



## Begründung zum Bebauungsplan S 279 „Holthof“

Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren  
in Zusammenarbeit  
mit dem  
Stadtplanungsamt  
Paderborn

Verfahrensschritt:

**Satzungsbeschluss**

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I BEGRÜNDUNG**

1	Verfahrensstand.....	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
4	Übergeordnete Vorgaben.....	6
4.1	Darstellung in der Landes-/Regionalplanung.....	6
4.2	Fachplanungen .....	7
4.3	Flächennutzungsplanung .....	8
4.4	Bebauungsplanung .....	10
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse.....	11
6	Planung.....	12
6.1	Städtebauliche Konzeption.....	12
6.2	Erschließung/ruhender Verkehr.....	13
6.3	ÖPNV-Anbindung.....	15
6.4	Ver-/Entsorgung .....	15
6.5	Vorbeugender Brandschutz.....	16
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.2	Parkplatz/Stellplätze.....	18
7.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	19
7.4	Altlasten .....	20
7.5	Immissionsschutz.....	20
7.6	Grünordnung.....	23
7.7	Wasserwirtschaft.....	24
7.8	Sonstiges/Artenschutz.....	24
8	Umweltbericht/Umweltbelange .....	25
9	Monitoring .....	25

### **II UMWELTBERICHT**

(als gesonderter Bestandteil der Begründung)

Anlage 1:“Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Nutzungsänderungsverfahrens für den geplanten Ausbau des Holthofes auf der Südseite des Lippesees in Paderborn- Sande“, AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2008, einschl. ergänzendes Schreiben v. 17.04.2009

Anlage 2:“Fledermauskundliche Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Holthof“, Paderborn“, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Herford, September 2008

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Verfahrensstand

Nach zahlreichen Gesprächen zwischen der Stadt Paderborn und dem potenziellen Investor hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn nach Vorstellung der Konzeption durch den Investor in seiner Sitzung am 16.10.2008 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten und gemäß § 2(1) Baugesetzbuch – BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan S 279 "Holthof" aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB einzuleiten.

Die Behandlung der im Zuge der genannten Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Bezirksausschuss am 17.06.2009 sowie im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 18.06.2009.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung. Ferner erfolgte der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 279 "Holthof" und die Auslegung der Planunterlagen.

## 2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bereich des Lippesees im Ortsteil Sande der Stadt Paderborn hat durch den Bau der Umflut um den Lippensee und deren Fertigstellung im Frühjahr 2005 nicht nur an ökologischer Bedeutung gewonnen sondern positioniert sich auch immer mehr als Naherholungs- und Freizeitgebiet.

Während am nördlichen Lippeseeufer Freizeitanlagen entstanden, die insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert sind, war das Südufer zwischen Lippe und Münsterstraße von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Wettbewerbsteilnahme der Stadt Paderborn im Rahmen der „Regionalen Initiative Lippe-Raum“ am Wettbewerb „Erlebnis.NRW“ wurden die Ziele und „Bausteine“ für eine Attraktivitätssteigerung definiert.

Durch die Anlage eines Fuß- und Radweges und den „Brückenschlag“ über die B 64, der in jüngster Zeit in Angriff genommen wurde, hat die Stadt Paderborn einige Maßnahmen zur Verbesserung der Situation bereits umgesetzt.

Hierdurch sind bereits einige Voraussetzungen geschaffen worden, diesen Bereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu aktivieren.

Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulicher Sicht besonders wichtig, dass entsprechende Umfeld gestalterisch und funktional aufzuwerten und so die definierten „Bausteine“ (Kanu/LippeEinstieg, Holthof und Erschließung/Parken) zu realisieren.

Dieses gilt insbesondere für den Bereich des Holthofes.

Das für die Ortsgeschichte Sandes wichtige, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudeensemble befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Paderborn und wird vorrangig als Lagerfläche genutzt.

Obwohl Teile des Ensembles (ehem. Schafstall) unter Denkmalschutz stehen, befindet sich das Areal in einem unbefriedigenden Zustand.

Um einem Verfall der Hofstelle vorzubeugen, hat die Stadt Paderborn im Jahr 2006 im Rahmen einer Ausschreibung nach Investoren gesucht, die den Holthof – seiner Bedeutung entsprechend – aktivieren und gleichzeitig eine Nutzung etablieren, die der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für das südliche Lippeseeufer entsprechen.

Es wurde ein potenzieller Investor gefunden, der den Holthof – der definierten Zielsetzung entsprechend – zu einem gehobenen Gastronomiebetrieb mit Hotelbetrieb umbauen will und dabei die Charakteristik der ehem. Hofstelle weitestgehend erhält.

Dadurch entsteht die Möglichkeit, einen weiteren Anziehungspunkt zu installieren, der zur Attraktivitätssteigerung des Lippesees und damit der Stadt Paderborn, insbesondere des Ortsteils Sande, beiträgt.

Gleichzeitig soll die Chance genutzt werden, südwestlich des eigentlichen Gehöftes einen Parkplatz zu installieren, der einerseits für die Gäste des Holthofes, andererseits auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, so dass für Spaziergänger, Erholungssuchende und diverse Freizeitaktivitäten an zentraler Stelle ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Hier können Synergieeffekte genutzt werden.

Die erforderliche Erschließungsstraße wurde vor kurzem in einem Teilbereich bereits gebaut.

Wesentlicher Bestandteil der Attraktivierung dieses Bereiches wird also die Holthof-Umnutzung und die Anlage des Parkplatzes sein.

Ein weiterer Punkt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vereinsheimes/-geländes für den Kanusport.

Vorgesehen ist, westlich des entstehenden Parkplatzes und nördlich der neuen Erschließungsstraße ein Bootshaus mit entsprechendem Außengelände zu realisieren.

Die Realisierung einer Einstiegsstelle für Kanuten in die Lippe ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Beurteilung dieser Maßnahme bleibt einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Damit gewinnt der gesamte Bereich an Attraktivität und wird fester Bestandteil des Naherholungsraumes „Lippensee“.

Für die Realisierung ist es allerdings notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dazu soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert und im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Festsetzungen des bisherigen Bauleitplanes aus den 70er Jahren ersetzt.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich südlich des Lippesees auf der Nordseite der Bundesstraße 64/Münsterstraße. Er reicht in etwa von der Einmündung der Sander Straße auf die Bundesstraße 64 ca. 700m nach Osten. Auf dieser Länge umfasst er das Gebiet zwischen Münsterstraße im Süden und Lippeumflut im Norden.

Zum Planbereich gehören die Flurstücke 229, 197 teilweise, 198 und 199 der Gemarkung Sande, Flur 13.

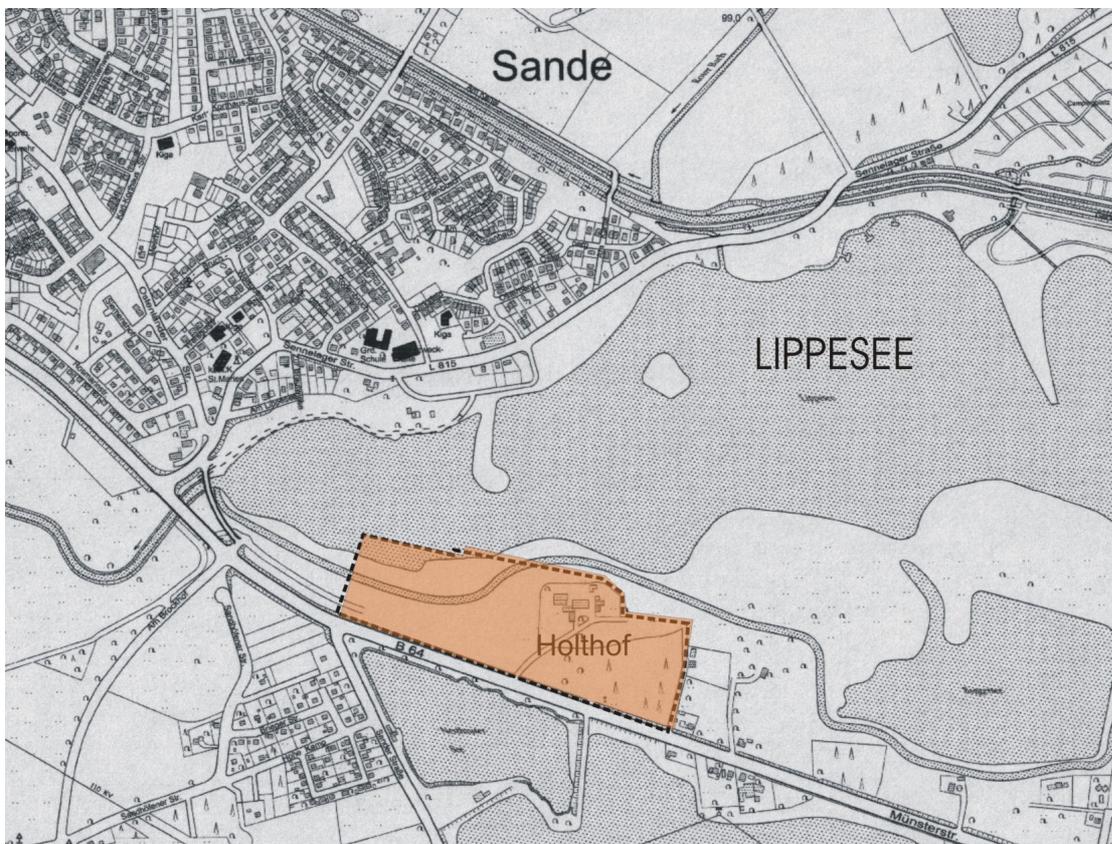


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

## 4 Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan sieht für den Bereich einen Waldbereich, der die vorhandene Bebauung (Holthof) ausklammert, vor. Die Fläche ist darüber hinaus als Bereich zum Schutz der Landschaft und für landschaftsorientierte Erholung vorgesehen.

Unmittelbar nördlich angrenzend wird das Plangebiet von einem Bereich zum Schutz der Natur erfasst. Hier handelt es sich um die neu hergestellte Lippeumflut. Darüber hinaus ist der Lippesee als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dargestellt. Teilbereiche sind als Abgrabungsflächen gekennzeichnet.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter heißt es dazu:

„Bei besonderer Eignung (z.B. Nähe von Ortslagen) und entsprechender Bedarfsnachfrage sollen Nassabgrabungen unter Abwägung mit anderen Belangen bedarfsgerecht für Nachfolgenutzungen der Erholung, Sport- und Freizeitaktivität bereitgestellt werden.“

Dazu gehört auch das Gebiet des Lippesees.

Des Weiteren erfolgt folgende Aussage zur Freizeitanlage „Lippesee Schloß Neuhaus“, Stadt Paderborn: „Die Darstellung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines überwiegend nicht mehr in Betrieb befindlichen Abgrabungskomplexes für gewässerorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen sowie der Wochenend- und Ferienerholung...“

Die ebenfalls im Regionalplan im Zusammenhang mit der Abgrabung erwähnten Uferschutzstreifen werden bereits durch den ökologischen Umbau der Lippeumflut berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Nutzungszielen.

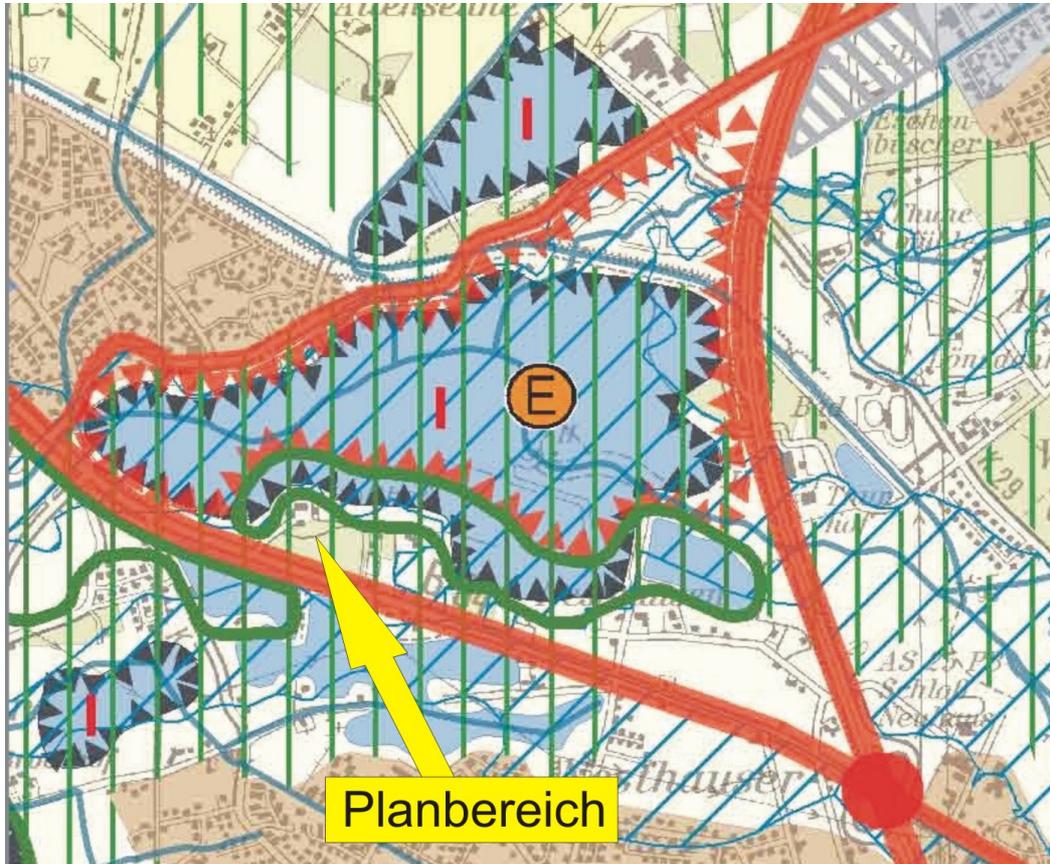


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (ohne Maßstab)

## 4.2 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe. Festsetzungen werden für diesen Bereich jedoch nicht getroffen.

Als Entwicklungsziel wird für den Bereich der Ausbau der Landschaft für die Erholung festgelegt. Darüber hinaus besteht das Entwicklungsziel „Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen“ für diesen Bereich.

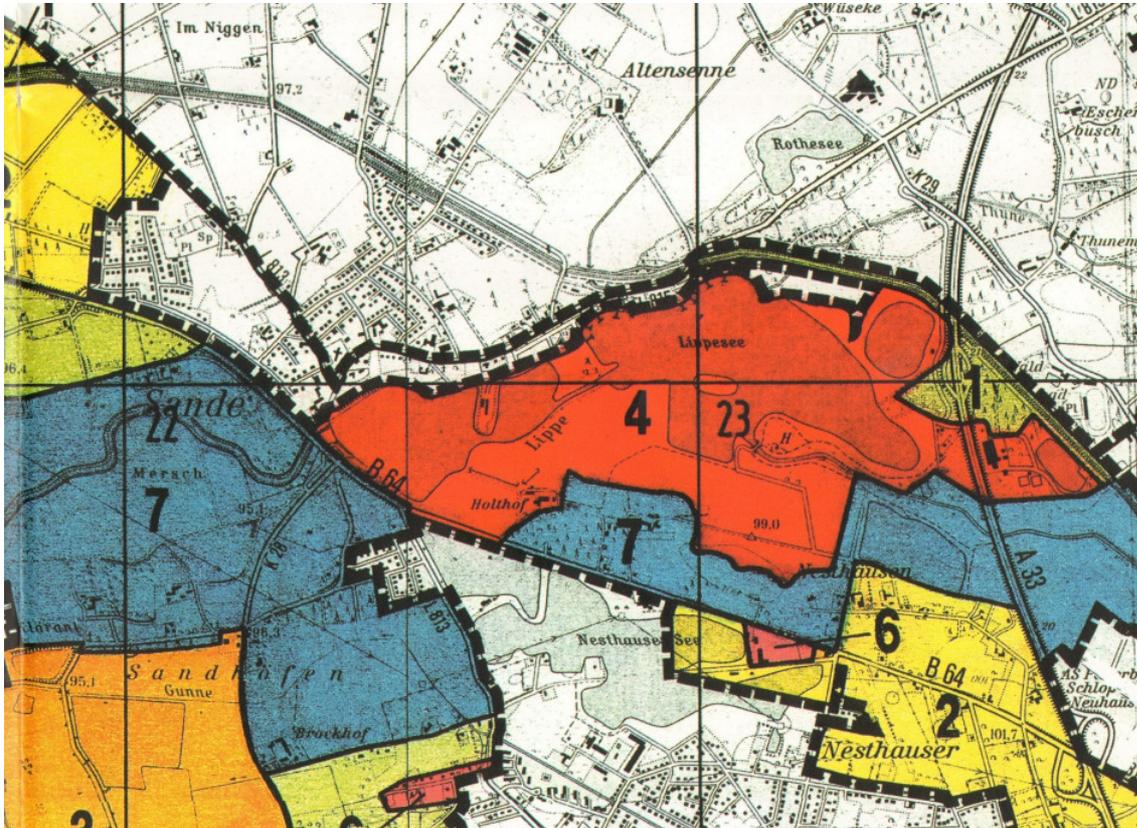


Abbildung 3: Auszug aus der Karte "Entwicklungsziele" des Landschaftsplans Paderborn - Bad Lippspringe (ohne Maßstab)

### 4.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB, als Waldfläche gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB und Teile des Lippesees als Wasserfläche gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB dargestellt. Darüber hinaus verläuft entlang des Lippeseeufers die Grenze eines Überschwemmungsgebietes.

Der ökologisch orientierte Umbau der Lippeumflut ist im bisher rechtswirksamen FNP nicht enthalten. Entsprechende Darstellungen fehlen.

Darüber hinaus entsprechen die Darstellungen im FNP auch nicht der beabsichtigten Nutzung, so dass der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden kann.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn (ohne Maßstab)

Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan S 279 hat die Stadt Paderborn auch die 106. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, eingeleitet.

Im Rahmen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich der ehemaligen Hofstelle eine Darstellung als Sonderbaufläche (§ 5 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO) beabsichtigt. Diese Sonderbaufläche schließt die vorgesehene Fläche des Parkplatzes sowie die Fläche für die wassersportliche Nutzung ein, da hier ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang gegeben ist.

Des Weiteren wird im Rahmen der FNP-Änderung auch die Lippeumflut mit ihren Uferbereichen als Wasserfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

Der Entwurf der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt für den Bereich der Lippe die nunmehr aktuelle Festsetzung der Überschwemmungsgebiete entsprechend der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes von Lippe und Steinbeke im Kreis Paderborn" vom 04.03.2009.

Aus Gründen der Planlesbarkeit wurde auf die Wiedergabe der südlichen Überschwemmungsgrenze des Lippesees und der nördlichen Überschwemmungsgrenze der Lippeumflut verzichtet. Die in der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes verzeichnete Grenze ist somit als äußere Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes Lippesee/Lippe zu werten.

Ein zwischen der Lippe und der Lippeumflut befindlicher außerhalb der Überschwemmung gelegener Ufer- bzw. Böschungsbereich bleibt in der Planzeichnung der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes damit unberücksichtigt.

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

#### **4.4 Bebauungsplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Erholungspark Lippesee“ der damaligen Gemeinde Sande stammt aus dem Jahr 1974 und genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an die verbindliche Bauleitplanung. So ist zwar der Bereich Holthof mit angrenzenden Flächen als überbaubare Fläche dargestellt, es fehlt jedoch an einer näheren Definition der Art und des Maßes der hier zulässigen Nutzung.

Aufgrund dieser Unbestimmtheit und der rechtlich zumindest nicht eindeutigen Plangrundlage wird dieser Bereich daher bauleitplanerisch neu gefasst.

Der Bebauungsplan S 279 wird die Festsetzungen dieses alten Bebauungsplanes für diesen Bereich ersetzen.

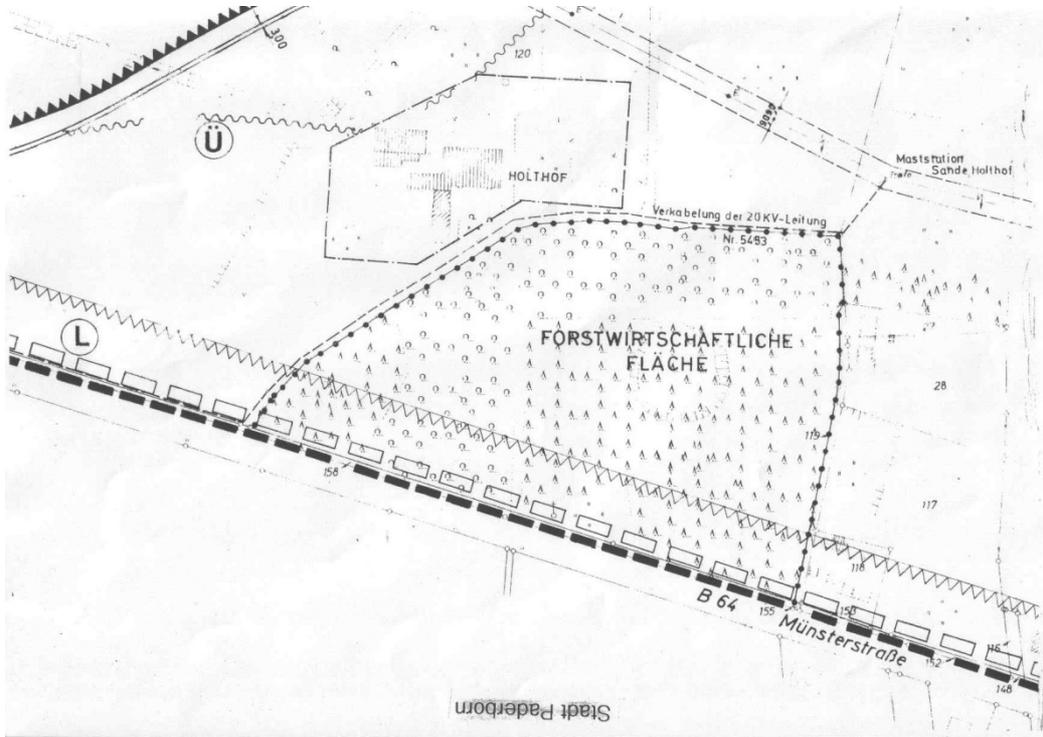


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Erholungspark Lippensee"

## 5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich ist wesentlich durch die ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlage des Holthofes und die Lippeumflut bestimmt.

Der südöstlich des Holthofes gelegene Waldbestand schottet den gesamten Bereich der früheren Hofstelle von der vielbefahrenen Münsterstraße / Bundesstraße 64 ab.

Momentan wird das betreffende Areal überwiegend als Abstellfläche genutzt. Der Holthof befindet sich in einem baulich schlechten Zustand, da er nur noch restgenutzt wird.

Das Umfeld ist durch die Baumaßnahmen zur Lippeumflut sowie durch den Neubau eines Teilabschnittes der parallel zur Bundesstraße verlaufenden Erschließungsstraße in Mitleidenschaft gezogen worden. Große Bereiche wirken ungeordnet.

Allerdings ist der direkte Uferbereich des Lippesees und der Lippeumflut durch den vorhandenen Rad-/Fußweg in einem guten Zustand und wird entsprechend seiner Zielsetzung zur Naherholung relativ stark frequentiert.

Durch diese auffälligen Unterschiede im städtebaulichen Erscheinungsbild wird die Diskrepanz beider Bereiche deutlich, so dass für den Bereich des Holthofes ein dringender Handlungsbedarf gegeben ist.



Abbildung 6: Luftbild (ohne Maßstab)

## 6 Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Anlage eines Fuß- und Radweges und den „Brückenschlag“ über die Bundesstraße 64 / Münsterstraße, der in jüngster Zeit in Angriff genommen wurde, hat die Stadt Paderborn bereits einige Maßnahmen zur Verbesserung der Situation umgesetzt.

Hierdurch sind bereits einige Voraussetzungen geschaffen worden, diesen Bereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu aktivieren.

Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulicher Sicht besonders wichtig, dass entsprechende Umfeld gestalterisch und funktional aufzuwerten und so die definierten „Bausteine“ (Kanu/Lippeestieg, Holthof und Erschließung/Parken) zu realisieren.

Dieses gilt insbesondere für den Bereich des Holthofes.

Obwohl Teile des für die Ortsgeschichte Sandes wichtigen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeensemble unter Denkmalschutz stehen (ehem. Schafstall), befindet sich das Areal in einem unbefriedigenden Zustand.

Ziel ist es, den Holthof zu einem gehobenen Gastronomiebetrieb mit Hotelbetrieb umzubauen und dabei die Charakteristik der ehem. Hofstelle weitestgehend zu erhalten. Dadurch besteht die Möglichkeit, einen weiteren Anziehungspunkt zu installieren, der zur Attraktivitätssteigerung des Lippesees als Naherholungs- und Freizeitbereich beiträgt.

Um ausreichend Parkflächen für Naherholungssuchende und Besucher bereitstellen zu können und ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr zu installieren, ist vorgesehen, südwestlich des eigentlichen Gehöftes einen Parkplatz zu errichten, der einerseits für die Gäste des Holthofes, andererseits auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, so dass für Spaziergänger, Erholungssuchende und diverse Freizeitaktivitäten an zentraler Stelle ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Hier können Synergieeffekte genutzt werden.

Die entsprechende Zuwegung wurde vor kurzem in einem Teilbereich bereits gebaut und soll verlängert werden, um eine geordnete und den verkehrlichen Ansprüchen gerecht werdende Erschließung des gesamten Bereiches zu gewährleisten.

Ein weiterer Punkt ist die Bereitstellung einer Fläche für die Errichtung eines Vereinsheimes/-geländes für den Kanusport.

Vorgesehen ist, westlich des entstehenden Parkplatzes und nördlich der neuen Erschließungsstraße ein Bootshaus mit entsprechendem Außengelände zu realisieren.

Die Realisierung einer Einstiegsstelle für Kanuten in die Lippe ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Beurteilung dieser Maßnahme bleibt einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Damit gewinnt der gesamte Bereich an Attraktivität und wird fester Bestandteil des Naherholungsraumes „Lippensee“.

## 6.2 Erschließung/ruhender Verkehr

Das Gebiet war bisher über eine Zuwegung von der Münsterstraße / Bundesstraße 64 in Höhe des westlichen Randes des Waldgebietes erschlossen.

Diese Zuwegung wurde im Zuge der Errichtung einer neuen Zufahrt vom Einmündungsbereich der Sander Straße auf die Münsterstraße beseitigt, so dass hier eine neue Straße parallel der Münsterstraße entsteht. Diese ist bereits in dem westlichen Teilbereich realisiert.

Durch die Fortsetzung der Straße bis zum westlichen Waldrand und dann bis zum Holthof wird die Erschließung des gesamten Bereiches leistungsgerecht entwickelt und neu geordnet. So ist neben der Andienung des Holthofes und des östlich gelegenen Nachbargebäudes auch der vorgesehene Parkplatz über diese Straße optimal an das Verkehrsnetz angebunden.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ansprechen sollen, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz.

So kann gewährleistet werden, dass unter Beteiligung des Straßenbaulastträgers die Errichtung von Werbeanlagen einvernehmlich geregelt wird.

Ein grundsätzlicher Ausschluss erfolgt nicht, da Hinweise auf den Holthof und die touristische/gastronomische Nutzung gewünscht sind.

Dieser Zusammenhang ist in nachfolgenden Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Für den rad- und fußläufigen Verkehr ist durch die bereits erfolgte Anbindung dieser Straße an die Münsterstraße eine Verbindung zu den Siedlungsteilen geschaffen worden, die die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöht.

In dem Kreuzungsbereich knüpft auch der vorhandene Rad-/Fußweg um den Lippensee an, so dass hier ein wichtiger „Lückenschluss“ im Rad- und Fußwegenetz erfolgt ist.

Die Fortführung der o.g. Anbindung zum geplanten Parkplatz und zum Holthof endet in einer Wendeanlage, die in Verbindung mit der Parkplatzzuwegung in diesem Bereich so angelegt ist, dass die Befahrbarkeit sowohl mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen als auch mit Bussen und Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet ist.

Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Wie bereits erwähnt befindet sich entlang der Lippeumflut ein Fuß-/Radweg, der als solcher im Bebauungsplan festgesetzt wird. Von diesem Rad-/Fußweg ist sowohl der Parkplatz als auch das Gelände des Holthofes erreichbar. Dazu werden entsprechende „Verbindungsstellen“ geschaffen, die die Grünfläche unterbrechen und ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier Rad-/Fußweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Der geplante Parkplatz mit einer vorgesehenen Kapazität von ca. 200 Stellplätzen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hier sollen ausreichend Parkmöglichkeiten für Erholungssuchende und Freizeitsportler geschaffen werden. Gleichzeitig dient der Parkplatz aber auch den Besuchern des geplanten Gastronomiebetriebes als Stellfläche.

Die notwendigen Stellplatznachweise werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geführt. Für die Nutzungen des Kanu-Clubs soll der Stellplatznachweis überwiegend auf dem Areal des Kanu-Clubs erfolgen.

Die Zuwegung zu den Stellplätzen erfolgt über die neue Erschließungsstraße in Form von Fahrgassen, an denen beidseitig Aufstellmöglichkeiten vorgesehen sind.

Vom Parkplatz führen zwei Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer auf den nördlich gelegenen Rad-/Fußweg um den Lippensee, so dass hier eine optimale Verbindung vorhanden ist.

Um ein „wildes“ Parken im Bereich des Kanusportgeländes (SO 1-Gebiet) zu unterbinden, soll entlang der Erschließungsstraße eine Parkreihe realisiert werden.

Um den Belangen der ökologischen Wasserbewirtschaftung gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass die Stellflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen zu befestigen sind. Eine vollflächige Versiegelung erfolgt hier nicht. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass anfallende Oberflächenwasser in Mulden, die in die Grünflächen des Parkplatzes integriert sind, versickern zu lassen. Damit wird den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) NW ausreichend Rechnung getragen.

### **6.3 ÖPNV-Anbindung**

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Bushaltestelle „Hohe Kamp“, die ca. 350m entfernt ist, gewährleistet. Von hier aus sind sowohl die Siedlungsbereiche als auch zentrale Punkte wie Bahnhof, Ortskern etc. erreichbar.

### **6.4 Ver-/Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist bereits heute schon weitgehend gewährleistet. So befinden sich Elektrizitätstrassen am nördlichen Rand des Plangebietes in der Nähe des Radweges. Von hier aus können die Versorgung der Gebäude und die Beleuchtung der öffentlichen Straße/Parkplätze erfolgen.

Ob die vorhandenen Leitungskapazitäten ausreichend sind, wird im Rahmen der Bauausführung mit den zuständigen Versorgungsträgern geklärt.

Die E.ON Westfalen-Weser AG stellte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange heraus, dass derzeit keine Aussage getroffen werden kann, ob die vorhandenen Niederspannungskabel die benötigte Leistung liefern können. In diesem Zusammenhang müssen gegebenenfalls entsprechende Verstärkungen ausgeführt werden.

Eine leitungsgebundene Versorgung mit Gas ist nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Telekommunikationseinrichtungen sind bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über wasserrechtlich genehmigte Brunnen. Damit ist das Gebiet nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Vorgesehen ist, die Brunnen weiter zu nutzen.

Details zur Nutzung der Brunnen sowie die Überprüfung der Trinkwasserqualität erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Die Schmutzwasserentsorgung des Sondergebietes 2 (SO 2) – d. h. des früheren Holthofes – geschieht über entsprechende Hausanschlüsse, die an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Münsterstraße (B 64) angeschlossen sind und über entsprechende Kanäle dem Gruppenklärwerk in Sande zugeleitet werden. Dieses wird auch weiterhin gewährleistet sein. Für das Areal des Kanu-Clubs ist ein neuer Schmutzwasseranschluss an den vorhandenen Transportsammler entlang der B 64 erforderlich.

Belange der Niederschlagswasserbeseitigung sind unter Punkt 7.7 der vorliegenden Begründung dargelegt.

## **6.5 Vorbeugender Brandschutz**

Die Erschließungsstraße und die Zuwegungen des Parkplatzes sowie der Parkplatz selbst sind so dimensioniert, dass eine problemlose Erreichbarkeit der Einrichtungen durch die Feuerwehr gewährleistet ist.

Im Rahmen der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Anforderungen des § 5 BauO NW sowie der zugehörigen VV BauO NW insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit, Befestigung und der Radien zu beachten.

In Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Paderborn ist die Löschwasserversorgung des Sondergebietes 2 (SO 2) über einen Löschwasserbrunnen vorgesehen, der Kontakt zu den wasserführenden Kiesschichten erhalten soll.

Eine Löschwasserversorgung mit 800 l/min kann so gewährleistet werden.

Eine Abstimmung des Löschwasserkonzeptes ist bereits zwischen den maßgeblichen Beteiligten erfolgt. Weitergehende Details sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu regeln. Die objektbezogenen Details bzgl. des Brandschutzes werden gleichfalls im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 279 „Holthof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gastronomiebetriebes und eines Hotels auf dem Areal des Holthofes geschaffen werden. Darüber hinaus soll für den Kanusport und die Errichtung eines Vereinsheimes ein Bereich planungsrechtlich festgelegt werden, der eine solche Nutzung und Bebauung zulässt.

Im Hinblick auf den als Ziel definierten Ausbau der Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten am südlichen Lippeseeufer ist die Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen, so dass entsprechende Festsetzungen zu treffen sind.

Des Weiteren wird die Erschließung optimiert, was die Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich macht.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung, im Plangebiet sowohl eine gastronomische Nutzung und eine Beherbergung als auch eine sportbezogene Nutzung zu etablieren, werden für diese Nutzungen Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet für das Sport- und Vereinsgelände des Kanuclubs (SO 1) wird als

- Sonstiges Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: wassersportbezogene Freizeit- und Sporteinrichtungen

festgesetzt.

Damit wird gewährleistet, dass an dieser Stelle aufgrund der Nähe der Lippe und des Lippe-sees nur wassersportbezogene Nutzungen möglich sind.

Gleichzeitig wird ausgeschlossen, dass der Bereich anderen Nutzungen zur Verfügung steht, die möglicherweise der Zielsetzung einer naturbezogenen Erholung und Freizeitgestaltung entgegenstehen.

Vorgesehen ist an dieser Stelle die Errichtung eines Bootshauses/Vereinsheims für den Kanuverein mit entsprechendem Außengelände.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Außerdem erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m gem. § 16 (2) und (4) BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO, um hier eine der Landschaft und Umgebung angepasste Bebauung zu erreichen. Damit wird auch den denkmalpflegerischen Belangen ausreichend Rechnung getragen. Durch die relativ niedrige Gebäudehöhe wird das Gebäudeensemble des Holthofes fernwirksam herausgestellt. Eine Beeinträchtigung der Wahrnehmung wird dadurch vermieden.

Als Bezugspunkt dient die Straßenhöhe der Erschließungsstraße, die an dieser Stelle mit 98,02 m über NN festgelegt ist (BP 1).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt; auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, um einen relativ großen Spielraum bei der Gestaltung und Ausnutzung des Gebäudes zu erreichen.

Gleiches gilt für die Bauweise, die ebenfalls nicht festgesetzt wird.

Gebäude über 50m Länge können nicht realisiert werden, da die Baugrenze solche Gebäudegrößen nicht zulässt.

Die überbaubare Fläche ist so platziert, dass ein Abstand von 20,00 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße eingehalten wird.

Der Bereich des Holthofes (SO 2) wird festgesetzt als

- Sonstiges Sondergebiet (SO 2) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: Restaurant, Fremdenverkehrs- und Beherbergungsbetrieb sowie Einrichtungen für die Heimatgeschichte und Brauchtumspflege.

Der Bereich umfasst die gesamten vorhandenen und geplanten Gebäude des Holthofes und eröffnet die Möglichkeit, an dieser Stelle in einem ersten Bauabschnitt den Gastronomiebetrieb zu errichten. Außerdem ist es durch die Festsetzung auch möglich, in einem zweiten Realisierungsschritt die weiterhin vorhandenen Gebäude in einen Beherbergungsbetrieb umzunutzen.

Um die Möglichkeit zu schaffen, die derzeit vorhandene (Teil-) Nutzung durch den örtlichen Heimatverein auch weiter an dieser lokalgeschichtlich bedeutsamen Stelle fortzuführen, sind auch Einrichtungen der Heimatgeschichte und Brauchtumpflege zulässig.

Dieses Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen erhöht möglicherweise auch die Attraktivität des gesamten Bereiches, da beide Nutzungen voneinander profitieren.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 16,50 m (Bezugspunkt ist hier das vorhandene Gelände mit einer Höhe von 97,60 m über NN, entsprechend BP 2) orientiert sich an den denkmalgeschützten Gebäuden. Vermieden wird dadurch, dass überdimensionierte Baukörper entstehen, die sowohl das Landschaftsbild als auch die Proportionen der umgebenden vorhandenen Bebauung stören würden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt; auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, um einen relativ großen Spielraum bei der Gestaltung und Ausnutzung des Gebäudes zu erreichen.

Gleiches gilt für die Bauweise, die ebenfalls nicht festgesetzt wird. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Stellung der Gebäude sowie durch Umnutzungen und Anbauten eine Gebäudelänge über 50m Länge realisiert wird, die aber aufgrund des historischen Grundrisse und der vorhandenen Bebauung als verträglich bezeichnet werden kann.

Östlich der SO-2-Fläche befindet sich ein Wohngebäude. Dieses Gebäude wird hinsichtlich seiner wohnbaulichen Nutzung nicht einem Nutzungs- bzw. Gebietstyp zugeordnet, da es an dieser Stelle grundsätzlich nicht zu einer wohnbaulichen Entwicklung kommen soll, die mit dem städtebaulichen Zielen nicht vereinbar wäre.

Um dennoch dem vorhandenen Gebäude eine am Bestand orientierte beschränkte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen, wird durch die Festsetzung einer Baugrenze eine überbaubare Fläche definiert, die sich am Bestand orientiert.

So wird hier gem. § 1 (10) BauNVO dem Gebäude ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt.

Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze wird aber den privaten Belangen auf Erhalt und angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten ausreichend Rechnung getragen.

## **7.2 Parkplatz/Stellplätze**

Um den gesamten Bereich einer naturbezogenen Freizeiterholung zugänglich zu machen, ist es notwendig, dass hier ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher und Naherholungssuchende geschaffen werden.

Dieses geschieht durch die Festsetzung eines Parkplatzes, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwischen die beiden Sonderbauflächen platziert wird.

Der Parkplatz wird ca. 200 Stellplätze bieten, die teilweise auch für die gastronomische Nutzung und ggf. für die Nutzung des Kanugeländes zur Verfügung stehen.

Der Stellplatznachweis für die Nutzungen des Kanu-Clubs soll überwiegend auf dem Areal des Kanu-Clubs erfolgen.

Um im Hinblick auf die landschaftlich reizvolle Lage eine möglichst verträgliche Gestaltung des Parkplatzes zu erreichen, werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die nicht nur das Erscheinungsbild des Parkplatzes auflockern, sondern auch eine ökologische Funktion haben.

Darüber hinaus werden die Belange der Wasserwirtschaft und des § 51a LWG NW in der Form berücksichtigt, dass die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen zu befestigen sind, so dass hier eine Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen kann.

Dazu ist es notwendig, über ein hydrogeologisches Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu klären und einen Nachweis der Versickerung zu führen.

Aufgrund der umfangreichen Bodenbewegungen in diesem Bereich, die im Rahmen der Erstellung der Lippeumflut notwendig waren, ist davon auszugehen, dass eine Flächenversickerung möglich ist. Dadurch erübrigt sich ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren. Selbstverständlich ist voranzustellen, dass der Einsatz technischer Versickerungssysteme notwendig ist, ist im Rahmen der Detailplanungen für den Parkplatz ein wasserrechtlicher Antrag gem. §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 25 Landeswassergesetz (LWG) zu stellen.

Dieser Antrag wird die einschlägigen Regelwerke wie das Arbeitsblatt ATV – DVWK 138, aktuelle Fassung berücksichtigen. Der Antrag wird dann dem Kreis Paderborn vor Baubeginn zur Genehmigung vorgelegt.

Die geplante Aufteilung und Gestaltung des Parkplatzes ist informell in den Plan übernommen.

### **7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Der Holthof ist ortsgeschichtlich von hoher Bedeutung, so dass durch die Umnutzung ein Beitrag zur Kultur- und Ortsgeschichte geleistet wird, der mit den zuständigen Behörden und Institutionen einvernehmlich geregelt ist.

Auf dem Areal der früheren Hofstelle steht der sog. ehemalige „Schafstall unter Denkmalschutz und ist in die Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen.

Dieser wird auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 zurzeit innerhalb des Areals transloziert. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Amt für Denkmalpflege.

Dieser Teil ist in der Planzeichnung als Gebäude A bezeichnet.

Bei dem „neuen“ Gebäude B handelt es sich ebenfalls um ein denkmalgeschütztes Fachwerkbauwerk, den aus dem Delbrücker Raum translozierten Wassmannshof, der anstelle des „Schafstalls“ errichtet wird, so dass ein „Innenhof“ entsteht.

Die Translozierung und die zukünftige Nutzung finden die Zustimmung der Denkmalbehörden und stellen in Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept eine optimale Lösung zum Erhalt der Gebäude dar.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7.4 Altlasten**

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits teilweise bebaut und als Lager- und Wirtschaftsfläche genutzt worden.

Durch die umfangreichen Bodenarbeiten im Zuge der Erstellung der Lippeumflut sind Bodenmassen in den Bereich des vorgesehenen Parkplatzes verbracht worden. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Bodenmassen unbelastet sind, womit eine Gefährdung bzw. ein Schadstoffeintrag in die Lippe völlig ausgeschlossen ist. Somit gehen auch von diesem Bereich keine Gefährdungen aus.

## **7.5 Immissionsschutz**

Durch die beabsichtigte gastronomische Nutzung des Holthofes, der geplanten Nutzung des Kanusportgeländes und der Nutzung des geplanten Parkplatzes kommt es insgesamt zu Emissionen, die insbesondere auf die östlich und südwestlich vorhandenen Wohnhäuser einwirken.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens des Büros Akus GmbH, Bielefeld wurde die Situation untersucht und gewertet.

Es wurden folgende Eingangsgrößen zugrunde gelegt:

### *Gastronomischer Betrieb „Holthof“:*

- Saalbetrieb im südlichen Gebäudeteil (Gebäude A) für max. 400 Gäste
- Restaurantbetrieb im nördlichen Gebäudeteil (Gebäude B) für bis zu 250 Gäste mit Außenterrasse zum Lippesee
- Außengastronomie im Innenhof für bis zu 200 Gäste
- Hotelbetrieb

Zu den relevanten Geräuschquellen zählen hier:

- Geräuschabstrahlung durch Fenster/Türen/Fassaden/Dächer
- Außengastronomie
- Lüftungstechnik
- An- und abfahrender Verkehr (Gäste) sind bei den Emissionen der Parkplatznutzung berücksichtigt

### *Parkplatz mit 250 Stellplätzen:*

- 2-facher Stellplatzwechsel tags (4 Pkw-Bewegungen je Stellplatz)
- Eine Stellplatzbewegung nachts

- Busverkehr

*Bootshaus/Vereinsheim Kanuclub*

- Nutzung des Bootshauses hauptsächlich am Tag
- Terrasse/Außenbereich 60 dB(A)/qm
- Keine geräuschrelevante Nachtnutzung
- An- und abfahrender Verkehr (Gäste) sind bei den Emissionen der Parkplatznutzung berücksichtigt

*Hotelbetrieb*

- Keine besonderen Lärmquellen, da die Emissionen der Lüftungstechnik durch den gastronomischen Betrieb abgedeckt sind
- An- und abfahrender Verkehr (Gäste) sind bei den Emissionen der Parkplatznutzung berücksichtigt

Auf Basis dieser Eingangsgrößen wurden 3 Emissionsszenarien entwickelt:

- Tag: „Volllastbetrieb Holthof und Betrieb Bootshaus“
- Nacht 1: Volllastbetrieb Holthof
- Nacht 2: Abfahrt der Gäste nach Festveranstaltung

Es wurden folgende bewertete Schalldämmmaße für die Außenbauteile als schalltechnische Anforderung zugrunde gelegt:

Fassaden:	$R_w \geq 45 \text{ dB}$
Dach – Saalbereich (Gebäude A)	$R_w \geq 45 \text{ dB}$
Dach – Restaurantbereich (Gebäude B)	$R_w \geq 30 \text{ dB}$
Geschlossene Fenster - Saal (Gebäude A)	$R_w \geq 45 \text{ dB}$
Geschlossene Fenster – Restaurantbereich (Gebäude B)	$R_w \geq 32 \text{ dB}$
Geschlossenes Tor zum Saal (Scheunentor Gebäude A)	$R_w \geq 30 \text{ dB}$

Für die ausreichende Dämmung von basslastigen Geräuschen bei Veranstaltungen mit Musik im Bereich  $\leq 250 \text{ Hz}$  müssen die Fenster im Saalbereich (Gebäude A) ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 30 \text{ dB}$  aufweisen.

Hinsichtlich der Lüftungstechnik wird davon ausgegangen, dass die Lüftungsaggregate und Klimaanlage für das Restaurant, den Saal und das Hotel zwischen den Gebäuden für das Restaurant (Gebäude B) und dem sich östlich anschließenden Gebäudebestand positioniert werden.

Die schalltechnische Anforderung sollte dabei bei  $L_{wA} \leq 80 \text{ dB(A)}$  liegen.

Der Bebauungsplan S 279 trifft diesbezüglich entsprechende Festsetzungen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der o.g. schalltechnischen Erfordernisse und der projektierten Nutzung die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts zum Teil erheblich unterschritten werden.

Bedingung ist aber auch, dass Einrichtungen der Außengastronomie (Freiluftgaststätte, Biergärten) nur im westlichen Bereich der SO-2-Fläche zulässig sind. Daher wird eine solche Nutzung im östlichen Bereich gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgeschlossen.

Ein Immissionskonflikt zwischen vorhandener Wohnbebauung und den geplanten Nutzungen ist folglich nicht gegeben.

Um dieses zu gewährleisten werden die schalltechnischen Anforderungen an die Bauteile wie oben beschrieben im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Details der Untersuchung sind dem als Anlage beigefügten „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Nutzungsänderungsverfahrens für den geplanten Ausbau des Holthofes auf der Südseite des Lippesees in Paderborn –Sande“ des Büros Akus GmbH, Bielefeld vom 29.07.2008, Auftragsnummer GEN-08 1090 01 zu entnehmen.

Auch durch den Verkehr auf der südlich gelegenen Bundesstraße 64/Münsterstraße und der Zuwegung zum Holthof/Parkplatz werden auf die Gäste des Holthofes keine schädlichen Emissionen einwirken, so dass die geplante Nutzung auch durch die vorhandene und geplante „Belastung“ durch den Verkehrslärm nicht beeinträchtigt wird.

Gleiches gilt für die potenziellen Immissionswerte am Nordufer des Lippesees. Auch hier kann ausgeschlossen werden, dass eine Beeinträchtigung durch die gastronomische Nutzung des Holthofes hervorgerufen wird.

Entsprechende Angaben trifft das schalltechnische Gutachten.

Der Lippesee bzw. die Lippeumflut wird auch von Freizeitanglern genutzt.

Wie alle übrigen Freizeitnutzungen unterliegen auch der Angelsport sowie das Fischereiwesen keiner immissionsschutzrechtlichen Betrachtung. Sie stellen keine Immissionsorte im Sinne der geltenden Rechtslage dar.

Somit können Freizeitnutzungen wie z.B. der Angelsport keinen der Wohnnutzung entsprechenden Immissionsschutz beanspruchen.

Den potenziellen Konflikt zwischen ruhebedürftigem freizeitorientiertem Angeln am Lippesee und der touristisch und aus Sicht der Stadtentwicklung gewünschten gastronomischen Nutzung des Holthofbereiches wird dadurch begegnet, dass entsprechende Auflagen für den Betrieb der Gaststätte / Außengastronomie auf Grundlage der Gewerbeordnung (GewO) und § 3 Nr. 3 des Gaststättengesetzes (GaststättenG) durch die Ordnungsbehörde der Stadt Paderborn getroffen werden.

Die Vorgaben und abschließenden Regelungsinhalte des § 9 BauGB lassen im Rahmen der Bauleitplanung keine ordnungsbehördlichen Regelungen zu.

Bzgl. der Lichtemissionen durch die die Erschließungsstraße befahrenden Fahrzeuge Richtung Holthof und damit der möglichen Beeinträchtigung des östlich des Holthofes gelegenen Wohnhauses bleibt festzuhalten, dass das Gebäude ca. 70 m von der Wendeschleife entfernt ist. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

In Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wurde festgehalten, dass zur Vermeidung der Blendwirkung auf der Münsterstraße durch PKW, die die Erschließungsstraße zum

Holthof nutzen, eine ca. 80 cm hohe punktuelle Bepflanzung durch standortgerechte Heckengehölze entlang der Bundesstraße erfolgt. Diese soll sich auf der Böschungsoberkante des Straßenseitengrabens befinden.

Der genaue Standort ist vor der Bepflanzung mit dem Straßenbaulastträger und der Stadt Paderborn abzustimmen.

## **7.6 Grünordnung**

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes und der (zukünftigen) Funktion als Naherholungsraum kommt der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu. Dieses betrifft zum einen den Bereich der Lippeumflut, zum anderen das Gelände des Holthofes, des Parkplatzes und des Kanugeländes.

Die umfangreichen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Lippeumflut sind bereits durch die Genehmigungsverfahren bei der Realisierung der Lippeumflut geregelt worden und werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht einzeln aufgeführt. Die davon betroffenen Bereiche werden daher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Bereich des Holthofes unterliegt bereits einer baulichen Nutzung.

Diese ist zudem planungsrechtlich gesichert.

Zur ökologischen und landschaftsgerechten Aufwertung des Geländes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich auf die Gestaltung der Freiflächen konzentrieren. Dazu gehört die Festsetzung einer Hainbuchenhecke auf dem Grünstreifen nördlich des Holthofes als Abgrenzung zum öffentlichen Fuß-Radweg, die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzgruppen auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang des Radweges, die Festsetzung von Gehölzgruppen auf der SO-2-Fläche sowie die Festsetzung von 20 Kopfweiden im Westen des Holthofes und die Anlage von kleineren Obstbaumbereichen.

Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Parkplatz zu. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens 77 großkronigen Laubbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird eine Durchgrünung erreicht, die die große Fläche gliedert und gleichzeitig die ökologische Wertigkeit erhöht.

Diese Maßnahmen dienen auch dazu, den durch die Anlage des Parkplatzes und der Erschließungsstraße sowie den durch die Nutzung des Bereiches des Kanugeländes verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Nähere Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht, der auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die von der eigentlichen Planung nicht berührt ist. Die Waldfläche ist als „Wäldchen mit Dünengelände“ in das Biotopkataster des Landes NRW unter der Bezeichnung BK- 4218-059 aufgenommen und wird als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch ist ihr Erhalt langfristig gesichert.

## 7.7 Wasserwirtschaft

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des Lippesees bzw. der Lippeumflut so dass den Belangen der Wasserwirtschaft eine hohe Bedeutung zukommt.

Um diesem Belang gerecht zu werden, werden direkte Einleitungen von Niederschlagswasser in die Lippe vermieden. Dieses bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist und keine öffentliche Regenwasserentsorgung erfolgt.

Entsprechende Hinweise finden sich unter Punkt 7.2 dieser Begründung.

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze und für die geplanten Wege und Terrassen, so dass auch hier eine Versickerung gewährleistet ist.

Inzwischen wurde durch die Bezirksregierung Detmold das Überschwemmungsgebiet Lippe/Steinbeke mit Verordnung vom 04.03.2009 neu festgelegt.

Die neuen Grenzen sind in den Bauungsplan übernommen worden.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung ist dadurch nicht gegeben. Ebenso wird das Überschwemmungsgebiet durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Für die im Bauungsplan als Wasserfläche festgesetzten Teile des Lippesees bestehen Auskiesungsrechte.

Die flächenhafte Darstellung der Wasserfläche ist bereits im rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 5 „Lippensee“ vorhanden und wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens für einen Teil des Lippesees übernommen.

Nutzungskonflikte zwischen der flächenhaften Festsetzung des Lippesees als Wasserfläche und den bestehenden Auskiesungsrechten werden durch diese Planung nicht hervorgerufen.

Auch der Kreis Paderborn und die Bezirksregierung Detmold sehen keinen Widerspruch in der Darstellung der Wasserfläche zu den vorhandenen Abgrabungsrechten.

Die getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen des Bauungsplanes S 279 setzen die Abgrabungsgenehmigungen im Geltungsbereich des Bauungsplanes nicht außer Kraft.

## 7.8 Sonstiges/Artenschutz

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass das Plangebiet – insbesondere Gebäudeteile des Holthofes – den wohn- und Lebensraum von Fledermäusen darstellen. Um hier exakte Aussagen zu erhalten, die auch im Rahmen des Umweltberichtes von Belang sind, wurde eine „Fledermauskundliche Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes für das Gebiet „Holthof“, Paderborn“ durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Herford im September 2008 durchgeführt.

Darin wurden Aussagen bzgl. des Umgangs mit den hier vorkommenden Fledermausarten getroffen, die in den Umweltbericht eingegangen sind und entsprechende Auswirkungen auf das Baugenehmigungsverfahren haben.

Entsprechende Regelungen zur Umsetzung des ehemaligen Schafstalls und den damit verbundenen Wegfall der Wohnquartiere der Fledermäuse sind bereits im Vorgriff auf den Bauungsplan im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der Bebauungsplan trägt vor diesem Hintergrund dem Artenschutz in der Form Rechnung, dass der Lebensraum weitgehend erhalten bleibt. Dazu werden Festsetzungen bzgl. der zu verwendenden Beleuchtung im Plangebiet getroffen.

Durch die Festsetzung von insektenschonenden Leuchtmitteln kann gewährleistet werden, dass im Uferbereich vorkommenden Insekten, die gleichzeitig Nahrungsquelle der hier ansässigen Fledermäuse sind, nicht negativ beeinflusst werden.

Nähere Aussagen sind der o.g. Fledermauskundlichen Untersuchung und dem Umweltbericht zu entnehmen, die als Anlage beigefügt sind.

## **8 Umweltbericht/Umweltbelange**

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Außerdem wird der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum ermittelt und bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen benannt.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

## **9 Monitoring**

Die Stadt Paderborn wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

Für diesen Bebauungsplan betrifft dieses die Annahmen der Immissionsprognosen im Rahmen der Beurteilung der durch die Stellplätze und der durch die geplanten gastronomischen Nutzung sowie die Aktivitäten des Kanuclubs verursachten anlagenbezogenen Lärmemissionen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Prognose verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

---

Darüber hinaus ist zu beobachten, ob die beabsichtigten Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse ausreichend sind.

Gleiches gilt für die Maßnahmen zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung. Dieses umfasst eine Prüfung, ob die Versickerung von Niederschlagswasser langfristig funktioniert.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im September 2009



Dipl.-Ing. Markus Caspari