

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG  
Stand: Erneute Auslegung

**A. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNOV)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 SO 1 – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzungen und Anlagen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO 1 dient der Freizeit- und Sportnutzung insbesondere durch Familien, Gruppen, Vereine und Einzelsportler vorwiegend durch die Nutzung von Innen- und Außensportanlagen, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Nutzungen.

Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
- Anlagen für im Zusammenhang mit sportlichen Nutzungen stehende Verwaltungsnutzungen (z. B. Vereinsgeschäftsstelle - max. 1.000 m<sup>2</sup> NFL)

**1.2 SO 2 – Sondergebiet „Sportliche Nutzungen und Anlagen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO 2 dient der Freizeit- und Sportnutzung sowie der Nutzung für gesundheitliche Zwecke insbesondere durch Familien, Gruppen, Vereine und Einzelsportler vorwiegend durch die Nutzung von Innen- und Außensportanlagen, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Nutzungen sowie der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes und ausnahmsweise eines Sportinternats.

Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
- Anlagen für im Zusammenhang mit sportlichen Nutzungen stehende Verwaltungsnutzungen (z. B. Vereinsgeschäftsstelle - max. 1.000 m<sup>2</sup> NFL)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sportinternat

**1.3 SO 3 – Sondergebiet „Sportliche Nutzungen und Anlagen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO 2 dient der Freizeit- und Sportnutzung sowie der Nutzung für gesundheitliche Zwecke insbesondere durch Familien, Gruppen, Vereine und Einzelsportler vorwiegend durch die Nutzung von Innen- und Außensportanlagen, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Nutzungen sowie der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes und ausnahmsweise eines Sportinternats.

Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
- Anlagen für im Zusammenhang mit sportlichen Nutzungen stehende Verwaltungsnutzungen (z. B. Vereinsgeschäftsstelle - max. 1.000 m<sup>2</sup> NFL)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sportinternat

#### 1.4. **SO 4 – Sondergebiet „Ruhender Verkehr“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zulässig sind:

- Ebenerdige Stellplätze
- Parkhaus / Parkpalette

#### 1.5 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Folgende Bezugspunkte werden bestimmt: Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Firstlinie und bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung oder der obere Wandabschluss.

Als unterer Bezugspunkt gilt in den Sondergebieten SO 1 – SO 4 die jeweils festgesetzte NHN-Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).

Sind NHN-Höhen von bis festgesetzt, gilt der obere Maximalwert als unterer Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auch ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Diese müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenfassade mit der OK Dachhaut abrücken.

## 2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Ausnahmsweise kann im Sondergebiet SO 4 eine Überschreitung der Baulinie in Richtung öffentliche Straßenverkehrsfläche durch auskragende Fassadenelemente bis zu 50 cm und bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sondergebiet SO 4 ist grundsätzlich durch auskragende Fassadenelemente bis zu 50 cm und bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

Im Bereich des Sondergebietes SO 1 wird die festgesetzte Grundflächenzahl (0,8) / die Geschossflächenzahl (2,4) durch die Festlegung der Baugrenze und damit der überbaubaren Fläche eingeschränkt.

Auf der nicht überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen zur sportlichen Nutzung auch als Hauptnutzung zulässig.

### 3. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der als Parkplatz gekennzeichneten Fläche innerhalb der Fläche des Sondergebietes SO 1 und innerhalb des Sondergebietes SO 4 zulässig.

### 4. Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Tiefgaragen- bzw. Parkhauszufahrten

Bei der Errichtung von Tiefgaragen oder unter der Geländeoberfläche liegenden Parkhausebenen sind die Tiefgaragen- bzw. Parkhauszufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der tieferliegenden Bereiche umzusetzen.

Überflutungsschutz

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser in Form von Starkregen von den Straßenflächen nicht auf die privaten Grundstücke gelangen kann. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFF in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 und Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

### 5. Schallschutz

18. BImSchV			
Schutzanspruch	IRW <sub>tags</sub> [dB(A)] Normalzeiten und Ruhezeiten Mittags/abends	IRW <sub>tags</sub> [dB(A)] Ruhezeiten morgens	IRW <sub>nachts</sub> [dB(A)] ungünstigste Nacht- stunde
	<b>Normalzeiten</b> Werktags 08.00-20.00 h Sonn- und feiertags 09.00 - 13.00 h / 15.00 - 20.00h  <b>Ruhezeiten</b> 20.00 - 22.00 h Sonn- und feiertags 13.00 - 15.00 h	<b>Ruhezeiten</b> Werktags 06.00 – 08.00 h Sonn- und feiertags 07.00 - 09.00 h	Werktags 22.00 – 06.00 h Sonn- und feiertags 22.00 – 07.00 h (ungünstigste Nacht- stunde)
MI	60	55	45
GE	65	65	65

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind einzuhalten. Für die in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz gegen die im Plangebiet auftretenden Lärmbelastungen (Sportlärm).

Die Richtwertüberschreitungen können im Fall einer konkreten Bauplanung durch folgende aktive Maßnahmen vermieden werden:

- architektonisch durch grundrissseitige Lösungen. Das heißt, dass an den Fassadenbereichen, an denen Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, keine schutzbedürftigen Räume (zum Beispiel Bettenräume) angeordnet werden.
- durch geeignete abschirmende Maßnahmen zwischen Emittent (Parkplatz, Spielfelder) und Immissionspunkt.

Die Kombination einzelner Maßnahmen ist möglich.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Es wird empfohlen, die entsprechende Gebäudeplanung bereits im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Beratung begleiten zu lassen.

**6. Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

**7. Dachbegründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile, nutzbare Dachflächen und Anlagen für Solarenergienutzung (z.B. Photovoltaik / Solarwärmekollektoren) extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung werden als extensives Grünland entwickelt und entsprechend in die Renaturierung der Alme eingebunden.

**9. Flächen zum Anpflanzen, mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)**

Der westlich an den Parkplatz Nord angrenzende Gehölzstreifen ist in seinem Bestand zu erhalten, hinsichtlich der Eignung als Bruthabitat für Nachtigallen zu entwickeln und nach Norden hin zu erweitern. Dabei sind im Gehölzbestand vor allem in den Randbereichen durch Rückschnitt/Rücknahme von Gehölzen entsprechende Saumstrukturen (Gräser/Hochstaudenflur) zu erhalten und durch Selbstbegrünung schaffen. Saumstrukturen sind auch bei der Neupflanzung von Gehölzen (Artenliste Kreis Paderborn) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauantragstellung sind entsprechende Begrünungspläne mit bodenständigen und innerhalb des bebauten Bereiches klimarobusten Gehölzen vorzulegen und mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen. Es wird auf die Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichts verwiesen.

**10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Der Pflanzbereich nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche (Geh- und Radweg an der nördlichen Plangebietsgrenze) ist im Bereich der Bebauung/privater Gärten mit einer mindestens einreihigen Pflanzung mit bodenständigen und heimischen Gehölzen (Artenliste Kreis Paderborn) zu versehen. An der südlichen Seite sowie im offenen Gelände (keine angrenzenden Gärten) ist die Anpflanzungsfläche durchgängig mit bodenständigen und heimischen Gehölzen (mind. zweireihige Gehölzlinie aus dornigen und nicht zu hochwachsenden Sträuchern) zu bepflanzen. Die Begrünungsplanung dazu ist mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen. Es wird auf die Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes verwiesen.

**11. Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Bei Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen ist die GALK-Liste „Zukunftsbäume für die Stadt“ (siehe Umweltbericht – Anhang) anzuwenden.

**12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)**

Durch Erschließungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich (Altlastenfläche / ehem. Sickergruben) dürfen keine Wasserwegsamkeiten geschaffen werden, die dazu führen, dass verunreinigtes Wasser aus dem südlich angrenzenden Deponiekörper oder der Drainage in das Grundwasser sickern. Die Sickerwasserdrainage der südlich angrenzenden Altdeponie muss funktionstüchtig erhalten oder fachmännisch ersetzt werden. Verunreinigte Böden sind getrennt zu halten und getrennt zu entsorgen. Planung und Durchführung von Baumaßnahmen in diesem Bereich sind durch einen Fachgutachter unter Berücksichtigung der örtlichen Altlastensituation zu begleiten und zu dokumentieren. Die untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**  
**Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**

**1. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. des § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW**

- Stellplätze sind mit Baumbepflanzungen zu begrünen. Je sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einem Anpflanzungsumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für Zufahrten zum Parkhaus und zu den Stellplätzen, der sportlichen Nutzungsflächen sowie der Zuwegungen der Hauptnutzung und Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

- Die parkplatzseitige Fassade im Bereich des Sondergebietes (SO 1) „Sportliche Nutzungen und Anlagen“ ist zu mehr als 1/3 der Gebäudelänge dauerhaft zu begrünen.
- Die straßenseitige Fassade im Bereich des Sondergebietes (SO 4) „Ruhender Verkehr“ ist zu mehr als 1/3 der Gebäudelänge dauerhaft zu begrünen.
- In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 „Sportliche Nutzungen und Anlagen“ ist jeweils mind. eine Fassadenfläche eines Gebäudes zu mehr als 1/3 der Gebäudelänge dauerhaft zu begrünen.
- Es wird auf die Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes verwiesen.

## 2. Werbeanlagen

Für die Sondergebietsflächen gelten folgende Regelungen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Symbole, die der Wiedererkennung dienen, dürfen die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten, jedoch nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von max. 1/3 der Gebäudefrontlänge und vom max. 1/2 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Oberhalb der Gebäudeoberkante sind Werbeanlagen unzulässig.
- Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
- Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

## C. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Landeswassergesetz (§ 44 LWG)

### Niederschlagswasserbeseitigung

Sondergebiet SO 1:

Das Niederschlagswasser ist auf dem SO 1 zu versickern. Ein Notüberlauf zur städtischen Regenwasserkanalisation ist vorzusehen. Bestandsgebäude bleiben davon unberührt.

Für behandlungsbedürftiges Regenwasser ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

Sondergebiet SO 2:

Das Niederschlagswasser ist in gedrosselter Menge  $q = 10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Sondergebiet SO 3:

Das Niederschlagswasser ist in gedrosselter Menge  $q = 10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Sondergebiet SO 4:

Das Niederschlagswasser ist in gedrosselter Menge  $q = 10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Für behandlungsbedürftiges Regenwasser ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

Die Planung ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn abzustimmen.

## **D. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 u. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

### **1. Kompensationsmaßnahmen / Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Die den überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ betreffende Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen (Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ – textliche Festsetzung „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB und Zuordnungsplan) sind weiterhin anzuwenden.

Die aus der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. E 352 resultierenden Eingriffsflächen sind im Eingriffsplan mit den Ziffern (I) bis (VI) gekennzeichnet.

Im zugehörigen Zuordnungsplan sind die zugeordneten Ausgleichsflächen mit I bis VI gekennzeichnet.

(I) Die dem Geh- und Radweg inkl. Brücke (1.687 m<sup>2</sup>) zugordnete Eingriffsfläche von 3.617 m<sup>2</sup> löst einen Kompensationsbedarf von 9.143 Wertpunkten aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 2.285,8 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Eingriffsplan mit (I) gekennzeichnet.

Der Ausgleich erfolgt unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 3.266 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit I gekennzeichnet.

(II) Die dem Regenklärbecken (1.783 m<sup>2</sup>) zugeordnete Eingriffsfläche von 2.814 m<sup>2</sup> löst keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf aus. Durch den Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ steht eine Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ und im zugehörigen Zuordnungsplan mit [6] kenntlich gemacht. Eine Zuordnung im Zuordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. E 352 „Ahorn-Sportpark“ entfällt.

(III) Die dem Sondergebiet SO 1 (63.637 m<sup>2</sup>) zugeordnete Eingriffsfläche von 77.241 m<sup>2</sup> löst einen Kompensationsbedarf von 38.130 Wertpunkten aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 9.532 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Eingriffsplan mit (III) gekennzeichnet.

Der Ausgleich erfolgt unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 13.617 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit III gekennzeichnet.

(IV) Die Eingriffsfläche (IV) beinhaltet die Eingriffsflächen „Straßenverkehrsfläche“ (im Eingriffsplan mit 2 gekennzeichnet), „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)“ (im Eingriffsplan mit 5 gekennzeichnet), „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)“ (im Eingriffsplan mit 4 gekennzeichnet) und

„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)“ (im Eingriffsplan mit 6 gekennzeichnet). Aufgrund der teilweise geringen Flächengrößen erfolgt eine gemeinsame Zuordnung zu der im Zuordnungsplan mit IV gekennzeichneten Ausgleichsfläche. Eine anteilige Zuordnung ist aufgrund der ausgewiesenen Wertpunkte und Ausgleichsflächengrößen wie folgt möglich:

Die innerhalb der mit (IV) gekennzeichneten Eingriffsfläche liegenden Straßenverkehrsflächen (6.834 m<sup>2</sup>) (Teilflächen 2) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) (179 m<sup>2</sup>) (Teilfläche 5) wurden bereits im Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ gemeinsam bilanziert. Es steht durch den Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ eine Ausgleichsfläche im NSG „Lippeniederung“, Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstücke 1227, 155, 322 und 1226 zur Verfügung.

Darüber hinaus löst die Neuplanung einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von 1.163 Wertpunkten aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 291 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich für die Flächen (IV-Teilflächen 2) und (IV- Teilfläche 5) erfolgt aufgrund der zusammenhängenden Lage und unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 416 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche Teil der mit IV gekennzeichneten Ausgleichsfläche.

Die innerhalb der mit (IV) gekennzeichneten Eingriffsfläche liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh-und Radweg) (223 m<sup>2</sup>) (Teilfläche 4) löst einen Kompensationsbedarf von 112 Wertpunkten (WP) aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 28 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 40 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche Teil der mit IV gekennzeichneten Ausgleichsfläche.

Die innerhalb der mit (IV) gekennzeichneten Eingriffsfläche liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) (1.155 m<sup>2</sup>) (Teilfläche 6) löst einen Kompensationsbedarf von 66 Wertpunkten (WP) aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 17 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 24 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche Teil der mit IV gekennzeichneten Ausgleichsfläche.

Die Flächengröße der Ausgleichsfläche IV auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.) beträgt insgesamt 480 m<sup>2</sup>.

(V) Die dem Sondergebiet SO 4 (3.662 m<sup>2</sup>) zugeordnete Eingriffsfläche löst einen Kompensationsbedarf von 15.816 Wertpunkten (WP) aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 3.954 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Eingriffsplan mit (V) gekennzeichnet.

Der Ausgleich erfolgt unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 5.649 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit V gekennzeichnet.

(VI) Der den Sondergebietsflächen SO 2 und SO 3 (insg. 12.432 m<sup>2</sup>) zugeordneten Eingriffsfläche von 20.167 m<sup>2</sup> ist durch den Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ (Sondergebiet Jugendherberge/Jugendgästehaus) eine Ausgleichsfläche im NSG „Eselsbett“, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 120 und 122 zugewiesen. Die Fläche ist im Eingriffsplan mit (VI) gekennzeichnet.

Darüber hinaus löst die Neuplanung einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von 1.428 Wertpunkten aus. Das entspricht in der Umrechnung einer Fläche von 357 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich unter der Anrechnung des Aufwertungsfaktors 0,7 mit 510 m<sup>2</sup> auf der städtischen Sammelausgleichsfläche Nr. 10 „Lütke Bruch / Auf dem Dören“ im NSG „Lothewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 648 (tlw.). Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit VI gekennzeichnet.

Die durch die Überplanung von Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ im Bebauungsplangebiet Nr. E 352 „Ahorn-Sportpark“ nicht durchführbaren Maßnahmen werden auf der im Zuordnungsplan mit VI gekennzeichneten Fläche durchgeführt.

## **E. Hinweise / Sonstiges**

### **1. Richtfunktrassen**

Durch das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen. Um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen, darf nicht höher als 30 m über Grund gebaut werden.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Richtfunktrassen sind Bauvorhaben bzw. technischen Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. von mehr als 30 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen sowie mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen abzustimmen sind.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

### **2. Entdeckung von Bodendenkmälern**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org)) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: [lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org), schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### **3. Kampfmittelfunde**

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind erforderlich:

Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 15804.

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung.

Danach sind Arbeiten mit gebotener Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist.

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

Auskunft erteilt die örtliche Ordnungsbehörde.

#### 4. **Baugrunduntersuchung**

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und vorherigen Nutzungen (z. B. Austonungen) wird im Vorfeld zu geplanten Bauvorhaben dringend eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Teile der Planfläche liegen im Bereich verfüllter Abgrabungen. Unterhalb der Auffüllungen bzw. Deckschichten liegen potentiell verkarstungsfähige Kalksteine der Oberkreide. Diese sind bei der objektbezogenen Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

#### 5. **Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

#### 6. **Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) 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.

#### 7. **Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um keine Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszulösen:

##### Ökologische Baubegleitung

Für die Vorhaben im Geltungsbereich ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen. Die ökologische Baubegleitung ist bereits bei den Planungen zu den Vorhaben zu beteiligen. Art und Umfang der erforderlichen Leistungen sind mit den zuständigen Umweltbehörden abzustimmen. Die ökologische Baubegleitung ist durch Protokolle und Schlussdokumentation nachzuweisen.

##### Fäll- bzw. Rodungszeitraum:

Eine Entfernung von Gehölzen/Bäumen und von Vegetationsbeständen darf in der Regel ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG) erfolgen. Eine Ausnahme bildet hier das Entfernen von für Haselmäuse relevanten Gehölzstrukturen. Hier ist prioritär ein Zeitraum von August bis September vorzusehen. Ohne einen Eingriff in den Boden und bei Verzicht auf schwere Maschinen ist dazu auch die Winterschlafphase nutzbar. Die Arbeiten sind zwingend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen und vor Durchführung mit dem Umweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten können, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind in der Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen oder es ist abzuwarten, bis sich die Tiere selbständig entfernen konnten.

Sollte z. B. im laufenden Baubetrieb eine unvorhergesehene Fällung / Rodung erforderlich sein, ist der betreffende Baum/das betreffende Gehölz vorher auf Tierbesatz zu untersuchen und für die Entfernung freizugeben bzw. bestenfalls eine andere Lösung zu finden.

##### Gebäudeumbau/Gebäudeanbau

Für Um- bzw. Anbaumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden sind mögliche artenschutzrechtliche Konflikte (z. B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) im Rahmen der entsprechenden Anträge zu prüfen.

### Visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse

Um Störungen/Irritationen bei Fledermäusen zu vermeiden, müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Beleuchtungen vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sind zu vermeiden (weiterführende Informationen z.B. in EUROBATS: Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten).

Für den geplanten Radweg ist auf eine Beleuchtung zu verzichten. Parkflächen sollten bedarfsabhängig und nur nach unten abstrahlend beleuchtet werden. Beleuchtungskonzepte sollten mit der zuständigen Umweltbehörde abgestimmt werden.

### Vogelschutz

Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, sind bei großen Glasflächen sowie bei Übereck-verglasungen entsprechende wirksame Maßnahmen zu treffen (siehe z.B. Flyer „Vogelschlag an Glasflächen“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt).

### Stillgewässer

Das Stillgewässer zwischen Hedwig-Dransfeld-Straße und SO 2-Fläche muss bei Bauarbeiten im Umfeld (< 100 m) durch eine ökologische Baubegleitung vor jeglicher Beeinträchtigung und Verschlechterung geschützt werden. Der Erhalt ist sicherzustellen.

### Allgemeine populationsstärkende Maßnahmen

Es wird empfohlen Nisthilfen (Vollhöhlen und Halbhöhlen) für gebäudebezogene und höhlenbewohnende Vogelarten sowie Fledermausquartiere an den Neubauten und in der näheren Umgebung an Bäumen bzw. vorhandenen Gebäuden anzubringen.

Um das Stillgewässer zwischen Hedwig-Dransfeld-Straße und Sondergebietsfläche SO 2 aufzuwerten, sollte es nur max. etwa zur Hälfte durch die Weiden beschattet werden. Die Ufer sollten abgeflacht und die Rohrkolben nach Bedarf „gemäht“ werden (max. 50 % der Fläche bei einem Durchgang).

## **8. Schutz vor Starkregen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.

## **9. Schutz vor Rückstau**

Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwasserersatzung der Stadt Paderborn.

## **10. Grundwasserschutz**

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

## **11. Regenwassernutzung**

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

**12. Bodenschutz**

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

**13. Verlegung von Versorgungsstrassen**

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nur innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässig. Mit Ausnahme von Leitungsquerungen dürfen die straßenbegleitenden Grüntrassen nicht in Anspruch genommen werden. Im Wurzelbereich der Bäume sind in diesem Fall Schutzmaßnahmen zu treffen.

Eine Verlegung der durch ein Leitungsrecht gesicherten Drainageleitungen zur Entwässerung der südlich angrenzenden Hochdeponie ist mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.

**14. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet**

Die Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Alme ist nachrichtlich gekennzeichnet.

**15. Hochwasserrisiko mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100)**

Die Grenze des überschwemmungsgefährdeten Bereiches (HQ 100) ist nachrichtlich gekennzeichnet.

**16. Hochwasserrisiko niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)**

Das Bebauungsplangebiet ist von einem Hochwasserrisiko niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) betroffen. Im Extremhochwassergebiet werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge dringend empfohlen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisikogebiete sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen.

**17. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. E 352 „Ahorn-Sportpark“ besteht aus der Planzeichnung und dem Zuordnungsplan mit der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Außerdem sind eine Begründung mit einem Umweltbericht inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beigelegt.

**18. Informationen über Normen**

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