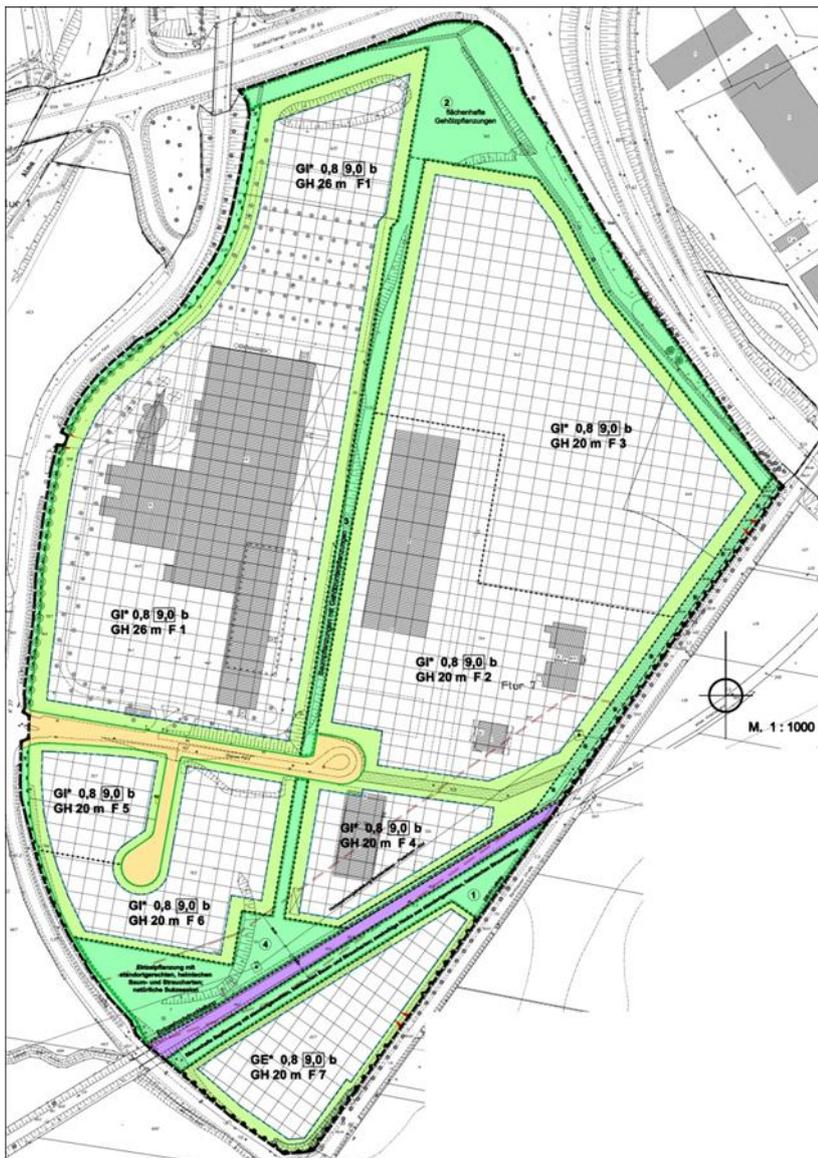


# BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUR I. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 167 B „INDUSTRIEGEBIET BARKHAUSEN-NORD“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im September 2010

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

#### 1. Verfahrensstand

#### 2. Planungsanlass

#### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

#### 4. Übergeordnete Vorgaben

##### 4.1 Darstellung im Regionalplan

##### 4.2 Flächennutzungsplan

##### 4.3 Landschaftsplan

#### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

#### 6. Planung

##### 6.1 Städtebauliche Konzeption

##### 6.2 Äußere Erschließung

##### 6.3 Innere Erschließung

##### 6.4 ÖPNV-Anbindung

##### 6.5 Versorgung

##### 6.6 Grünordnung

#### 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 7.1 Art der baulichen Nutzung

##### 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

##### 7.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

##### 7.4 Baugrenzen / Stellplätze und Garagen

##### 7.5 Straßenverkehrsflächen

##### 7.6 Fuß- und Radwege

##### 7.7 Ver- und Entsorgung

##### 7.8 Altlasten

##### 7.9 Denkmäler

##### 7.10 Immissionsschutz

##### 7.11 Maßnahmen zur Vermeidung gestalterischer Defizite

#### 8. Umweltbelange

#### 9. Flächenbilanzierung

#### 10. Hinweise / Sonstiges

#### 11. Bestandteile des Bebauungsplanes

#### 12. Gesamtabwägung

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderungsplanung
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

### **2. Umweltprüfung**

#### **2.1 Bestandaufnahme**

- 2.1.1 Landschaft
- 2.1.2 Biotopstrukturen
- 2.1.3 Tiere
- 2.1.4 Pflanzen
- 2.1.5 Geologie / Boden
- 2.1.6 Wasser

#### **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 2.2.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 2.2.3 Schutzgut Boden
- 2.2.4 Schutzgut Wasser
- 2.2.5 Schutzgut Landschaft
- 2.2.6 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

#### **2.3 Prognose / Variantenvergleich**

- 2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
- 2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

#### **2.4 Ergebnis der Umweltprüfung**

#### **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

### **4. Monitoring**

### **5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Benutzte Quellen

## **III. Monitoring**

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ (Aufstellungsbeschluss vom 13.02.1997) ist seit dem 25.09.2004 rechtsverbindlich. Er regelt die bauliche Ausnutzung sowie die Erschließung des Bereiches zwischen der K 37 Oberes Feld, Salzkottener Straße B 1, Umgehungsstraße B 64 und der Barkhauser Straße in der Flur 7 der Gemarkung Wewer. Mit den Verwaltungsgebäuden und Fabrikationshallen der Firma Hella sowie den derzeit im Bau befindlichen Hallen und sonstigen Gewerbegebäuden im südöstlichen Teilbereich an der Barkhauser Straße ist das Plangebiet zum größten Teil bebaut.

In seiner Sitzung am 17.06.2008 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Änderungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Oberes Feld“ sowie den Entwurf für die Offenlage beschlossen. Ziel war die positive Entwicklung eines heimischen Unternehmens durch die Bereitstellung entsprechender Grundstücke und damit verbunden den Neubau gewerblicher Gebäude zu fördern.

Am 05.02.2009 hat der vorgenannte Ausschuss die Planabgrenzung sowie die Änderungsinhalte der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B modifiziert und den veränderten Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. In der Zeit vom 21.09.2009 bis 21.10.2009 fand die frühzeitige Beteiligung statt.

Am 28.01.2010 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 13.07.2010 bis einschließlich 20.08.2010 statt.

### **2. Planungsanlass**

#### **Bereich südlicher Stichweg**

Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. W 167 B, zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn - Büren und der Straße Oberes Feld, befindet sich ein ca. 4,1 ha großer noch unbebauter Bereich, dessen Erschließung derzeit durchgeführt wird. Diese Flächen stehen kurz vor dem Verkauf bzw. wurden bereits veräußert. Für eine dieser Flächen interessiert sich ein heimisches und traditionsreiches Paderborner Unternehmen. Das Unternehmen ist im Bereich Werkzeugbau, Maschinen, Stahlröhren etc. tätig. Im Bereich seines jetzigen Standortes ist das Unternehmen an den Rand seiner Kapazitäten gelangt. Eine Erweiterung der Kapazitäten ist vor Ort nicht möglich und durchführbar. Um dem kontinuierlichen Wachstum Rechnung zu tragen, sollen deshalb Teilbereiche ausgegliedert werden. Da auch im Nahbereich des jetzigen Firmensitzes am Grünen Weg keine passenden Flächen für eine Neuansiedlung zur Verfügung stehen, interessiert sich die Firma für den Erwerb von städtischen Flächen im Bereich der Straße Oberes Feld. Bei einer Vorplanung des Vorhabens hat sich aber gezeigt, dass eine sinnvolle, zweckmäßige und auch wirtschaftliche Nutzung der in Frage kommenden Fläche aufgrund der Rastermaße (21 bis 22 m Breite) der geplanten Hallen, baurechtlichen Abständen sowie notwendigen Feuerwehrumfahrten etc. nicht bzw. nur schwerlich möglich ist. Auch ist eine Erschließung des Grundstücks über die nördlich angrenzende Straße Oberes Feld aufgrund der Höhenlage der Straße sowie des natürlichen Geländes für einen Betrieb mit erheblichem an- und abfahrenden LKW-Verkehr nicht sinnvoll durchführbar. Die Straße weist auf einer kurzen Distanz eine Höhendifferenz von 2,0 m auf.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Dieser Höhenunterschied kann auch durch das Auffüllen des Geländes nicht befriedigend und zweckmäßig kompensiert werden.

Um die weitere positive Entwicklung des heimischen Unternehmens durch die Bereitstellung entsprechender Grundstücke und damit verbunden den Neubau gewerblicher Gebäude zu fördern, sollte eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B durchgeführt werden. Eine entsprechende Umgestaltung und Änderung des Bebauungsplanes erlaubt neben der Förderung des vorgenannten Unternehmens und damit verbunden dem Erhalt vorhandener sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze auch einen allgemein verbesserten Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen, größere Abstände baulicher Anlagen zur vorhandenen Hochspannungseitung sowie eine Minimierung des in Nordsüdrichtung verlaufenden Stichweges.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt bereits am 17.06.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Eine Änderung und Modifizierung des Bebauungsplanes entspricht insbesondere auch dem § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches. Im vorgenannten Paragraphen ist festgelegt, dass bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

### **Immissionsschutzrechtliche Aspekte**

Der Bebauungsplan Nr. W 167 B ist Bestandteil des gewerblich-industriellen Schwerpunkt im Südwesten von Paderborn. Das Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten von Paderborn hat sich u.a. auf Grund der besonderen verkehrlichen Standortgunst zu einem wesentlichen gewerblich-industriellen Schwerpunkt der Stadt Paderborn entwickelt. Zielsetzung aller Planungen in diesem Bereich war bislang die städtebaulich möglichst restriktionsfreie und flexible Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen. Die Regelungen der bestehenden älteren Bebauungspläne sind daher i.W. auf die grundlegende Ausweisung des Gebietscharakters und die Sicherung des Erschließungssystems beschränkt worden. Nur vereinzelt ist bisher eine immissionsschutzrechtliche Gliederung nach dem Abstandserlass NRW vorgenommen worden.

Einschränkungen ergeben sich jedoch für die Betriebe z.B. aus den Anforderungen des Immissionsschutzes in einem jeweils einzelfallbezogenen Genehmigungsverfahren. Es kann der Fall auftreten, dass aufgrund der bereits vorhandenen Lärmimmissionen an einem schützenswerten Wohnhaus (= Vorbelastung durch die Betriebe im Sinne der TA Lärm) plötzlich keine zusätzlichen Betriebserweiterungen mit Lärmemissionen mehr genehmigt werden können. Hier ist festzustellen, dass im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. W 167 B aufgrund der bestehenden Betriebe und Anlagen (häufig auch mit einem 24-stündigen Betrieb) zweifellos erhebliche Lärmemissionen vorhanden sind, dass bisher aber auch nur sehr wenige schalltechnische Prüfungen vorliegen.

Bei der heute planerisch und immissionsschutzrechtlich i.W. ungesteuerten Situation folgt aus diesen Rahmenbedingungen auch, dass einzelne Betriebe im Einzelfall das Emissionspotential großer, noch unbebauter Flächen „verbrauchen“ und damit die weitere Entwicklung des Gesamtstandorts letztlich in Frage stellen können, wenn für nachfolgende Ansiedlungsvorhaben z.B. keine Schallkontingente mehr vorhanden sind (sog. „Windhundprinzip“). Aufgrund dieser Situation hat der Rat der Stadt Paderborn am 18.08.2008 eine städtebauliche Rahmenplanung zur schalltechnischen Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten von Paderborn in Auftrag gegeben.

Auf Basis der nunmehr vorliegenden Untersuchung soll mit der I. Änderung eine nachvollziehbare und sinnvolle schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

erfolgen. Folgerichtig sollen für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Regelungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln getroffen werden.

### Nutzung Dreiecksfläche

Neben den bisherigen Zielen der I. Änderung (Modifizierung der Bau- und Ausgleichsflächen südlicher Stichweg), dem vorgenannten Sachverhalt zur Regelung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nunmehr auch geplant die dreieckige Ausgleichsfläche zwischen der K 37, Barkhauser Straße und der Eisenbahnlinie Paderborn - Büren aufzugeben und diese Fläche (Gemarkung Wewer, Flur 7, Flurstücke 657) einer hochwertigen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Es bestehen seitens der Fachdienststellen keine Bedenken diese Ausgleichsfläche zugunsten anderer (ökologisch sinnvollerer und höherwertigerer) Flächen aufzugeben. Zumindest die in isolierter Lage liegende Fläche noch nicht als Ausgleichsfläche angelegt wurde, allseitig von Verkehrsflächen umgeben ist und hierdurch auch nur eine begrenzte ökologische Wertigkeit erlangen kann.

Auch aus Sicht der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulicher Sicht sprechen die verkehrlich günstige Lage, die Nähe zu vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Industriebereichen sowie zur Innenstadt für eine bauliche Nutzung. Hinzu kommt, dass mit einer Umplanung dieser Flächen die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Förderung der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und hier hauptsächlich mit Arbeitsplätzen, optimal berücksichtigt werden können.

### Regelungen zum Einzel- und Großhandel

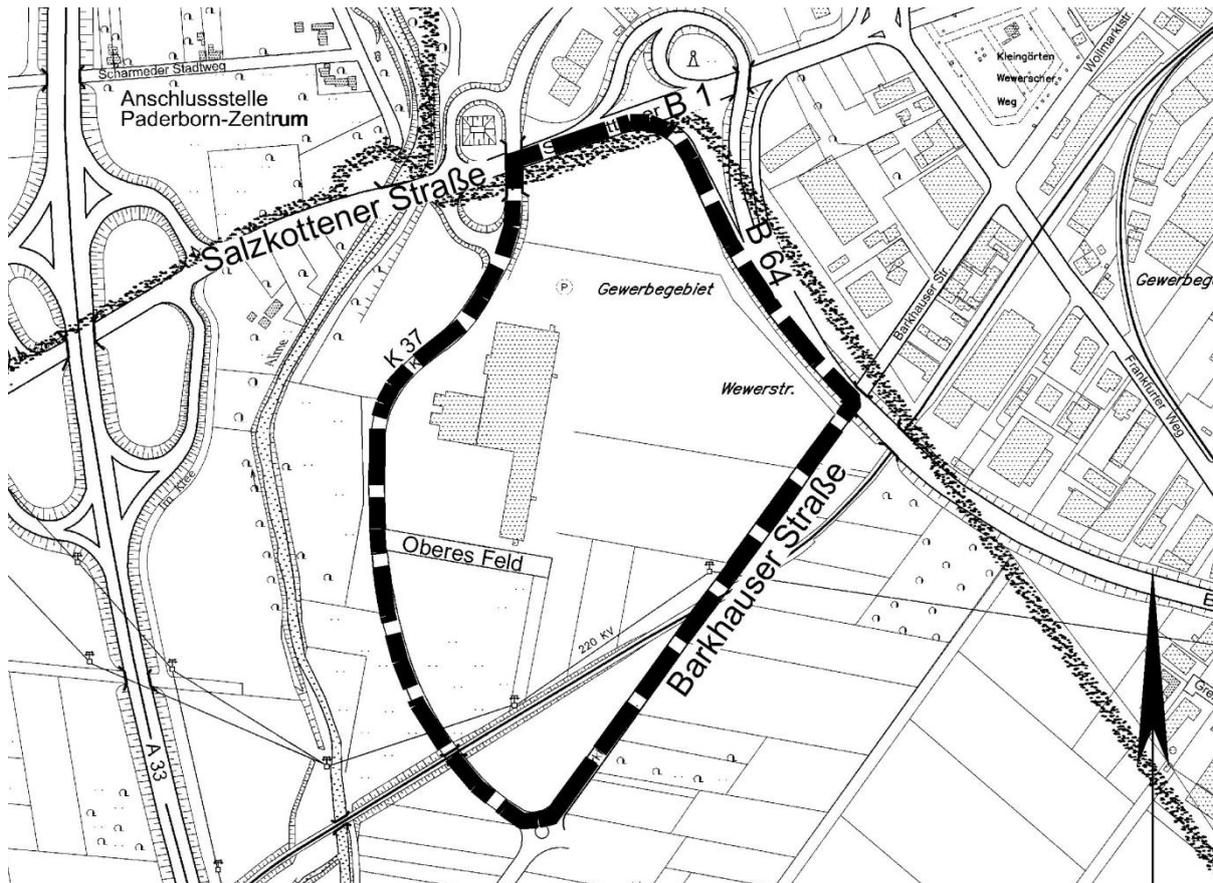
Als vierter Änderungspunkt soll mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B auf Basis des zurzeit erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine nachvollziehbare, verständliche und rechtssichere Aussage zur Einzel- und Großhandelsituation im Plangebiet getroffen werden.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet



## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Der ca. 31,1 ha große Geltungsbereich befindet sich südwestlich der Kernstadt von Paderborn in der Gemarkung Wewer, Flur 7. Westlich des Änderungsbereiches verläuft die Alme, und die Autobahn 33. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der K 37, im Norden durch die Salzkottener Straße (B 1), im Osten durch die B 64 und im Südosten durch die Barkhauser Straße. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes quert die Eisenbahnlinie Paderborn - Büren das Plangebiet.



Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B ist integraler Bestandteil des Industrie- und Gewerbebereiches im Südwesten der Kernstadt von Paderborn. Eine entscheidende Grundlage für die Ausweisung der Gewerbe- und Industriegebiete (Barkhausen) war die Rahmenplanung „Gewerbe- und Industrieansiedlung Paderborn-West“ aus den Jahren 1997/98. Zwischenzeitlich wurden bereits große Teilgebiete der im Rahmenplan dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche planungsrechtlich durch Bebauungspläne abgesichert. So wurde auch ein Teilgebiet im Jahre 2004 durch den Bebauungsplan Nr. W 167 B planerisch geregelt.

Der überwiegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. W 167 B ist mit den Verwaltungsgebäuden und Fabrikationshallen eines Autozulieferers (Hella) und den teilweise fertig gestellten sowie den derzeit noch im Bau befindlichen Hallen eines regionalen Logistikunternehmens baulich genutzt. Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn - Büren und der Stichstraße Oberes Feld befindet sich noch ein ca. 4,1 ha großer unbebauter Bereich, dessen Erschließung derzeit durchgeführt wird. Der

Verkauf dieser Grundstücke wird derzeit intensiv vorbereitet bzw. wurde bereits teilweise durchgeführt.

Die Dreiecksfläche südlich der Eisenbahnlinie Paderborn - Büren wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

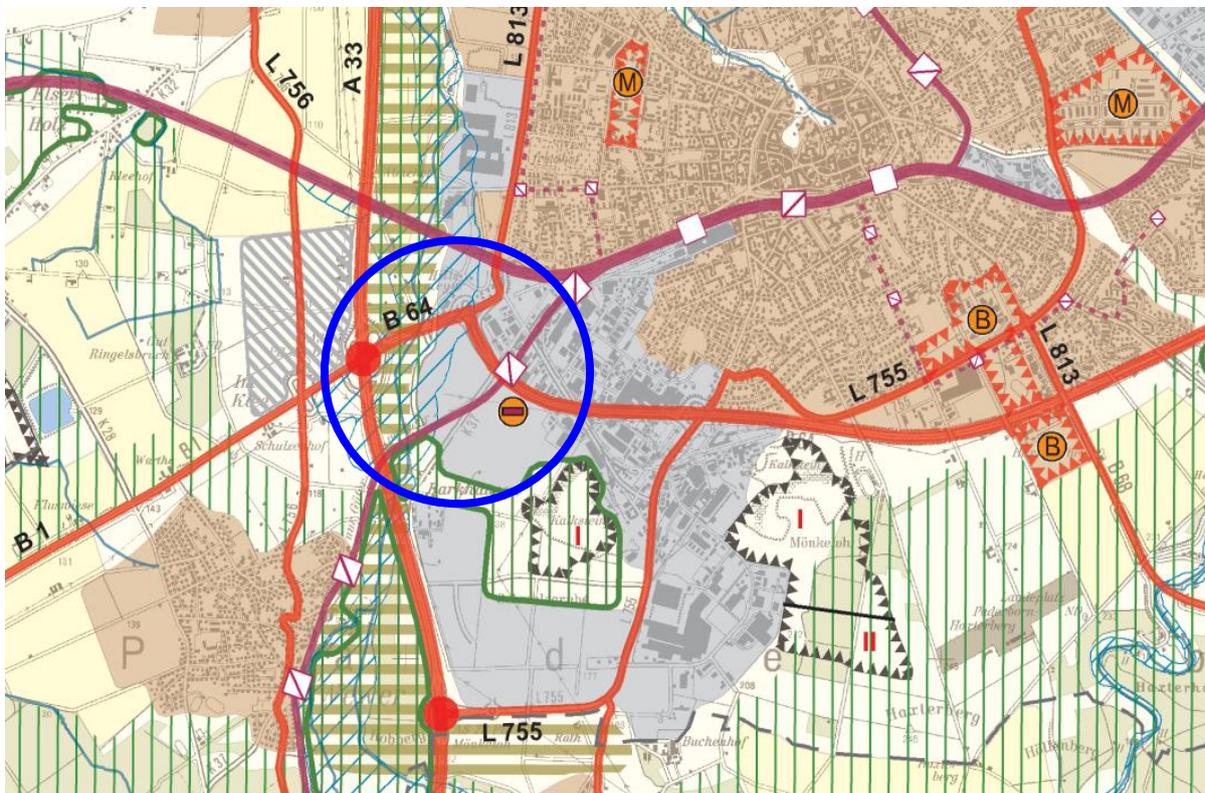
Entlang der Eisenbahnlinie verläuft die Hochspannungsfreileitung Bechterdissen - Paderborn-Süd sowie eine Erdgashochdruckleitung mit einem notwendigen Steuerkabel.

#### 4. Übergeordnete Vorgaben

##### 4.1 Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ weist den Änderungsbereich als GIB-Fläche „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ aus. Darüber hinaus sind die Flächen westlich des Änderungsbereiches, zwischen der Autobahn 33 und der K 37 als regionaler Grünzug, als Bereich für Grundwasser und Gewässerschutz sowie als Überschwemmungsbereich dargestellt. Teilweise überlagert die Darstellung Überschwemmungsbereich Teile des Plangebietes. Als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit der Darstellung -reaktivierender Haltepunkte- ist die südlich im Plangebiet verlaufende Eisenbahnlinie Paderborn - Büren gekennzeichnet.

Die heutigen Festsetzungen sowie die neu geplanten Regelungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B entsprechen im vollen Umfang den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes.



#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn ist der überwiegende Planbereich als gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn



Geplante 110. Änderung des Flächennutzungsplanes

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

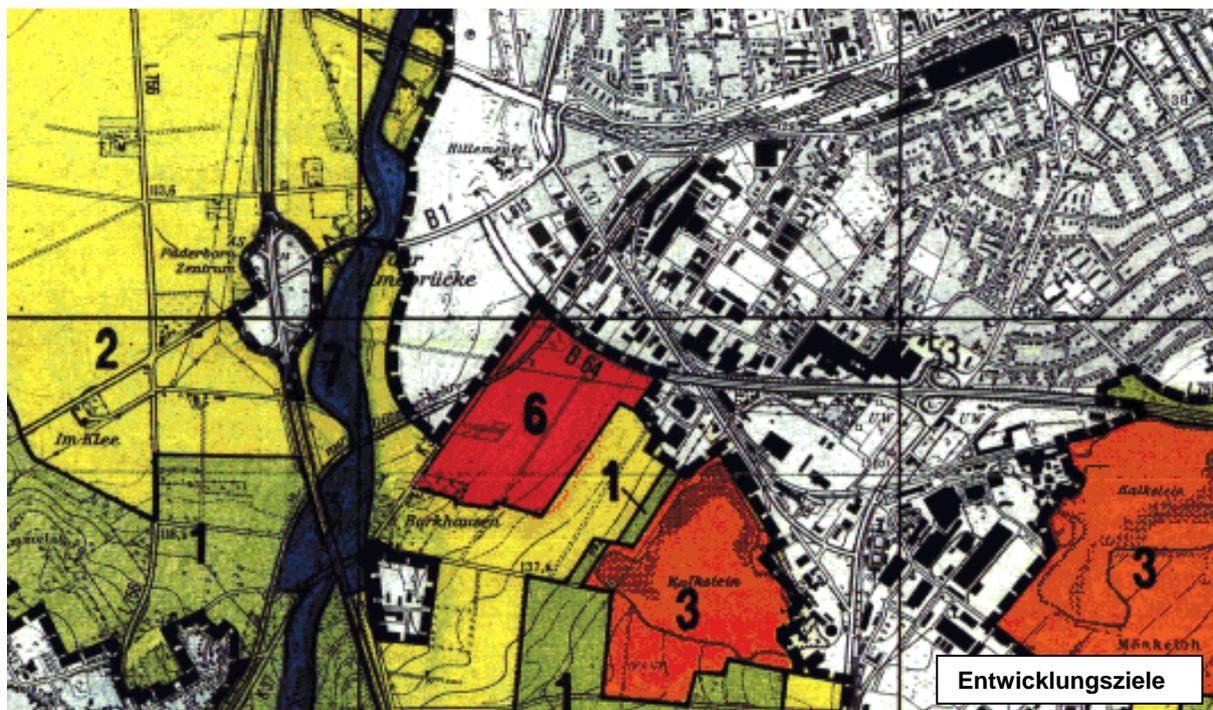
Es ist beabsichtigt, die Dreiecksfläche zwischen der K 37, Eisenbahnlinie Paderborn - Büren und der Barkhauser Straße, die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist, im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B als Gewerbegebiet festzusetzen. Auch ist mit der vorgenannten Planänderung eine Modifizierung von Industrie- und Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) nördlich der Eisenbahnlinie Paderborn - Büren beabsichtigt. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung wird mit der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, erreicht.

Mit Schreiben vom 19.02.2009 (Aktenzeichen 32.708.09.01-2272) bestätigt die Bezirksregierung in Detmold, dass die geplante Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

### 4.3 Landschaftsplan

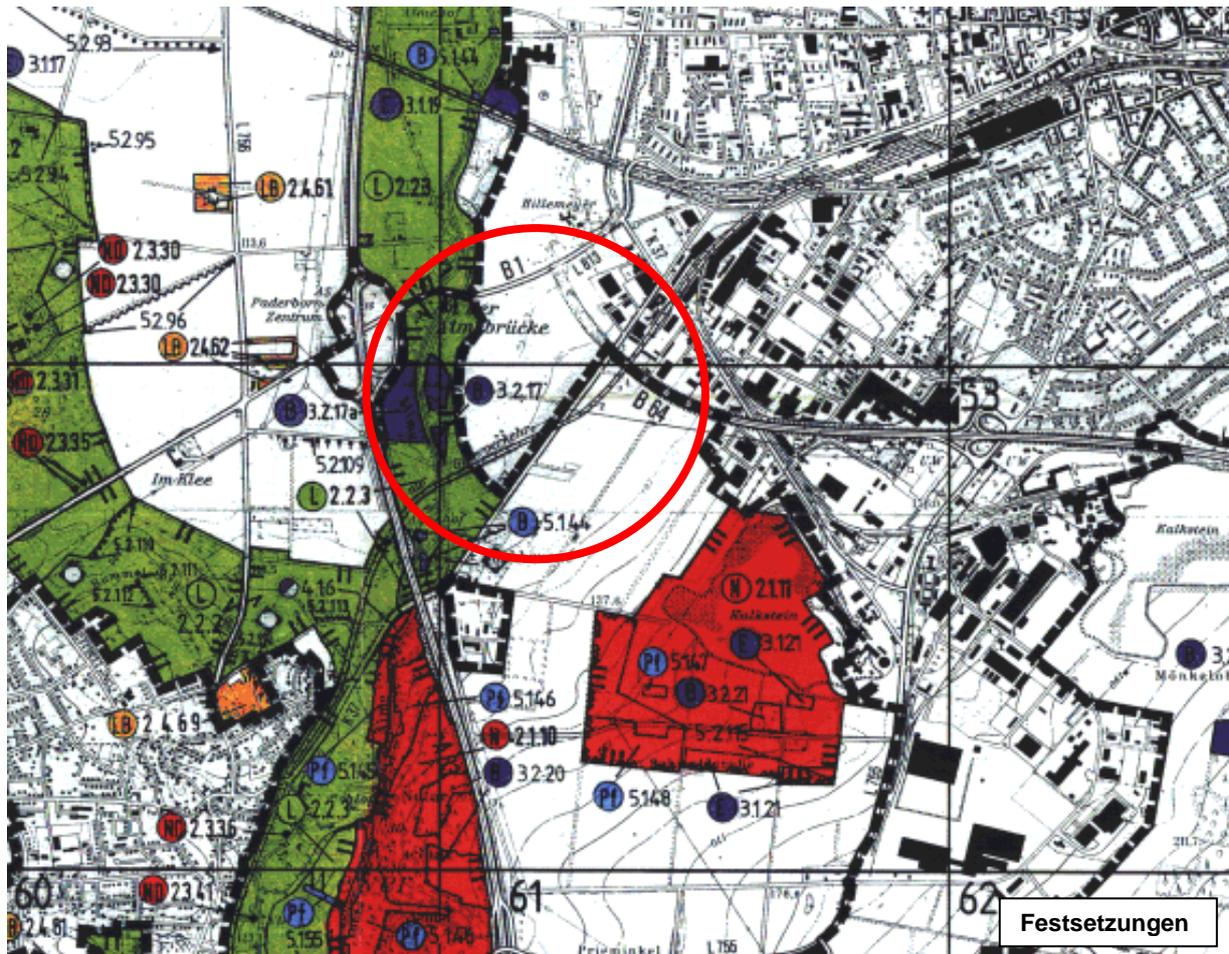
Der Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe.

Mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie mit dem Ziel 7 „Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen“ ist aber das Gebiet westlich des Planbereiches, zwischen der A 33 und der K 37, im Landschaftsplan gezeichnet. Südwestlich des Änderungsbereiches, an der Barkhauser Straße, ist ein Gebiet mit dem Entwicklungsziel 6 „Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente bis zur baulichen Inanspruchnahme aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung sowie zukünftiger landschaftsge rechter Gestaltung des Ortsbildes und der Ortsränder“ dargestellt.



## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ ist der Bereich zwischen der Autobahn 33 sowie der K 37 festgesetzt. Zudem sind in diesem Gebiet Brachflächen Nrn. 3.2.17 und 3.2.17a mit der Zweckbestimmung „Nutzung, Bewirtschaftung oder Pflege in bestimmter Weise“ geregelt.



### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Änderungsbereich ist integraler Bestandteil des Industriegebietes Barkhauser Straße-Nord, das mit Produktions- und Lagerhallen sowie Verwaltungsgebäuden bebaut ist. Ansässig im Plangebiet ist die weltweit tätige Firma Hella Leuchten-Systeme. Im Bereich zwischen der Barkhauser Straße, Umgehungsstraße B 64 und den in Nordsüdrichtung verlaufenden und das Baugebiet in zwei Bereiche aufteilende Grünstreifen hat ein heimisches überregional tätiges Logistikunternehmen (Logistikpark Vogel GmbH) seine neuen baulichen Anlagen errichtet.

Im Süden quert die momentan nicht in Nutzung befindliche Eisenbahnlinie Paderborn - Büren das Plangebiet. Das Dreiecksgrundstück im Süden des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.



## 6. Planung

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B ist die Modifizierung und geringfügige Veränderung des Zuschnitts der gewerblichen Bauflächen durch das Verlagern und Verschieben von Ausgleichsflächen südlich der Straße Oberes Feld sowie die rechtssichere Neuausweisung der Dreiecksfläche zwischen der K 37, Eisenbahnlinie und der Barkhauser Straße als Gewerbegebiet.

Um die Stärken der heimischen Wirtschaft weiter zu entwickeln und zu fördern ist es aus Sicht der Stadt Paderborn zwingend erforderlich, ein unternehmens-, technologie- und innovationsfreundliches Klima zu schaffen und zu erhalten. Für die Stadt Paderborn bedeutet dies ein klares Bekenntnis zur örtlichen Wirtschaft und die damit verbundenen Arbeitsplätze. Um diese Ziele zu verwirklichen muss eine vorausschauende Flächenbevorratung für gewerbliche Entwicklungen und die Vorhaltung gewerblich nutzbarer Flächen in den verschiedenen Teilbereichen der Kernstadt und auch in den äußeren Stadtteilen betrieben werden. Dabei erfordert die heterogene Struktur der hiesigen Wirtschaft eine spezifische Standort- und Gewerbeflächenpolitik, die z.B. Synergieeffekte zwischen einzelnen Betrieben ermöglicht. Besonderes Gewicht ist hierbei darauf zu legen, heimischen Unternehmen betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu wettbewerbsfähigen Preisen zu eröffnen – ggf. auch für deren Zulieferer. Darüber hinaus sind aber auch attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Unternehmen zu schaffen, insbesondere für solche, die zur Reduzierung der Arbeitslosigkeit weniger qualifizierter Personengruppen beitragen können.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Um die vorgenannten Ziele umsetzen und verwirklichen zu können wurde auch der Gewerbe- und Industriebereich im Südwesten der Kernstadt von Paderborn (Barkhausen) entwickelt und erschlossen. Eine entscheidende Grundlage hierbei war die Rahmenplanung „Gewerbe- und Industrieansiedlung Paderborn-West“ aus den Jahren 1997/98. Insbesondere die verkehrlich günstige Lage, die Nähe zu vorhandenen und weiteren geplanten Gewerbe- und Industriebereichen sowie zur Innenstadt als auch gewichtige Aspekte der Stadtentwicklung sowie städtebauliche Überlegungen sprachen für eine gewerbliche Nutzung.

Die Modifizierung der Bauflächen im Bereich zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn - Büren und der Straße Oberes Feld sowie die Neuausweisung des Gewerbegebietes entsprechen im vollen Umfang den vorgenannten städtischen Zielen.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes ist auch geplant, eindeutige und nachvollziehbare Maßnahmen zur Lärmkontingentierung im Plangebiet zu treffen. Die Regelungen zur schalltechnischen Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen ermöglichen die dauerhafte Sicherung des Bestands und der benötigten Entwicklungsmöglichkeiten, die nachhaltige Gewährleistung der Standortattraktivität mit ausreichendem Emissionspotenzial für flächenintensive gewerblich-industrielle Nutzungen, eine bedarfsgerechte Abstufung mit kleinteiligeren Gewerbeflächen in Randlagen und gegenüber konkurrierenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie die verlässliche Einhaltung angemessener Immissionswerte an den nach Prüfung und Abwägung langfristig verbleibenden schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung.

Im neu aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn wurden Grundsätze erarbeitet, die auch nicht unerhebliche Auswirkungen auf die gewerblich-industriellen Bereiche der Stadt Paderborn haben. Nunmehr werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B die bisherigen textlichen Festsetzungen zu Handelsnutzungen (Einzel- und Großhandel) überarbeitet und dabei dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) angepasst.

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

#### Bereich Stichweg Oberes Feld

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes soll ein Grünbereich in der Größenordnung von ca. 2.320 m<sup>2</sup> südöstlich des in Ostwestrichtung verlaufenden Stichweges zugunsten einer Industriegebietsausweisung aufgegeben werden. Als Ersatz hierfür wird ein gleich großer Bereich südlich des Wendeplatzes von Industriegebiet in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt. Durch die Verlagerung der Bauflächen und damit verbunden eine Reduzierung der bebaubaren Bereiche am südlichen Ende des Stichweges kann auch der Wendeplatz geringfügig zurückgenommen und weiter nach Norden verschoben werden. Dies führt zu einer, wenn auch geringfügigen, Reduzierung der Verkehrsflächen. Neben der Verringerung der Verkehrsflächen werden durch die Modifizierung der Bauflächen auch die zu bebauenden Bereiche im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung „Bechterdissen - Paderborn-Süd“ minimiert. Insgesamt ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die gewerblichen Baugrundstücke so aufzuteilen, dass ein individueller und ein für den entsprechenden Bedarf notwendiger Zuschnitt bzw. eine entsprechende optimale Aufteilung und Größe der Baugrundstücke ermöglicht wird.

Für ein heimisches Paderborner Unternehmen bedeutet die Umsetzung der geplanten Änderung ganz konkret die zeitnahe Verwirklichung ihrer Bauvorstellungen in Form von aneinan-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

der gebauten Hallenteilen in der angestrebten Rasterbreite von 21,0 m bis 22,0 m. Somit bietet die geplante Änderung des Bebauungsplanes die bestmöglichen Voraussetzungen für die konkreten Bauabsichten des heimischen Betriebes und erlaubt eine wünschenswerte Entwicklung (Ausbau und Erweiterung) des Betriebes.

Darüber hinaus ermöglicht die Änderung aber auch durch die optimierte Nutzung der Grundstücke eine allgemeine Förderung und Unterstützung der heimischen Wirtschaft und sorgt somit für den Erhalt vorhandener sowie die Schaffung und den Aufbau neuer Arbeitsplätze.

### **Dreiecksfläche Barkhauser Straße**

Die Neuausrichtung des regionalen Grünzuges zwischen der Almeaue und dem Steinbruch Ilse ermöglicht eine ökologisch optimierte Verbindung zwischen dem rekultivierten Steinbruch Ilse und der Almeaue. Unter diesen Gesichtspunkten verliert die relativ kleinteilige und dreiseitig von Verkehrsflächen umschlossene bisherige Ausgleichsfläche (Flurstück 657) erheblich an ökologischer Bedeutung. Aus diesem Grunde bestehen auch keine Bedenken diese Ausgleichsfläche zugunsten anderer (ökologisch sinnvollerer und höherwertigerer) Flächen aufzugeben. Zumal die in isolierter Lage liegende Fläche noch nicht als Ausgleichsfläche angelegt wurde, allseitig von Verkehrsflächen umgeben ist und hierdurch auch nur eine sehr begrenzte ökologische Wertigkeit erlangen könnte.

Mit der Ausweisung der Gewerbegebietsflächen wird eine Erweiterung und Abrundung des gewerblichen Bereiches an der Barkhauser Straße ermöglicht.

Neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sprechen auch beachtliche städtebauliche Gründe für eine Gewerbeausweisung der Dreiecksfläche. Mit einer neuen gewerblichen Nutzung von ca. 1,6 ha rundet die Dreiecksfläche (Gesamtgröße ca. 2,2 ha) den gewerblich industriellen Bereich an der Westseite der Barkhauser Straße städtebaulich optimal ab. Ermöglicht wird mit der Gewerbeausweisung auch eine weitere bauliche Fassung der Barkhauser Straße. Dies ermöglicht einen wünschenswerten städtischen Charakter durchgängig bis an den Kreisverkehr mit der K 37 und schafft somit einen eindeutigen, anschaulichen und ablesbaren Siedlungsrand auf der Westseite der Barkhauser Straße. Neben der städtebaulichen Abrundung wird auch ein Lückenschluss der gewerblichen Bebauung entlang der K 37 und den gewerblich industriellen Bauflächen auf der Ostseite der Barkhauser Straße sowie entlang der Pamplonastraße ermöglicht.

Ein mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmter und entsprechend bilanzierter Ausgleich erfolgt auf Flächen in Elsen (Elser Hude und Gesseler Hude) sowie in Schloß Neuhaus an der Alme und an der Pader.

### **Immissionsschutz**

Um rechtskonforme und dauerhafte Regelungen zur schalltechnischen Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen zu erhalten, werden im Verfahren der I. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur immissionsschutzrechtlichen Gliederung getroffen. Diese ermöglichen die dauerhafte Sicherung des Bestands und der benötigten Entwicklungsmöglichkeiten, die nachhaltige Gewährleistung der Standortattraktivität mit ausreichendem Emissionspotenzial für flächenintensive gewerblich-industrielle Nutzungen, eine bedarfsgerechte Abstufung mit kleinteiligeren Gewerbeflächen in Randlagen und gegenüber konkurrierenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie die verlässliche Einhaltung angemessener Immissionswerte an den nach Prüfung und Abwägung langfristig verbleibenden schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung. Mit der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens wurde das Ingenieurbüro AKUS GmbH aus Bielefeld beauftragt. Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass eine folgerichtige, dauerhafte und nachhaltige Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen möglich und sinnvoll ist.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

### Nutzungskonzept/Handelsausschluss

Den nutzungsbezogenen Festsetzungen und Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs Nr. W 167 B lag das Ziel zugrunde, den großen städtischen Industriekomplex im Südwesten der Kernstadt auf der Grundlage der Rahmenplanung "Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West" abzurunden und ein den unterschiedlichen Anforderungen verschiedenster Gewerbebetriebe entsprechendes Flächenangebot bereitzustellen. Diese Zielsetzung hat nach wie vor Gültigkeit. Mit der Modifizierung der Festsetzungen soll im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B einer Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und dienstleistendem Gewerbe absoluten Vorrang eingeräumt werden.

Deshalb werden im Rahmen der I. Änderung Einzelhandelsnutzungen - wie auch in den anderen aus dem Rahmenplankonzept entwickelten Bebauungsplänen - vollständig ausgeschlossen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel ist durch zwei gleichwertige Aspekte begründet:

- Zum einen sind negative Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche jeder Kategorie, wie Innenstadtzentrum, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren zu beachten.
- Andererseits zielt der Ausschluss von Einzelhandel darauf ab, das Baugebiet grundsätzlich nur solchen Nutzungen vorzubehalten, für das es primär bestimmt ist; in diesem Fall primär für das entwickelnde, produzierende und artverwandte Gewerbe.

Dies bestätigt auch die aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW in gleich gelagerten Fällen:

#### Zitat des OVG-NRW, Urteil vom 27.04.2006

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten <kann es> gerechtfertigt sein, in einem Gewerbegebiet das Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt zu dem Zweck einzusetzen, das produzierende Gewerbe zu stärken. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Demgemäß kann es nicht nur städtebaulich gerechtfertigt sein, aus dem Gewerbegebiet bestimmte, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde in anderen Bereichen zu konzentrierende Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, sondern dies - wie hier - auch mit dem Ausschluss solcher Nutzungsarten zu verknüpfen, die nicht dem „Leitbild“ eines Gewerbegebietes entsprechen und gleichfalls in anderen, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde hierfür besser geeigneten Bereichen konzentriert werden sollen.

Gleichwohl wird im Konzept planungsrechtlicher Festsetzungen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ein jeweils flächenmäßig deutlich untergeordneter Verkaufsbereich zugestanden, der sich insoweit in das gewerbliche Umfeld integriert, als sich die Waren, die verkauft werden, in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder im betrieblichen Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

In einigen Entscheidungen des OVG NRW sind Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit auch mit dem Hin-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

weis problematisiert und verworfen worden, dass nach dieser Festsetzung nicht einmal die Genehmigung eines Kioskes möglich sei, der den im Gewerbegebiet Tätigen in geringem Umfang Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Zeitschriften u. ä. für ihre Versorgung in den Pausen anbietet.

Diese Rechtsprechung ist in der Praxis auf Unverständnis gestoßen, weil im ohnehin wohl nur seltenen Bedarfsfall eine Befreiung von der Ausschlussfestsetzung ohne weiteres weiter helfen kann, da durch einen derartigen kleinen Kiosk erkennbar die Grundzüge der Planung, nämlich das städtebauliche Zielkonzept -Schutz der Produktionsstätten aber auch Zentrenschutz- in keiner Weise berührt ist. In einer späteren Entscheidung vom 13. Mai 2004 hat das OVG NRW diese Möglichkeit einer Befreiung anerkannt und die Ausschlussfestsetzung unter diesem Aspekt nicht mehr problematisiert.

Um jedoch jegliches Risiko zu vermeiden, wird diese inzwischen als eigener Betriebstyp anerkannte Verkaufsstätte ausnahmsweise mit einer Begrenzung auf bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Hinzu kommen Schnellimbisse und Imbissstuben, ebenfalls unter dem Aspekt einer Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen. Alle drei Nutzungsarten sind jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben zulässig.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden im Hinblick auf die Gestaltqualität des Gesamtgebietes Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“.

Gastronomische Nutzungen sind als Betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit, als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen.

Anders stellt sich die Situation für den Großhandel dar; dieser wird im Rahmen der jetzigen Modifizierung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B allgemein zugelassen, da er keine Auswirkungen auf die städt. Einzelhandelssituation hat.

### 6.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Industriegebiets Barkhauser Straße-Nord und entsprechend damit auch für den Änderungsbereich wird über die Autobahn 33, die Bundesstraße 1 (Salzkottener Straße), die Umgehungsstraße B 64, die Barkhauser Straße sowie der Verbindung zwischen der B 1 und der Barkhauser Straße der K 37 sichergestellt. Bei den vorgenannten Straßen handelt es sich um äußerst leistungsfähige Straßen mit nationaler und internationaler Bedeutung (A 33), um Straßen mit überregionalem Einfluss (B 1, B 64) sowie um Straßen, die im regionalen Straßennetz ihre entsprechende Bedeutung haben.

### 6.3 Innere Erschließung

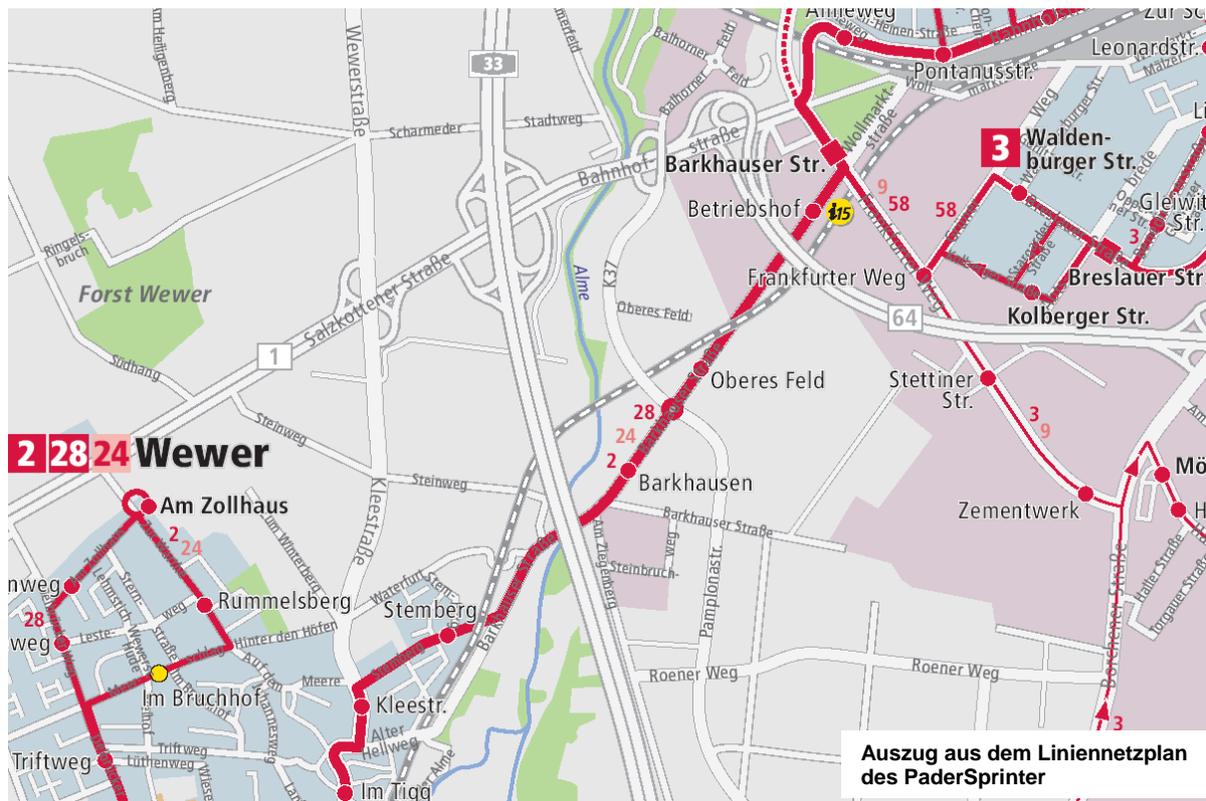
Die innere Erschließung wird über die in Ost-Westrichtung verlaufende Haupterschließungstichstraße Oberes Feld sichergestellt. Diese Straße verfügt am östlichen Ende über eine ausreichend große Wendeanlage, die neben der reinen Wendefläche zusätzlich Platz für einige öffentliche Stellplätze bietet. Von der Haupterschließung zweigt ein nach Süden verlaufender Stichweg mit Wendeanlage ab, der ebenfalls eine gute und ökonomische Erschließung gewährleistet.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

### 6.4 ÖPNV-Anbindung

An der Barkhauser Straße befindet sich die Bushaltestelle „Oberes Feld“ der Hauptlinien 2 Wewer - Marienloh und 28 Wewer - Kaukenberg, der Nebenlinie 24 Wewer - Dahl und der Linie 460 Paderborn - Flughafen Paderborn/Lippstadt der BBH.

Damit ist die Erschließung des Änderungs-/Aufstellungsbereiches insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.



### 6.5 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikationsanlagen ist sichergestellt. Da es sich bei dem Plangebiet um Industrie- bzw. Gewerbeflächen handelt und somit das Wohnen wenn überhaupt nur eine sehr untergeordnete Rolle einnimmt, stellt die Lage und Entfernung des Plangebietes zu sonstigen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergarten, Kirchen und Lebensmittelgeschäften kein Problem dar. Eine Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen ist durch entsprechende Regelung im Bebauungsplan gesichert (ausnahmsweise zulässig sind Kioske, deren Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente die Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten). Hinzu kommen Schnellimbisse und Imbissstuben, die ebenfalls unter dem Aspekt einer Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen ausnahmsweise zulässig sind.

### 6.6 Grünordnung

Die festgesetzte Grünvernetzung aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 167 B bleibt zum größten Teil erhalten. Geringfügig modifiziert wird der Ausgleichsbereich nördlich der Eisenbahnlinie. Hier erfolgt eine rechnerisch deckungsgleiche Verlagerung

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

zwischen Bau- und Ausgleichsflächen. Aufgegeben wird die dreieckige Ausgleichsfläche südlich der Bahnlinie (Flurstück 657). Erhalten bleibt hierbei aber ein mindestens 15 Meter breiter Grünstreifen entlang der Eisenbahnlinie, der sich zur Barkhauser Straße aufweitet. Die vorgenannten Grünflächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B im Jahre 2004 wurde als Art der baulichen Nutzung das Industriegebiet (GI) geregelt. Diese Zielsetzung hat nach wie vor für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes Gültigkeit. Demgemäß wird im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B die Art der baulichen Nutzung (GI) für den mehrheitlichen Teil des Plangebietes unverändert übernommen. Neu aufgenommen wird mit der I. Änderung die Ausweisung einer Gewerbefläche zwischen der Eisenbahnlinie, Barkhauser Straße und der K 37 (Flurstück 657). Dieser Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) neu festgesetzt. Die vorgenannten Regelungen sind sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig und gewährleisten somit weiterhin die uneingeschränkte Ansiedlung gewerblicher Betriebe unterschiedlicher Art und Größe.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht die Möglichkeit Nutzungen, die gemäß BauNVO allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Nach den Vorstellungen der Stadt Paderborn soll der Industrie- und Gewerbekomplex südlich und westlich der Stadt künftig den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben. Auch sind Einrichtungen, die ein hohes Kundenverkehrsaufkommen im internen Erschließungsbereich erzeugen, zu vermeiden. Deshalb erfolgen in den einzelnen Bereichen des Plangebietes folgende Ausschlüsse:

Im Gewerbegebiet (GE) sind ausgeschlossen:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandflächen zugelassen werden können
- Einzelhandelsnutzungen

Ausgenommen vom Einzelhandelsausschluss ist im Gewerbegebiet der Kfz-Handel. Keinesfalls handelt es sich beim Kfz-Handel aufgrund des Sortimentes, der Flächenintensität sowie der zumeist angebotenen sonstigen Nutzungen wie z. B. Reparaturwerkstätten etc. um einen typischen Einzelhandel. Vom Kfz-Handel gehen auch keineswegs die gleichen städtebaulichen Auswirkungen wie vom klassischen Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren aus. Aus diesen Gründen ist die Ausnahme aus Sicht der Stadtentwicklung nur folgerichtig sowie städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

In Industriegebieten (GI) sind ausgeschlossen:

- Tankstellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandflächen zugelassen werden können
- Einzelhandelsnutzungen

In Industrie- und Gewerbegebieten (GI und GE) sind ausnahmsweise zulässig:

- Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup>, in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn für die Waren, die verkauft werden, ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Gastronomische Nutzungen sind als Betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit, als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse, Imbissstuben sowie Kioske mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 und § 9 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung / max. Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes vorgenommen.

So bleibt für die Grundstücksausnutzung die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert mit 0,8 bestimmt. Demnach dürfen im wesentlichen 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Die maximal zulässige Gebäudekubatur ist über die Baumassenzahl, abgekürzt BMZ, mit 9,0 bestimmt, was ein Bauvolumen von 9 Kubikmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche ermöglicht. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Höhe von Werbeträgern jeglicher Art auf maximal 26 m bzw. 20 m begrenzt.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen sind vielfältige Grundstücksvariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die exponierte Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und sichert somit einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbildes. Um den vielfältigen Besonderheiten eines Gewerbekomplexes Rechnung zu tragen, ist im Ausnahmefall eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä. um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>.

Im Schutzbereich der 220 kV-Leitung Bechterdissen - Paderborn-Süd darf aus Sicherheitsgründen die Oberkante der Bebauung die Höhe von 133,50 m über NN nicht überschreiten. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber können in der Nähe der Maststandorte geringfügig höhere Unterbauungen zugelassen werden.

Grundsätzlich dürfen im Schutzbereich der Leitungen keine leitungsgefährdenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Maststandorte sowie Annäherungen an die Leitungsseile, die den Bestand der Leitungen gefährden können, dürfen nicht vorgenommen werden.

### 7.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind die Dimensionen der zukünftigen baulichen Anlagen noch nicht abschließend bekannt. Um eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Bauherren zu erhalten, bleibt wie im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „besondere Bauweise“ (b) bezeichnet. Auch für die neuen Baufelder im Bereich der Dreiecksfläche wird diese Regelung übernommen. Diese Festsetzung hat sich in der Praxis der letzten Jahre bewährt und entspricht den Erfordernissen und Bedürfnissen der unterschiedlichen Betriebe. So wurden unter anderem im Plangebiet bereits Gebäude weit über 50 m Länge sowie auch kleinere Gebäude im Rahmen dieser Festsetzung errichtet.

Mit der Entwicklungsrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein räumlich geordnetes und abgestimmtes Siedlungsbild entsteht. Die festgelegten Entwicklungsrichtungen nehmen Bezug auf vorhandene und geplante Grünstrukturen, den Verlauf der Straßen sowie der Eisenbahnlinie und ermöglichen somit eine städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Stellung der Gebäude

### 7.4 Baugrenzen (§ 23 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen werden die einzelnen Bauquartiere entsprechend der Angebotsplanung für gewerbliche Anlagen und gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen versehen. Für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes bleiben somit die bisherigen Festsetzungen der Baugrenzen unverändert bestehen. Geändert aber werden der Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen im Bereich des südlichen Stichweges „Oberes Feld“ durch das Verlagern und Verschieben der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsflächen. Analog hierzu werden die Baugrenzen entsprechend modifiziert und angepasst. Erstmals geregelt werden die Baugrenzen im Bereich der jetzt

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

neu ausgewiesenen Gewerbeflächen (Dreiecksfläche) an der Barkhauser Straße. Diese werden in ihrer Dimensionierung so gewählt, dass auch hier problemlos die Errichtung gewerblicher Betriebe in unterschiedlicher Größe und Ausformung zulässig sind. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben dahingehend entsprochen, dass wie in den anderen Bereichen des Bebauungsplanes auch hier nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder anderen Nutzungsbereichen als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, ausgeschlossen.

In den straßenbegleitenden Vorflächen können ausnahmsweise Stellplätze angelegt werden. Hierbei ist zu beachten, dass ein 3 m tiefer Streifen parallel zur Verkehrsfläche als Grünfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist. Der Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist vertretbar, da die Baugrundstücke mit großen und zusammenhängenden Bauzonen versehen wurden. Die überbaubaren Bereiche der Baugrundstücke erlauben somit auch problemlos die Unterbringung notwendiger Nebenanlagen. Mit der vorgenannten Regelung soll zudem erreicht werden, dass ausreichende Freiflächen zum Begrünen der Grundstücke verbleiben und somit eine städtebaulich wünschenswerte Eingrünung des gesamten Baugebietes erzielt werden kann.

### **7.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Der Bebauungsplanentwurf setzt Straßenverkehrsflächen lediglich für die innere Erschließung fest. Ihre Aufteilung ist nachrichtlich dargestellt und bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Beide dargestellten Erschließungsstraßen erhalten ausreichend dimensionierte Wendeflächen. Verändert wird im Gegensatz zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan der in südlicher Richtung verlaufende Stichweg. Dieser wird um ca. 8,0 m gekürzt.

Entlang der K 37 und der Barkhauser Straße bestimmt der Bebauungsplan mit Ausnahme der vorhandenen Betriebszufahrt „Hella“ sowie zwei Zu- und Abfahrten an der Barkhauser Straße auf den gesamten Strecken ein Verbot von Zu- und Abfahrten, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf den vorgenannten Straßen zu gewährleisten. Die heutigen Verkehrsmengen sind noch vergleichsweise gering, jedoch ist nach der Verlängerung der K 37 in Richtung Industriegebiet Mönkeloh-Süd sowie der industriellen und gewerblichen Nutzung der Flächen östlich der Barkhauser Straße mit einem deutlichen Anstieg des Fahrzeugaufkommens zu rechnen. Aus den vorgenannten Gründen wird es deshalb für zwingend erforderlich angesehen, Zu- und Abfahrten zu den Haupterschließungsstraßen restriktiv zu handhaben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrs auf den unmittelbar an den Planbereich angrenzenden überregionalen Straßen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt, dass Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der B 1, B 64 und der K 37 ansprechen sollen, nicht zulässig sind. Auch ist für die Errichtung von Außenbeleuchtungsanlagen innerhalb der 40 m-Zone parallel zu den benannten Straßen die Zustimmung der Straßenbaulastträger einzuholen.

### **7.6 Fuß- und Radwege gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Vorhandene Fuß- und Radwege befinden sich sowohl an der K 37 sowie an der Barkhauser Straße. Die Straße Oberes Feld wird mit ausreichend bemessenen Fußwegen versehen. Ein unabhängiges Fuß- und Radwegesystem ist aufgrund der Gebietsausweisung (GI, GE) nicht erforderlich.

### **7.7 Ver- und Entsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB**

Nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsunternehmen kann die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikationsanlagen durch eine Ergänzung des im unmittelbaren Umfeld und in Teilen des Plangebietes vorhandenen Leitungsnetzes problemlos sichergestellt werden.

Grundsätzlich ist auch die Regen- und Schmutzwasserableitung für das Plangebiet gewährleistet und erfolgt im Trennsystem. Vorhandene Leitungen, die sich außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen befinden, werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn bzw. der Versorgungsträger festgesetzt und dargestellt. Folgende Regelung wird zur Regenwasserbeseitigung festgelegt:

Nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Stichstraße „Oberes Feld“ und westlich der ausgewiesenen Zuordnungsfläche 3 ist das Niederschlagswasser von den bebauten Flächen mittels Mulde und von sonstigen befestigten Flächen über wasserdurchlässige Oberflächen und/oder Mulden zu versickern. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes ist eine Versickerung ausgeschlossen. Bebaute und befestigte Flächen sind an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen. Für das neue Gewerbegrundstück (Flurstück 657) besteht die Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal nur im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze. Um die Beseitigung des Niederschlagswassers der gesamten Gewerbefläche, auch unter Berücksichtigung von zulässigen Grundstücksteilungen zu sichern, wird an der Nordseite des Gewerbegrundstückes ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Auf dem Grundstück 657 befindet sich auch ein offener Graben, der das Niederschlagswasser aus Teilbereichen der Barkhauser Straße aufnimmt und zur Alme ableitet. Zur Sicherstellung dieser Maßnahmen wird der Graben als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Aufgrund der Einleitung des Schmutzwassers in ein Pumpwerk wird die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben auf 0,5 l/s/ha begrenzt.

In der Planzeichnung ist die für die Erschließung mit elektrischer Energie erforderliche Trafostation kenntlich gemacht.

### **7.8 Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenfläche. Diese befindet sich auf dem Grundstück der Gemarkung Wewer, Flur 7, Flurstück 645. Teilweise wurde die Altlastenfläche bereits unter Kontrolle und nach Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn im Jahre 1999 überbaut. Eine Grundwassernutzung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist nur mit Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Paderborn zulässig. Erdarbeiten sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.

### 7.9 Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Natur- und Baudenkmale. Im Bereich des Dreiecksgrundstückes, zwischen der Barkhauser Straße, K 37 und der Eisenbahnlinie, befinden sich nach Auskunft der LWL – Archäologie für Westfalen bedeutende Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit und der frühen römischen Kaiserzeit. Vor einer Bebauung der entsprechenden Flächen ist vom Verursacher der Vernichtung von Denkmalsubstanz eine archäologische Untersuchung und Dokumentation zu veranlassen. In der Hinweisspalte des Bebauungsplanes wird aufgeführt, dass vor Baubeginn auf dem Grundstück der Gemarkung Wewer, Flur 7, Flurstück 657 eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der Denkmalsubstanz auf Kosten des Verursachers durchzuführen ist.

### 7.10 Immissionsschutz

Eine entscheidende Grundlage für die Ausweisung der Gewerbe- und Industriebereiche im Südwesten der Kernstadt von Paderborn (Barkhausen) war die Rahmenplanung „Gewerbe- und Industrieansiedlung Paderborn-West“ aus den Jahren 1997/98. Auf Basis dieser Rahmenplanung wurden in den darauf folgenden Jahren die Bebauungspläne 188 „Balhoner Feld“, W 223 „Mönkeloh-Süd“, W 225 „Autohof Paderborn“ und auch der Bebauungsplan Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ aufgestellt. Bei der Ausweisung der Bebauungspläne wurde selbstverständlich der Trennungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtet. So befinden sich im Nahbereich der gewerblichen Bauflächen keine zusammenhängenden Wohnbereiche bzw. Wohngebiete. Gleichwohl befinden sich im angrenzenden Umfeld einzelne im Außenbereich liegende Wohngebäude im Nahbereich der gewerblich-industriellen Bauflächen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne wurde deshalb vorrangig aus Lärmschutzaspekten weitestgehend Rücksicht auf schutzwürdige Nutzungen, insbesondere des Umfeldes genommen.

Aufgrund aktueller Planungen, die wesentliche Auswirkungen auf den gesamten gewerblich-industriellen Schwerpunkt im Südwesten von Paderborn und die umgebenden Bereiche aufweisen, hat der Rat der Stadt Paderborn am 18.08.2008 eine städtebauliche Rahmenplanung zur schalltechnischen Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten von Paderborn in Auftrag gegeben. So sollen für die Gewerbe- und Industriebereiche Möglichkeiten und Erfordernisse einer konkreteren bauleitplanerischen Steuerung entwickelt werden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen.

Vor dem Hintergrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Verwaltungsvorschrift TA Lärm, die vorgeben, dass die Gesamt-Geräusch-Belastung aller einwirkenden Betriebe die am jeweiligen Immissionsstandort anzusetzende Zumutbarkeitsschwelle, die durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm konkretisiert wird, einzuhalten hat, ist eine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO insbesondere durch Emissionsgrenzwerte sinnvoll bzw. erforderlich. Die Gliederung eines Baugebietes, z.B. GI-Gebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier dem Emissionsverhalten für Geräusche, kann durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln als Lärmemissionskontingente (LEK) erfolgen. Durch diese Maßnahme können zwei wesentliche Aspekte des Immissionsschutzgesetzes, die sich im Rahmen der Bauleitplanung als Forderung aus § 1 BauGB und § 50 BImSchG ergeben, berücksichtigt werden. Zum einen bedeutet diese Art der Regelung des Emissionsverhaltens eine Grenzwertsetzung für die gewerblich genutzten Gebiete, die damit eine Einschränkung erfahren und zum Anderen werden die Immissionen für jeden Betrieb nach der Größe seiner Grundstücksfläche kontin-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

gientiert. So verfügt dann jeder Betrieb durch ein Emissionskontingent über einen genau bestimmten Geräusch-Immissions-Anteil (= Geräusch-Kontingent) an den kritischen Immissionsorten in der Nachbarschaft.

Mit seinem Urteil vom 27.01.1998 (BVerwG 4NB 3/97) hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass die Festsetzung von sog. „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ein zulässiges Mittel zur Lösung schalltechnischer Konflikte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist. In dem Beschluss stellte das Gericht fest, dass zur Gliederung von Baugebieten auch Emissionsgrenzwerte in Form von Lärmemissionskontingenten festgesetzt werden können und der dadurch bezweckte Lärmschutz sogar durch eine der Baugenehmigung beigelegte Nebenbestimmung auf Dauer gesichert werden kann.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B sollen deshalb erstmalig für diesen Bereich Regelungen zu Lärmemissionskontingenten (LEK) aufgenommen werden, um eine dauerhafte Sicherung des Bestands und der erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Auch soll mit den LEK die nachhaltige Gewährleistung der Standortattraktivität mit ausreichendem Emissionspotenzial gewährleistet bleiben.

Für die vorhandene Wohnnachbarschaft im angrenzenden Außenbereich bedeuten die vorgenannten Gesichtspunkte, dass sie bei maximaler Nutzung der gewerblich-industriellen Flächen ein Höchstmaß an Geräuschimmissionsschutz erfährt. Das bedeutet aber auch, dass die Wohnnachbarschaft die Geräuschbelastung bis zum Erreichen der Richt- bzw. der Orientierungswerte zu dulden hat. Diese Duldungspflicht stellt jedoch keine neue Situation dar, sie ergibt sich bereits jetzt aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit der TA Lärm. Unter Berücksichtigung des „Gebotes der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist von den Betrieben aber in jedem Fall der fortschrittlichste Stand der Lärmbekämpfungstechnik einzuhalten.

Im vorliegenden Fall befindet sich die kritische Wohnnachbarschaft, auf die die LEK abgestellt werden, nordwestlich, westlich und südlich des Plangebietes. Die Wohnnachbarschaft befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und ist lärmtechnisch dem Mischgebiet (MI) bzw. dem Dorfgebiet (MD) zuzuordnen. Auf Basis der TA Lärm sind für diese Wohnbebauung die Richtwerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts einzuhalten.

Mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zu den vorgenannten Aspekten wurde das Ingenieurbüro AKUS GmbH aus Bielefeld beauftragt. In dem schalltechnischen Gutachten vom 20.07.2009 -Auftragsnummer BLP-08 1136 01- werden für die Flächen des Plangebietes TA Lärm konforme immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) gem. DIN ISO 9613, Teil 2 berechnet.

Mit der Fortschreibung des Gutachtens vom 04.05.2010 -Auftragsnummer BLP-08 1136 20- wird zur Rechtssicherheit die Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in Form von LEK neu berechnet. Die schalltechnischen Gutachten zeigen, dass eine folgerichtige, dauerhafte und nachhaltige Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen möglich und sinnvoll ist. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die jetzt in den Plan aufgenommene Kontingentierung der Lärmemissionen (LEK) an die aktuell gültigen Rechtsnormen angepasst, da das bisherige Festsetzungsinstrumentarium aus heutiger Sichtweise nicht mehr ausreichend ist, die schalltechnische Situation, vor allem der einzelnen Betriebsstätten untereinander, ausreichend und annehmbar zu regeln.

Ohne Kontingentierung oder Limitierung der Lärmemissionen je Grundstück könnte beispielsweise ein einzelner Betrieb bei schalltechnisch ungünstiger Anordnung seiner Anlagen auf dem eigenen Gelände bereits das Emissionspotential weiter angrenzender Bauflächen

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

aufbrauchen. Das bedeutet, dass bereits einzelne Ansiedlungen von Betrieben mit hoher Schallleistung große Flächen hinsichtlich der Flexibilität und der Nutzungsspielräume entwerfen und letztlich die Qualität des Gesamtstandorts in Frage stellen. Dies gilt besonders für Logistikunternehmen oder ähnlich gelagerte Betriebsstätten mit 24-Stunden-Betrieb.

Deshalb wird nunmehr im Zusammenhang mit der Ausweisung von Lärmemissionskontingenten (LEK) gemäß DIN 45691 die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Plangebietes so definiert, dass sowohl Störungen auf angrenzende, schützenswerte Bereiche wie auch der Betriebe untereinander nicht entstehen können. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO werden deshalb die Industrie- und Gewerbeflächen des Plangebietes in sieben Teilbereiche gegliedert. In den Teilbereichen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Im Ergebnis führt dies zur:

- dauerhaften Sicherung des Bestands und erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten,
- dauerhaften Gewährleistung der Standortattraktivität mit ausreichendem Emissionspotenzial für flächenintensive gewerblich-industrielle Nutzungen,
- bedarfsgerechten Abstufung mit kleinteiligeren Gewerbeflächen in Randlagen und gegenüber konkurrierenden schutzbedürftigen Nutzungen,
- verlässlichen Einhaltung angemessener Immissionswerte an den nach Prüfung und Abwägung langfristig verbleibenden schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Die auf Grundlage der Schalltechnischen Gutachten im Bebauungsplan dargestellten Pegel ergeben sich bei gleichzeitiger Ausschöpfung aller LEK durch alle Betriebe. Dieses wird nachts i.d.R. nicht der Fall sein, weil nicht alle Betriebe in derselben vollen Nachtstunde ihre ungünstigste, „lauteste“ Nachtstunde haben werden. Trotzdem wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den ermittelten Pegeln ausgegangen.

Auf Basis des Fortschreibungsgutachtens vom 04.05.2010 setzt der Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO deshalb entsprechende Bereiche mit LEK fest. In den sieben Teilbereichen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle für die Teilflächen F1 – F7 angegebenen LEK weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Es werden folgende max. Lärmkontingente (LEK) in dB(A) je 1 m<sup>2</sup> Betriebsfläche festgesetzt:

	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4</b>	<b>F5</b>	<b>F6</b>	<b>F7</b>
LEK tags	62	65	62	62	62	62	57
LEK nachts	57	62	52	54	52	52	42

Das Emissionskontingent einer Fläche ist der Pegel der Schallleistung, die bei gleichmäßiger Verteilung auf dieser Fläche (bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung) je Quadratmeter Betriebsfläche höchstens abgestrahlt werden darf. Bei der Betriebsfläche handelt es sich um die überbaubaren Bereiche der Baugrundstücke.

Mit der Festlegung der LEK erfolgt für Teilbereiche eine Einschränkung der GI- und GE-typischen Emissionspegel für tags und nachts. Diese Einschränkungen der Werte sind aber zwingend erforderlich, da höhere Lärmemissionskontingente zu unzumutbaren Lärmimmissi-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

onen für die Wohnnachbarschaft führen würden. Für die Betriebe sind die Einschränkungen hinnehmbar, aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes notwendig und auch städtebaulich zu vertreten, da bei der Berechnung des flächenbezogenen Schall-Leistungs-Beurteilungspegels bereits hinlängliche Reserven für die Betriebe eingerechnet wurden. Die Definition des Geräusch-Immissionsschutzes durch die LEK (und nicht durch Wälle, Wände, Festschreibung von Gebäudekonstellationen etc.) lässt den Betrieben bei der Realisierung evtl. notwendigen Schallschutzes alle Freiheiten. So kann ein erforderlicher Schallschutz auch durch entsprechende bauliche oder sonstige schallabschirmende Maßnahmen wie z. B. Stellung der Gebäude, Einhausen von Lärmquellen etc. erreicht werden. Damit erhalten die betroffenen Betriebe im Rahmen der rechtlichen Grenzen alle Freiheiten bzgl. der Nutzung ihrer Flächen.

Es sei an dieser Stelle auch erwähnt, dass unter Berücksichtigung des „Gebotes der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (BlmSchG) von den Betrieben in jedem Fall der fortschrittlichste Stand der Lärmbekämpfungstechnik einzuhalten ist und unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme die Betriebe bereits heute alle notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen bzw. durchzuführen haben, dass die schutzwürdige Wohnnachbarschaft nicht über das rechtlich zulässige Maß beeinträchtigt wird.

Somit stellen die Einschränkungen der Tag- und Nachtwerte aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes keine neuen Aspekte für die Betriebe sowie unzumutbare Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungen dar. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange und Aspekte untereinander kommt die Stadt Paderborn deshalb zu dem Schluss, dass eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen aus den vorgenannten Gründen städtebaulich vertretbar erscheint. Im Bebauungsplan werden die Industriegebietsflächen mit Einschränkungen als GI\* festgesetzt. Ebenso wird mit den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen verfahren, diese werden als GE\* geregelt.

Zur Wertung der gewerblichen Lärm-Situation wurden bei der Gutachtenerstellung nicht nur die Pegel aus dem Plangebiet, sondern es wurde auch die weitere gewerbliche Geräusch-Vorbelastung benachbarter Pläne, wie z.B. W 127 „Steinbruchweg“ und 188 „Gewerbepark Balhorne Feld“ in die Betrachtung eingestellt.

Der Vollzug der LEK erfolgt in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren, unabhängig, ob diese gemäß BlmSchG oder nach Baurecht durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Geräusch-Immissions-Vorbelastung durch die Betriebe in den Gebieten der Bebauungspläne Nr. W 127 und Nr. 188 sowie der nunmehr geregelten LEK innerhalb des Plangebietes Nr. W 167 B ergeben sich für die im Außenbereich liegende Wohnnachbarschaft folgende Ergebnisse:

### Nordwestliche und westliche Wohnnachbarschaft

An diesen Wohnhäusern liegen die Pegel bei  $\leq 52\text{dB(A)}$  tags und nur  $\leq 45\text{dB(A)}$  nachts. Tags wird sogar der WA-Richtwert eingehalten, während nachts der für den Außenbereich anzusetzende MI-/MD-Richtwert eingehalten und an einigen Gebäuden ausgeschöpft wird.

### Südliche Wohnnachbarschaft

Hier liegen die Pegel bei  $\leq 60\text{dB(A)}$  tags und bei  $\leq 45\text{dB(A)}$  nachts. Damit werden die für den Außenbereich anzusetzenden MI-/MD-Richtwerte eingehalten.

Die vorgenannten Werte werden nur bei gleichzeitiger Ausschöpfung aller LEK durch die Betriebe erreicht. Dieses wird nachts i. d. R. nicht der Fall sein, weil nicht alle Betriebe in

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

derselben vollen Nachtstunde ihre ungünstigste (sprich: lauteste) Nachtstunde haben (werden).

Die Dimensionierung der im Bebauungsplan geregelten Lärmemissionskontingente (LEK) orientiert sich nur an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. W 167 B. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung. Im Bebauungsplan wird aber geregelt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind. Da sich bei Ausschöpfung aller LEK innerhalb des Plangebietes -zumindest theoretisch- Werte ergeben könnten, die oberhalb der GI-Richtwerte der TA Lärm lägen, wird der möglichen Wohnnutzung im Bebauungsplan die Pflicht zum Selbstschutz auferlegt. Die vorgenannte Regelung gilt auch für Büronutzungen.

### Kappungsgrenze

Zum Vollzug der Lärmemissionskontingente bietet der Gutachter an, in Fällen, in denen die Emissionen anzusiedelnder Betriebe erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken werden, eine sogenannte Kappungsgrenze festzusetzen.

Eine solche Grenze kann etwa derart definiert werden, dass ein Betrieb stets zulässig ist, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Geräusche einen bestimmten Wert unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA-Lärm) am dem von Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl einwirkender Betriebe wird gutachterlich eine Kappungsgrenze von 15 dB(A) unter dem kritischsten Immissionsrichtwert der TA-Lärm vorgeschlagen.

Bei der vorgenannten Größenordnung von 15 dB(A) und der geringen Anzahl möglicher einwirkender Betriebe ist es in der Regel praktisch ausgeschlossen, dass ein dermaßen „ruhiger“ Betrieb überhaupt zu einer relevanten Erhöhung der in seinem Umfeld emittierten Schallemissionen beiträgt. Lässt sich ohne weiteres feststellen, dass der betreffende Betrieb diese Kappungsgrenze nicht überschreitet, bedarf es im Genehmigungsverfahren deshalb keiner weiteren Prüfung seiner Zulässigkeit unter Aspekten des Lärmschutzes.

Entsprechend dem Vorschlag des Gutachters wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet, dass ein Betrieb stets zulässig ist, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Geräusche 15 dB(A) unter dem kritischsten Immissionsrichtwert der TA-Lärm am dem von Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Die gesamten vorgenannten Maßnahmen und Regelungen ermöglichen, dass trotz der Summe aller zulässigen Geräusch-Immissionen aus dem Plangebiet sowie der Nachbarnutzungen (Vorbelastung) die Immissionswerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Auch stellt die „Verteilung“ der zulässigen Geräusch-Immissionen (definiert durch die LEK) auf alle einwirkenden Betriebe bzw. einwirkenden geplanten Betriebe ein gerechtes Verfahren dar, weil auf diese Weise das Prinzip „wer zuerst kommt....“ nicht greifen kann.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte und Gesichtspunkte ist die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) städtebaulich sinnvoll, nachvollziehbar und unabdingbar.

Zurzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung. Es ist aber nicht auszuschließen, dass für die gewerblich-industrielle Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Be-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

reitschaftspersonen, Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber erforderlich werden. Da bei Ausschöpfung der Emissionskontingente nicht auszuschließen ist, dass -zumindest theoretisch- Werte erreicht werden können, die oberhalb der Richtwerte der TA Lärm liegen, wird der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung sowie der Büronutzung im Bebauungsplan die Pflicht zum Selbstschutz auferlegt. Darüber hinaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nachzuweisen, durch welche geeigneten (baulichen) Maßnahmen (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) der erforderliche Schutz vor Lärmbelästigungen durch Schallübertragung erreicht wird.

### 7.11 Maßnahmen zur Vermeidung gestalterischer Defizite

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes unmittelbar am südlichsten Autobahnanschluss und im Nahbereich der Innenstadt von Paderborn ist die Gestaltqualität des Gewerbeareals von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt. Hier erhält der Besucher einen ersten und meist bleibenden Eindruck von Paderborn, weshalb gerade die Qualität der Eingangssituation und der Siedlungsråder allgemein große Bedeutung hat. Mit einer ansprechenden Gestaltung der Gewerbebetriebe sowie deren Einbindung sollte somit jeder einzelne Gewerbetreibende einen wesentlichen Beitrag für den Gesamteindruck leisten.

Demgegenüber wird von Betreibern immer wieder die wirtschaftliche und optimierte Grundstücksausnutzung benannt. Hinzu kommt ein oftmals unangemessener Einsatz von Werbeträgern bis hin zur ausufernden Ausbildung lukrativer Großflächenwerbung. Hier besteht im gesamtstädtischen Interesse dringender Handlungsbedarf.

Da der Appell an die Unternehmensleitungen, neben der Gebäudegestaltung auch eine ansprechende Ausgestaltung der Außenflächen vorzunehmen, erfahrungsgemäß nur von einem Teil der Betriebe positiv aufgenommen wird, sind für den Bebauungsplan sowohl im öffentlichen Raum wie auch gerade für die Vorflächen zum Straßenraum gestalterische Festsetzungen unabdingbar. Ziel ist eine positive Gebäude- und Geländegestaltung innerhalb des Plangebietes.

Wesentlichstes Element ist dabei die charakteristische Ausbildung der das Plangebiet durchziehenden Ausgleichsflächen und sonstiger Baumpflanzungen. Dabei sollte die Bepflanzung der Ausgleichsflächen möglichst zeitnah erfolgen, um zukünftigen ansiedlungswilligen Investoren die künftige Qualität und Struktur des Gebietes deutlich zu machen. Für die gewerblichen Grundstücke ist entsprechend der neuen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren ein Begrünungsplan vorzulegen, der die gestalterischen Festsetzungen für Stellplatzbepflanzung mit Laubbäumen und verschiedene Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen beinhalten muss. Einen besonderen Stellenwert nimmt bei den Festsetzungen die Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein.

Unbestritten ist das erhöhte Bedürfnis nach Einfriedigung der Grundstücksflächen gerade aufgrund des in den Randbereichen der Stadt erhöhten Sicherheitsaspekts. Aktuelle Beispiele in der Stadt Paderborn zeigen aber, dass sich der im Wesentlichen positive Eindruck eines ansprechenden Gewerbekomplexes durch einzelne Fehlgestaltungen schnell in das Gegenteil umwandeln kann.

Unter dem gestalterischen Aspekt trifft der Bebauungsplan auch detaillierte Festsetzungen zur Außenwerbung, die in gleicher Form bereits in angrenzenden Bebauungsplänen (W 223) umgesetzt wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart verschiedenster Werbemittel und Anlagen sowie Fahnen, Stand-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

transparente, Hinweistafeln oder Pylone, speziell aber auch Fremdwerbung im Gebiet. Letztere ist aufgrund ihrer Raumwirkung dringend in Anzahl und Standort genauer zu definieren.

Folgende Regelung wird in die I. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

### **Außenwerbung**

Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

- das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind,
- das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild.

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen nicht die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung beeinträchtigen. Die architektonische Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Traufen, obere Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

### **Werbung an der Stätte der Leistung**

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30,0 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. m Frontlänge der Gebäude eine der o.g. Werbeanlagen zulässig.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

### **Anbringungsort**

Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m<sup>2</sup> auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist.

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen Abstand von 2,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 9,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Sonstige Werbeanlagen

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 Prozent der Schaufensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlagen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen. Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über einer Größe von 30,00 m<sup>2</sup> als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

### **Fremdwerbung**

Fremdwerbung ist nur in Form von Flachtransparenten am Gebäude zulässig. Hierbei darf die Fläche aller Fremdwerbeanlagen pro Grundstück 10,0 m<sup>2</sup> und die Größe der Einzelanlage das Maß von 3,0 m x 3,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen am Gebäude nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m errichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

## **8. Umweltbelange**

### **Artenschutz**

Um zu verhindern, dass sich durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie europäischer Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Artenschutzprüfung erfolgte auf Basis der §§ 44 Abs. 1 und 5 und 45 Abs. 7 der ab 01.03.2010 geltenden Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Da sich die Planänderung vornehmlich auf intensiv bewirtschaftete, landwirtschaftliche Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit in isolierter Lage bezieht (s. Umweltbericht), ist auch nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen stehen daher artenschutzrechtliche Belange der Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B nicht entgegen.

### **Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. W 167 B im Jahre 2004 wurde die Umweltverträglichkeit des Planes durch die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28.06.2004 festgestellt. Bis auf die Aufgabe großer Teile der Ausgleichsfläche südlich der Eisenbahnlinie sowie dem flächengleichen Tausch von Ausgleichs- und Bauflächen im Bereich nördlich der Eisenbahnlinie (südlicher Stichweg Oberes Feld) wird an den Grünstrukturen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. W 167 B nichts verändert.

Die jetzt vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen für die vier Änderungsbereiche durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die geplanten Modifizierungen im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B keine Bedenken bestehen. Eine gravierende Verschlechterung der aktuellen Umweltsituation ist nicht erkennbar. So wird die Änderung des Zuschnitts der Bauflächen und der Erschließungsanlage im Bereich der Straße Oberes Feld durch die Zurücknahme von Bauflächen im gleichen Bereich des Plangebietes ausgeglichen. Die Umwidmung von Ausgleichsfläche in GE-Fläche hat aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen im Bebauungsplangebiet und unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Entwicklungen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der geprüften Schutzgüter zur Folge. Zudem wird die verloren gehende Ausgleichsfläche an anderer Stelle im vollen Umfang ausgeglichen. Durch die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen ist eine Veränderung der geprüften Schutzgüter nicht zu erwarten. Auch die Regelung zum Einzel- und Großhandel hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Vielmehr wird der Einfluss auf das Schutzgut Mensch eher positiv gesehen.

### **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Auf Basis der nachfolgenden Bilanzierung (s. Punkt 9 der Begründung) verursacht die I. Änderung des Bebauungsplanes über die bereits zugeordneten Kompensationsflächen hinaus einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von insgesamt 32.297 m<sup>2</sup>.

Der Fehlbedarf resultiert aus dem erforderlichen Ersatz der durch die Umwidmung verloren gegangenen Ausgleichsfläche sowie der baulichen Inanspruchnahme der neu entstandenen Gewerbefläche.

Dem bilanzierten Zusatzbedarf werden außerhalb des Plangebietes folgende Kompensationsflächen zugeordnet:

Der Neuanlage von Verkehrsflächen:

- Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.

Zugeordnete Fläche: 1.525 qm

Aufwertungsfaktor: 0,5

Nachzuweisende Fläche: 1.525 qm : 0,5 = 3.050 qm

Aufwertungsmaßnahmen: Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes

Der baulichen Nutzung:

- Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 359

Zugeordnete Fläche: 10.960 qm

Aufwertungsfaktor: 0,8

Nachzuweisende Fläche: 10.960 qm : 0,8 = 13.700 qm

Aufwertungsmaßnahmen: Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes, Renaturierung der Alme.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

- Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1780 tlw.  
Zugeordnete Fläche: 10.863 qm  
Aufwertungsfaktor: 0,7  
Nachzuweisende Fläche:  $10.863 \text{ qm} : 0,7 = 15.519 \text{ qm}$   
Aufwertungsmaßnahmen: Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes, Renaturierung der Pader
- Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 439 tlw.  
Zugeordnete Fläche: 8.949 qm  
Aufwertungsfaktor: 1,0  
Nachzuweisende Fläche:  $8.949 \text{ qm} : 1,0 = 8.949 \text{ qm}$   
Aufwertungsmaßnahmen: Umwandlung von Baumschule in Streuobstwiese, extensive Bewirtschaftung

Die zuvor genannten Renaturierungsmaßnahmen der Fließgewässer Pader bzw. der Alme (Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 359 und 1780 tlw.) sind als mittel- bis langfristige Zielplanung zu verstehen. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes wird die konkrete Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen durch den Wasserverband Obere Lippe (WOL) durchgeführt. Die Stadt Paderborn stellt für die Realisierung des Konzeptes ihre Kompensationsflächen zur Verfügung. Zunächst besteht die ökologische Aufwertung der Flächen durch die Stadt Paderborn in einer Nutzungsextensivierung.

Da die im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ geplanten Modifizierungen keine negativen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter haben und neu entstandener Kompensationsbedarf im vollen Umfang ausgeglichen wird ist die Planung aus Umweltgesichtspunkten unbedenklich.

### 9. Flächenbilanzierung



## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Minderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt)						
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>311.848 m<sup>2</sup></b>					
<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>GRZ</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Faktor</b>	<b>Kom.Bed.</b>	<b>Summe</b>
Industriegebietsflächen (rechtsverbindlich festgesetzt)	241.537 m <sup>2</sup>	0,8	193.230 m <sup>2</sup>	1	193.230 m <sup>2</sup>	
zuzügl. Faktor 0,1 für Eingriff in das Landschaftsbild			241.537 m <sup>2</sup>	0,1	24.154 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche neu (Gem. Wewer, Flur7/657)	17.000 m <sup>2</sup>	0,8	13.600 m <sup>2</sup>	1	13.600 m <sup>2</sup>	
zuzügl. Faktor 0,1 für Eingriff in das Landschaftsbild			17.000 m <sup>2</sup>	0,1	1.700 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Ausgleichsfläche bauliche Nutzung</b>						<b>232.684 m<sup>2</sup></b>
vorhandene Verkehrsgrünfläche K 37	4.016 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	1	0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche neue Innenerschließung	7.125 m <sup>2</sup>		7.125 m <sup>2</sup>	1	7.125 m <sup>2</sup>	
Bahnanlage Bestand	3.806 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	1	0 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf Verkehr</b>						<b>7.125 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtkompensationsbedarf</b>						<b>239.809 m<sup>2</sup></b>
<b>Nachweis der Kompensationsflächen</b>	<b>Fläche</b>			<b>Faktor</b>		<b>Summe</b>
<b>Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes mit Bewertungsfaktor</b>						
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die mit 1 bezeichneten Flächen der <b>Neuanlage der Verkehrsflächen</b> zugeordnet. (südl. Eisenbahnlinie/Barkhauser Straße Gem. Wewer, Flur 7, Flurstück 657)	5.600 m <sup>2</sup>			1,0		5.600 m <sup>2</sup>
Die übrigen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes werden der <b>baulichen Nutzung</b> zugeordnet (Kompensationsflächen Nr. 2, 3 und 4).	32.767 m <sup>2</sup>			0,5		16.384 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme interner Kompensationsflächen						<b>21.984 m<sup>2</sup></b>
<b>Nachweis externer Kompensationsflächen mit Bewertungsfaktor</b>					<b>Bedarf</b>	<b>217.825 m<sup>2</sup></b>
Einsetzbare Ausgleichsfläche im Geltungsbereich der Bebauungspläne W 167 A (für die <b>bauliche Nutzung</b> )	30.944 m <sup>2</sup>			1,0		30.944 m <sup>2</sup>
Flächen im Bereich des Entwicklungskonzeptes Güsenhofsee in Sande werden für die <b>bauliche Nutzung</b> zugeordnet. Aufgrund des vorhandenen landschaftlichen Potentials der vorgesehenen Ausgleichsflächen am Güsenhofsee kann lediglich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 gewertet werden.	309.168 m <sup>2</sup>			0,5		154.584 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>						<b>185.528 m<sup>2</sup></b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf</b>						<b>32.297 m<sup>2</sup></b>
Externe Ausgleichsfläche für die <b>Neuanlage der Verkehrsflächen</b> (Gem. Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.)	3.050 m <sup>2</sup>			0,5		1.525 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche für die <b>bauliche Nutzung</b> (Gem. Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 359)	13.700 m <sup>2</sup>			0,8		10.960 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche für die <b>bauliche Nutzung</b> (Gem. Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1780 tlw.)	15.519 m <sup>2</sup>			0,7		10.863 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche für die <b>bauliche Nutzung</b> (Gem. Elsen, Flur 15, Flurstück 439 tlw.)	8.949 m <sup>2</sup>			1,0		8.949 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>						<b>32.297 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe externer Kompensationsflächen</b>						<b>217.825 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtausgleichsfläche</b>	<b>381.330 m<sup>2</sup></b>					<b>239.809 m<sup>2</sup></b>

## **10. Hinweise / Sonstiges**

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- **Kampfmittelbeseitigung**  
Der gesamte Planbereich ist im 2. Weltkrieg stark bombardiert worden. Vor Baubeginn sind die Flächen des Bauleitplanes dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung zur Entmunitonierung zu melden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu benachrichtigen.
- **Schutzbereiche von Leitungen**  
Im Plangebiet verläuft die 220 kV-Leitung Bechterdissen - Paderborn-Süd. Die Nutzung im Schutzbereich der Leitung ist nur im Rahmen der DIN-VDE-Bestimmungen zulässig und bedarf der Überprüfung und Zustimmung der transpower stromübertragungs gmbh, Vor dem Nordwald 14, 31275 Lehrte. Parallel zur Bahnlinie Paderborn - Büren bzw. Barkhauser Straße liegt eine Gashochdruckleitung der E-ON Westfalen Weser mit einem Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite. Grundsätzlich dürfen im Schutzbereich dieser Leitungen keine leitungsgefährdenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind über der Gasleitung und im Bereich der Maststandorte unzulässig. Auch dürfen keine Annäherungen an die Leitungsseile der Hochspannungsleitung, die den Bestand der Leitungen gefährden können, vorgenommen werden.
- **Schmutzwassereinleitung**  
Aufgrund der Einleitung des Schmutzwassers in ein Pumpwerk wird die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben auf 0,5 l/s/ha begrenzt.
- **Archäologische Bodenfunde**  
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 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Vor Baubeginn auf dem Grundstück der Gemarkung Wewer, Flur 7, Flurstück 657 ist eine archäologische Untersuchung und Dokumentation der vorhandenen Denkmalsubstanz auf Kosten des Verursachers durchzuführen.
- **Altablagerungen**  
Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Altablagerung ist eine Grundwassernutzung nur mit Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Paderborn zulässig. Erdarbeiten sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.
- **Wassergefährdende Stoffe**  
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

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

### 11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ umfasst die Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie einem Grünordnungsplan. Der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B sind eine Begründung mit Umweltbericht sowie Lärmgutachten beigelegt.

### 12. Gesamtabwägung

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ wird ein flächengleicher Tausch von Ausgleichs- und gewerblichen Bauflächen im Bereich des südlichen Stichweges Oberes Feld vorgenommen. Diese Maßnahme dient zur Ansiedlung eines heimischen Unternehmens, das an seinem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat. Mit der Neuansiedlung können vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Wie der Flächentausch so dient auch die Umwandlung der bisherigen Ausgleichsfläche südlich der Eisenbahnlinie der Neuansiedlung notwendiger neuer gewerblicher Betriebe und entspricht somit im vollen Umfang dem § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), in dem ausdrücklich die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur gefordert wird.

Mit der neuen gewerblichen Nutzung rundet die Dreiecksfläche (Flurstück 657) den gewerblich industriellen Bereich an der Westseite der Barkhauser Straße städtebaulich optimal ab. Ermöglicht wird mit der Gewerbeausweisung zudem eine weitere bauliche Fassung der Barkhauser Straße. Dies ermöglicht nach Bebauung einen wünschenswerten städtischen Charakter durchgängig bis an den Kreisverkehr mit der K 37 und schafft somit einen eindeutigen anschaulichen und ablesbaren Siedlungsrand auf der Westseite der Barkhauser Straße. Mit der Bebauung entlang der K 37 und den gewerblich industriellen Bauflächen auf der Ostseite der Barkhauser sowie entlang der Pamplonastraße wird neben der städtebaulichen Abrundung auch ein überzeugender Lückenschluss der gewerblichen Bebauung ermöglicht.

Auf Basis des vom Rat der Stadt Paderborn beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes auch rechtlich eindeutige und aus Gründen der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulichen Erwägungen zwingend notwendige Regelungen zu Einzel- und Großhandelsnutzungen getroffen. Mit den Festsetzungen zu den vorgenannten Nutzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche jeder Kategorie, wie Innenstadtzentrum, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren zu verhindern. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Gewerbe- und Industriebereich des Plangebietes einer Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und dienstleistendem Gewerbe absoluten Vorrang eingeräumt.

Aus diesen Gründen werden im Rahmen der I. Änderung Einzelhandelsnutzungen - wie auch in den anderen aus dem Rahmenplankonzept entwickelten Bebauungsplänen - vollständig ausgeschlossen.

Um die Einhaltung der zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkungsorten dauerhaft sicher zu stellen, reichen der allgemeine Trennungsgrundsatz

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

des § 50 BImSchG sowie die üblichen planerischen Optimierungsgebote nicht aus. Mit der Gliederung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. W 167 und der entsprechenden Festsetzung von Emissionskontingenten wird ein geeignetes und rechtlich sicheres Instrument zur Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung aufgenommen. Es wird mit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) ein maximaler Schutz des gewerblich-industriellen Bestands sowie der erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet. Auch wird mit den LEK eine nachhaltige Gewährleistung der Standortattraktivität mit ausreichendem Emissionspotenzial gewährleistet. Die vorhandene Wohnnachbarschaft im angrenzenden Außenbereich erfährt durch die vorgenannten Gesichtspunkte bei maximaler Nutzung der gewerblich-industriellen Flächen ein Höchstmaß an Geräuschemissionsschutz. Es ist aber erforderlich für Teilbereiche die Tag- und Nachtwerte für die gewerbliche Nutzung einzuschränken, da höhere Werte zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die Wohnnachbarschaft führen würden. Für die Betriebe sind die Einschränkungen aber hinnehmbar und städtebaulich zu vertreten, da bei der Berechnung des flächenbezogenen Schall-Leistungs-Beurteilungspegels bereits hinlängliche Reserven eingerechnet wurden und der erforderliche Schallschutz auch durch entsprechende bauliche oder sonstige schallabschirmende Maßnahmen wie z. B. Stellung der Gebäude, Einhausen von Lärmquellen etc. erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung des „Gebotes der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (BImSchG) ist von den Betrieben in jedem Fall der fortschrittlichste Stand der Lärmbekämpfungstechnik einzuhalten. Auch sind unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme die Betriebe bereits heute verpflichtet, alle notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen bzw. durchzuführen, dass die schutzwürdige Wohnnachbarschaft nicht über das rechtlich zulässige Maß beeinträchtigt wird. Somit stellen die Einschränkungen der Werte aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes keine neuen Aspekte für die Betriebe sowie unzumutbaren Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungen dar. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange und Aspekte untereinander kommt die Stadt Paderborn deshalb zu dem Schluss, dass eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen städtebaulich vertretbar erscheint.

Unter Beachtung aller Vorgaben, Ausführungen und Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes sind die zum Teil einschränkende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnachbarschaft im angrenzenden Außenbereich sowie zur Sicherung der Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereiches aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Stadtentwicklung nachvollziehbar und fachgemäß. Sie sichern ein angepasstes, zweckmäßiges und förderliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.

Da von den vier Änderungsaspekten der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, ist die Umsetzung der Festsetzungen und Regelungen aus den vorgenannten Gründen städtebaulich unbedenklich, folgerichtig und vertretbar.

## **II. Umweltbericht**

Der Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn im Juli 2009 erstellt. Im Juni 2010 wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung zur vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes vom vorgenannten Stadtamt verfasst.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderungsplanung**

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ sind Modifizierungen der Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Bereichen geplant:

1. Im Bereich Oberes Feld sollen der Zuschnitt der Bauflächen sowie die geplante Erschließungsanlage so verändert werden, dass die Ansiedlung und Weiterentwicklung eines großen heimischen Unternehmens ermöglicht wird.
2. Die bisher im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche ausgewiesene Dreiecksfläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie Paderborn – Büren im Nordwesten, der Barkhauser Straße im Südosten und der K 37 im Südwesten soll zum überwiegenden Teil in GE-Fläche umgewidmet werden.
3. Von der Stadt Paderborn wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Mit Hilfe der ermittelten Lärmwerte soll eine schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der im Plangebiet vorhandenen Bauflächen erfolgen.
4. Auf Basis des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzepts soll für das Bebauungsplangebiet eine nachvollziehbare, verständliche und rechtssichere Aussage zur Einzel- und Großhandelssituation getroffen werden.

Diese vier Änderungspunkte sind in dem zu erstellenden Umweltbericht zu behandeln und auf ihre Umweltverträglichkeit hin zu überprüfen.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung**

Folgende gesetzliche Grundlagen sind im Wesentlichen für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ von Bedeutung:

Als Vorsorgegrundsatz wird von den Planungsträgern ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erwartet (§ 1 a, Abs. 2 Baugesetzbuch, BauGB und § 1, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz, LBodSchG). Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Eingriffsregelung nach §§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach §§ 4 – 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

---

(LG) anzuwenden. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Das betrifft in erster Linie die Umwandlung von Ausgleichsfläche in GE-Fläche. Ob sich darüber hinaus zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt, wird sich mit Durchführung der Umweltprüfung zeigen. Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden.

Nach der Technischen Anleitung gegen Lärm (TA Lärm) dürfen zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgelegte Immissionsrichtwerte für genehmigungsbedürftige Anlagen nicht überschritten werden.

Auf den beiden zuletzt genannten Rechtsgrundlagen sowie auf weitere Verwaltungsvorschriften des Bundes baut der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (AbstErl NW) auf. Er gibt vor, welche Abstände von Gewerbe- und Industriegebieten zu Wohngebieten einzuhalten sind, um diese vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z. B. durch Lärm, zu schützen.

Das unmittelbare Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 167 B ist nicht von Festsetzungen und Darstellungen des Regionalplanes oder der Landschaftsplanung betroffen. Westlich der K 37 weist der Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe die Almeaue als Landschaftsschutzgebiet (LSG) aus.

Parallel zur Umwidmung der Ausgleichsfläche in Gewerbefläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 2. Umweltprüfung

Die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ wurde bereits durch die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28.06.2004 festgestellt.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes nur auf bestimmte Bereiche und Festsetzungen des Planes bezieht (das Maß der baulichen Nutzung wird z. B. nicht verändert), kann aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen auf eine komplette erneute Umweltprüfung verzichtet werden. Die beabsichtigten Änderungen könnten in erster Linie Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft haben. Daher wird im Folgenden die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung vorrangig in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter geprüft.

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### 2.1.1 Landschaft

Vor der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B wurde das Gebiet zwischen der K 37 im Westen und Südwesten, der Salzkottener Straße (B 1) im Norden, der B 64 im Nordosten sowie der Barkhauser Straße und der ehemaligen Bahnlinie Paderborn – Büren im Südosten ackerbaulich intensiv genutzt. Entsprechend strukturarm präsentierte sich die Landschaft.

Aktuell wird die Landschaft in diesem Bereich zunehmend durch große Industriebauten geprägt. Noch nicht bebaute Teilflächen insbesondere im Süden des Bebauungsplangebietes werden weiterhin als Äcker bewirtschaftet.

### **2.1.2 Biotopstrukturen**

Die einzigen nennenswerten Biotopstrukturen sind im Randbereich des Bebauungsplangebietes, z. B. entlang der B 64, der Barkhauser Straße und im Umfeld der ehemaligen Bahnlinie zu finden. Dabei handelt es sich überwiegend um angepflanzte Gehölze in Form von Immissionsschutzpflanzungen oder als Straßenbegleitgrün. Natürliche Gehölzsukzession kommt vornehmlich in der südlichen Ecke des Plangebietes, nordwestlich der Bahnlinie vor.

Schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Änderungsbereich nicht ausgewiesen. Das nächst gelegene nach § 62 Landschaftsgesetz geschützte Biotop ist die Alme und die sie begleitenden Ufergehölze westlich der K 37.

### **2.1.3 Tiere**

Über aktuelle Vorkommen gefährdeter oder geschützter Tierarten liegen keine Informationen vor.

Vor Beginn der Bautätigkeit konnte auf den Ackerschlägen vereinzelt die Rote-Liste-Art Rebhuhn (Gefährdungsstufe 2 = stark gefährdet) beobachtet werden. Als ständiger Lebensraum war das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner Strukturarmut und seiner intensiven Bewirtschaftung allerdings nicht geeignet.

Der derzeit nicht gefährdete Graureiher ist als Nahrungsgast an der Alme und auf den umliegenden Flächen zu finden.

### **2.1.4 Pflanzen**

Gehölzpflanzungen und das Straßenbegleitgrün sind in erster Linie durch Arten wie Bergahorn, Spitzahorn, Esche und Hainbuche geprägt. Daneben kommen Straucharten, z. B. Weißdorn, Schwarzer Holunder und Hundsrose vor.

Die natürliche Sukzession im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf einer westexponierten Kante der Niederterrasse. Sie ist überwiegend mit einem Schlehen-Weißdorngebüsch bestanden. Neben den dominierenden Arten Schlehe und Weißdorn kommen auch Hundsrose und Schwarzer Holunder vor. Das Vorkommen der Weide lässt auf teilweise feuchte Bodenverhältnisse schließen. Auch Arten wie Binse, Sumpfergissmeinecht und weitere Feuchtezeiger, die am Hangfuß wachsen, deuten darauf hin.

### **2.1.5 Geologie / Boden**

Der geologische Untergrund des Bebauungsplangebietes besteht überwiegend aus Hochflutlehm, der als sandig-toniger Schluff ausgebildet ist und in Mächtigkeiten bis zu 0,5 m über der Niederterrasse liegt. Nach Osten hin schließen sich Löß-, stellenweise auch Kiesablagerungen an.

Als Bodenform hat sich brauner Auenboden herausgebildet, der einen ertragreichen Ackerboden darstellt. Ein Streifen Auengley markiert den alten Flusslauf der Alme.

### **2.1.6 Wasser**

Die geologischen Schichten stellen einen Grundwasserleiter mit guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit und geringer bis mittlerer Mächtigkeit dar. Die Bodenschichten besitzen eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Süden und Osten des Plangebietes über 2 m unter Flur. Nach Westen zur Alme hin steigt der Wasserstand bis zu 0,8 m unter Flur an.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Änderung des Zuschnitts der Bauflächen sowie der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld:**

Aus Kapazitätsgründen beabsichtigt ein Paderborner Unternehmen, das in den Segmenten Werkzeugbau, Maschinen, Stahlröhren etc. produziert, Teilbereiche seiner Produktion auf noch freie Flächen im Bebauungsplan Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ zu verlagern.

Um dem Unternehmen eine zweckmäßige Nutzung des Grundstücks in Hinblick auf Anordnung der baulichen Anlagen, Andienung, Feuerwehrumfahrten usw. zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Im Rahmen der Änderung soll ein Teil der südlich gelegenen, festgesetzten Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von ca. 2.320 qm als Baufläche ausgewiesen werden. Im Gegenzug wird an anderer Stelle in gleichem Umfang Industriefläche zurückgenommen und der Ausgleichsfläche zugeschlagen.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine positive Entwicklung des Industriebetriebes gefördert und eine Optimierung seiner Produktionsabläufe ermöglicht werden. Damit verbunden sind der Erhalt vorhandener bzw. die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Daher dürften die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch eher positiv sein. Da der Umfang der Festsetzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, ist eine Verschlechterung der Umweltsituation dieses Schutzgutes jedenfalls nicht zu erwarten.

#### **Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche:**

Mit der Umwidmung von Ausgleichsfläche in GE-Fläche erweitert sich die zu bebauende Fläche entlang der Barkhauser Straße nach Süden. Östlich der Barkhauser Straße befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung (Nr. W 181), der weitere große Gewerbeflächen ausweist. Geschlossene Wohngebiete sind in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Lediglich entlang der Barkhauser Straße stehen in Richtung Wewer vereinzelt Wohnhäuser.

Im Vergleich zu den im Bebauungsplan Nr. W 167 B bisher festgesetzten Bauflächen und der geplanten Ausweisung von Gewerbeflächen östlich der Barkhauser Straße fällt die Umwidmungsfläche von Ihrer Größe her (1,6 ha) kaum ins Gewicht. Mit der Umwidmung möchte

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

---

die Stadt Paderborn konkreten Neuansiedlungswünschen von Gewerbebetrieben nachkommen. Dadurch werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner Paderborns verbessert.

Bis auf eine zeitlich befristete Belastung der im Bebauungsplangebiet beschäftigten Menschen während der Bauphase durch Lärm, Staub und Abgase ist nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

### **Schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen:**

Aufgrund der rechtlichen Anforderungen an den Immissionsschutz (s. o.) wurde eine städtebauliche Rahmenplanung zur schalltechnischen Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete im Südwesten der Stadt Paderborn in Auftrag gegeben. Für die von der Rahmenplanung erfassten Bereiche sollen Möglichkeiten und Erfordernisse einer konkreten bauleitplanerischen Steuerung entwickelt werden. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der schalltechnischen Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen zu.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B werden auch detaillierte Regelungen und Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) getroffen. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl von den bereits rechtsverbindlich ausgewiesenen und bebauten Flächen des Bebauungsplanes als auch von der durch Umwidmung neu entstandenen Gewerbefläche keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm auf vorhandene Wohnhäuser im direkten Einwirkungsbereich des Plangebietes ausgehen werden.

Wie bereits erwähnt sind im Nahbereich des Bebauungsplangebietes keine geschlossenen Wohngebiete vorhanden. Bei der nächstgelegenen Wohnbebauung, die die Anforderungen an die Höhe der maximal zulässigen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet vorgibt, handelt es sich um Einzelhäuser, die sich südlich, westlich und nordwestlich des Industriegebietes befinden. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte kommen natürlich auch den im Plangebiet wohnenden (zulässiges betriebsgebundenes Wohnen) und beschäftigten Menschen (z. B. in Büros) zugute, denn sie geben ebenfalls Hinweise auf einen eventuell erforderlichen Lärmschutz innerhalb des Plangebietes. Nachteilige Auswirkungen einer Geräuschkontingentierung auf das Schutzgut Mensch werden daher nicht gesehen.

### **Regelungen zum Einzel- und Großhandel:**

Durch die Modifizierung der den Bebauungsplan betreffenden nutzungsbezogenen Festsetzungen wird entsprechend der ursprünglichen Zielrichtung einer Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und dienstleistendem Gewerbe absoluter Vorrang eingeräumt. Einzelhandel wird vollständig ausgeschlossen, Großhandel allgemein zugelassen.

Die Regelungen sollen verhindern, dass bestehende Versorgungszentren geschwächt werden, indem Kaufkraft abgezogen wird. Infolgedessen würde außerdem ungewollter Autoverkehr in das Plangebiet verlagert. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss von Einzelhandel das Ziel gefestigt, im Bebauungsplangebiet nur solche Nutzungen zuzulassen, die dafür primär bestimmt sind (s. o.).

Auch die eindeutigen Aussagen zum Einzel- und Großhandel sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch vorrangig positiv zu werten. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

## 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### **Änderung des Zuschnitts der Bauflächen sowie der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld:**

Die von der geplanten Änderung betroffene Ausgleichsfläche mit der auf ihr vorhandenen Hangkante liegt isoliert zwischen der K 37 im Südwesten, der stillgelegten Bahnlinie Paderborn – Büren im Südosten und der von Norden heranrückenden Industriebebauung. Für die Besiedlung durch Tiere und Pflanzen kommt ihr im Verbund mit anderen Lebensräumen allenfalls eine Funktion als Trittsteinbiotop zu. Für die Ausbildung intakter Lebensgemeinschaften ist die Fläche aufgrund ihrer Größe und Lage nicht geeignet. Die überplante Böschung wurde überackert und ist zum größten Teil nicht mehr vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten. Zumal für die als Baufläche ausgewiesene Teilfläche der Ausgleichsfläche in gleicher Größenordnung Industriefläche zurückgenommen und der Ausgleichsfläche wieder zugeschlagen wird. Die im Austausch zugeteilte Fläche kann durch geeignete Maßnahmen ökologisch aufgewertet und optimiert werden.

### **Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche:**

Die bisher im Bebauungsplan Nr. W 167 B als Ausgleichsfläche ausgewiesene Umwidmungsfläche wird aktuell als Acker intensiv bewirtschaftet. Hinzu kommt die isolierte Lage der dreieckigen Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie Paderborn – Büren, der Barkhauser Straße und der K 37. Die Verinselung der Fläche wird noch zunehmen wenn alle Industrieflächen im Bebauungsplan Nr. W 167 B komplett bebaut sind und der östlich der Barkhauser Straße sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. W 181 Rechtskraft erlangt und in die Umsetzung geht.

So begrüßenswert die Herstellung der Ausgleichsfläche direkt am Eingriffsort wäre, so würde die Fläche aufgrund ihrer isolierten Lage sowie aufgrund der erheblichen Randeinflüsse aus der Umgebung selbst als Trittsteinbiotop doch nur eine sehr begrenzte ökologische Wirkung entfalten können. Daher erscheint es auch aus ökologischer Sicht sinnvoller, auf die Fläche zu verzichten und an einer geeigneteren Örtlichkeit eine Ersatzfläche im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzuwerten.

Im Rahmen der im Vorfeld geführten Abstimmungsgespräche konnte erreicht werden, dass ein 15 m breiter Streifen zur Bahnlinie hin und die Spitze der Dreiecksfläche von Bebauung freigehalten und im Bebauungsplan weiterhin als Ausgleichsfläche dargestellt werden. Dadurch bleiben die entlang der Bahntrasse vorhandenen Biotopstrukturen (Krautsäume, Einzelgehölze und Gebüsch) erhalten und die z. Z. stillgelegte Bahnlinie wird in ihrer Funktion als linienförmiges Biotopverbundelement (auf Zeit bis zur Wiederinbetriebnahme) aufgewertet.

Aufgrund des derzeitigen Nutzungszustands der Ausgleichsfläche und unter Berücksichtigung ihrer aufgezeigten Entwicklung sind die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen als unerheblich einzustufen.

### **Schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen:**

Die geplanten Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz betreffen vornehmlich den Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Zwar können auch Tiere in ihrem Lebensraum durch Lärm beeinträchtigt werden, aber aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes, seiner Strukturarmut sowie der Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Lärmquellen (Industrie, Gewerbe, Verkehr) sind seltene, störungsempfindliche Arten nicht zu erwarten (s. auch Kap. 2.1.3).

Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden daher nicht gesehen.

### **Regelungen zum Einzel- und Großhandel:**

Die geplante Modifizierung der nutzungsbezogenen Festsetzungen hat keinen Einfluss auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### **2.2.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Da sich die Planänderung vornehmlich auf intensiv bewirtschaftete, landwirtschaftliche Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit in isolierter Lage bezieht (s. Umweltbericht), ist auch nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen stehen daher artenschutzrechtliche Belange der Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B nicht entgegen

#### **2.2.3 Schutzgut Boden**

##### **Änderung des Zuschnitts der Bauflächen sowie der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld:**

Da für die im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Baufläche beanspruchte Ausgleichsfläche in gleichem Umfang Industriefläche in Ausgleichsfläche umgewandelt wird, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden über das bisherige Maß hinaus nicht erkennbar.

##### **Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche:**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird bereits durch Überbauung und Versiegelung Boden in großem Maßstab dem Naturhaushalt entzogen. Hinzu kommen umfangreiche Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. W 181 östlich der Barkhauser Straße. Absicht der Stadtplanung ist es, Industrie- und Gewerbetriebe vorrangig im Südwesten des Stadtgebietes zu konzentrieren. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wurden vom Stadtplanungsamt im Rahmenplan „Gewerbe- und Industrieansiedlung Paderborn-West“ aus den Jahren 1997/98 dargestellt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Umwidmung eines Teils (1,6 ha) der bisher als Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche in Gewerbefläche als eher unerheblich dar. Darüber hinaus erscheint es auch aus ökologischer Sicht sinnvoller, Gewerbe- und Industriegebiete in einem Bereich mit verkehrlich günstiger Anbindung geschlossen auszuweisen, statt verstreut am Stadtrand kleine Gewerbeflächen unter Inanspruchnahme von freier Landschaft zu erschließen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

---

Zu berücksichtigen ist zudem die Belastung des Bodens auf der Umwidmungsfläche durch die derzeit betriebene intensive Ackernutzung. In diesem Zusammenhang sind in erster Linie der regelmäßige Umbruch und der Eintrag von Pestiziden und Dünger in den Boden zu nennen.

Etwa 30% der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche bleiben unbebaut, werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und sollen mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden. Für die in GE-Fläche umgewidmete Teilfläche sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als gering einzustufen.

### **Schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen:**

Unmittelbare Auswirkungen einer schalltechnischen Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen aus Immissionsschutzgründen auf das Schutzgut Boden bestehen nicht.

### **Regelungen zum Einzel- und Großhandel:**

Auch die geplante Modifizierung der nutzungsbezogenen Festsetzungen hat keinen Einfluss auf das Schutzgut Boden.

## **2.2.4 Schutzgut Wasser**

### **Änderung des Zuschnitts der Bauflächen sowie der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld:**

Für zusätzlich zu bebauende Fläche wird an anderer Stelle Baufläche zurückgenommen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (s. Kap. 2.1.6) ist durch die Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Verschlechterung der aktuell bestehenden Situation des Schutzgutes Wassers nicht zu erwarten.

### **Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche:**

Durch Überbauung und Versiegelung kann Regenwasser nicht mehr in den Boden gelangen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt dem nächsten Vorfluter, in diesem Fall der Alme, zugeleitet. Das Schmutzwasser wird im Gruppenklärwerk Sande entsorgt.

Wie bereits erwähnt plant die Stadt Paderborn, Industrie- und Gewerbebetriebe, nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, bevorzugt im Süden und Südwesten des Stadtgebietes anzusiedeln. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. W 223 und Nr. W 167 B sowie der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. W 181 weisen dementsprechend großflächige Baugebiete mit infolgedessen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus. Die durch Umwidmung neu entstehende 1,6 ha große Gewerbefläche ist im Vergleich zu den dargestellten Flächendimensionen vernachlässigbar gering und dient lediglich der Arrondierung des Industriegebietes Barkhausen Nord.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden und der prognostizierten Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ist die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes durch die geplante Neuausweisung der GE-Fläche als gering zu betrachten.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

---

### **Schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen:**

Die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **Regelungen zum Einzel- und Großhandel:**

Ebenso hat die geplante Modifizierung der nutzungsbezogenen Festsetzungen keinen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

## **2.2.5 Schutzgut Landschaft**

### **Änderung des Zuschnitts der Bauflächen sowie der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld:**

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich und in dessen Umfeld ist durch die vorhandenen Verkehrswege und die bisher errichteten Industriebauten schon jetzt erheblich belastet.

Da es sich lediglich um eine kleinflächige Änderung im Bebauungsplan festgesetzter Flächen handelt (ca. 2.320 qm), kann eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ausgeschlossen werden.

### **Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche:**

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 167 B errichteten Industriebauten hat sich das Landschaftsbild vor Ort bereits nachhaltig verändert. Hinzu kommen weitere Veränderungen und Vorbelastungen im Umfeld des Plangebietes, z. B. durch Verkehrswege wie die neue K 37, die B 64 und die Barkhauser Straße, sowie durch die geplante Ausweisung von großen GE-Flächen östlich der Barkhauser Straße im Bebauungsplan Nr. W 181.

Die bisher als Acker genutzte Umwidmungsfläche übt im Vergleich dazu aufgrund ihrer geringen Größe nur einen minimalen Einfluss auf das Landschaftsbild aus. Ein 15 m breiter Streifen entlang der stillgelegten Bahnlinie Paderborn – Büren und die Spitze der dreieckigen Fläche werden im Bebauungsplan weiterhin als Ausgleichsfläche dargestellt. Dadurch erhält die geplante Gewerbefläche nach Nordwesten und Nordosten hin eine Eingrünung, während sie von den Verkehrswegen her (Barkhauser Straße, K37) frei zugänglich ist.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Gesamtentwicklung und aufgrund der Geringfügigkeit der Umwidmung von Ausgleichsfläche in GE-Fläche ist eine gravierende Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft nicht zu erwarten.

### **Schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen:**

Die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen wirkt sich nicht auf das Schutzgut Landschaft aus.

### **Regelungen zum Einzel- und Großhandel:**

Das gilt auch für die geplante Modifizierung der nutzungsbezogenen Festsetzungen, die keinen Einfluss auf das Schutzgut Landschaft hat.

### 2.2.6 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Zwischen den geprüften Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen.

So beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Die sich daraus entwickelnden Pflanzengesellschaften werden von für diese Gesellschaften charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt. Je nach Ausbildung der Vegetation und dem gestalterischen Einfluss des Menschen wird das Landschaftsbild (von der Wiese bis zum Wald) unterschiedlich geprägt.

Diese Wechselwirkungen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ erheblich verändert bzw. aufgehoben. Die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes wurde allerdings bereits geprüft und festgestellt (Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28.06.2004). Die aktuell geplanten Bebauungsplanänderungen, insbesondere die Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche, haben im Vergleich zu den Auswirkungen des Gesamtplans kaum einen Einfluss auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### 2.3 Prognose / Variantenvergleich

#### 2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B sieht verschiedene Modifizierungen seiner Darstellungen und Festsetzungen vor.

Durch die Änderung des Zuschnitts der Bauflächen sowie der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld wird für einen wirtschaftlich bedeutenden Paderborner Industriebetrieb die Voraussetzung geschaffen, einen Teil seiner Produktion an einen für ihn optimalen Standort zu verlagern. Die Standortwahl entspricht dem Wunsch des Unternehmens, die Neuansiedlung möglichst nah zum Altstandort zu realisieren. So können Produktionsabläufe und die dafür notwendige Logistik möglichst effektiv zwischen den beiden Teilbetrieben koordiniert werden. Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt darüber hinaus den § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches, der die Aufstellung und Anpassung von Bebauungsplänen u. a. unter dem Aspekt des Erhalts, der Sicherung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen verlangt. Die durch die Modifizierung bedingte Beanspruchung von Ausgleichsfläche ist durch das Zurücknehmen von Industriefläche an anderer Stelle flächenmäßig ausgeglichen.

Aus Anlass konkreter Anfragen soll eine Teilfläche einer für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesenen Fläche in Gewerbefläche umgewidmet werden. Dadurch ist es möglich, die Gewerbebetriebe verkehrsgünstig anzusiedeln. Neue Arbeitsplätze werden geschaffen, die Versorgung der Bevölkerung wird verbessert.

Die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen dient vornehmlich dem Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie in diesem Falle vor Lärmimmissionen. Durch die Kontingentierung wird erreicht, dass die Summe aller zulässigen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet die gesetzlichen Vorgaben einhält (s. Kap. 1.2).

Eindeutige Regelungen zum Einzel- und Großhandel sollen einerseits negative Auswirkungen auf die Funktion bestehender Versorgungszentren verhindern und andererseits dazu

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

---

dienen, das Plangebiet nur für solche Nutzungen vorzuhalten, die primär dort vorgesehen sind, nämlich produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe.

### 2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Der Paderborner Industriebetrieb, der sich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 167 B ansiedeln möchte, sieht an seinem jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Ausweitung der Produktion nicht möglich. Da es sich um ein wachsendes Unternehmen handelt, bestünde die Gefahr, dass der komplette Betrieb abwandert und sich einen geeigneten Standort in einem anderen Stadt- oder Gemeindegebiet sucht. Die Wirtschaftskraft Paderborns würde geschwächt, wichtige Arbeitsplätze gingen verloren.

Die dreieckige Ausgleichsfläche bleibt in ihrer ursprünglichen Größe erhalten. Die Ansiedlung der Gewerbebetriebe müsste dann an anderer Stelle im Stadtgebiet, eventuell durch Inanspruchnahme von freier Landschaft, erfolgen. Aufgrund ihrer isolierten Lage kann die Ausgleichsfläche nach der Herstellung ihre ökologische Wirkung als Trittsteinbiotop nur begrenzt entfalten. Diese Situation würde sich durch die geplante städtebauliche Entwicklung östlich der Barkhauser Straße noch verschärfen. Der Verlust eines Teils der Ausgleichsfläche und Ersatz an anderer Stelle wäre daher zu verschmerzen.

Unterbleibt die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen zur Einhaltung gesetzlich vorgegebener Immissionswerte, dann wäre der Bebauungsplan Nr. W 167 B mit einem rechtlichen Defizit behaftet und eventuell gerichtlich anfechtbar.

Werden keine eindeutigen Aussagen zur Einzelhandelsnutzung getroffen, kann nicht verhindert werden, dass sich im Plangebiet Betriebe ansiedeln, die der eigentlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht entsprechen. Man muss in diesem Fall davon ausgehen, dass Kaufkraft aus vorhandenen Einkaufszentren abgezogen und diese geschwächt werden und dass ungewollter Autoverkehr in das Plangebiet verlagert wird. Das Ziel einer primären Ansiedlung von entwickelndem, produzierendem und ähnlichem Gewerbe würde unterlaufen.

### 2.4 Ergebnis der Umweltprüfung

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B umfasst vier verschiedene Änderungspunkte.

Die Änderung des Zuschnitts der Bauflächen und der Erschließungsanlage im Bereich Oberes Feld führt zu einem Eingriff in eine festgesetzte Ausgleichsfläche. Aufgrund bereits vorhandener Vorbelastungen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die zunehmende Bebauung im Umfeld des Änderungsbereichs sowie aufgrund der isolierten Lage der Ausgleichsfläche und ihre nur begrenzten Aufwertungsmöglichkeiten können nachhaltige, negative Auswirkungen auf die von der Änderung betroffenen Schutzgüter ausgeschlossen werden. Durch das Zurücknehmen von Baufläche an anderer Stelle bleibt die Größe der Ausgleichsfläche gleich und die Flächenbilanz ist ausgeglichen.

Die Umwidmung von Ausgleichsfläche in GE-Fläche hat aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen im Bebauungsplangebiet (s. o.) und unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Südwesten der Stadt Paderborn keine nachhaltige Beein-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Industriegebiet Barkhausen-Nord“

trächtigung der geprüften Schutzgüter zur Folge. Die verloren gehende Ausgleichsfläche kann an anderer Stelle ersetzt, ebenso kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung der neu entstandenen Gewerbefläche ausgeglichen werden.

Die schalltechnische Gliederung und Kontingentierung der Bauflächen dient vornehmlich dem Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Eine Veränderung der Situation der anderen geprüften Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die Regelungen zum Einzel- und Großhandel sollen in erster Linie unerwünschte Ansiedlungen im Plangebiet ausschließen und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren verhindern. Der Einfluss auf das Schutzgut Mensch wird eher positiv gesehen. Andere Schutzgüter sind von der Modifizierung der nutzungsbezogenen Festsetzungen und Regelungen nicht betroffen.

Die von Amt 67 durchgeführte Umweltprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass gegen die geplanten Modifizierungen im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ keine Bedenken bestehen. Eine gravierende Verschlechterung der aktuellen Umweltsituation ist nicht erkennbar.

### **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B verursacht nach Berechnungen des Stadtplanungsamtes über die bereits zugeordneten Kompensationsflächen hinaus einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von insgesamt 32.297 qm.

Der Fehlbedarf resultiert aus dem erforderlichen Ersatz der durch die Umwidmung verloren gegangenen Ausgleichsfläche sowie der baulichen Inanspruchnahme der neu entstandenen Gewerbefläche.

Dem bilanzierten Zusatzbedarf werden außerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Kompensationsflächen zugeordnet:

Der Neuanlage von Verkehrsflächen:

- Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw.  
Zugeordnete Fläche: 1.525 qm  
Aufwertungsfaktor: 0,5  
Nachzuweisende Fläche:  $1.525 \text{ qm} : 0,5 = 3.050 \text{ qm}$   
Aufwertungsmaßnahmen: Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes

Der baulichen Nutzung:

- Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 359  
Zugeordnete Fläche: 10.960 qm  
Aufwertungsfaktor: 0,8  
Nachzuweisende Fläche:  $10.960 \text{ qm} : 0,8 = 13.700 \text{ qm}$

Aufwertungsmaßnahmen: Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes, Renaturierung der Alme

- Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1780 tlw.

Zugeordnete Fläche: 10.863 qm

Aufwertungsfaktor: 0,7

Nachzuweisende Fläche:  $10.863 \text{ qm} : 0,7 = 15.519 \text{ qm}$

Aufwertungsmaßnahmen: Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes, Renaturierung der Pader

- Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 439 tlw.

Zugeordnete Fläche: 8.949 qm

Aufwertungsfaktor: 1,0

Nachzuweisende Fläche:  $8.949 \text{ qm} : 1,0 = 8.949 \text{ qm}$

Aufwertungsmaßnahmen: Umwandlung von Baumschule in Streuobstwiese, extensive Bewirtschaftung

Die Summe der zugeordneten Teilflächen ergibt den bilanzierten Ausgleichsbedarf von 32.297 qm.

### **3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) werden das Plangebiet, die Immissionsorte sowie die weitere Umgebung maßstäblich in ein dreidimensionales Computermodell eingegeben. Das Plangebiet wird in Zonen gegliedert, denen die IFSP zugeordnet werden. Durch Variation der IFSP mit anschließenden Schallausbreitungsberechnungen werden unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung aus benachbarten Bebauungsplangebieten die Emissionswerte ermittelt, die den erforderlichen Geräuschimmissionsschutz für die Wohnnachbarschaft gewährleisten.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden anhand eines bei der Stadt Paderborn entwickelten Verfahrens unter Zuhilfenahme von Bewertungsfaktoren fachlich beurteilt und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf bilanziert. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen durchgeführt, die aus ökologischer Sicht aufwertungsbedürftig sind und sich in der Regel in öffentlicher Hand befinden.

### **4. Monitoring**

Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den neu zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

## **5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ beinhaltet unterschiedlich geartete Modifizierungen der Darstellungen und Festsetzungen des Bauleitplanes.

Durch die Änderung des Zuschnitts von Baufläche bzw. der Umwidmung von Ausgleichsfläche in Gewerbefläche kommt die Stadt Paderborn konkreten Anfragen von Industrie- und Gewerbebetrieben nach und ermöglicht deren Ansiedlung und Entwicklung.

Zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde das Plangebiet schalltechnisch untersucht. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse werden für die Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) vorgegeben.

Die nutzungsbezogenen Festsetzungen und Regelungen werden eindeutig formuliert. Einzelhandel wird vollständig ausgeschlossen, Großhandel wird allgemein zugelassen.

Die Umweltprüfung ergab keine nachhaltige Beeinträchtigung der von den Modifizierungen betroffenen Schutzgüter.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich hervorgerufener Ausgleichsbedarf wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt.

#### Benutzte Quellen

AKUS GMBH (2009): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ der Stadt Paderborn. Gutachten im Auftrag der Stadt Paderborn (unveröffentlicht).

BRINKSCHMIDT + KORTEMEIER (1990): Städtebauliche und ökologische Rahmenplanung zum Schutz und zur Entwicklung der Almeaue in Paderborn. Gutachten im Auftrag der Stadt Paderborn (unveröffentlicht).

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1979): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000 – Blatt L 4318 Paderborn. Krefeld.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1982): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25 000 – Blatt 4218 Paderborn. Krefeld.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1984): Hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000 – Blatt L 4318 Paderborn. Krefeld.

KREIS PADERBORN (1999): Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe. Paderborn.

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) (1997): Biotopkataster Nordrhein-Westfalen. 3. Durchgang. Recklinghausen (unveröffentlicht).

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) (1997): Kartierung der nach § 62 LG NRW geschützten Biotope (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, AMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GRÜNFLÄCHEN (2008): Vorentwurf des Umweltberichts zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B für das Gebiet „Oberes Feld“ (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, VERMESSUNGSAMT (1983): Karte der Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet von Paderborn. Arbeitsgrundlage (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, STADTPLANUNGSAMT (1997/98): Rahmenplanung „Gewerbe- und Industrieansiedlung Paderborn-West“ (unveröffentlicht).

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN (2004): Begründung und Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“ (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, STADTPLANUNGSAMT (2008): Sitzungsvorlage Nr. 0187/08 für die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 17.06.2008 (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, STADTPLANUNGSAMT (2009): Begründung und Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B „Industriegebiet Barkhausen Nord“. Entwurf. Stand Juli 2009 (unveröffentlicht).

### III. Monitoring

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

Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den neu zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

Aufgestellt:

Paderborn, 09.09.2010  
Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Daniel

Deppe