellplätze sollen überwiegend in räumlicher Nähe zum Pohlweg erstellt werden, auch um lange Zufahrten für Kraftfahrzeuge auf dem betreffenden Areal auszu-schließen.

Darüber hinaus ergeben sich auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung¹³ gleichfalls Vorgaben für die Anordnung und Dimensionierung der Stellplatznutzung.

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Sondergebietes die folgenden Festsetzungen.

Im Bereich des Sondergebietes sind nicht überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der getroffenen "Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze" (Teilfläche A, B und C) zulässig.

Andere Standorte scheidet damit aus Gründen des Immissionsschutzes zugunsten der bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen im Nahbereich sowie innerhalb des Plangebietes aus.

Anstelle nicht überdachter Stellplätze können im Bereich der Teilfläche C – davon abweichend – maximal fünf überdachte Stellplätze bzw. Garagen erstellt werden.

Die vorstehende Festsetzung verfolgt die Zielsetzung – über die nicht überdachten Stellplätze hinaus – auch eine begrenzte Anzahl von überdachten Stellplätzen sowie Garagen im Bereich der Teilfläche C zuzulassen.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze wurden die für Golfanlagen maßgeblichen Stellplatzbedarfe bzw. Stellplatzrichtzahlen zugrunde gelegt.

Maßgebliche Aussagen zum Stellplatzbedarf liefert der FLL-DGV-Fachbericht "Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft: Planung und Genehmigung" (Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn: FLL-DGV-Fachbericht - Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft: Planung und Genehmigung, 1. Auflage, Bonn, Juli 2007.

Auch der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 272 liegen die entsprechenden Bedarfe zugrunde.

Konkret geht die Schalltechnische Untersuchung von der Errichtung von 100 Stellplätzen aus. Davon sollen 79 Stellplätze westlich des Guthofes und 21 Stellplätze im Innenhof des Gutshofes erstellt werden.

Davon abweichend erfolgte im Bebauungsplan eine Reduzierung der Stellplatznutzungen im Innenhof der Hofanlage. Nunmehr sind hier – vor dem Hintergrund einer Erhaltung der bestehenden Baumstandorte – nur 10 anstelle der im Schallgutachten angenommenen 21 Stellplätze zulässig.

Damit ist auf dem Areal der früheren Hofstelle die Errichtung von insgesamt 89 Stellplätzen optioniert.

Weitere Stellplatznutzungen sind, insbesondere auch im Bereich des eigentlichen Golfplatzes ausgeschlossen.

Dem Schalltechnischen Gutachten liegen die Berechnungs-Ansätze der Parkplatzlärmstudie 2007 zugrunde.

Die Frequentierungen des Areals sind dem betreffenden Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Das Schalltechnische Gutachten geht von insgesamt 1.000 Pkw-Bewegungen am Tag bei 20 Pkw-Bewegungen/Stunde in der Nacht im Bereich des Fahrweges aus.

¹³ Prof. Dr.- Ing. K. Beckenbauer (Hrsg.): Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Stellplatz im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gutshofs Haxterhöhe zum Gesundheitspark Haxterhöhe 2, 33100 Paderborn; Bielefeld; 27.11.2007

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Damit widersprechen die dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegenden Berechnungsansätze den Werten des FLL-DGV-Fachberichts "Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft: Planung und Genehmigung" nicht.

Unter Punkt 4.2.3 "Stellplatzanlagen" ist im betreffenden FLL-Fachbericht herausgestellt, dass "für eine 18-Loch-Anlage (...) sich ein Stellplatzangebot je nach Frequenz zwischen 80 und 120 Stellplätzen für den Alltags- und insbesondere den Wochenendbetrieb als ausreichend herausgestellt (hat)".

Unter Punkt 4.4.1 "Verkehrsaufkommen" ist nach Aussage des FLL-Fachberichts in durchschnittlichen Spitzenzeiten (Wochenenden, sommerlichen Schönwetterperioden, Turnieren) mit täglich 120 Nutzern eines 18-Loch-Platzes sowie 150 bis 200 Nutzern der Übungseinrichtungen zu rechnen.

Hinzu kommen ca. 10 Angestellte für Gastronomie, Golfplatzpflege und Golfschulbetrieb.

Weitere Mitarbeiter rekrutieren sich ggf. aus der Gruppe der benachteiligten und behinderten Menschen. Der Betreiber des Golfplatzes plant für diese Mitarbeiter - die überwiegend nicht über eine Fahrerlaubnis verfügen - einen Bus-Shuttle mit Kleinbussen einzurichten.

Die Bringdienste für die Mitarbeiter werden überwiegend mit Kleinbussen < 3,5 to (9- bzw. 12-Personensitzer) erfolgen. Die betreffenden Fahrzeuge sind damit hinsichtlich der Lärmwirkungen einem Pkw gleichzusetzen. Eine umfangreiche und regelmäßige Andienung des Areals mit Bussen > 3,5 to ist nicht beabsichtigt.

In den Berechnungsansätzen sind folglich auch gastronomische Nutzungen enthalten. Entsprechende Nutzungen ("eine Schank- und Speisewirtschaft") sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 zulässig, somit können die betreffenden Berechnungswerte des FLL-Fachberichts für gastronomische Einrichtungen auch in der vorliegenden Planung Anwendung finden.

Unter Beachtung der im FLL-Fachbericht dargelegten sowie vorstehend benannten Platzfrequenzierungswerte ergeben sich bis zu 600 Kfz-Bewegungen am Tag. Dabei ist zugrunde liegend, dass alle Spieler und Angestellte einzeln mit Pkw anfahren.

Der FLL-Bericht stellt unter Punkt 4.4.1 ferner heraus, dass "für die Bewirtschaftung eines Golfplatzes (...) ein Angebot der Gastronomie von 60 Sitzplätzen innen und 60 Sitzplätzen außen als üblich angesehen werden (kann).

Für die Nutzungsfrequenzen brauchen allerdings nur die Innenplätze betrachtet werden, da die Gäste nur bei schönem Wetter die Außenplätze benutzen", hier folglich eine Nutzungsverlagerung stattfindet.

"Erfahrungsgemäß liegt der Anteil der Gäste, die nicht Golfer sind, bei max. 25 % (des Sitzplatzangebotes). Daher werden zusätzliche Kfz-Bewegungen von rund 30 Kfz/ Tag (An- und Abfahrt) angenommen".

Für den Zulieferverkehr zur Gastronomie kommt eine etwa 2-malige wöchentliche Andienung hinzu.

Damit besteht zwischen den Annahmewerten der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 272 und dem FLL-Fachbericht eine Differenz zugunsten der Schalltechnischen Untersuchung. Die Schalltechnische Untersuchung geht von einer höheren Kfz-gebundenen Andienung der potenziellen Nutzungen im Geltungsbereich des Sondergebietes aus. Dem Wert von 680 bis 700 Kfz des FLL-Fachberichts steht der benannte Wert von 1.000 Kfz der Schalltechnischen Untersuchung gegenüber.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Mit Blick auf die Berechnungsansätze des FLL-Fachberichts ist vor dem Hintergrund der zu erwartenden Immissionen somit davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Golfplatzes eine eher geringere Immissionswirkung für die angrenzenden Nutzungen auch dann gegeben ist, wenn die über den Golfsport hinaus zulässigen "Arten der baulichen Nutzungen" (Verwaltungsgebäude, Trainingseinrichtungen mit Übungsbahnen, Seminarräume und Hörsäle sowie Sozialräume, Räume für Ärzte und Physiotherapeuten, sonstige Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitsfördernde Betätigung, eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Verkaufsfläche von maximal 50 qm für fachbezogene Sportartikel) realisiert werden.

Hinsichtlich der Bemessung der Stellplätze trifft die noch in Gebrauch befindliche Anlage 5 zur Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NRW (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW) keine Vorgaben bzw. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Golfplätzen.

Der benannte FLL-Fachbericht kann somit als maßgebliche Planungs- und Beurteilungsgrundlage für die Stellplatz-Bedarfsberechnung sowie die Ermittlung der Verkehrsaufkommen von Golfplätzen herangezogen werden.

Detaillierte Angaben zur Stellplatzermittlung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (Stellplatznachweis) zu treffen.

In diesem Zusammenhang sind auch die im Bebauungsplan Nr. 272 neben der Golfplatznutzung darüber hinaus optionierten "Arten der baulichen Nutzungen" entsprechend der VV BauO NRW zu würdigen.

Bei der Bemessung der Stellplatzbedarfe scheidet eine Beurteilung des eigentlichen Golfplatzes entsprechend der Nr. 5.8 "Minigolfplätze" der Anlage 5 VV BauO NRW aus.

Ein Gleichsetzen von Minigolfanlagen und Golfanlagen widerspricht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Die VV BauO NRW fordert als Richtzahl für Minigolfanlage lediglich einen Stellplatznachweis von 6 Stellplätzen für die Gesamtanlage. Eine Übertragbarkeit der für Minigolfanlagen maßgeblichen Werte auf Golfanlagen ist daher nicht gegeben.

Auch können die für Minigolfanlagen maßgeblichen Stellplatzbedarfe nicht als Maßstab für die einzelnen Spielbahnen einer 18-Lochanlage gleichgesetzt werden.

Da die gastronomischen Nutzungen im engen Zusammenhang mit den golf-spezifischen Nutzungen stehen, wäre erst ab einer Überschreitung der Anzahl von 60 Sitzplätzen im Bereich der gastronomischen Einrichtungen der Stellplatznachweis an der VVBauO NRW auszurichten.

Im Zuge dieses Stellplatznachweises ist auch die vergleichsweise günstige Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV zu bewerten.

Grundsätzlich gilt, dass im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine abschließende Ermittlung der erforderlichen Stellplatzbedarfe nicht erforderlich ist.

Einzelheiten der Stellplatznutzung und -bedarfsermittlung sind im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln sind.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass auch bestehende Stellplatzkapazitäten im Bereich des Uni-Parkplatzes im Rahmen eines abgestimmten Parkflächenmanagements insbesondere für die betreffenden Nutzungen zur Verfügung stehen könnten.

Weitergehende Angaben zur schalltechnischen Bewertung der Stellplätze sind unter Punkt 4.5.1 der vorliegenden Begründung dargelegt.

Mit der nachfolgenden Festsetzung wird einer ggf. abweichenden Stellplatzanordnung Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung getroffenen Angaben zur Anzahl der maximal zulässigen nicht überdachten Einzelstellplätze im Bereich der Teilfläche A, B und C sowie der maximal zulässigen sowie der maximal zulässigen überdachten Einzelstellplätze bzw. Garagen im Bereich der Teilfläche C ist vor dem Hintergrund der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen – ohne erneuten Nachweis der schalltechnischen Anforderungen – unzulässig.

Bei Überschreitung der maximal zulässigen Stellplätze in den Teilgebieten A bis C ist die erneute Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen erforderlich.

6.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Südwesten des Plangebietes schließt sich die Landebahn des Sonderlandeplatzes Paderborn-Haxterhöhe an.

Auf Grund der in Ost-West-Richtung orientierten Lage der Landebahn ergeben sich für den Bereich des Golfplatzes Sicherheitsanforderungen.

Bei Startvorgängen in Richtung Osten bzw. Landeanflügen aus Richtung Osten erfolgt ein Überfliegen des Golfplatzes.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird eine 280,0 m lange "Freihaltezone" in einer Breite von 50,0 m in fluchtrechter Fortsetzung der Landebahn ausgewiesen. Die betreffenden **Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.**

Darüber hinaus erfolgt für die betreffende Fläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB die Festsetzung einer extensiven Bewirtschaftung in Form einer Wiesen- oder Weidennutzung.

Mit der Festlegung der extensiven Bewirtschaftung oder Pflege ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine rechtlich eindeutige Vorgabe getroffen, die einerseits dem Vorhabenträger den erforderlichen Spielraum zur Bewirtschaftung der betreffenden Flächen eröffnet. Andererseits werden die betreffenden Festsetzungen den maßgeblichen Sicherheitsanforderungen für den Betrieb des westlichen angrenzenden Sonderlandeplatzes gerecht.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB regelt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wobei die Reichweite des Begriffs "Maßnahmen" bislang nicht höchstrichterlich geklärt wurde.

Zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung können Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, Maßnahmen zur Biotopumwandlung, ferner auch Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung zählen.

Die Beschränkung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – so auch der im Bebauungsplan Nr. 272 getroffenen Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzung – mittels detaillierte Regelungen ist rechtlich problematisch. In den Festsetzungen wurde daher für den Bereich der "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" keine Einschränkung der möglichen Nutzungen, Bewirtschaftungen oder Pflegemaßnahmen getroffen.

Zur Klarstellung dieser nicht beabsichtigten Nutzungs-, Bewirtschaftungs- oder Pflegebeschränkung sind in der Festsetzung der Ziffer 4.5 daher die Begriffe "zu nutzen", "zu bewirtschaften" und "zu pflegen" gleichwertig benannt. Vor dem Hintergrund der Flugsicherung ist in den betreffenden Festsetzungen das Ziel der angestrebten Flächencharakteristik herausgestellt.

Eine Bebauung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Realisierung einer dauerhaften Vegetationsbedeckung mit Kraut- und Grasarten ist – bei gleichzeitigem Ausschluss eines auch punktuellen Gehölzaufwuchses – hingegen gefordert. Damit ist einerseits klar herausgestellt, dass die Schaffung vegetationsentblößter Flächen nicht gewünscht ist. Andererseits ist – mit Blick auf den angrenzenden Flugbetrieb – die Entwicklung von Gehölzbeständen ausgeschlossen. Daher wird in den betreffenden Festsetzungen die Nutzungscharakteristik "Weide" und "Wiese (Dauergrünland)" benannt und um den Zusatz "oder gleichwertig" ergänzt. Andere Varianten einer Vegetationsbedeckung sind damit nicht gegeben. Der Bebauungsplan trifft somit Vorgaben, die dem städtebaulichen Regelungserfordernis einerseits gerecht werden und die andererseits dem Vorhabenträger hinreichende Möglichkeiten zur Ausfüllung einräumen.

Um einen Aufenthalt im Bereich der Freihaltezone auszuschließen, trifft der Bebauungsplan Nr. 272 Hinweise unter Punkt 4.4 der Begründung. Vermerkt ist hier, dass "lange Verweildauern ausgeschlossen werden" sollen.

Zur eindeutigen Klarstellung wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Ordnungspunkt "Hinweise" unter Ziffer 5 herausgestellt, dass "auf den im An- und Abflugbereich des Sonderlandesplatzes Paderborn-Haxterberg gelegenen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" (...) der Aufenthalt von Menschen – soweit möglich – auszuschließen (ist)".

6.6 Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 wird der Pohlweg als **öffentliche Verkehrsfläche**, hier: Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist in der Planzeichnung – mit Blick auf den beabsichtigten Ausbauzustand des Pohlwegs – nachrichtlich dargelegt.

Ein Ausbau des betreffenden Weges ist nicht beabsichtigt.

Der bestehende auch als Wirtschaftsweg genutzte Pohlweg wird im Osten durch einen parallel geführten Fuß- und Wanderweg ergänzt. Im Bebauungsplan Nr. 272 erfolgt für den betreffenden Weg die Festsetzung als öffentliche **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung, hier: Zweckbestimmung "Fuß- und Wanderweg"**.

Der bestehende Pohlweg soll in diesem Zusammenhang in erster Linie den Radverkehr aufnehmen und auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr dienen.

Um Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenartigen Anforderungen an den Pohlweg auszuschließen, sind folgende Gesichtspunkte maßgeblich.

6.6.1 Bereich Südring bis zum Ende des Grundstücks des Südring Centers

Bereits heute besteht im Bereich der südlich gelegenen Zufahrt zum Südring Center auf der stadteinwärts gelegenen Fahrbahnseite ein uneingeschränktes Halteverbot (Zeichen 283 nach StVO). Damit ist jedes Halten auf jener Fahrbahnseite, auf der die Schilder angebracht sind, bis zur nächsten Kreuzung oder Einmündung auf der gleichen Straßenseite ausgeschlossen.

Die Einhaltung des betreffenden Verbotes unterliegt bereits heute ordnungsbehördlichen Kontrollen.

In Abstimmung mit den maßgeblichen Fachbehörden der Stadt Paderborn, d. h. dem Straßen- und Brückenbauamt, hier den Sachgebieten Straßenplanung und Allgemeine Verwaltung, Straßenbaubeiträge, ferner dem Amt für öffentliche Ordnung, hier dem Sachgebiet Verkehrssicherung sowie dem Stadtplanungsamt, hier den Sachgebieten Bauleitplanung und Verkehr wurde einvernehmlich festgelegt, dass keine weiteren Regelungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs zu treffen sind, da eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs im betreffenden Bereich nicht gegeben ist.

Zur besseren Ordnung des fließenden Verkehrs ist mittelfristig eine Optimierung der Fahrbahnmarkierung vorgesehen.

Im betreffenden Streckenabschnitt wird eine detaillierte Beurteilung der verkehrsplanerischen Gegebenheiten im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Einkaufszentrum Südring", über den zwischenzeitlich ein Aufstellungsbeschluss getroffen wurde, erfolgen.

Diese Beurteilung ist gerade im Zuge der genannten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 von Bedeutung, da sich die wesentlichen Verkehrslasten im Kreuzungsbereich Pohlweg/ Südring nicht aus der Andienung des zukünftigen Golfplatzes ergeben, sondern im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen.

6.6.2 Bereich Ende des Grundstücks des Südring Centers bis etwa Harsewinkelweg

Im betreffenden Streckenabschnitt weist der Verlauf des Pohlwegs weder bauliche Mängel noch Defizite bei der bestehenden Ordnung des ruhenden oder fließenden Verkehrs auf.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes und mit der zukünftigen Nutzungen ergibt sich derzeit kein Handlungsbedarf für den Ausbau und die Verbesserung der Tragfähigkeit des Pohlwegs in diesem Abschnitt.

6.6.3 Bereich etwa ab Harsewinkelweg bis zur Hofzufahrt des Sondergebietes

Für den betreffenden Streckenabschnitt des Pohlwegs gelten die vorgenannten Angaben gleichermaßen.

Vor dem Hintergrund getroffener Abstimmungen wird im betreffenden Streckenabschnitt die Erstellung eines einseitig verlaufenden Gehwegs erfolgen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Der Ausbau des Gehwegs soll unter Einbeziehung einer Teilfläche des heutigen Fahrbahnverlaufs durchgeführt werden. Zur Herstellung der geforderten Gehwegbreite von ca. 1,50 m soll darüber hinaus eine Teilfläche der sich östlich anschließenden Bankettefläche einbezogen werden.

Der betreffende Gehweg wird höhengleich zur Fahrbahn verlaufen und von der betreffenden Fläche durch eine Markierung und durch Poller räumlich getrennt.

Bezüglich der anfallenden Kosten sind abschließende Abstimmungen und anschließende städtebauliche Vertragsabschlüsse zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn erforderlich. Eine Kostenbeteiligung der weiteren am Pohlweg gelegenen Anwohner ist nicht vorgesehen.

6.6.4 Bereich ab der Hofzufahrt des Sondergebietes bis zum Knickweg

Unter Punkt 5 und Punkt 6.6 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 272 sind Angaben zu den Hintergründen der Einbeziehung des Pohlweges in das Plangebiet getroffen.

Auch wird in den Planunterlagen herausgestellt, dass "der bestehende als Wirtschaftsweg genutzte Pohlweg (...) im Osten durch einen parallel geführten Fuß- und Wanderweg ergänzt (wird)" und dass der eigentliche Pohlweg den landwirtschaftlichen Verkehr und auch den Radverkehr zwischen Kernstadt und Haxtergrund aufnehmen soll.

Grundsätzlich können im Bereich des eigentlichen Pohlwegs die bestehenden Nutzungen – wie gewohnt – wahrgenommen werden.

Im verbindlichen Bauleitplan können auf Grund der Wesensart der städtebaulichen Planung – weder in den Festsetzungen, noch in der Begründung bzw. im Umweltbericht – weitergehende Vorgaben bzw. Angaben zum möglichen Ausbauzustand, insbesondere zur Beschaffenheit der Wegedecke des betreffenden Wander- bzw. Fußwegs getroffen werden. Diese Detailspekte sind in den nachfolgenden Planungsschritten angesiedelt.

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass im Bereich des Pohlweges auch eine wassergebundene Wegedecke – trotz der gegebenen Gefälleverhältnisse von ca. 3 bis 5 % im Bereich des Längsgefälles – noch den technischen Anforderungen gerecht würde.

Die Erstellung des Fuß- und Wanderweges verfolgt ein öffentliches Interesse.

Die Realisierung der fußläufigen Verbindung zwischen der Südstadt und dem Naherholungsgebiet Haxtergrund sowie die Unterhaltung des Weges und die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn geregelt.

6.6.5 Weitere Angaben zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes

Um Verkehrskonflikte bereits heute auszuschließen, besteht für den Pohlweg ab der südlichen Grundstücksgrenze des Südring-Centers - mit Ausnahme land- und forstwirtschaftlicher Verkehre und der Andienung der Grundstücke Pohlweg Nr. 170 bis 186 - bereits heute ein Verbot der Durchfahrt für motorisierte Verkehre.

Die Einhaltung des betreffenden Verbotes unterliegt bereits heute ordnungsbehördlichen Kontrollen.

Mit der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Nutzungen ist im Streckenabschnitt von der Zufahrt zur Hofstelle Haxterhöhe (im Sondergebiet, d. h. im Norden gelegen) bis zum Knickweg (im Süden gelegen) daher grundsätzlich keine Zunahme des Kfz-gebundenen Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Eine Kfz-gebundene Andienung des Plangebietes soll – ausgehend von der Straße Südring – über den Pohlweg ausschließlich bis zum Sondergebiet erfolgen. Die Stellplatznutzungen beschränken sich auf das Areal des Sondergebietes. Vergleichbare Stellplatznutzungen sind im Bereich des südlich angrenzenden Areals, d. h. im Bereich des eigentlichen Golfplatzes – auch mit der Zielsetzung der Vermeidung weiterer Kfz-Verkehre – ausgeschlossen.

Auch daher werden sich über wesentliche Streckenabschnitte des Pohlwegs keine weiteren Verkehrsaufkommen ergeben.

Das Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge – mit Ausnahme land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge – ("Verbot für Krafträder, auch mit Beiwagen, Kleinräder und Mofas sowie für Kraftwagen und sonstige mehrspurige Kraftfahrzeuge" – Zeichen 260) wird bis in Höhe der Zufahrt zum ehemaligen Gutshof verschoben.

Um das Einfahren in den Pohlweg aus südlicher Richtung, d. h. aus Richtung Knickweg auszuschließen, soll eine entsprechende Beschilderung gleichfalls im Einmündungsbereich des Pohlwegs auf den Knickweg erfolgen.

Die Einhaltung der betreffenden Verbote unterliegt ordnungsbehördlichen Kontrollen.

Herauszustellen ist ferner, dass vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten durch das Straßen- und Brückenbauamt der Stadt Paderborn im Rahmen der Beweissicherung eine Erfassung des Fahrbahn- bzw. Ausbaustandes im Bereich des Pohlweges erfolgen wird.

Etwaige Schäden, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten am Golfplatz stehen, sind durch den Verursacher zu beseitigen.

Mit Blick auf die verkehrsplanerischen Belange sind folgende Aspekte von Bedeutung:

Da der Pohlweg in Verbindung mit dem Knickweg auf dem Gebiet der Stadt Paderborn und der Querweg und der Weg Wegelange auf dem Gebiet der Gemeinde Borchlen trotz des Durchfahrtsverbotes im Bereich des Pohlwegs als "Schleichweg" zwischen Nordborchen/ Kirchborchen und Paderborn genutzt wird, wurde auf Grundlage eines Beschlusses des Rates der Gemeinde Borchlen der Weg Wegelange in Höhe des Modellflugplatzes nunmehr gleichfalls für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Diese nunmehr auch seitens der Gemeinde Borchlen vollzogenen ordnungsbehördlichen Kontrollen werden eine unmittelbare Verringerung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Pohlwegs zur Folge haben.

6.6.6 Erschließung des Plangebietes aus Richtung Osten

Im Zuge der Konzepterarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 272 wurde – alternativ zur Erschließung des Sondergebietes über den Pohlweg – auch eine Erschließung über die B 68 – d. h. aus Richtung Osten – angedacht.

Diese Variante wurde aus verschiedenen Gründen verworfen. Der Verzicht auf die Erschließung über die B 68 gründete sich in erster Linie auf den hier vorliegenden freien Streckenverlauf der Bundesstraße. Eine Anbindung des Sondergebietes an die B 68 müsste zudem im unmittelbaren Nahbereich des Knotenpunktes B 68/ B 64 realisiert werden; dieses ist im Grundsatz jedoch ausgeschlossen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die in der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW getroffene Angabe bestätigt diese Vorüberlegung. Danach kann seitens des Landesbetriebes einer Erschließung von der B 68 über eine vorhandene Ackerzufahrt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 68 nicht zugestimmt werden.

Ausgehend von der B 68 – d. h. aus nordöstlicher Richtung – scheidet eine (weitere) Erschließung des Plangebietes damit im Grundsatz aus.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW vermerkte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, dass die vorhandenen Ackerzufahrten zur B 68 auf Grund der vorliegenden Planung nunmehr entbehrlich sind.

In diesem Zusammenhang hat der Betreiber des Golfplatzes die betreffenden Zufahrten in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei in Peckelsheim, Eissener Straße 7, 34439 Willebadessen (Tel.: 05644/ 9802-0) zu beseitigen und den Straßenzustand wieder in den Ursprungszustand zu versetzen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW stellt auch heraus, dass hingegen eine Erschließung des Plangebietes über die südöstlich verlaufende "Holländische Rampe" – diese erstreckt sich parallel der B 68 – erfolgen kann.

Ausgehend von der betreffenden Anbindung der B 68 an den Knickweg ist jedoch keine unmittelbare Erschließung des Plangebietes beabsichtigt, zumal der Einstieg in den Golfparcours und auch das Ende des Parcours im Bereich des Sondergebietes angeordnet werden sollen.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Hauptareal des Bebauungsplanes Nr. 272 wird als **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz"** festgesetzt.

Um – ähnlich dem Sondergebiet – auch hier eine Ordnung der baulichen Nutzungen sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan Nr. 272 für den Bereich der Grünfläche gleichfalls Vorgaben zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Zentrale Bedeutung nimmt hier die Begrenzung der **Abgrabungen auf eine maximale Tiefe von 1,50 m** sowie der **Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m** ein.

Im Zusammenhang der zulässigen Abgrabungen erfolgt auch eine Begrenzung der **Ausdehnung von Wasserflächen bis zu einer Oberfläche von maximal 6.000 qm**. **Im Bereich der Wasserflächen sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig**, um die erforderliche Gewässertiefe für Löschwasserzwecke bereitzuhalten.

Im Rahmen der Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan herausgestellt, dass **als Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen (...) das natürliche Gelände, gemessen an der jeweiligen baulichen Anlage** maßgeblich ist.

Weitere Vorgaben für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen umfassen **die im Zusammenhang mit der Ausübung des Golfsportes stehenden untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauGB**.

Im Geltungsbereich der Grünfläche soll eine begrenzte bauliche Nutzung, die im Zusammenhang mit dem Golfsport steht zugelassen werden.

Im Einzelnen umfassen diese baulichen Anlagen und Einrichtungen:

- **Gebäude bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt – dazu zählen auch Unterstände und Abschlaghütten, nicht zulässig sind hier jedoch Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten mit entsprechendem Brutto-Rauminhalt**

Die betreffende Begrenzung erfolgt unter Anlehnung an § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.

- **Schutzhütten für Wanderer**

Die betreffende Begrenzung erfolgt unter Anlehnung an § 65 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW.

- **Brücken und Durchlässe bis zu 5,0 m Lichtweite**

Die betreffende Begrenzung erfolgt unter Anlehnung an § 65 Abs. 1 Nr. 15 BauO NRW.

- **bauliche Anlagen, die der Ausstattung oder der zweckentsprechenden Gestaltung und Einrichtung von Grünflächen, hier des Golfplatzes dienen, wie Abschlagplätze, Spielbahnen (Fairways), Grüns (Greens) und Vorgrüns, Finnenbahnen, Raue (Hard-Roughs), Semirau (Roughs oder Semiroughs), Wege und Bunker sowie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen**

Die betreffende Begrenzung erfolgt unter Anlehnung an § 65 Abs. 1 Nr. 28 und Nr. 29 BauO NRW.

Ferner werden folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die im direkten Zusammenhang zur Golfplatznutzung oder den begleitenden Nutzungen stehen

- **Wege und Laufbahnen**

- **Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche**

Die betreffende Begrenzung erfolgt unter Anlehnung an § 65 Abs. 1 Nr. 16 BauO NRW.

- **Werbeanlagen und Hinweiszeichen im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 33 BauO NRW**

Mit Blick einer Wahrung des Landschaftsbildes und vor dem Hintergrund der kulturhistorischen Wertigkeit der früheren Hofanlagen soll mit der vorstehenden Festsetzung die Errichtung unverhältnismäßiger Werbe- und Hinweisanlagen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 272 wird herausgestellt, dass im Bereich der Grünflächen **darüber hinaus (...) andere bauliche Anlagen und Einrichtungen – auch Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 65 Abs. 1 BauO NRW – nicht zulässig (sind).**

Zur Klarstellung werden im Bebauungsplan noch jene baulichen Nutzungen ausdrücklich benannt, die im Bereich der Grünflächen ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Herausgestellt werden:

- **Einfriedungen jeder Art und unabhängig ihrer Höhe – mit Ausnahme von offenen Einfriedungen für landwirtschaftliche Nutzungen und einfriedenden Begrünungen,**

Bei den Einfriedungen erfolgt eine Ausnahme für offene Einfriedungen für landwirtschaftliche Nutzungen, um auf dem Areal des Golfplatzes, insbesondere in flucht-rechter Verlängerung der Landebahn, im Rahmen der erforderlichen Pflege oder Bewirtschaftung der Fläche eine Beweidung sicherstellen zu können.

Ausdrücklich sind ferner unzulässig:

- **nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen.**

Die Stellplatznutzung soll sich – vor dem Hintergrund einer Erhaltung des Landschaftsbildes – auf den Bereich des Sondergebietes konzentrieren, daher wird im Bereich der Grünfläche eine Stellplatznutzung ausgeschlossen.

6.8 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unter Berücksichtigung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 272, insbesondere der unter Punkt 7 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" dargelegten Angaben, trifft der Bebauungsplan Nr. 272 differenzierte Vorgaben zum Ausgleich der Eingriffsfolgen.

Der bisherigen Nutzung steht im Rahmen der ökologischen Bilanzierung die zu erwartende zukünftige Nutzung gegenüber.

Im Umweltbericht erfolgt unter Punkt 7 eine "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die Darstellung der gegebenen Situation erfolgt in Tabelle A "Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" im Umweltbericht.

Unter ökologischer Betrachtung differenziert sich das Plangebiet

1. in den Bereich der Hofstelle
und

2. die bestehenden Verkehrsflächen.

Beide Nutzungsstrukturen besitzen mit 0,5 Biotop-Punkten je qm eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit.

3. Das überwiegende Areal des Plangebietes wird derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet.

Die Wertigkeit der Ackerfläche wird unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors von 1,25 mit 2,5 Biotop-Punkten bemessen.

Eine Darstellung der Bestandssituation erfolgt im Plan "Bestand – Biotoptypen, Blatt 8" im Umweltbericht.

Diesen Werten steht die zu erwartende Planungssituation, die in Tabelle B "Zustand des Untersuchungsraumes nach Vollzug des Eingriffs" darstellt, gegenüber.

Bei den zukünftigen Nutzungen des Plangebietes ist einerseits in Bereiche mit klar umrissenen Arealgrößen und andererseits in Flächenanteile, die sich erst im Zuge der Konkretisierung der Planung exakt benennen lassen werden, zu differenzieren.

Eine Darstellung der zu erwartenden Planungssituation erfolgt im Plan "Gestaltungsentwurf, Blatt 7" im Umweltbericht.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

A)

Die nachfolgend benannten Teilflächen des Gestaltungsentwurfs zum Umweltbericht sind klar definiert und flächenkonform mit vergleichbaren Darstellungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 272. Die betreffenden Flächen finden sich auch in der Tabelle B unter Punkt 7 des Umweltberichtes und sind damit Bestandteil der Ausgleichsberechnung.

Hierzu zählen:

- die Hofstelle; im Bebauungsplan erfolgte eine Festsetzung als Sondergebiet;
- die bestehenden Verkehrsflächen; im Bebauungsplan erfolgte eine entsprechende Festsetzung.

Die vorgenannten Flächen entsprechen in ihrer Arealgröße den Bestandsflächen.

B)

Eine weitere Flächenkategorie ist nachfolgende:

Mit der im zeichnerischen Planteil des Bebauungsplanes eindeutigen Festlegung bestimmter Teilflächen und deren Nutzungsbestimmung, erfolgt auch für diese Areale eine eindeutige Flächenbestimmung für die Ausgleichsberechnung.

Auch hier besteht – flächenkonform – eine zeichnerische Festlegung der betreffenden Flächen sowohl im Bebauungsplan Nr. 272 als auch im Gestaltungsplan des Umweltberichtes.

Hierzu zählen:

- die neu zu schaffenden Verkehrsflächen; im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Wanderweg";
- die zeichnerisch dargestellten "Flächenumgrenzungen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes.

C)

Eine dritte Flächenkategorie umfasst weitere Flächen im Bereich des eigentlichen Golfplatzes, die im "Gestaltungsentwurf, Blatt 7" des Umweltberichtes zeichnerisch dargestellt sind.

Da der Gestaltungsplan derzeit lediglich als konzeptionelle Planung definiert werden kann, ist bei der Realisierung des Golfplatzes durchaus von abweichenden Flächenanteilen und -verteilungen auszugehen.

Daher erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 272 keine standortgenaue Bestimmung der betreffenden Grünflächenstrukturen.

In der Tabelle Kompensationsflächenermittlung erfolgt im Umweltbericht unter Punkt 7 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" eine Zusammen- bzw. Gegenüberstellung der Grünflächenstrukturen entsprechend des Gestaltungsentwurfs im Umweltbericht einerseits.

Andererseits stellt die Tabelle auch die für die verbindliche Bauleitplanung maßgeblichen Flächengrößen heraus.

Bezüglich der einzelnen Grünflächenstrukturen ist innerhalb des Golfplatzes nach dem Nutzungsgrad und der ökologischen Wertigkeit der jeweiligen Teilflächen zu unterscheiden.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Zum Verständnis ist in diesem Zusammenhang auch die Tabelle B "Zustand des Untersuchungsraumes nach Vollzug des Eingriffs" des Umweltberichtes (hier unter Punkt 7) heranzuziehen.

Um eine Mindestarealgröße ökologisch höherwertiger Grünflächenstrukturen sicherzustellen, sind auf Grundlage der Aussagen des Umweltberichtes im Bebauungsplan Nr. 272 textliche Festsetzungen mit hinreichendem Regelungsgehalt und textlichen Angaben zur Mindestgröße der jeweiligen Areale getroffen. Auf eine genaue Standortbestimmung der jeweiligen Grünflächenstrukturen wurde mit Blick auf die nachfolgenden Planungsschritte und eine in diesem Zusammenhang erforderliche Flexibilität verzichtet.

Das Bestimmungsmaß für die ökologische Wertigkeit und Funktion als Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem Verhältnis der Wertigkeit der zukünftigen Grünflächenstruktur zur Wertigkeit der derzeit bestehenden Ackernutzung.

Diese Ackernutzung hat entsprechend der Tabelle A "Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" des Umweltberichtes (Punkt 7) eine ökologische Wertigkeit von 2,5 Biotop-Punkte.

Folgende im Gestaltungsplan verzeichnete in Zukunft zu erwartenden Grünflächenstrukturen übertreffen den ökologischen Bestandswert der Ackerflächen.

- die Kalkscherbenflächen; mit einer Wertigkeit von 4,8 Biotopwert-Punkten;
- die Flächen des Hard-Roughs; mit einer Wertigkeit von 4,0 Biotopwert-Punkten;
- die extensiv zu nutzende Grünfläche (Dauergrünland) im Bereich der fluchtrechten Fortsetzung der Landebahn (Notlandebahn); mit einer Wertigkeit von 4,0 Biotopwert-Punkten;
- die Flächen des Roughs; mit einer Wertigkeit von 3,0 Biotopwert-Punkten

sowie

- die Wasserflächen; mit einer Wertigkeit von 3,0 Biotopwert-Punkten.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes, d. h. die mit ihrem Standort bestimmten Teilflächen sind in der vorstehenden Zusammenstellung nicht enthalten.

Diese Flächen besitzen eine Wertigkeit von 6,0 Biotopwert-Punkten.

Mit Ausnahme der Wasserfläche – diese besitzt im Vergleich zur Ackerfläche eine um 0,5 Biotopwert-Punkte höhere Wertigkeit – trifft der Bebauungsplan Nr. 272 für die zuvor genannten Grünflächenstrukturen entsprechende Regelungsinhalte zur Mindestflächengröße und inhaltlichen Ausgestaltung dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Da bei den betreffenden Flächen eine ökologische Aufwertung gegeben ist, sind diese Grünstrukturen auch als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB einzustufen.

Mit Blick auf die Charakteristik des Landschaftsraumes am südlichen Rand der Kernstadt trifft der Bebauungsplan bezüglich der Wasserflächen – diese sind im Bereich der Paderborner Hochfläche eher untypisch – eine Einschränkung.

Zulässig sind Wasserflächen bis zu einer Oberfläche von maximal 6.000 qm.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die nachfolgend genannten im Gestaltungsplan verzeichneten zu erwartenden Grünflächenstrukturen besitzen eine geringere Wertigkeit im Vergleich zur Ackerfläche.

- die Abschläge (Wertigkeit: 2,0 Biotopwert-Punkte);
- die Grüns (Greens) (Wertigkeit: 2,0 Biotopwert-Punkte);
- die Fairways (Wertigkeit: 2,4 Biotopwert-Punkte);
- die Bunker (Wertigkeit: 1,0 Biotopwert-Punkte).

Die betreffenden Flächen besitzen keine Ausgleichsfunktionen; Sie stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Bei der Festsetzung der höherwertigen geplanten Grünflächenstrukturen wurde jeweils nicht die im Gestaltungsentwurf des Umweltberichtes zugrunde liegende Arealgröße angenommen.

Um die – wie bereits angeführt – erforderliche Flexibilität und Variabilität bei den nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten, unterschreiten die festgesetzten Mindestarealgrößen der betreffenden Grünstrukturen bzw. Ausgleichsflächen die ermittelten Arealgrößen des Gestaltungsplanes.

Im Umkehrschluss ergeben sich in dieser Flächenbilanz – im Gegensatz zu den ermittelten Flächengrößen des Gestaltungsplanes – für die ökologisch geringerwertigen Grünstrukturen höhere Flächenanteile.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen einen vollständigen Ausgleich der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sicher.

Die erzielten Überschüsse an Biotoppunkten sollen dem Golfplatz und den zugeordneten Nutzungen als Guthaben zur Verfügung stehen.

Damit bleibt sichergestellt, dass die gegebenen Überschüsse im Rahmen etwaiger Planänderung genutzt werden können.

Eine Verwertung des Biotoppunkte-Guthabens zum Ausgleich anderer Eingriffe in Natur und Landschaft wird zudem von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn abgelehnt.

Vor dem Hintergrund der vorstehend getroffenen Angaben erfolgt nachstehend eine Erläuterung der einzelnen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzungen.

zu Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen,

hier: Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten und umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Hochstämme, Heister und Sträucher) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben zu bepflanzen.

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich ausschließlich um jene Flächen, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 272 mit der betreffenden Umgrenzung versehen und damit standortbestimmt sind.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Die Flächen liegen an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes.

Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen detaillierte städtebauliche Regelungen zur ökologischen Entwicklung der betreffenden Flächen sowie zur Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten, einschließlich der geforderten Mindestgehölzqualitäten sowie zur Pflanzdichte .

Die Anpflanzung hat mit Gehölzarten entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Auf den betreffenden Flächen sind die Anpflanzungen vollflächig in dichtem Pflanzverband zu erstellen.

Dieses beinhaltet pro 1,5 qm Ausgleichs- bzw. Pflanzfläche – rechnerisch – mindestens ein Gehölz der angegebenen Mindestqualität entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.

In Abhängigkeit von der Auswahl und Anordnung der Gehölzarten kann die Pflanzdichte innerhalb der Ausgleichs- bzw. Pflanzfläche variiert werden, muss die getroffenen Anforderungen (ein Gehölz/ 1,5 qm) – bezogen auf die Gesamtpflanzfläche – jedoch rechnerisch erfüllen.

Im Bereich der Gesamtpflanzfläche ist ein Anteil von mindestens 5 % mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung zu bepflanzen.

Die Größe und Pflanzqualität dieser Laubbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: Hei., 2xv., o. B., 125-150 (Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125 bis 150 cm Höhe, gemessen ab Wurzelhals).

zu Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen,
hier: Flächen der Kalkscherbenflächen

Im Bereich der privaten Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 8.000 qm die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben festgesetzt.

Über die vorstehende textliche Festsetzung im Bereich der Kalkscherbenflächen hinaus wird auf zeichnerische Vorgaben in der Planzeichnung verzichtet.

Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen wiederum detaillierte städtebauliche Regelungen zur ökologischen Entwicklung der betreffenden Flächen.

Auf den betreffenden Kalkscherbenflächen ist der anstehende Oberboden zugunsten des örtlich anstehenden und standortgerechten Steinmaterials des Untergrundes auszutauschen.

Auf den betreffenden Kalkscherbenflächen ist eine dauerhafte – auch punktuelle – Gehölzbepflanzung unzulässig. Gleichfalls ist auch ein Gehölzaufwuchs grundsätzlich auszuschließen.

zu Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen,

hier: Flächen des Hard-Roughs

Im Bereich der privaten Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 80.000 qm die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben festgesetzt.

Über die vorstehende textliche Festsetzung im Bereich der Flächen des Hard-Roughs hinaus wird auf zeichnerische Vorgaben in der Planzeichnung verzichtet.

Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen wiederum detaillierte städtebauliche Regelungen zur ökologischen Entwicklung der betreffenden Flächen.

Die betreffenden Flächen des Hard-Roughs sind teilweise mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Hochstämme, Heister und Sträucher) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben zu bepflanzen.

Die Anpflanzung hat mit Gehölzarten entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Auf den betreffenden Flächen sind die Anpflanzungen auf einem Flächenanteil von mindestens 20% und höchstens 30 % in dichtem Pflanzverband zu erstellen. Dieses beinhaltet pro 1,5 qm Pflanzfläche – rechnerisch – mindestens ein Gehölz der angegebenen Mindestqualität entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.

In Abhängigkeit von der Auswahl und Anordnung der Gehölzarten kann die Pflanzdichte innerhalb der Pflanzfläche variiert werden, muss die getroffenen Anforderungen (ein Gehölz/ 1,5 qm) – bezogen auf die Gesamtpflanzfläche – jedoch rechnerisch erfüllen.

Im Bereich der Gesamtpflanzfläche ist ein Anteil von mindestens 5 % mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung zu bepflanzen.

Die Größe und Pflanzqualität dieser Laubbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: Hei., 2xv., o. B., 125-150 (Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125 bis 150 cm Höhe, gemessen ab Wurzelhals).

Auf den verbleibenden Flächen des Hard-Roughs ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung aus Kraut- und Grasarten anzulegen und sicherzustellen.

Diese Flächen sind als Weide, Wiese (Dauergrünland) oder gleichwertig zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Abweichend ist auf den betreffenden Flächen oder auf Teilflächen auch eine sukzessive Vegetationsentwicklung zulässig.

zu Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen,

hier: Flächen des Roughs

Im Bereich der privaten Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 170.000 qm die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben festgesetzt.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Gesundheitspark Haxterhöhe“

Über die vorstehende textliche Festsetzung im Bereich der Flächen des Roughs hinaus wird auch hier auf zeichnerische Vorgaben in der Planzeichnung verzichtet.

Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen wiederum detaillierte städtebauliche Regelungen zur ökologischen Entwicklung der betreffenden Flächen.

Auf den betreffenden Flächen des Roughs ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung aus Kraut- und Grasarten anzulegen und sicherzustellen.

Diese Flächen sind als Weide, Wiese (Dauergrünland) oder gleichwertig zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Abweichend ist auf den betreffenden Flächen oder auf Teilflächen auch eine sukzessive Vegetationsentwicklung zulässig.

zu Ziffer 4.5 der textlichen Festsetzungen,

hier: Bepflanzungen auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung mit Kraut- und Grasarten anzulegen und sicherzustellen.

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um jene Flächen, die in fluchtrechter Verlängerung der Landebahn liegen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die betreffenden Areale als **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB** dargestellt.

Auf Grund der in Ost-West-Richtung orientierten Lage der Landebahn ergeben sich für den Bereich des Golfplatzes Sicherheitsanforderungen.

Bei Startvorgängen in Richtung Osten bzw. Landeanflügen aus Richtung Osten erfolgt ein Überfliegen des Golfplatzes.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird eine 280,0 m lange "Freihaltezone" in einer Breite von 50,0 m in fluchtrechter Fortsetzung der Landebahn ausgewiesen, auf der sowohl eine bauliche Nutzung als auch eine Gehölzbepflanzung ausgeschlossen ist.

Auch soll eine Nutzung des betreffenden Sicherheitskorridors für den Golfsport und lange Verweildauern ausgeschlossen werden, daher wird für das Areal eine Flächen-nutzung festgesetzt, die eine extensive Bewirtschaftung in Form einer Wiesen- oder Weidennutzung beinhaltet und andere Nutzungsformen ausschließt.

Mit der getroffenen Regelung wird sichergestellt, dass auf dem bezeichneten Teilgebiet einerseits ein tiefer Überflug und ggf. ein Notlanden garantiert werden kann.

Auch hier umfassen die nachfolgenden Festsetzungen wiederum Regelungen, um die vorstehenden Ziele zu erreichen und gleichfalls eine ökologischen Entwicklung der betreffenden Bereiche einzuleiten.

Die betreffenden Flächen sind als Weide, Wiese (Dauergrünland) oder gleichwertig zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Abweichend ist auf den betreffenden Flächen oder auf Teilflächen auch eine sukzessive Vegetationsentwicklung zulässig.

Eine – auch punktuelle – Gehölzbepflanzung ist jedoch unzulässig; gleichfalls ist auch ein Gehölzaufwuchs grundsätzlich auszuschließen.

zu 4.6 der textlichen Festsetzungen,

hier: Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 60 Bäume als Hochstamm zu pflanzen.

Die betreffenden Anpflanzungen sollen einer verbesserten grünordnungsplanerischen Einbindung des Pohlweges dienen und damit unmittelbar eine Aufwertung der Naherholungsfunktionen bezwecken.

Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen wiederum detaillierte städtebauliche Regelungen zur ökologischen Entwicklung der betreffenden Flächen.

Die Anpflanzung hat mit Bäumen entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Alternativ können Obstbäume entsprechend der in der Begründung benannten Sorten gepflanzt werden.

(siehe unter Punkt "zu Ziffer 4.8 der textlichen Festsetzungen")

Die Größe und Pflanzqualität der Bäume bzw. Obstbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: H., 2xv., o. B., 8-10 (Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 8-10 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals).

Da im Bebauungsplan Nr. 272 keine abschließende Bestimmung der Baumstandorte erfolgen soll, um eine hinreichende Flexibilität bei der Realisierung der Begrünungen zu eröffnen, wird im Bebauungsplan die nachfolgende Festsetzung getroffen.

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Standorten der Bäume handelt es sich um vorgeschlagene Standorte. Abweichende Standorte sind im Bereich der betreffenden Verkehrsflächen zulässig, jedoch ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bindend.

Im Zuge der Auslegung der Planunterlagen wurde seitens der Luftsportgemeinschaft Bedenken gegen die Baumpflanzungen entlang des Pohlwegs in Höhe des Sonderlandeplatzes vorgebracht.

In der Abstimmung wurde einvernehmlich festgelegt, dass zur weiterreichenden Gewährleistung eines sicheren Betriebs der Sonderlandebahn im Bereich des Pohlwegs in Höhe des Sonderlandeplatzes auf Bäume, die eine Höhe mittlerer bis größerer freiwachsender Sträucher (Haselnuss, Weißdorn, Hartriegel, Holunder u. ä.) überschreiten, verzichtet werden soll.

Diese Höhenbegrenzung kann - abweichend - auch durch wiederkehrende Pflegemaßnahmen an jenen Baumarten erfolgen, deren natürliche Wuchshöhe üblicherweise die Höhe größerer freiwachsender Sträucher überschreitet. Damit gehen die vorstehenden Abstimmungen bzw. Zusagen über die rechtlich geforderten Mindestforderungen zum sicheren Betrieb des Sonderlandeplatzes Paderborn-Haxterberg hinaus.

zu 4.7 der textlichen Festsetzungen,

hier: Bepflanzungen im Bereich des Sondergebietes

Um im Bereich des Sondergebietes eine landschaftsgerechte Einbindung des Parkplatzes zu erzielen, trifft der Bebauungsplan Nr. 272 entsprechende Festsetzungen.

Im Bereich des Sondergebietes sind auf der Fläche für Stellplätze je angefangene 75 qm Stellplatzfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Auch hier dienen die nachfolgenden Festsetzungen einer weitergehenden Ausfüllung und Absicherung der Planungsabsicht.

Die Anpflanzung hat mit Baumarten 1. bzw. 2. Ordnung entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Die Größe und Pflanzqualität der Laubbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: H., 3xv., m. B., 16-18 (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals).

Ziel der nachstehenden Vorgaben ist insbesondere eine flächenwirksame Begrünung des gesamten Parkplatzes zu erreichen. Damit soll die denkbare Variante einer gestalterisch wenig ansprechenden Randbepflanzung ausgeschlossen werden.

Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume oder an andere entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzenden Bäume an, können diese angerechnet werden.

zu 4.8 der textlichen Festsetzungen,

hier: Pflanzliste/ Vorgaben für die Anpflanzungen

Auf Grund der herausragenden Lage des Plangebietes am Rand der Kernstadt von Paderborn und der besonderen Bedeutung des Landschaftsraumes für die Naherholung kommt vor allem auch der Begrünung und damit auch dem Gehölzsortiment für die geplanten Anpflanzungen eine wesentliche städtebauliche Gewichtung zu.

Der Bebauungsplan Nr. 272 trifft damit auch Vorgaben für die Gehölzsortimente und die Mindestqualitäten bei den Anpflanzungen.

Über die genannten Gehölzarten und -sorten hinaus sind andere Gehölzarten im Rahmen der Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nicht zulässig.

Eine Festsetzung der Obstbaumsorten erfolgt im Bebauungsplan Nr. 272 nicht. Die nachfolgende Zusammenstellung ist als Vorschlagsliste zu werten.

<u>Apfelsorten</u>	
Apfel aus Croncels Baumanns Renette Biesterfelder Renette Bittenfelder Bohnapfel Bürener Zitronenapfel Champagner Renette Cox´ Orangenrenette Danziger Kantapfel Dülmener Rosenapfel Durchsichtiger von Croncels Freiherr von Berlepsch Galloway Pepping Geflammter Kardinal Geheimrat Dr. Oldenburg Gehrsers Rambour Gelber Erdapfel Gelber Edelapfel Geseker Klosterapfel Goldparmäne Goldrenette Freiherr von Berlepsch Goldrenette von Blenheim Grahams Jubiläumsapfel Granz Herbstrenette Graue Herbstrenette Gravensteiner Hauxapfel Jakob Fischer Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm Klosterapfel Krügers Dickstiel Landsberger Renette Luxemburger Renette Mauks Hybride Oberdieks Renette Ontarioapfel Prinz Albrecht Purpurroter Cousinot Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambour Riesenboikenapfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Roter Boskop Roter Eiserapfel/ bzw. Roter Eisenapfel Schöner aus Boskop Schöner aus Nordhausen Schöner von Buke Sydenhamchen/ bzw. Seidenhemdchen Weißer Klarapfel Westfälischer Gülderling Winterglockenapfel Wintergoldparmäne Wintergravensteiner
<u>Birnensorten</u>	
Alexander Lucas Boscs Flaschenbirne Bunte Julibirne Clapps Liebling Diels Butterbirne Gellerts Butterbirne Gräfin aus Paris Gute Graue Gute Luise von Avranches	Köstliche aus Charneux Kuhfuß Neue Poiteau Pastorenbirne Rote Bergamotte Stuttgarter Geißhirtle Vereinsdechanatbirne Williams Christbirne
<u>Pflaumen- und Zwetschen-, Mirabellen- und Renekloden-Sorten</u>	
Bühler Frühzwetsche Graf Althanns Reneklode Große Grüne Reneklode Hauszwetsche Mirabelle von Nancy	Ontariopflaume The Czar Wangenheims Frühzwetsche Zimmers Frühzwetsche
<u>Süß- und Sauerkirschen-Sorten</u>	
Coburger Maiherzkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Große Prinzessin Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche	Kassins Frühe Regina Schattenmorelle Schneiders Späte Knorpelkirsche

6.9 Flächen für mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 272 trifft Vorgaben zur Erhaltung und Pflege der Neupflanzungen und Gehölzbestände.

Maßgebliche Gehölzbestände befinden sich entlang des Pohlweges (diese sind auch im Landschaftsplan erfasst) sowie auf dem Areal der Hofstelle.

Der Bebauungsplan wird damit einerseits den Belangen des Landschaftsplanes gerecht.

Andererseits liefert der Umweltbericht auch Vorgaben für die Erhaltung der wertvollen Gehölzbestände.

Die betreffenden Anpflanzungen und Gehölzbestände sind entsprechend ihrer artspezifischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die vorstehende Regelung gilt für die Anpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und für Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

6.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Die Hofstelle Haxterhöhe besitzt eine kulturhistorische Bedeutung, auch wenn eine Kategorisierung als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes nicht erfolgte.

Die herausragende Lage der Hofanlage im Landschaftsraum unterstreicht diesen Zusammenhang.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB den Belangen der Baukultur, einer Berücksichtigung der erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen.

In diesem Zusammenhang sind die getroffenen Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften zu sehen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der **Dachform und -neigung der Hauptgebäude**, die Festsetzungen zur Farbe der **Dacheindeckungen** und zur **Nutzung regenerativer Energien** sowie zur **Anlage von Außenwerbung (Werbeanlagen)** haben eine Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes zum Ziel.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Besitzer nicht übermäßig ein. Die Festsetzungen umfassen Regelungen, die insbesondere den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten geschuldet sind und dennoch einen erheblichen Spielraum bei der Ausgestaltung der individuellen Bauwünsche eröffnen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu. Die Dachform des Gehöfts wird durch Satteldächer bestimmt.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung auf 45° trifft hier eine vergleichsweise enge Vorgabe, um die Charakteristik der Hofstelle zu erhalten.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Neben der Form des Satteldaches ist auch die rote Dacheindeckung typisch für das Gehöft Haxterhöhe. Um diesen Gestaltungsmaßstab zu würdigen, sind **als Dacheindeckung bei den Hauptgebäuden Betondachsteine oder Tonziegel in roter bis braunroter Farbe im Farbspektrum der RAL-Nummern 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zulässig.** Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen usw. sind auch andere Materialien zulässig.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Dieses gilt auch für jene Anlagen, die parallel zur Dachhaut in einem Abstand von maximal 30 cm errichtet werden.

Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die Festsetzungen der Gestaltungsvorgaben für die Dachlandschaft hat zum Ziel, das prägende Orts- und Landschaftsbild bewahren. Insbesondere mit Blick aus südlicher Richtung hat die Hofstelle Haxterhöhe eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Dieses Ensemble soll in seiner Dimension und Erscheinung vom Grundsatz her erhalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 erfolgt des Weiteren eine Einschränkung der Anlagen für die Außenwerbung.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne von § 13 BauO NRW – mit Ausnahme von Lichtwerbung und beleuchteten Schaukästen – bis zu einer Einzelgröße von maximal 4 qm zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistungen am jeweiligen Gebäude angebracht sind.

Lichtwerbung und beleuchtete Schaukästen im Sinne von § 13 BauO NRW sind bis zu einer Einzelgröße von maximal 2 qm zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistungen am jeweiligen Gebäude angebracht sind.

Je Trauf- bzw. Giebelseite der Haupt- und Nebengebäuden sind maximal zwei einzelne Werbeanlagen im Sinne der zuvor getroffenen Festsetzungen zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Oberkante der Werbeanlage gilt der Tiefpunkt des natürlichen Geländes, gemessen an der jeweiligen Werbeanlage.

Die betreffenden Festsetzungen erfolgen auch hier vor dem Hintergrund negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen.

Eine weitergehende Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt auch für das Areal der privaten Grünfläche.

Entsprechende Vorgaben sind unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen getroffen.

6.11 Sonstige Planzeichen

Im Bebauungsplan sind des Weiteren

- **die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- **die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- **die Stellplätze, hier die Teilfläche A, B und C**

sowie

- **die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger**

verzeichnet.

Bei den letzt genannten Flächen handelt es sich um die Zufahrt zum Hofgelände der eigentlichen Hofstelle, die in diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der beiderseits der Zufahrt angeordneten Stellplätze eine eindeutige Funktionszuweisung für die Erschließung der Hofanlage erhält.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

Im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt der rechtswirksame Flächennutzungsplan auch den Sonderlandeplatz Paderborn Haxterberg. Dargestellt sind in diesem Zusammenhang auch die Ein- und Abflugsektoren sowie der das Gelände umgebende Sicherheitsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Sicherheitsbereich des Sonderlandeplatzes über große Teilflächen überlagert.

In der Planzeichnung ist der **Sicherheitsbereich (An- und Abflugbereich sowie Flugbetriebssektor für den Sonderlandeplatz Paderborn-Haxterberg) entsprechend § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.**

Mit der Berücksichtigung einer Sicherheits- und Freihaltezone für Not- und Sicherheitslandungen auf dem Areal des Golfplatzes ist ein Nutzungskonflikt zwischen dem Betrieb des Sonderlandeplatzes und der zukünftigen Golfplatznutzung ausgeschlossen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 272 ist ferner der **Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.73 LB "Baumreihen und Gehölzstreifen am Haxterberg" als nachrichtliche Darstellung nach § 9 Abs. 6 BauGB** berücksichtigt.

7 Flächenbilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die ökologische Flächenbilanzierung im zugehörigen Umweltbericht nach § 2 a BauGB.

8 Hinweise/ Sonstiges

8.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Da in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Bodendenkmäler liegen, muss davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet noch unbekannt archäologische Fundplätze liegen. Daher ist es notwendig, dass die LWL-Archäologie für Westfalen mindestens 14 Tage vorher vom Beginn von Erdarbeiten informiert wird, um eine archäologische Baubegleitung der Maßnahme sicherzustellen. Die Kosten der archäologischen Untersuchung gehen zu Lasten des Bauträgers.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/ 52002-50; Fax: 0521/ 5200-39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

8.2 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Arnsberg stellt mit Blick auf die Kampfmittelbeseitigung fest, dass im Plangebiet keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wurde die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> dargelegt.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens drei Werkzeuge - vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl des Zeichens 22.5.20-02 (57/7/02219) als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 23.03.1945 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit Kontakt aufzunehmen.

Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln kann nur auf vorbereiteten Flächen durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass die abzusuchenden Flächen vor einem vereinbarten Absuchtermin tatsächlich vorbereitet sind. Weitere Informationen dazu sind im Internet des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe dargelegt.

Weitergehende Informationen zur Kampfmittelbeseitigung sind der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg <http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de> - unter Gefahrenabwehr – Kampfmittelbeseitigung zu entnehmen.

Grundsätzlich gilt:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

8.4 Einhaltung von Sicherheitsabständen zwischen Spielbahnen und angrenzenden Straßen und Wegen

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände zwischen den Spielbahnen des Golfplatzes und angrenzenden Straßen und Wegen nachzuweisen.

8.5 Aufenthalt im An- und Abflugbereich des Sonderlandeplatzes

Auf den im An- und Abflugbereich des Sonderlandesplatzes Paderborn-Haxterberg gelegenen "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen" ist der Aufenthalt von Menschen – soweit möglich – auszuschließen.

9 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe" umfasst:

- die Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Dem Bebauungsplan Nr. 272 ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beige-fügt.

Diese umfasst auch:

- den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 nach § 2a BauGB (März 2009)

- die Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Stellplatz im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gutshofes "Haxterhöhe" zum Gesundheitspark Haxterhöhe 2, 33100 Paderborn

10 Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Um die beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 vorzubereiten und durchzuführen, wird die Stadt Paderborn vertragliche Regelungen im Sinne des § 11 BauGB mit dem Verein zur Förderung der sportwissenschaftlichen und sportmedizinischen Forschung e.V., jetzt Verein Exercise Brain Foundation e.V. sowie dem Universitäts-Golfclub-Paderborn e.V. abschließen.

Folgende Inhalte sind im städtebaulichen Vertrag zu treffen:

- Gemäß dem Hinweis des Kreises Paderborn werden im Städtebaulichen Vertrag Regelungen zum Ausschluss des Düngemittel- und Pestizideinsatzes auf den Flächen des Hard-Roughs, des Roughs und auf den freizuhaltenden Flächen getroffen.

- Ferner wird die Ausgestaltung der Zeiträume des Lkw-Andienungsverkehrs im Zuge des städtebaulichen Vertrags geregelt.

- Da im Bereich des Pohlwegs im Streckenabschnitt etwa ab dem Harsewinkelweg bis zur Hofzufahrt im Sondergebiet ein durchgehender Gehweg nicht vorhanden ist, soll die Anlage eines entsprechenden Weges erfolgen.

Im städtebaulichen Vertrag sind daher Regelungen zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes zu treffen.

- Mit Blick auf die Planverwirklichung sind vertragliche Regelungen auch für jenen Streckenabschnitt des Pohlweges zu treffen, der sich ab dem Bereich der Hofzufahrt des Sondergebietes bis hin zum Knickweg erstreckt.

Hier ist – parallel des vorhandenen Pohlweges – die Anlage eines Fuß- und Wanderweges geplant.

Darüber hinaus sind im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Übernahme der Planungskosten zu fixieren.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 nicht geplant.

Paderborn, im Juni 2009

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Meyerhoff

Deppe