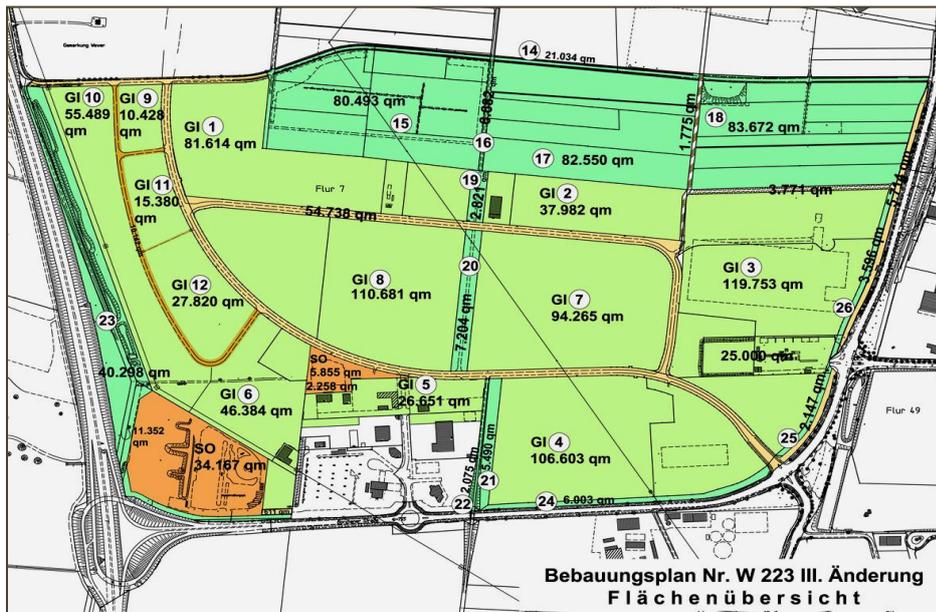


# Zuordnung von ausgleichswirksamen Flächen zu den Eingriffen im Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 223 „GEWERBEGEBIET MÖNKELOH“



Erstellt vom  
Amt für Umweltschutz  
und Grünflächen  
und dem  
Stadtplanungsamt

Paderborn  
im Mai 2011

Verfahrensschritt:  
Offenlage

## 1. Grünordnung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Somit kann die Gemeinde die Maßnahmen gemäß § 135a Abs. 2 anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundeigentümer durchführen und diese dann nach den Regelungen der §§ 135 a bis 135c mit den Kosten belasten.<sup>1</sup>

Voraussetzung ist, dass den Belangen von Natur und Landschaft durch eine möglichst umfassende und hinreichend gesicherte Deckung des Ausgleichsbedarfs Rechnung getragen wird. Hierzu dient die vorliegende „Zuordnung von ausgleichswirksamen Flächen zu den Eingriffsverursachern“ einschließlich der Flächenbilanzierung aus der Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes W 223.

## 2. Bisheriger Verfahrenstand und Neubilanzierung der Kompensationsflächen

Im Rahmen des im Juli 2003 durchgeführten I. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan W 223 wurde der Nachweis der zu diesem Zeitpunkt für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit den Aufsichtsbehörden abgestimmt. Zwischenzeitlich macht die Umsetzung der Planinhalte durch bauliche Entwicklung und aktuellen Modifizierungen der Nutzungsbestimmungen eine erneute Überarbeitung der Grünordnung und Zuordnung erforderlich.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden III. Änderung sind alle Grundstücke des Plangebietes analog dieser Entwicklung vermessen und Flächengrößen der Straßenparzellen katastermäßig exakt bestimmt. In den folgenden Tabellen sind die Flächen nummeriert aufgelistet. Gleichzeitig wird der jeweilige Kompensationsbedarf ermittelt und den Ausgleichsflächen gegenübergestellt bzw. zugeordnet. In einer weiteren Karte sind die Maßnahmen auf den einzelnen Kompensationsflächen im Sinne der Grünordnung dargestellt.

Der Gesamtkompensationsbedarf beläuft sich auf **725.455 m<sup>2</sup>** und teilt sich auf folgende Eingriffsbereiche auf:

- 84.426 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen
- 641.029 m<sup>2</sup> für die Bauflächen

---

<sup>1</sup> „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Kuschnerus 2010

### 3. Flächenbilanz und Eingriffsermittlung Verkehrsflächen und Nutzflächen

Eingriffsräume	Flächengröße	Summen	Faktor	Bewertung	Kompensationsbedarf	Summe
<b>Straßenverkehrsflächen</b>						
Pamplona-, Navarrastraße Roener Weg	54.738,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	60.211,80m <sup>2</sup>	
Borchener Straße Bestand	5.714,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	6.285,40m <sup>2</sup>	
Erschließungsstraße West	10.142,00m <sup>2</sup>		1,10		11.156,20m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche Er- schließung ADAC	611,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	672,10m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	1.775,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	1.952,50m <sup>2</sup>	
Leistungsrechtsfläche mit Weg	3.771,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	4.148,10m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme Verkehrsflächen</b>		<b>76751 m<sup>2</sup></b>			84.426,10m <sup>2</sup>	<b>84426 m<sup>2</sup></b>

<b>Industrielle Nutzflächen</b>						
GI 1	81.614,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	73.452,60m <sup>2</sup>	
GI 2	37.982,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	34.183,80m <sup>2</sup>	
GI 3	119.753,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	107.777,70m <sup>2</sup>	
In GI 3 bereits ausgeglichen Mischwerk Bestand	25.000,00m <sup>2</sup>			Bestand		
GI 4	106.603,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	95.942,70m <sup>2</sup>	
GI 5	26.651,00m <sup>2</sup>		0,90	bereits be- bauter Be- stand		
GI 6	46.384,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	41.745,60m <sup>2</sup>	
GI 7	94.265,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	84.838,50m <sup>2</sup>	
GI 8	110.681,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	99.612,90m <sup>2</sup>	
GI 9	10.428,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	9.385,20m <sup>2</sup>	
GI 10	55.489,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	49.940,10m <sup>2</sup>	
GI 11	15.380,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	13.842,00m <sup>2</sup>	
GI 12	27.820,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	25.038,00m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme GI-Gebiete</b>		<b>758050 m<sup>2</sup></b>			635.759,10m <sup>2</sup>	<b>635759 m<sup>2</sup></b>

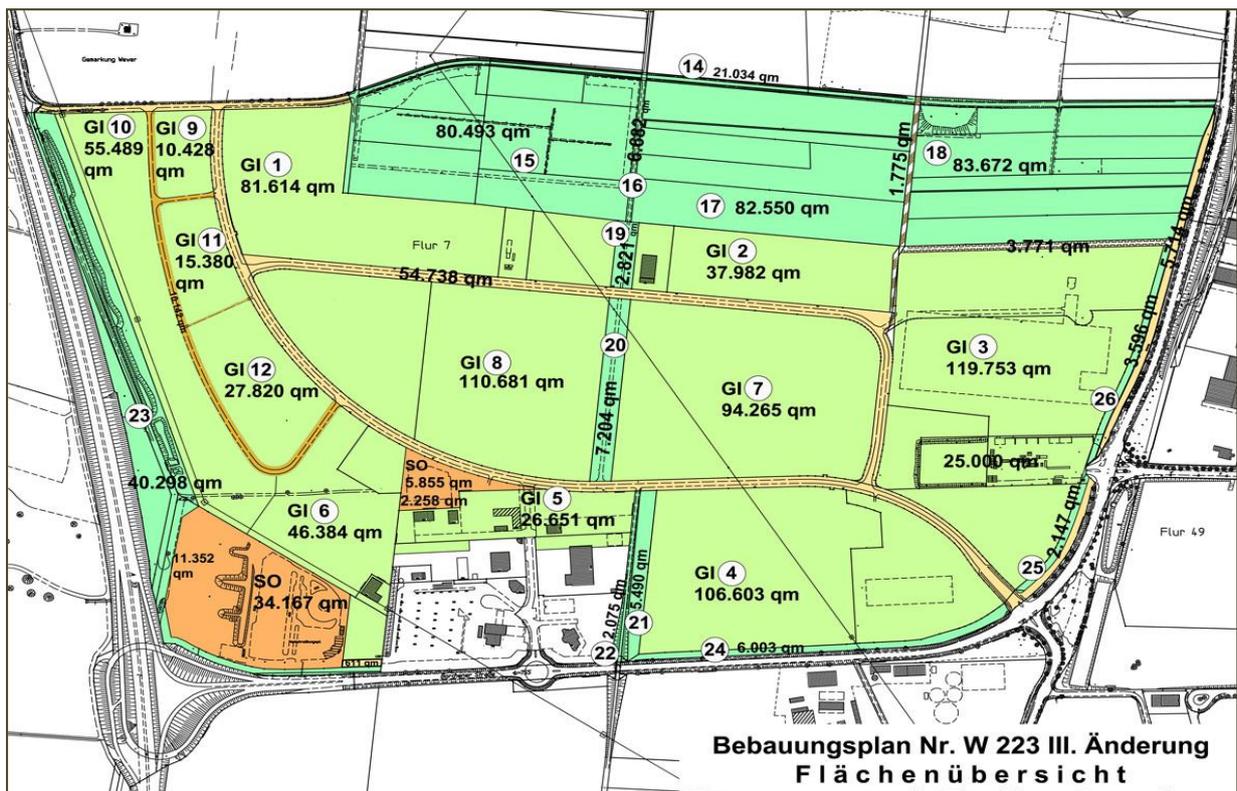
### 4. Grün- und Maßnahmenflächen

Grün- und Maßnah- menflächen im Plan- gebiet	Fläche		Faktor	Bemerkung	Ausgleich Verkehr	Ausgleich Bauen
Fläche 14 Roener Weg	21.034,00m <sup>2</sup>			Erschließungsfläche		
Fläche 15	80.493,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche	Zementwerk	
Fläche 16	6.682,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche	Zementwerk	
Fläche 17	82.550,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche	Zementwerk	
Fläche 18	83.672,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche	Zementwerk	
Fläche 19	2.821,00m <sup>2</sup>	3133./1.104*3,0=2821	1	Im B-Plan mit 1 bez.	2.821,00m <sup>2</sup>	
Fläche 20	7.204,00m <sup>2</sup>	8634./1.5,0*286=7204	1	Im B-Plan mit 2 bez.		7.204,00m <sup>2</sup>
Fläche 21	5.490,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 2 bez.		5.490,00m <sup>2</sup>
Fläche 22	2.075,00m <sup>2</sup>	3037./1.3,7*261=2075	1	Im B-Plan mit 1 bez.	2.075,00m <sup>2</sup>	
Fläche 23	40.298,00m <sup>2</sup>	42248./1.3,0*650=40298	1	Im B-Plan mit 1 bez.	40.298,00m <sup>2</sup>	
Fläche 24	6.003,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 1 bez.	6.003,00m <sup>2</sup>	
Fläche 25	2.147,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 1 bez.	2.147,00m <sup>2</sup>	
Fläche 26	3.596,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 2 bez.		3.596,00m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleich im Plangebiet</b>					<b>53344 m<sup>2</sup></b>	<b>16290 m<sup>2</sup></b>

## 5. Bilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	1232498 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Kompensationsbedarf	725455 m <sup>2</sup>
Zugeordnete Ausgleichsflächen im Plangebiet	69634 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes	622489 m <sup>2</sup>

## 6. Flächenübersicht



## 7. Zuordnung Ausgleich Verkehr

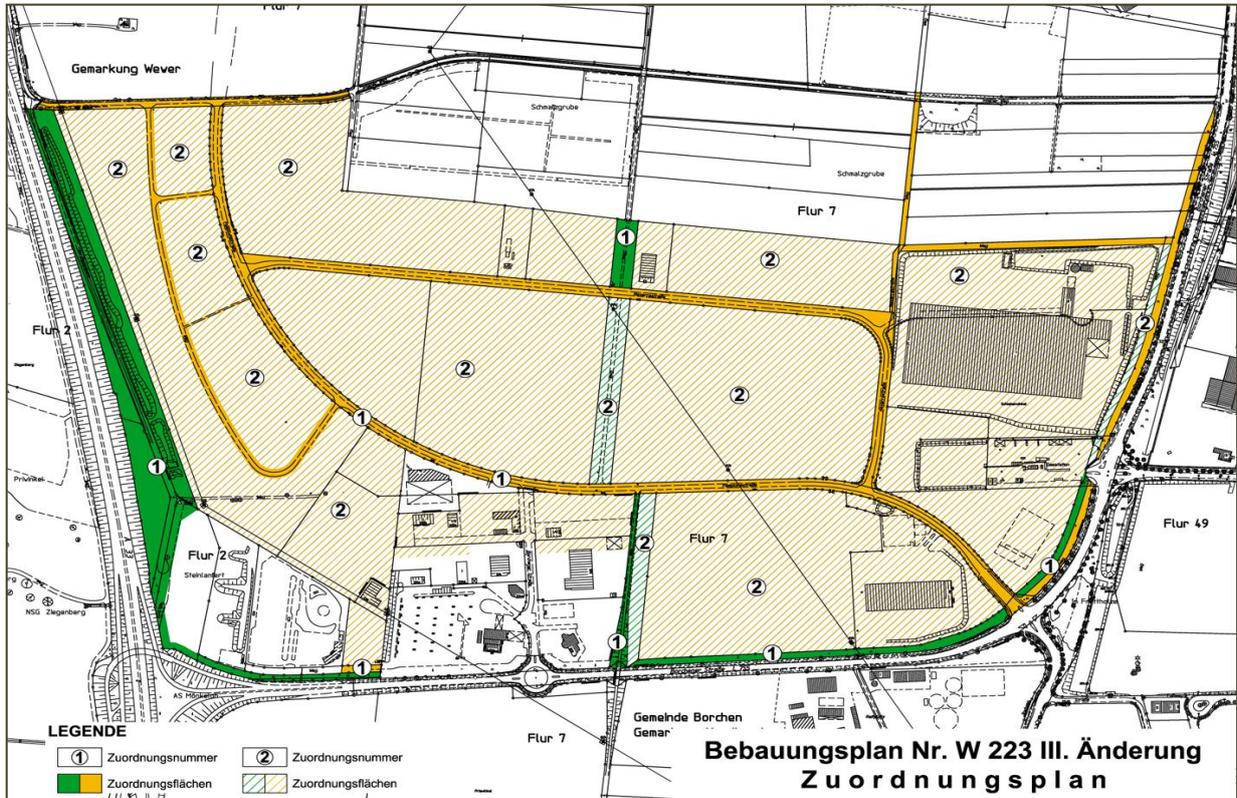
Ausgleichsflächen	Bezeichnung	
<b>Zuordnung Ausgleich Verkehrsflächen</b>		
Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden die <u>im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Flächen</u> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.	Flächen 19, 22, 23, 24 und 25	53344 m <sup>2</sup>
Darüber hinaus ist <u>außerhalb des Plangebietes eine im Grünordnungsplan mit 2 gekennzeichnete städtische Ausgleichsfläche</u> von 31100 m <sup>2</sup> in der Gemarkung Sande, Flur 1, Flurstücke 37 tw. und Flurstück 102 den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.		31100 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleich Verkehrsflächen</b>		<b>84444 m<sup>2</sup></b>
<b>Bedarf</b>		<b>84426 m<sup>2</sup></b>
<b>Der Nachweis ist erbracht mit Überschuss</b>		<b>18m<sup>2</sup></b>

## 8. Zuordnung Ausgleich Bauflächen

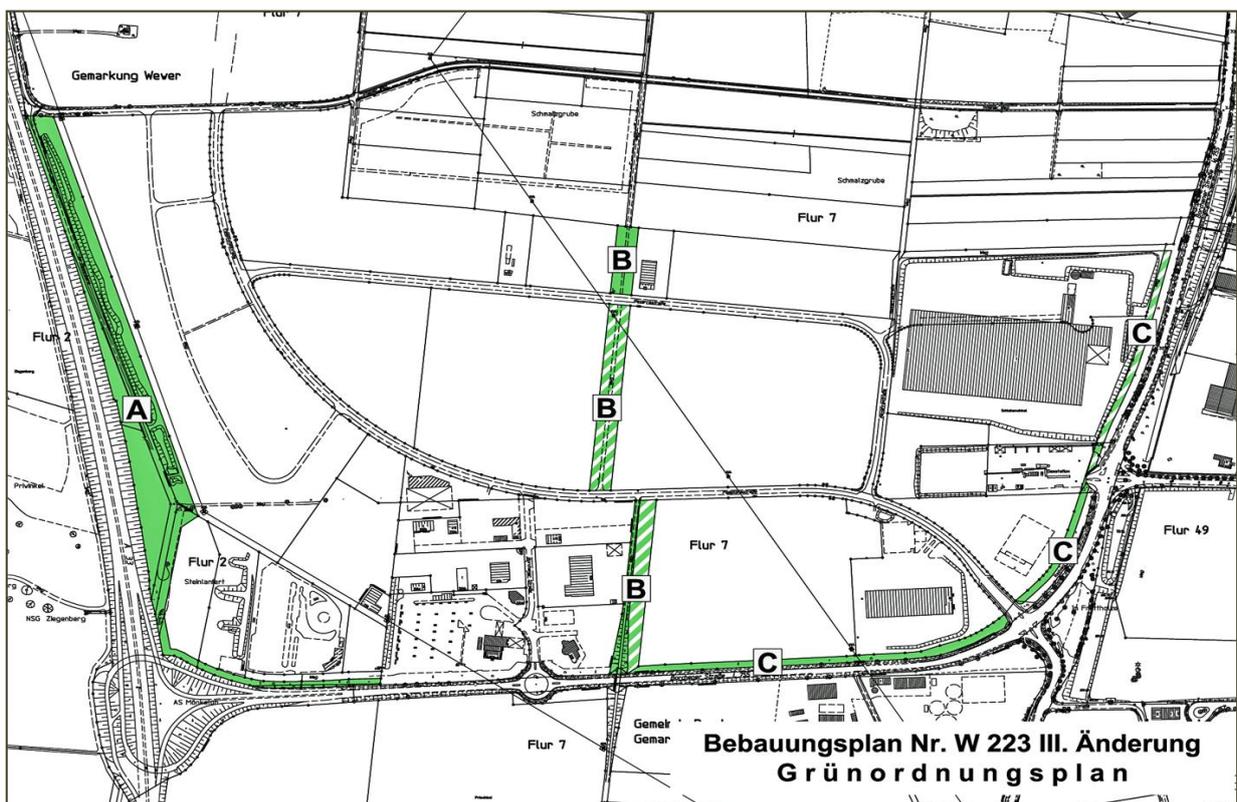
Zuordnung Ausgleich Bauflächen				
Fläche 26 siehe Zuordnungsplan	Im B-Plan mit 2 bez.	3.596,00 m <sup>2</sup>	1	3.596,00m <sup>2</sup>
Fläche 20 siehe Zuordnungsplan	Im B-Plan mit 2 bez.	7.204,00 m <sup>2</sup>	1	7.204,00m <sup>2</sup>
Fläche 21 siehe Zuordnungsplan	Im B-Plan mit 2 bez.	5.490,00 m <sup>2</sup>	1	5.490,00m <sup>2</sup>
Flächen aus dem städtischen Waldbesitz im Haxtergrund und Krumme Grund, die von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald umgewandelt werden, in einer Größe von 520.000 m <sup>2</sup> (52 ha)		520.000,00m <sup>2</sup>	1	520.000,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 22, Flurstück 40 (Kompensationsfläche Nr. 47) mit einer Teilfl. von 9.152 m <sup>2</sup>		9.152,00m <sup>2</sup>	1	9.152,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 23, Flurstück 180 (Kompensationsfläche Nr. 128) mit einer Teilfläche von 2.986 m <sup>2</sup>		2.986,00m <sup>2</sup>	1	2.986,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 302 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 142) mit einer Teilfläche von 7.028 m <sup>2</sup>		7.028,00m <sup>2</sup>	1	7.028,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 46, Flurstück 189 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 147) mit einer Teilfläche von 42.490 m <sup>2</sup>		42.490,00m <sup>2</sup>	1	42.490,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Neuenbeken, Flur 8, Flurstück 4 (Kompensationsfläche Nr. 115) mit einer Teilfläche von 12.339 m <sup>2</sup>		12.339,00m <sup>2</sup>	1	12.339,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 (Kompensationsfläche Nr. 146) mit einer Teilfläche von 4.572 m <sup>2</sup>		4.572,00m <sup>2</sup>	1	4.572,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Sande, Flur 1, Flurstücke 37 tlw. u. Flurstück 102 (Kompensationsfläche Nr. 149) mit Teilfläche von 4.800 m <sup>2</sup>		6.164,00m <sup>2</sup>	1	4.800,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 89) mit einer Teilfläche von 19.122 m <sup>2</sup>		19.122,00m <sup>2</sup>	1	19.122,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Nordborchen, Flur 7, Flurstück 1185 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 136): 2.250 m <sup>2</sup>		2.250,00m <sup>2</sup>	1	2.250,00m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleich Bauflächen</b>				<b>641029 m<sup>2</sup></b>
<b>Bedarf</b>				<b>641029 m<sup>2</sup></b>
<b>Der Nachweis ist erbracht</b>				

Bei den aufgeführten Kompensationsflächen mit handelt es sich um bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen, deren fachgerechte Umsetzung jederzeit nachweisbar ist. Somit sind für diese Flächen, wie auch die Forstflächen im Haxtergrund und Krumme Grund, die mit der Landschaftsbehörde abgestimmt sind, keine detaillierten Grünordnungspläne erforderlich.

### 9. Zuordnungsplan im Bebauungsplan



### 10. Grünordnungsplan im Bebauungsplan



## 10.1 Maßnahmen im Grünordnungsplan

### Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen: Entwicklung von naturnahen Waldflächen

- Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Waldpflanzen
- Entwicklung eines Waldrandes in den Randbereichen (10 m breit), vorgelagert ein Krautsaum (5m breit)
- Pflegeschnitt des Krautsaumes alle 5 Jahre im Spätsommer
- Einzäunung der Anpflanzungsflächen mit einem Wildschutzzaun sowie Aufstellen von Vogelsitzgelegenheiten

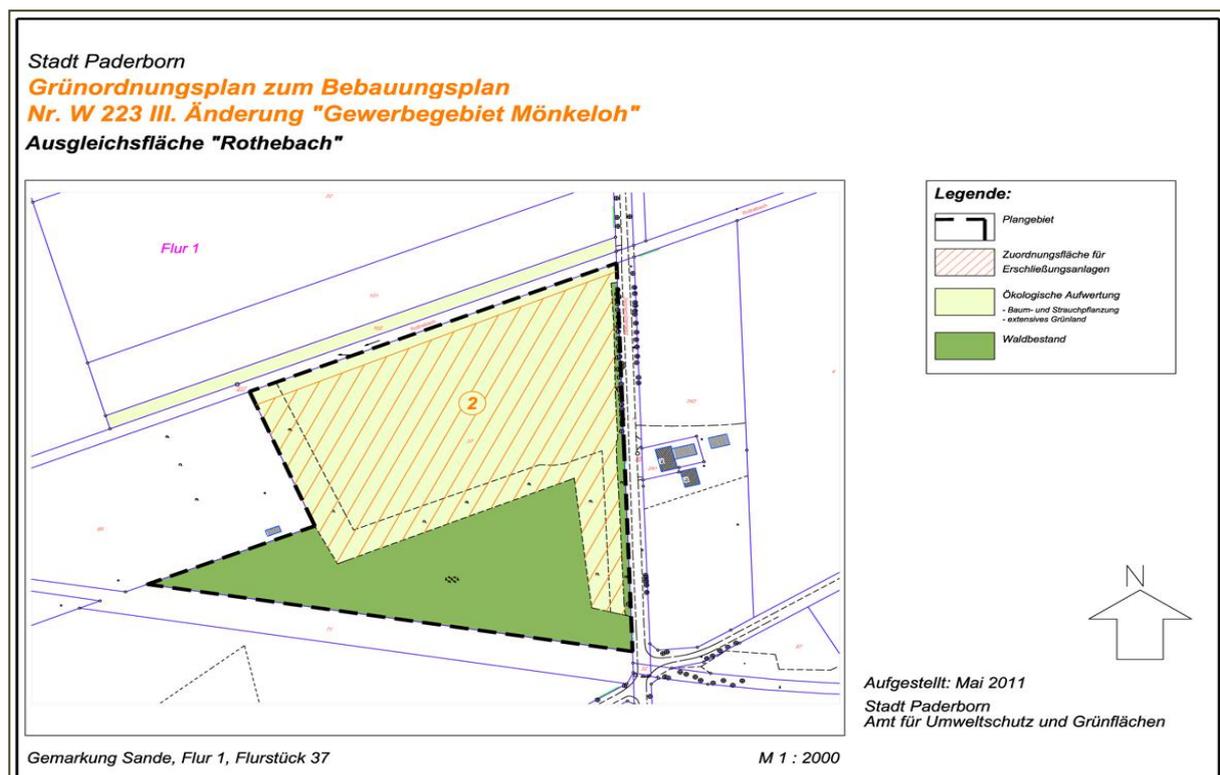
### Auf den mit „B“ bezeichneten Flächen: Entwicklung einer Baum- und Strauchpflanzung entlang der Grenze sowie eingestreuten Einzelbäumen

- Im Verlauf variiert die flächenhafte Anpflanzung in der Breite und wird zeitweise unterbrochen
- Wegbegleitend Solitär-Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppe, zusammengesetzt aus unterschiedlichen Baumarten
- offene Bereiche als extensives Grünland mit einer Mahd pro Jahr im Spätsommer (Mähgut entfernen)

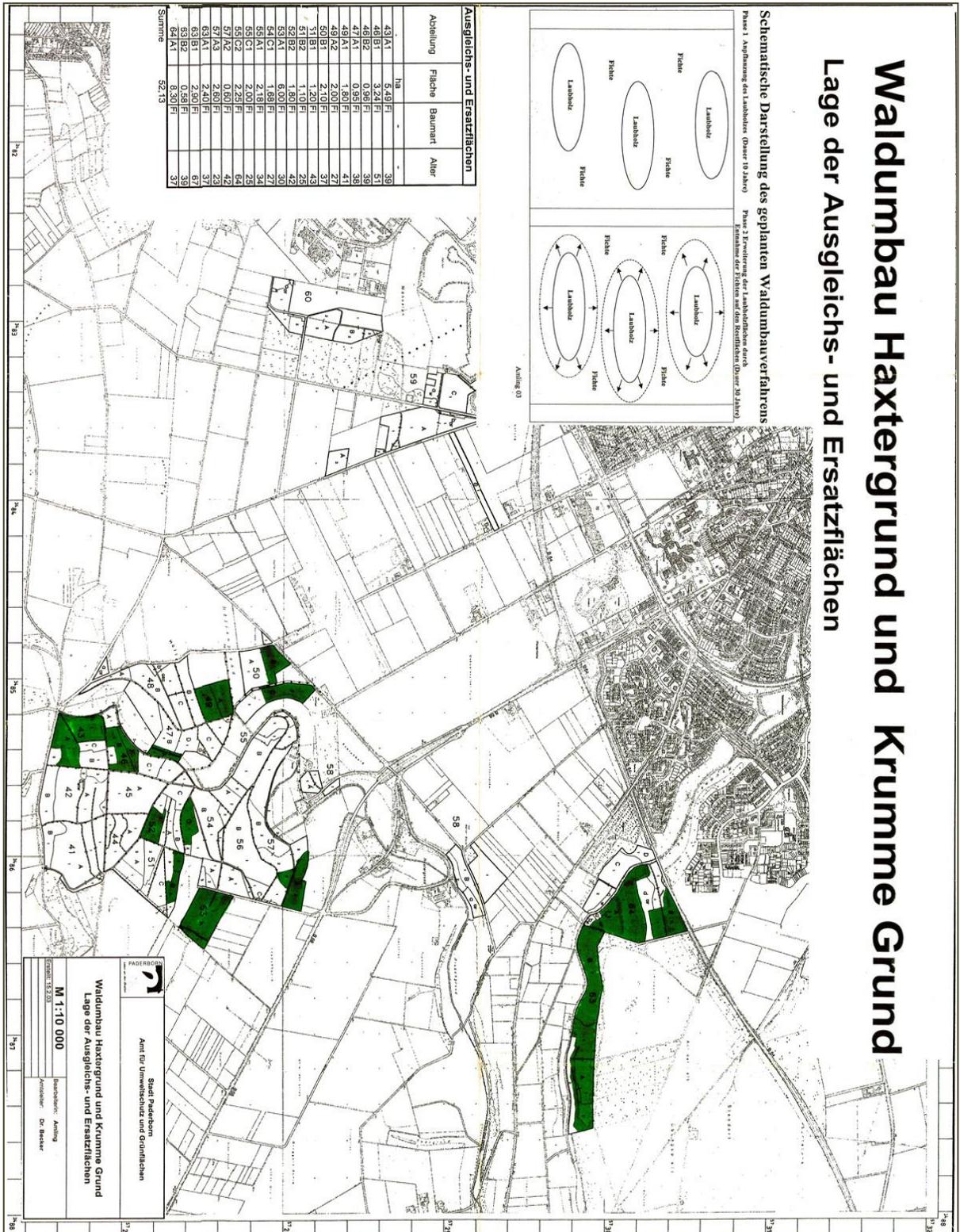
### Auf den mit „C“ bezeichneten Flächen: Entwicklung einer markanten Baumreihe

- Pflanzung von Solitär-Laubbäumen im Abstand von maximal 8 m
- Pflege des Grünstreifens als extensives Grünland mit zwei Mähgängen pro Jahr (Mähgut entfernen)

## 11. Grünordnungsplan außerhalb des Geltungsbereichs – Zuordnung Verkehr



12. Waldumbau Haxtergrund / Krumme Grund – Zuordnung Bauflächen



### **13. Kompensationsmaßnahmen für das Sondergebiet Verkehrsschulung**

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für das Sondergebiet Verkehrsschulung mit einer Größe von ca. 12.500 m<sup>2</sup> wird durch den Vorhabenträger (ADAC) mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und verortet. Bei der für die Erweiterung des Schulungsbereichs vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Somit können die Kompensationsbelange im Rahmen der Grundstückskaufverträge durch notarielle oder städtebauliche Verträge geregelt werden.

Aufgestellt:

Paderborn, 25. Mai 2011

i. A.

i. A.

Bühler

Brinkmann