STADT PADERBORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SN 286
„Marienloher Straße – Erweiterung Fa. Benteler“

Begründung mit Umweltbericht

Juli 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 286

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2. Anlass und Ziele

3. Planungsgrundlagen

3.1 Raumordnung und Landesplanung
3.2 Bebauungspläne und Flächennutzungsplan
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
3.4 Gewässer
3.5 Boden
3.6 Altlasten und Kampfmittel
3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung
4.2 Immissionsschutz
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Verkehr
4.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
4.6 Brandschutz
4.7 Grünordnung, Natur und Landschaft
4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
5.4 Eingriffsregelung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 **Bodenuntersuchungen für den Neubau eines Versandzentrums**, Paderborn Schloß Neuhaus, Marienloher Straße, Ing.-Büro HPC, Fuldatal, Juli 2011

A.2 **Schalltechnisches Gutachten** im Rahmen der Verfahren zur Errichtung eines Versandzentrums an der Marienloher Straße in Paderborn Schloß Neuhaus – Fortschreibung, AKUS GmbH Bielefeld, März 2012 sowie ergänzende Schreiben des Schallgutachters vom 21.03.2012, 14.05.2012 und 09.07.2012

A.3 **Neubau Versandzentrum Marienloher Straße, Verkehrstechnische Untersuchung,** Redeker GmbH, Detmold, Februar 2012 sowie Nachtrag, August 2012

A.4 **Neubau Versandzentrum Marienloher Straße, Anbindung Werkszufahrt/Süd an Marienloher Straße**, Redeker GmbH, Detmold, August 2012

A.5 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, NLU-Projektgesellschaft GmbH und Co.KG/Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Bölte, Bösensell/Paderborn-Schloß Neuhaus, April 2012 sowie ergänzende Stellungnahme vom 16.07.2012

A.6 **Landschaftspflegerische Eingriffsbeurteilung**, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Bölte, Paderborn-Schloß Neuhaus, April 2012

A.7 **Untersuchung des Einflusses des geplanten Versandzentrums der Fa. Benteler (Paderborn) in der Marienloher Straße auf das Klima in der Umgebung - Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse**, Ing.-Büro Matthias Rau, Wind-Wasser-Umwelt, Heilbronn, 20.06.2013

A.8 **Untersuchung des Einflusses des geplanten Versandzentrums der Fa. Benteler (Paderborn) in der Marienloher Straße auf das Klima in der Umgebung - Endfassung**, Ing.-Büro Matthias Rau, Wind-Wasser-Umwelt, Heilbronn, ...2013

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) Nr. SN 286 umfasst die Flächen des ehemaligen Bahnhofsgeländes von Schloß Neuhaus und ihren Anschluss an die Marienloher Straße. Das rd. 4,1 ha große Gebiet wird

- im Nordosten durch die Flächen der weiterhin genutzten Gütergleise,
- im Südosten durch das Gelände der Gasversorgungsstation am Ende der Straße An der Kapelle,
- im Südwesten durch die Parzelle der Kleinen Pader,
- im Norden durch bestehende Gewerbegrundstücke
- und in der äußersten nördlichen Spitze durch die Marienloher Straße bzw. den nördlich anschließenden bestehenden Standort der Fa. Benteler begrenzt.

Die Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz ist im Bestand mit Anschluss an die Marienloher Straße vorhanden. Diese führt in Richtung Osten über die Dubelohstraße zur Bundesstraße B 1 und weiter zur Autobahn A 33. Anbindungen an den ÖPNV sind über die örtlichen Buslinien (Hauptlinie 58) mit den nächstgelegenen Haltestellen an der Marienloher Straße in Höhe der Einmündung der Schillerstraße sowie der Einmündung der Benteler Straße in direkter Nachbarschaft des Plangebiets gegeben.

2 Anlass und Ziele

Die Firma Benteler beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandorts in Schloß Neuhaus im Bereich der Gütergleise auf der gegenüberliegenden Seite des bisherigen Standorts an der Marienloher Straße. Die Erweiterung besitzt für das Unternehmen eine große Dringlichkeit. In der gewachsenen innerörtlichen Lage hat die Firma in den letzten Jahren erforderliche Erweiterungen innerhalb der Flächen und Hallen des ursprünglichen Standorts vorgenommen. Derzeit wird hier in stark beengten Verhältnissen gearbeitet, die inneren Entwicklungsreserven sind mehr als ausgeschöpft. Höhere Kundenanforderungen an die Produkte erfordern nun zusätzliche Produktionsanlagen (Rohrverarbeitungsanlagen), die zusätzlichen Platzbedarf mit sich bringen. Die Lager- und Kommissionierungstätigkeiten müssen deshalb dringend zu einem großen Teil aus dem Produktionsstandort ausgelagert werden, um den Standort in seiner Kapazität dauerhaft zu sichern. Es handelt sich dabei um eine organisatorische Maßnahme, um Produktion und Betriebsabläufe im heutigen Umfang dauerhaft zu gewährleisten. Die Produktionskapazität sowie die Mitarbeiterzahl ändern sich dadurch i.W. nicht.

Die Flächen direkt an den Gütergleisen des ehemaligen Bahnhofs Schloß Neuhaus stehen bereits seit längerer Zeit im Besitz des Vorhabenträgers. Auch die Gütergleise selbst werden bereits lange für Rangiertätigkeiten genutzt. Daher bietet sich der angrenzende Bereich als Erweiterungsgelände an. Konkret ist die Errichtung eines Versandzentrums mit direktem Anschluss an die Bahntrasse geplant. Die im Hauptwerk hergestellten Güter sollen überwiegend per Bahn in das neue Versandzentrum gebracht und von dort per Lkw weitertransportiert werden.

Nach der Entwurfsplanung des Unternehmens soll dazu ein neues, automatisiertes Hochregallager mit bis zu 30 m Gesamthöhe im südöstlichen Teil des Plangebiets errichtet werden. Daran nordwestlich und südöstlich anschließend sollen weitere Lager- und Kommissionierungshallen mit jeweils rd. 16 m Gesamthöhe angeschlossen werden. Am nordöstlichen Rand sollen Gleistrassen teils durchgängig durch die Hallen geführt werden. Die Andockstationen der Lkw sind nach Südosten in Richtung der benachbarten Gasversorgungsanlage ausgerichtet. Zusätzliche Tore sind auf der Südwestseite dennoch erforderlich. Südöstlich des geplanten Versandzentrums liegen Rangierflächen, weiterhin ist eine Umfahrt der Hallen vorgesehen. Die Erschließung ist über eine grundsätzlich vorhandene Zufahrt des alten Bahngeländes an die Marienloher Straße nach Norden vorgesehen. Die bestehende Einmündung ist dafür in Richtung Westen zu verlagern und zu ertüchtigen. Das Vorhaben soll insgesamt in 4 Bauabschnitten realisiert werden.

Das Plangrundstück stellt sich überwiegend als weitgehend ungenutzte Ruderalfläche mit Gehölzbeständen insbesondere entlang der südwestlich verlaufenden Kleinen Pader sowie im östlichen Bereich dar. Ein Trampelpfad verläuft diagonal über die Fläche von Nord nach Süd. In Teilbereichen sind die Flächen durch Befahren und Rangieren verdichtet, teils werden sie als Bodenlager genutzt. Es handelt sich um das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Schloß Neuhaus, der Anfang der 1980er Jahre abgerissen wurde. Die Böden wurden danach aufgefüllt.

Nördlich der geplanten Erweiterungsfläche liegen direkt an der Marienloher Straße weitere Nutzungen mit gewerblichem Schwerpunkt, im Norden ist hier in einer Gaststätte auch eine Betriebswohnung vorhanden. Nordöstlich folgen unmittelbar die o.g. Gütergleise. Südöstlich liegen Versorgungsflächen (Gasversorgung), südwestlich das Berufsschulkolleg in der Straße An der Kapelle sowie mehrgeschossige Wohngebäude und im nordwestlichen Bereich der Betriebskindergarten der Fa. Benteler. Aus der Straße An der Kapelle zweigt ein Fuß-/Radweg nach Südosten ab und führt unter der B 1 hindurch in die Waldflächen um den Padersee.

Die Wohnbebauung liegt im Abstand von knapp 30 m zu den Betriebsflächen sowie mindestens rd. 40 zu den Hallen. Der geplante Standort des Hochregallagers liegt rd. 50 m östlich des nächstgelegenen Wohngebäudes. Vor diesem Hintergrund stand bei den Planungsüberlegungen des Unternehmens bereits frühzeitig das Thema des Schallschutzes im Vordergrund. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten ist daher bereits im Vorfeld eingeholt und anhand der im Zuge des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelten Projektplanung fortgeschrieben worden. Die Ergebnisse und daraus folgenden Planinhalte sind im Kapitel 4.2 „Immissionsschutz“ dargelegt.

Neben den Lärmschutzbelangen sind an dem geplanten Erweiterungsstandort weitere grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

- Für die verkehrliche Anbindung des geplanten Versandzentrums ist eine verkehrsgutachterliche Prüfung sowie eine Ausbauplanung für den Knotenpunktbereich zur Marienloher Straße in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachämtern durch das Unternehmen eingeholt worden und in den Entwurf eingeflossen. Besonders berücksichtigt wurde dabei der unmittelbar angrenzende Bahnübergang im Verlauf der Marienloher Straße. Aufgrund von Einwänden im Rahmen der Offenlage wurde ein Nachtrag der verkehrstechnischen Untersuchung eingeholt, der insbesondere eine aktuelle Verkehrszählung beinhaltet und auswertet.

- Eine Altlastenverdachtsfläche ist im Plangebiet nicht registriert. Da die Flächen vormals zum großen Teil zum Gelände des ehemaligen Bahnhofs gehörten und Bodenauffüllungen gegeben sind, ist unabhängig davon eine orientierende Untersuchung im Hinblick auf Altablagerungen durch das Unternehmen eingeholt worden.
- Aufgrund der bestehenden Strukturen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld kann eine Betroffenheit der Artenschutzbelange nicht von vorn herein ausgeschlossen werden. Nach Rücksprache des Artenschutzgutachters mit der unteren Landschaftsbehörde wird hier eine „worstcase“-Betrachtung auf Grundlage des örtlichen Lebensraumpotenzials und einer entsprechenden Auswertung vorliegender Daten zum allgemeinen Artenvorkommen für sinnvoll und angemessen erachtet. Im Ergebnis wurde keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgestellt. Im Rahmen der Offenlage wurden Beobachtungen der Arten Kuckuck, Nachtigall und weiterer Brutvogelarten angesprochen. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme des Artenschutzgutachters eingeholt. Die Beurteilung, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind, hat sich danach nicht geändert. Die eingeholte landschaftspflegerische Eingriffsbewertung hat ein rechnerisches Kompensationsdefizit von rd. 104.900 Biotopwertpunkten ergeben.
- Gegenüber der unmittelbar südwestlich am Gebietsrand verlaufenden Kleinen Pader ist ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen im Plangebiet zu berücksichtigen. Die Einleitung unverschmutzten Oberflächenwassers ist vorgesehen, dazu ist in Abstimmung mit den Fachbehörden eine Entwässerungsplanung erstellt worden, die ebenfalls in die Planunterlagen eingeflossen ist.

Die Planung ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da damit zur dauerhaften Sicherung des wichtigen örtlichen Unternehmensstandorts und der Arbeitsplätze beigetragen werden kann und die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft nach derzeitigem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt werden können.

Es ist noch herauszustellen, dass für das vorliegende konkrete Planvorhaben an dem Standort in enger Nachbarschaft zum übrigen (Wohn-)Siedlungsbereich und mit den speziellen Erschließungsanforderungen an der Marienloher Straße und den Gütergleisen das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als besonders geeignet angesehen wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, nur einem bestimmten Investor – Vorhabenträger – die Realisierung eines ganz konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Die möglichen Nutzungen, Betriebsabläufe und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen etc. können dabei gegenüber dem normalen „Angebots-Bebauungsplan“ sehr detailscharf definiert werden.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW) stellt Paderborn ein Oberzentrum im östlichen Teil des Landes dar, welches von einem solitären Verdichtungsgebiet umgeben ist. Die Stadt stellt somit einen übergeordneten Entwicklungsschwerpunkt dar. Sie ist Knotenpunkt mehrerer großräumiger Achsen, die Oberzentren verbinden, dies sind Bielefeld sowie der dortige übergeordnete Anschluss an die europäisch bedeutsame Achse der Autobahn A 2, Münster, Dortmund und Kassel mit Anbindung an die Nordsüdachse der A 7.

Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im Regionalplan (Stand: Gebietsentwicklungsplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, 2008) weitergeführt und konkretisiert.

Nach dem aktuellen Regionalplan von 2008 liegt das vorliegende Plangebiet im Süden des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) um die Marienloher Straße in Schloß Neuhaus. Es wird auf der Nordostseite von der Bahntrasse Paderborn – Bielefeld begrenzt, die im Regionalplan als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* ausgewiesen ist. Auf der Südostseite wird das Gebiet durch die Kleine Pader begrenzt, welche als *Fliessgewässer* dargestellt ist. Etwa 300 m bis 400 m nördlich der Marienloher Straße verläuft die Lippe, für die bereits im Regionalplan Überschwemmungsbereiche dargestellt sind, die teilweise fingerartig bis an die Marienloher Straße heranreichen. Diese berühren das Plangebiet selbst jedoch nicht. Weitere Freiraumdarstellungen bestehen im näheren Umfeld nicht. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kleinen Pader ist im Norden ebenfalls GIB dargestellt, im Süden folgt der südliche Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) von Schloß Neuhaus.

Etwas südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 1 als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr*, diese bindet im Westen an die Autobahn A 33 an, die in gleicher Art dargestellt ist. Der Anschluss an die B 1 ist über die Marienloher Straße und die Dubelohstraße in rd. 700 m Entfernung östlich zu erreichen.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine Erweiterung des nördlich der Marienloher Straße gelegenen Industriebetriebs durch ein Versandzentrum. Die Kleine Pader liegt insgesamt einschließlich ihrer Böschungsbereiche außerhalb des Plangebiets in der angrenzenden Parzelle. Der in das Plangebiet hineingreifende Gewässerrandstreifen von 5 m wird im vB-Plan gesichert. Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt Paderborn die Planung als den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Die landesplanerische Zustimmung wurde erteilt.

3.2 Bebauungspläne und Flächennutzungsplan

a) Bebauungspläne und planungsrechtliche Bestandssituation

Für den Betriebsstandort der Firma Benteler sowie die nördlich an der Kaiser-Heinrich-Straße und südlich um die Dr.-Grasso-Straße anschließenden Siedlungsbereiche wurde zu Beginn der 1990er Jahre eine Bebauungsplanung angestrebt. Das damalige Plangebiet umfasste zunächst auch die heute überplanten Flächen, vorgesehen war die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Der nördlich der Marienloher Straße gelegene Betriebsstandort sollte als Industriegebiet festgesetzt werden. Für das Industrie- und Gewerbegebiet war eine Lärmemissionskontingentierung nach damaligem Stand vorgesehen. Anschließend an das heutige Plangebiet Nr. SN 286 waren Mischgebietsflächen sowie allgemeine Wohngebiete geplant.

Der Bebauungsplan Nr. SN 151 ist jedoch abschließend 2000 nur zu einem kleinen Teil zur Rechtskraft gebracht worden (B-Plan Nr. SN 151 A). Dies betrifft die größten Teile der Wohnbebauung nördlich und südlich der Dr.-Grasso-Straße. Der dem heutigen Plangebiet Nr. SN 286 nächstgelegene Teil des rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiets liegt mindestens rd. 70 m entfernt. Es handelt sich um die bereits bei Aufstellung des B-Plans Nr. SN 151 A vorhandene Mehrfamilienhausbebauung rückwärtig der Schillerstraße bis zum Eckbereich An der Kapelle.

Die übrigen Teile des ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereichs wurden letztlich vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Die Planung wurde als Bebauungsplan Nr. SN 151 B weiterverfolgt, jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht. Dies betrifft i.W. die gewerblich-industriell genutzten Flächen an der Marienloher Straße, den Bereich des ehemaligen Bahnhofs von Schloß Neuhaus sowie die westlich der Kleinen Pader direkt anschließende Mehrfamilienhausbebauung östlich des nördlichen Abzweigs der Dr.-Grasso-Straße und die westlich anschließende Einzelhausbebauung um die Dr.-Grasso- und die Schillerstraße.

Der Bereich des ehemaligen Bahnhofs selbst im heutigen Plangebiet stellt eine nicht mit Gebäuden bebaute und kaum genutzte freie Fläche mit randlichem Gehölzbestand dar, die allerdings auch in Teilen baulich z.B. als Bodenlager genutzt wird. Im Übrigen wird sie zum Teil von Fußwegen durchzogen. Zumindest in nördlichen Teilbereichen ist hier nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Fläche nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, in den südlichen Teilen ist aber eher vom § 35 BauGB als Beurteilungsgrundlage auszugehen.

Östlich der Bahntrasse Paderborn – Bielefeld schließt der Bebauungsplan Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ mit dem Stand seiner II. Änderung an. Dieser setzt entlang der Marienloher Straße ein Gewerbegebiet fest, dieses ist auf kleinen Teilflächen im Nordosten im Eckbereich zur Dubelohstraße eingeschränkt auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Südlich an das Gewerbegebiet schließen bis zum Anschlussohr der B 1 auf öffentlichen Grünflächen Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel der extensiven Grünlandnutzung an. Die bestehende alte Hofstelle in der südlichen Verlängerung der Heisenbergstraße ist mit den umgebenden Flächen ebenfalls als Ausgleichsfläche überplant, hier jedoch auf privater Grünfläche. Auf der Nordseite der Marienloher Straße östlich der Bahntrasse gilt der Bebauungsplan Nr. SN 146 mit dem Stand der I. Änderung und setzt hier Versorgungsflächen für die Elektrizitätsversorgung sowie ein eingeschränktes Industriegebiet und Eingrünungsmaßnamen fest.

b) FNP-Darstellung im Plangebiet und im Umfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet Nr. SN 286 überwiegend als *Industriegebiet* sowie teilweise als *Gewerbegebiet* dar. Im Norden schließen weitere *Industriegebietsdarstellungen* an, im Osten die Bahntrasse Paderborn – Bielefeld als *Fläche für Bahnanlagen* und daran östlich anschließend die weitere Darstellung eines *Gewerbegebiets* sowie nordöstlich die Darstellung einer *Versorgungsfläche für die Elektrizitätsversorgung*. Südwestlich folgen *Flächen für Ausgleichsmaßnahmen* entlang der Kleinen Pader sowie der Fluss selbst als *Wasserfläche*. Weiter südwestlich schließen *Mischgebiets-* sowie *Wohnbauflächen* an. Im Südwesten befindet sich eine weitere *Versorgungsfläche*.

Die geplante Nutzung des Versandzentrums für die Fa. Benteler ist dem nördlich gelegenen Industriebetrieb direkt zuzuordnen. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass es sich um eine industrielle Nutzung handelt. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden vB-Plans Nr. SN 286 die 118. Änderung des Flächennutzungsplans, in der die bisherige Gewerbegebietsdarstellung im Südwesten ebenfalls in die Darstellung *Industriegebiet* geändert wird. Der vorliegende vB-Plan wird somit künftig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Der **Landschaftsplan „Sennelandschaft“** beginnt am rd. 750 m nördlich verlaufenden Schatenweg und erstreckt sich von dort nach Norden.

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet** (LSG). Das LSG „Fliessgewässer und Auen“ beginnt mindestens rd. 200 m nördlich entlang der Lippe sowie mindestens rd. 300 m südwestlich entlang der Pader. Das LSG „Paderborner und Bad Lippspringer Wälder“ sowie ein **geschützter Landschaftsbestandteil** (Teil des Walds an der Fürstenallee) auf der Südostseite der B 1 befindet sich mindestens rd. 200 m entfernt. Die Landschaftsschutzgebiete sind jeweils durch Verkehrstrassen und/oder Bebauung vollständig vom Plangebiet abgetrennt. Relevante Auswirkungen der Planung auf diese Bereiche sind somit nicht erkennbar.

Es befinden sich keine **FFH-Gebiete** und keine **EU-Vogelschutzgebiete** im Plangebiet oder dem näheren Umfeld.

Jenseits der Bahntrasse in Richtung der B 1 liegt das **geschützte Biotop** GB-4218-074, südlich der Berufsschule in der Straße An der Kapelle das geschützte Biotop GB-4218-010. Es handelt sich jeweils um seggen- und binsenreiche Nasswiesen. Auch gegenüber diesen Biotopen bestehen Zäsuren durch Verkehrstrassen, Bebauung sowie auch die Kleine Pader. Auswirkungen der Planung auf die Biotope sind daher nicht erkennbar. Das Plangebiet selbst ist 1997 als strukturreicher Grünlandkomplex mit Gehölzen kartiert und als **schutzwürdiges Biotop** BK-4218-065 in das Biotopkataster NRW aufgenommen worden. Diese naturschutzfachliche Wertigkeit ist aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Die bauliche Inanspruchnahme der im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche ist bereits nach dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Diese Zielsetzung wird heute weiterverfolgt, dabei ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. **Naturdenkmale** sind weder im Plangebiet, noch im Umfeld bekannt.

3.4 Gewässer

Im Plangebiet selbst bestehen i.W. keine **Oberflächengewässer**, lediglich im Süden verläuft direkt auf der Plangebietsgrenze ein Graben, der in die Kleine Pader mündet. Diese verläuft selbst südwestlich auf dem benachbarten Flurstück. Die Böschungen der Kleinen Pader greifen nicht in die überplanten Flächen hinein, allerdings liegt der 5 m breite erforderliche Uferrandstreifen teils innerhalb des Plangebiets und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Überschwemmungsgebiet ist für die Kleine Pader nicht festgesetzt, ihr Überflutungsgebiet liegt im Bereich des Plangebiets innerhalb der Flussparzelle.

3.5 Boden

Laut **Bodenkarte** NRW[1] kommen innerhalb der überplanten Flächen überwiegend sandig-tonige Lehmböden aus Gley und Nassgley (G2) vor. Diese besitzen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine meist geringe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht zwischen 4 und 8 dem bzw. z.T. zwischen 8 und 13 dm unter Flur. Zentral an der Bahntrasse ragt eine kleine Fläche stark sandiger Lehmböden mit Gley und Nassgley (G5) in das Plangebiet. Diese besitzen im Allgemeinen eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine meist mittlere Wasserdurchlässigkeit. Hier weist das Grundwasser Stände von 8 bis 13 dm, z.T. von 4 bis 8 dm auf. Stellenweise sind die Böden flutgefährdet.

Die eingeholte Bodenuntersuchung hat konkret ergeben, dass die Grundwasseroberfläche in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Pader in geringer Tiefe ansteht. *„In den Rammkernsondierungen, in denen Grundwasser festgestellt werden konnte, lag die Grundwasseroberfläche in einer Tiefe von 1,16 m bis 1,92 m unter Geländeoberfläche.“*[2]

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[3] treffen auf den überwiegend vorkommenden Boden G2 zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden ist dieser Boden mit der Stufe 1 „Grundwasserböden“ kartiert worden.

Die Flächen des Plangebiets waren bereits in der Vergangenheit zu großen Teilen baulich beansprucht durch die Bahnhofsanlagen Schloß Neuhaus. Sie sind zwar seit dem Abriss des Bahnhofs Anfang der 1980er Jahre weitgehend ungenutzt, wurden jedoch mit Auffüllungen versehen und damit stark überprägt. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt nach der o.g. Bodenuntersuchung zwischen 0,0 und 0,5 m im Nordosten sowie 1,15 und 1,4 m im Südwesten und nimmt nach Norden stetig zu. In Teilbereichen erfolgt eine Nutzung als Bodenlager.

Die somit bestehende Vorbelastung des Bodens und die anthropogene Nutzung haben zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens für die Grundwasserneubildung ge-

---

1 Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn; Krefeld 1989

2 Bodenuntersuchungen für den Neubau eines Versandzentrums, Paderborn Schloss Neuhaus, Marienloher Straße, Ing.-Büro HPC, Fuldatal, Juli 2011

3 Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

führt. Die Stadt Paderborn ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und - wie im vorliegenden Fall – die Fortentwicklung im Siedlungsbestand umgebungsverträglich zu sichern. Die vor Ort vorhandenen Vorbelastungen des Bodens sind bereits seit Jahrzehnten vorhanden.

Die Planung wird insbesondere aufgrund der Bestandsituation sowie der Lage im direkten Siedlungszusammenhang hier somit auch mit Blick auf die teilweise ursprünglich besonders schützenswerten Böden für sinnvoll und vertretbar erachtet. Der Bedeutung des Bodens im Plangebiet wird darüber hinaus dadurch Rechnung getragen, dass eine möglichst weitgehende Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort vorgesehen wird.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

3.6.1 Altlasten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 286 überplant den Standort des ehemaligen Bahnhofs von Schloß Neuhaus. Nach dem Rückbau des Bahnhofs Anfang der 1980er Jahre ist der Boden aufgefüllt worden. Im Rahmen der ehemaligen Nutzung sowie der Auffüllung kann es potentiell zu Kontaminationen des Bodens gekommen sein. Vor diesem Hintergrund ist für das Plangebiet geprüft worden, ob ein Altlastenverdacht gegeben ist. Zu den konkret durchgeführten Sondierungen und Analysen wird auf die Bodenuntersuchung selbst verwiesen.[4] Im Ergebnis wurden keinerlei Hinweise auf einen Altlastenverdacht festgestellt.

Weiterhin sind seitens der Fa. Benteler die angrenzenden Flächen des Rangierbahnhofs orientierend im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe sowie durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht worden. Für diese außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen wurden keine behebungspflichtigen Bodenverunreinigungen festgestellt. In Bezug auf abfalltechnische Gesichtspunkte ergab die Untersuchung des Rangierbahnhofs, dass dortiger Bodenaushub teilweise nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann.

Im Ergebnis wurden keine Kontaminationen im Plangebiet sowie am angrenzenden Rangierbahnhof festgestellt, die der Planung entgegen stünden oder die weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erfordern würden.

Unabhängig davon gilt generell, dass das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen ist, sofern z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten.

3.6.2 Kampfmittel

Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung des Plangebiets liegen bisher nicht vor. Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen sind, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können.
Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

---

[4] Bodenuntersuchungen für den Neubau eines Versandzentrums, Paderborn Schloss Neuhaus, Marienloher Straße, Ing.-Büro HPC, Fuldatal, Juli 2011

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Die Fundpunktkarte der Archäologen enthält rd. 300 m südöstlich einen Fundpunkt (zwei Hügelgräber, DKZ-Nr. 4218,57). Ein Baudenkmal besteht mit der Rochus-Kapelle rd. 100 m südwestlich (Objektnummer 224 der Paderborner Denkmalliste). Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Denkmale sind nicht erkennbar. Denkmalpflegerische Belange werden daher nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4 Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

4.1.1 Gebiet für ein Versandzentrum für Stahlerzeugnisse

Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um eine vorhabenbezogene Planung. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Einfügung des konkret geplanten Versandlagers für den nördlich der Marienloher Straße ortsansässigen Betrieb in den örtlichen Siedlungszusammenhang nach den bisherigen planerischen Überlegungen und Prüfungen für umsetzbar angesehen wird, nicht jedoch die Ansiedlung jeglicher gewerblich-industrieller Nutzung.

Dies schlägt sich auch in der Festsetzung der Nutzungsart nieder. Es wird somit kein Industriegebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern ein Gebiet für das konkret geplante Vorhaben eines „Versandlagers für Stahlerzeugnisse“. Zugelassen werden darüber hinaus diesem zugeordnete ergänzende Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Damit wird das Vorhaben nach bisherigem Kenntnisstand im Rahmen des vB-Plans ausreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein als angemessen angesehener Spielraum für die Umsetzung.

Für das Versandzentrum ist auf den Freiflächen im Außenraum eine reine Tagnutzung zwischen 6 und 22 Uhr vorgesehen. Nachts sind Tätigkeiten ausschließlich innerhalb der Hallen bzw. des Hochregallagers vorgesehen, die dazu in besonderer Weise zu dämmen sind. Diese Ausgangslage ist in die eingeholte schalltechnische Prüfung eingeflossen und stellt somit eine Nutzungsanforderung dar. Diese organisatorischen Regelungen sind in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen worden.

Neben den erforderlichen Regelungen der o.g. Betriebszeiten im Durchführungsvertrag erfolgt die Festsetzung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile im vB-Plan. Dies wird im folgenden Kapitel 4.2 „Immissionsschutz“ näher erläutert.

Durch die Festsetzungen sollen unter angemessener Berücksichtigung der Schallschutzbelange insbesondere der Wohnnachbarschaft ausreichende Spielräume für die Fortentwicklung des ansässigen Unternehmens am gegebenen Standort eröffnet werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von z.B. Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, Bordellen etc. ist somit hier nicht erforderlich, diese Nutzungen sind von vorn herein nicht zulässig.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1 Schallschutz

a) Herangehensweise

Die Situation im Plangebiet Nr. SN 286 und seinem Umfeld ist bereits heute durch das Aufeinandertreffen der seit Jahrzehnten bestehenden konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe/Industrie geprägt. Die gewerblich-industriellen Nutzungen westlich der Bahntrasse auf beiden Seiten der Marienloher Straße sowie die Wohnnutzungen um die Dr.-Grasso-Straße haben sich weitestgehend bereits vor 2000 ohne planungsrechtliche Steuerung nebeneinander entwickelt. Seit Anfang der 1990er Jahre bis 2000 wurde eine nachträgliche Steuerung durch Überplanung des gesamten Bereichs zwischen Bahntrasse, Kaiser-Heinrich-Straße, Schlossstraße und der Straße An der Kapelle verfolgt (B-Plan Nr. SN 151). Dieser Bebauungsplan wurde jedoch ausschließlich für die Wohnbebauung um die Dr.-Grasso-Straße zu Ende geführt.

Die damalige, nur zum Teil zu Ende geführte Planung hat im heutigen Plangebiet Gewerbe- und Industriegebietsflächen vorgesehen, die südwestlich der Kleinen Pader folgenden Mehrfamilienhäuser wurden weitgehend als Mischgebiet gesehen, weiter in Richtung Südwesten erfolgte eine Abstufung als allgemeines Wohngebiet.

Die Einstufung der Wohnhäuser entlang der Kleinen Pader als Mischgebiet erfolgte offenbar bereits damals mit dem Blick auf die örtlichen Vorbelastungen. Die Gebäude liegen im Einwirkungsbereich der rd. 120 m bis 150 m entfernt verlaufenden Gütergleise im Nordosten sowie der weiteren Gewerbebetriebe im Norden und Nordosten. Von Vorbelastungen ist somit auszugehen. Aufgrund der gegebenen Bau- und Erschließungsstruktur kann jedoch realistischer Weise nicht von einer Weiterentwicklung dieser Bebauung in Richtung eines Mischgebiets ausgegangen werden. Offenbar auch vor diesem Hintergrund wurde der B-Plan Nr. SN 151 für diese Flächen nicht zur Rechtskraft gebracht.

Festzuhalten ist, dass in der örtlichen Situation eine größere Gemengelage aus den konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstanden ist. Dies hat sich heute auch darin manifestiert, dass die Fa. Benteler 2008 einer Lärmminderungsplanung unterzogen wurde, die inzwischen durchgeführt wurde. Die messtechnische Überprüfung einer letzten, in 2012 durchgeführten Maßnahme soll im Januar 2013 erfolgen.

Daraus ergibt sich, dass in der örtlichen Situation bei der Betrachtung der für die Wohnnutzung zu Grunde zu legenden Orientierungs- bzw. Richtwerte davon auszu-

gehen ist, dass dazu eine Abwägung auf Grundlage des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen kann und muss.

Bei dem ungesteuerten Zusammentreffen von Wohn- und Gewerbe-/Industrienutzung ist diesbezüglich eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme zu beachten, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider „Seiten“ belastet ist. Diese kann nicht nur zur Pflichtigkeit dessen führen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht jener, die in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen siedeln. Die Rücksichtnahmepflicht bewirkt, dass von den Betroffenen in den Bereichen, in denen sich Wohnnutzungen in der Nähe gewerblicher und/oder industrieller Bebauung befinden, ein Mehr an Lärmimmissionen hinzunehmen ist, als in Bereichen, in denen der „reine“ Gebietscharakter etwa eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets gegeben ist. Umgekehrt werden in solchen Situationen den emittierenden Betrieben weitergehende Auflagen zur Begrenzung von Emissionen zugemutet, als wenn diese in einem „ungestörten“ Industriegebiet ansässig wären.

Die 2008 durchgeführte Lärmminderungsplanung für die Fa. Benteler dient zum einen dem verbesserten Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm, zum anderen auch der Sicherung des bedeutenden und arbeitsplatzintensiven ansässigen Betriebs am historisch gewachsenen Standort inmitten des Siedlungsbereichs von Schloß Neuhaus. Um diese Absicherung weiter zu unterstützen, ist eine Auslagerung von Lager- und Kommissionierungstätigkeiten aus dem eigentlichen Produktionsstandort nördlich der Marienloher Straße in die direkte Nähe zwingend erforderlich. Hierfür kommt ausschließlich das nun überplante Gebiet in Frage. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass hier ausreichend gewichtige Gründe vorliegen, das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme auch auf die vorliegende Erweiterungsplanung anzuwenden.

Daher sieht die Stadt die Zugrundelegung der Orientierungs-/Richtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) für die südwestlich benachbarten Wohnhäuser in der vorliegenden Situation noch als zumutbar an. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Lärmbelastung in diesem Rahmen zwar belästigenden, nicht jedoch gesundheitsgefährdenden Charakter aufweist. Da in Mischgebieten auch das Wohnen allgemein zulässig ist, ist es anerkannt, dass bei Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte davon auszugehen ist, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Nach dieser abwägenden Vorentscheidung ist das Schallgutachten auf die angestrebten Zielwerte ausgerichtet worden.[5] Im Zuge des Aufstellungsverfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine geänderte Bewertung erfordern würden.

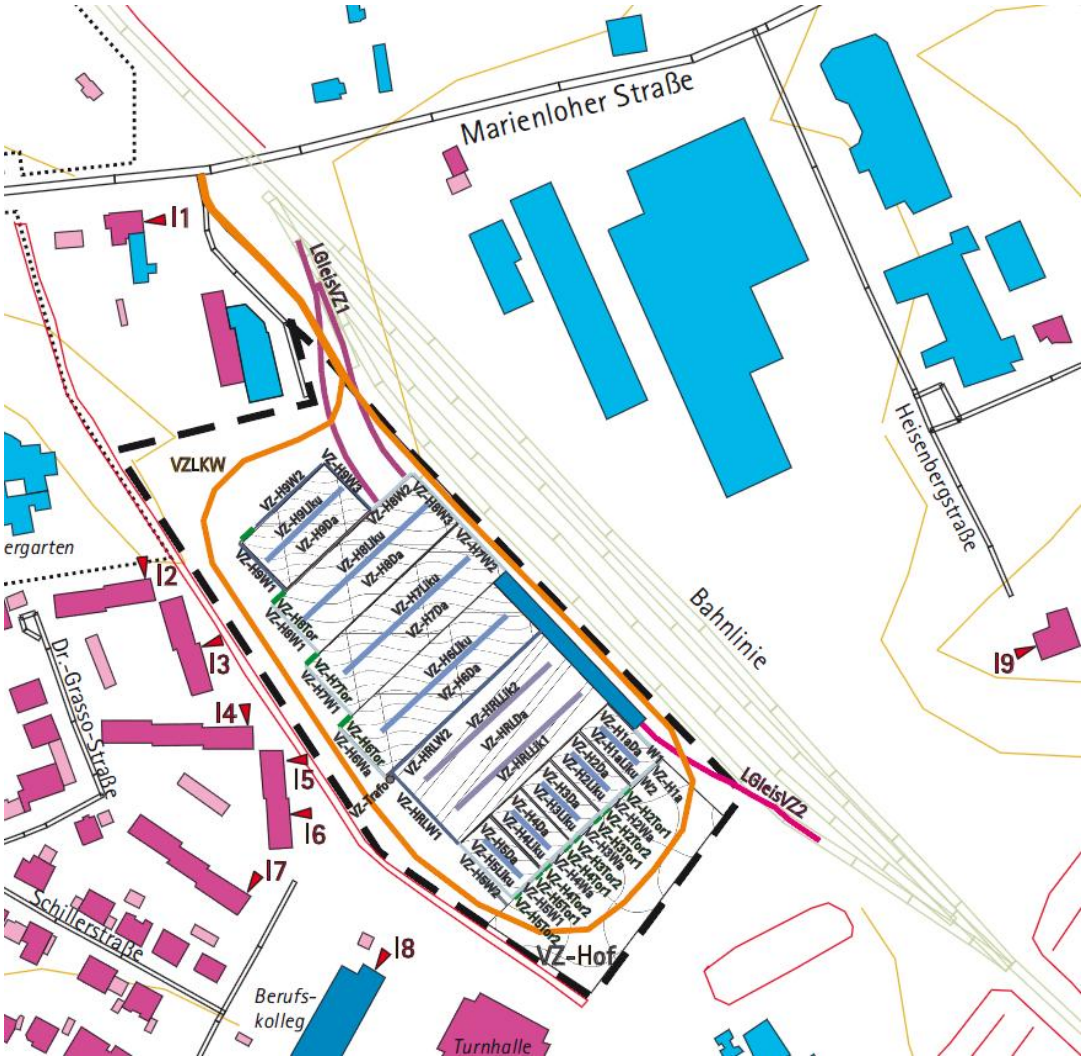
Neben der südwestlich benachbarten Wohnbebauung wurden in der schalltechnischen Untersuchung eine betriebsbezogene Wohnnutzung an der Marienloher Straße im Norden sowie ein Wohnstandort im Außenbereich im Osten als Immissionsorte betrachtet.

[5] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Errichtung eines Versandzentrums an der Marienloher Straße in Paderborn Schloss Neuhaus – Fortschreibung, März 2012

Tabelle 1: Immissionsorte für den vB-Plan Nr. SN 286

Bezeichnung	Planungsrecht	Zielwert (tags/nachts)	Bemerkungen
I1	GE (faktisch)	GE (65/50)	Ostfassade
I2	WA (faktisch)	MI (60/45)	Nordfassade
I3	WA (faktisch)	MI (60/45)	Ostfassade
I4	WA (faktisch)	MI (60/45)	Nordfassade
I5	WA (faktisch)	MI (60/45)	Ostfassade
I6	WA (faktisch)	MI (60/45)	Ostfassade
I7	WA (B-Plan)	MI (60/45)	Nordostfassade
I8	Schule (faktisch)	MI (60/45)	Nordostfassade
I9	Wohnen im Außenbereich	MI (60/45)	Südwestfassade

Auszug aus dem Schallgutachten: Immissionsorte und Schallquellen



Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich des Gewerbelärms liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, bei 60/45 dB(A) tags/nachts. Für Gewerbegebiete nennt die DIN 18005 entsprechende idealtypische Orientierungswerte von 65/50 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte für den Gewerbelärm entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für die jeweiligen Baugebiete.

b) Vorbelastung durch gewerbliche und industrielle Nutzungen im Umfeld

Neben der Zusatzbelastung durch die geplante Betriebserweiterung sind auch relevante Vorbelastungen in die schalltechnische Bewertung einzubeziehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Vorbelastung durch den bestehenden Betriebsstandort der Fa. Benteler nördlich der Marienloher Straße. Dabei ist nach den Ausführungen des Schallgutachters der Stand der zur Zeit mit einer letzten Maßnahme in Umsetzung befindlichen Lärmminderungsplanung zu berücksichtigen. Die Stadt schließt sich dem an, zur erforderlichen abschließenden Durchführung der Lärmminderungsplanung vor der letztlichen Umsetzung des geplanten Versandlagers ist eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

c) Schallschutzkonzeption und -maßnahmen

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und allgemeine Erläuterungen

Bei dem hier gegebenen Aufeinandertreffen von industrieller/gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung resultiert die Bedeutung des Immissionsschutzes im Rahmen von städtebaulichen Planungen gemäß § 1(6) BauGB aus den Grundsätzen der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen von städtebaulichen Nutzungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Die im Zusammenhang damit bedeutsamen Vorgaben erfahren eine Konkretisierung u.a. durch den in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz, wonach Immissionskonflikte möglichst durch eine entsprechende räumliche Zuordnung potentiell konfliktträchtiger Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren sind. Es wird eine räumliche Trennung emittierender Nutzungen einerseits und schutzbedürftiger Nutzungen andererseits mit dem Ziel einer weitestgehenden Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gefordert.

Nach dem Baugesetzbuch unterliegen öffentliche und private Belange, zu denen auch der Schallschutz zu zählen ist, der städtebaulichen Gesamtabwägung gemäß § 1(7) BauGB. Daher sind die Belange, die im Widerspruch zueinander stehen, mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Entsprechend ist im Rahmen der Gesamt-Abwägung über die Belange des Immissionsschutzes sowie ggf. dazu im Widerspruch stehende andere städtebauliche Belange in Rechnung zu stellen, dass die Verpflichtung zur Vermeidung von Immissionen - u.a. aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie hier bezüglich der Sicherung von nutzbaren Flächen für ein ortsansässiges Unternehmen - nicht uneingeschränkt gelten kann. Dies wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verdeutlicht:

"Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt allerdings auf Grenzen, vor denen auch der Gesetzgeber nicht die Augen verschließt. So soll nach § 1(2) Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten […] wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen […] schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. […]" (BVerwG, Urteil vom 22. März 2007 – 4 CN 2/06 –, Rn 15, juris)

Damit ist der Trennungsgrundsatz nicht als eine die städtebauliche Planung unmittelbar bindende Vorgabe – etwa im Sinne eines Verbots der Unterschreitung bestimmter Mindestabstände zwischen Wohnen und Gewerbe – zu verstehen, sondern vielmehr als ein planerisches Prinzip, zu dessen Anwendung sich die planende Gemeinde im Hinblick auf die jeweils zu betrachtende konkrete örtliche Situation in der bauleitplanerischen Abwägung zu stellen hat.

Wenn in Einzelfällen zwischen potentiell unverträglichen Nutzungen keine räumlichen Abstände eingehalten werden können, infolge derer schädliche Umwelteinwirkungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, muss deren Auftreten auf andere Weise vermieden werden.

In der vorgenannten Entscheidung vom 22. März 2007 führt das Bundesverwaltungsgericht darauf bezogen weiter aus: *"Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen […] dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen."*

Im Plangebiet Nr. SN 286 und seinem Umfeld ist eine komplexe Nachbarschaft aus Gewerbe/Industrie und Wohnen festzustellen. Diese resultiert im Ursprung aus der historisch entstandenen und heute nicht mehr zurückzudrehenden Siedlungsentwicklung im Osten von Schloß Neuhaus. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld bedarf es vor dem Hintergrund des betrieblichen Bestands im Umfeld und der Entwicklungsflächen im heutigen Plangebiet einer konkreten, vorhabenbezogenen Definition des Nutzungsmöglichkeiten des alten Bahnhofsgeländes, die eine dauerhafte und verbindliche Planungs- und Entwicklungssicherheit sowohl für die Wohnnachbarschaft als auch für den ortsansässigen Betrieb gewährleistet.

Eine solche Definition ist vorliegend nur konkret projektbezogen inklusive der technischen Lärmschutzvorkehrungen am geplanten Versandzentrum mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und Schallschutzmaßnahmen

Das Schallgutachten geht von einer Freiflächennutzung nur am Tag in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr aus. Die Betriebszeiten werden im Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

In Bezug auf bauliche Schutzvorkehrungen hat der Schallgutachter in seinen Berechnungen Vorgaben für die Schalldämmmaße von Außenbauteilen (Dächer, Wände und Tore) angenommen, die im Ergebnis schalltechnische Anforderungen darstellen. Diese sind in die Festsetzungen des vB-Plans differenziert eingeflossen und im Einzelnen der Plankarte zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergibt die schalltechnische Untersuchung folgende Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung durch das geplante Versandzentrum) in der jeweils am stärksten belasteten Geschossebene der umgebenden Immissionsorte:

Tabelle 2: Gesamt-Beurteilungspegel

Bezeichnung	Beurteilungspegel der Gesamtbelastung in dB(A		Zielwert (tags/nachts)
	Tag	Nacht	
I1	62	43	GE (65/50)
I2	58	45	MI (60/45)
I3	60	42	MI (60/45)
I4	59	43	MI (60/45)
I5	59	41	MI (60/45)
I6	54	39	MI (60/45)
I7	52	40	MI (60/45)
I8	53	39	MI (60/45)
I9	50	37	MI (60/45)

Die Tabelle zeigt, dass die am Immissionsort I1 zugrunde zu legenden idealtypischen Orientierungs-/Richtwerte für Gewerbegebiete deutlich unterschritten werden. An den Wohngebäuden I2 bis I5 werden die Orientierungs-/Richtwerte für Mischgebiete teils unterschritten, teils eingehalten. An den Immissionsorten I6 und I7 werden die Orientierungs-/Richtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Bei dem I7 handelt es sich um das einzige betroffene Wohngebäude in einem rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. An der Berufsschule (I8) werden die Orientierungs-/Richtwerte für Mischgebiete deutlich, um 7 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts unterschritten, wobei für die Schule nicht von einer schützenwerten Nachtnutzung ausgegangen werden muss. Am I9 (Wohnhaus im Außenbereich) werden die Orientierungs-/Richtwerte für Mischgebiete noch weiter unterschritten, die Beurteilungspegel liegen hier nah an den Werten für reine Wohngebiete.

Die mit der vorliegenden Planung vorbereitete Lärmsituation im Umfeld des Plangebiets wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der betroffenen privaten Belange untereinander für zumutbar angesehen. Mit der Vorgehensweise wird im Sinne des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den gewerblichen Belangen erreicht. Die Festsetzung bestimmter Einzel-Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Fall sinnvoll und zielführend, um das gewerblich-industrielle Nutzungspotenzial des ehemaligen Bahnhofsgeländes für den bestehenden Betrieb im direkten Siedlungszusammenhang zukunftssicher zu definieren.

4.2.2 Sonstige Immissionen

Verzicht auf Festsetzungen zum Schutz vor sonstigen Immissionen (außer Schall)
Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf andere Immissionen (z.B. auf Grundlage des Abstandserlasses mit Abstandsliste) werden hier nicht getroffen, da eine Relevanz weiterer Immissionen wie z.B. Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht etc. im vorliegenden Fall im Rahmen der Bauleitplanung bisher nicht erkennbar ist.

In Bezug auf die im Sinne der Seveso-II-Richtlinie sowie der Störfallverordnung heute zu beachtenden „Achtungsabstände“ ist im vorliegenden Fall bisher davon auszugehen, dass kein Betriebsbereich im Sinne der Störfallverordnung mit dem Umgang mit Gefahrstoffen im relevanten Umfang vorbereitet wird. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG wird hier diesbezüglich somit eingehalten.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Sinne einer effektiven baulichen Nutzung des Plangebiets mit einer **Grundflächenzahl GRZ** von 0,8 und einer **Baumassenzahl BMZ** von 10,0 entsprechend der Höchstmaße nach § 17 BauNVO festgesetzt. Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ durch die erforderlichen Hof- und Rangierflächen des Vorhabens wird voraussichtlich erforderlich. Dies wird auf dem vorbelasteten Standort des ehemaligen Bahnhofsgeländes für vertretbar erachtet. Daher wird eine **GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen etc. bis höchstens 0,88** als Ausnahmeregelung auf Grundlage des § 19(4) Satz 3 BauNVO in die Festsetzungen aufgenommen.

Im Plangebiet ist ein Hochregallager sowie ergänzende Hallen geplant. Auf der **Höhenentwicklung** liegt somit besonderes Augenmerk. Die getroffenen Festsetzungen von höchstens 30 m über Grund für das Hochregallager sowie höchstens 16 m über Grund zuzüglich einer ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit von 3 m für untergeordnete Bauteile für die weiteren Hallen sollen die erforderlichen Bauhöhen für die geplanten Nutzung sichern und gleichzeitig eine verlässliche Begrenzung definieren. Damit soll eine möglichst weitgehende Rücksicht auf die Einbindung in das stadträumliche Umfeld und das Stadtbild genommen werden, das geplante Hochregallager wird jedoch eine spürbare Wirkung im direkten Umfeld sowie auch eine Fernwirkung mit sich bringen. Diese soll durch Maßnahmen der Baugestaltung und Begrünung soweit möglich relativiert werden. Nähere Vorgaben dazu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Mit Blick auf die flächenmäßige Begrenzung des geplanten Hochregallagers, die verbleibenden Abstände zur benachbarten Wohnbebauung, die nordöstliche Lage gegenüber dieser sowie den dazwischenliegenden Grünbereich der Kleinen Pader geht die Stadt davon aus, dass von dem künftigen Baukörper keine erdrückende Wirkung auf die Umgebung ausgeht.

Die Bauweise wird klarstellend als **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise definiert. Die Abweichung betrifft die zugelassene Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Die **überbaubaren Flächen** werden vorhabenbezogen eng an den geplanten Baukörper angelegt. Überschreitungsmöglichkeiten werden nur als Ausnahme in begrenztem Umfang zugelassen, um z.B. angebaute technische Bauteile oder eine gewisse südöstliche Verschiebung des Bauköpers zu berücksichtigen.

Exkurs zur Verträglichkeit der geplanten Bauvolumina/Baukörper in nordöstlicher Nachbarschaft zum Wohnsiedlungsbereich südwestlich der Kleinen Pader

Bei Ausschöpfung der für das Hochregallager festgesetzten maximalen Bauhöhe beträgt die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche 24 m. Der Abstand der überbaubaren Flächen bzw. des Hochregallagers beträgt nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mindestens rd. 25 m. Die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind somit bereits im Bauleitplan berücksichtigt. In der Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass eine Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen darauf hindeutet, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird. In Bezug auf eine mögliche „erdrückende Wirkung“ von besonders großen, ggf. „übermächtigen“ Gebäuden kann aber über die bauordnungsrechtliche Berücksichtigung der Nachbarbelange hinaus auch eine städtebauliche Einzelfallprüfung erforderlich sein. Dabei spielen folgende Aspekte eine Rolle:

- Die Ausmaße der unterschiedlichen Baukörper in ihrem Verhältnis zueinander,
- die Bauhöhe,
- die Ausdehnung und Gestaltung der Fassaden,
- die Lage der Gebäude zueinander (z.B. Verschattung, Grundrissgestaltung, Lage der Außenwohnbereiche),
- die Entfernung zwischen den Baukörpern bzw. Grundstücksgrenzen.

Diese städtebauliche Einzelfallprüfung kommt hier zu folgendem Ergebnis:

- Lage der Gebäude zueinander

Das geplante Versandzentrum liegt vollständig nordöstlich und somit nur auf einer Seite des benachbarten Wohngebiets. Das Hochregallager liegt östlich. Auch wenn eine künftige Nachbarschaft zu einem bis zu 30 m hohen Gebäude für die betroffenen Wohnanlieger gegenüber der bisher bestehenden Freifläche eine spürbare Verschlechterung darstellt, ist bereits aus diesem Grund davon auszugehen, dass ein vertretbares Nebeneinander möglich ist und z.B. die Wohnbebauung nicht „eingemauert“ wird.

Die südwestlich/westlich nächstgelegenen dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind L-förmig auf zwei südwestlich ausgerichtete Innenhöfe orientiert. Aufgrund dieser Gebäudestellung ist zu erwarten, dass Wohn- und Aufenthaltsräume jeweils überwiegend nach Süden und Westen - und damit abgewandt von dem geplanten Versandzentrum - ausgerichtet sind. Die dort ausschließlich nach Süden und Westen ausgerichteten Balkone deuten ebenfalls darauf hin. Ausblicke aus den in Richtung Süden und Westen orientierten Fassaden der Wohngebäude werden durch das geplante Versandzentrum bereits aufgrund der Lage der Gebäude zueinander nicht beeinträchtigt.

- Bauhöhe, Ausdehnung der Fassaden, Entfernung zwischen den Baukörpern bzw. Grundstücksgrenzen

Die benachbarten Wohnhäuser im Wohngebiet stehen schräg zu ihrer nordöstlichen Grundstücksgrenze, ihr Südteil ist nach Westen von dieser Grenze weggedreht. Der Nordteil der nächstgelegenen Gebäude steht im Abstand von rd. 4,5 m zur Grenze, ihr Südteil aber jeweils im Abstand von rd. 26 m zur Grenze. Zwischen dem Grundstück der Wohnhäuser und dem Vorhabengrundstück liegt die rd. 7 – 8 m breite Parzelle der Kleinen Pader.

Summiert man diese Maße sowie den geplanten Abstand des bis zu 30 m hohen Hochregallagers auf dem Vorhabengrundstück, ergibt sich ein Mindestabstand von rd. 50 m im Norden bzw. rd. 80 m im Süden zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden Dr.-Grasso-Straße 31,33 und 35 und dem geplanten bis zu 30 m hohen und in Richtung der Wohnbebauung rd. 47 m breiten Baukörper. Der Abstand des geplanten Hochregallagers von der Grenze des benachbarten Wohngrundstücks liegt wegen der dazwischen liegenden Kleinen Pader bei mindestens rd. 32 m.

Die tatsächlichen Abstände zwischen den verschiedenen Baukörpern gehen somit deutlich über die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände hinaus.

- Ausmaße der unterschiedlichen Baukörper in ihrem Verhältnis zueinander

In Bezug auf die Größenverhältnisse der nächstgelegenen Wohnbebauung im Südwesten/Westen und des geplanten Hochregallagers ist deutlich, dass das letzteres natürlich wesentlich mehr Masse aufweisen wird, als die Mehrfamilienhäuser.

Trotzdem ist festzuhalten, dass es sich auch bei der betroffenen Wohnbebauung bereits um eine größere Struktur und nicht z.B. um kleinteilige „Einfamilienhäuser“ handelt. Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind um einen nach Südwesten orientierten Innenhof aufgereiht. Diese bilden somit in diese Richtungen jeweils einen zusammenhängend wahrnehmbaren baulichen Rücken von rd. 45 x 70 m Kantenlänge. Die Gebäude sind dreigeschossig mit Sockel.

- Gestaltung der Fassaden

Für die Fassaden des geplanten Versandzentrums ist eine ruhige, helle Gestaltung vorgesehen und im Durchführungsvertrag vereinbart. Dadurch wird die Wirkung auf die Nachbarschaft gemindert. Dies wird durch die folgenden Visualisierungen verdeutlich:

Blick aus der Straße An der Kapelle

Blick aus Richtung Betriebskindergarten Benteler

Blick aus Richtung Marienloher Straße über die Gleisanlagen

- Verschattung

Die nordöstliche/östliche Lage des Vorhabens zu den Wohnhäusern stellt sich auch in Bezug auf die veränderte Verschattungssituation als günstig dar. Verschattungsdiagramme zeigen, dass das geplante Versandzentrum auch bei einer Höhe des Hochregallagers von 30 m über Grund für die Wohnhäuser im Südwesten über die Jahreszeiten hinweg auch vormittags um 10:00 Uhr keine nennenswerte zusätzliche Verschattung verursachen wird. Leichte Verschattungen liegen danach in den Morgen-/Vormittagsstunden über die verschiedenen Jahreszeiten hinweg jeweils gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Vorhabengrundstück und überschreiten diese nicht. Die vorbereitete Verschattungssituation wird durch die auf den letzten Seiten dieser Begründung beigefügten Verschattungsdiagramme verdeutlicht (erstellt mit WS LandCAD).

- Sonstige Aspekte

Die Lage des geplanten Versandzentrums jenseits der Kleinen Pader wirkt sich nicht nur in Bezug auf den dadurch etwas vergrößerten Abstand zwischen dem Vorhaben und der Wohnnutzung positiv aus. Auch der teils hohe, dichte Gehölzbestand entlang der Kleinen Pader mindert die Auswirkungen eines vorgesehenen, besonders hohen Baukörpers auf die Nachbarschaft bereits deutlich. Nach dem Augenschein ist zu erwarten, dass dieser Gehölzbestand ein künftiges 30 m hohes Hochregallager beim Blick aus den Fenstern der benachbarten Wohnbebauung zumindest zu großen Teilen bereits verdeckt.

Die getroffene Festsetzung zur Weiterentwicklung des Gehölzstreifens auf dem Vorhabengrundstück unter möglichst weitgehender Einbeziehung der bestehenden Gehölze wirkt zusätzlich mindernd, da die bestehende „grüne Wand“ dadurch dauerhaft „verdichtet“ wird.

Die Abstände zwischen Versandzentrum und Wohnbebauung werden hier mit Blick auf die dargelegten Rahmenbedingungen insgesamt als noch vertretbar und zumutbar angesehen. Diese Bewertung erfolgt analog zur einschlägigen Rechtsprechung des OVG NRW, die vergleichbare bzw. sogar geringere Abstände bereits als zumutbar angesehen hat. Eine Rücksichtslosigkeit der Entwicklung des geplanten Versandzentrums mit bis zu 30 m Bauhöhe ist somit auch in Bezug auf die Größenverhältnisse der Gebäude untereinander nicht zu sehen. Vorgegebene Eingrünungsmaßnahmen und Fassadengestaltung mindern die Wirkung des Vorhabens auf die Umgebung. Auch der Bezug von Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern in Richtung des Vorhabens wird vor diesem Hintergrund noch als vertretbar angesehen.

4.4 Verkehr

Mit Blick auf die Verlagerungen des Lkw-Verkehrsaufkommens durch das geplante Versandzentrums und die Nähe zum östlich in der Marienloher Straße gelegenen Bahnübergang ist ein Verkehrsgutachten eingeholt worden.[6] Dieses prognostiziert auf Basis der Verkehrsdaten von 2002 die künftige Belastung der Marienloher Straße auf den Prognosehorizont 2015 und trifft auf dieser Grundlage Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Marienloher Straße sowie der bestehenden Betriebszufahrt der Fa. Benteler und der künftigen Zufahrt des geplanten Versandzentrums.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen sind nach HBS für den Knotenpunktstyp „Kreuzungen und Einmündungen mit Vorfahrtsbeschilderung“ durchgeführt worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung der geplanten Anbindung des künftigen Versandzentrums an die Marienloher Straße von einem nahezu ungehinderten Passieren durch die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer auszugehen ist. Die Marienloher Straße besitzt somit nach HBS die Qualitätsstufe A auch unter Berücksichtigung der neuen Zufahrtssituation. Lediglich in den einmündenden Werksstraßen ist von einer Abstufung der Leistungsfähigkeit in die Qualitätsstufe C auszugehen. Dies ist nach Angaben des Verkehrsgutachters jedoch für diese Verkehrsbeziehung vertretbar.

Die verwendeten Eingangsdaten der Verkehrsuntersuchungen wurden aufgrund einer Einwendung im Rahmen der Offenlage im August 2012 durch eine Verkehrszählung überprüft. Dabei wurde am Donnerstag, 23.08.2012, eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Ergebnis hält der Verkehrsgutachter in Bezug auf die Verkehrsbelastung der Marienloher Straße Folgendes fest:

„Danach lag die max. stündliche Verkehrsbelastung am Zähltag bei 800 Pkw-E und ermittelt sich nach Hochrechnung der Kurzzeitzählung gemäß HBS für den Gesamtquerschnitt der Marienloher Straße die werktägliche Bemessungsverkehrsstärke MSVw mit 937 Fz/h.

[6] Neubau Versandzentrum Marienloher Straße, Verkehrstechnische Untersuchung, Redeker GmbH, Detmold, Februar 2012

Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung der verkehrstechnischen Untersuchung vom Februar 2012 wurde als Prognose in der Spitzenstunde eine Verkehrsstärke von 955 Fz/h (Pkw-E) zugrunde gelegt. Diese Verkehrsstärke liegt über der am Zähltag ermittelten max. stündnlichen Verkehrsbelastung und auch über der Verkehrsstärke des werktäglichen Bemessungsverkehrs MSVw. Von daher ist im Vergleich zu den Erhebungsdaten die zugrunde gelegte Verkehrsstärke der verkehrstechnischen Untersuchung vom Februar 2012 im Ansatz als eher konservativ und mit ausreichender Sicherheit für die Bemessung einzustufen.“

Auf Grundlage der Verkehrszählung wurden weitere Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung vom Februar 2012 sind dabei bestätigt worden. Die Stadt schließt sich der Bewertung durch den Verkehrsgutachter an.

Bei der Verkehrszählung im August 2012 wurden auch die Schließzeiten des Bahnübergangs aufgenommen. Im Ergebnis hält der Verkehrsgutachter in Bezug auf den Bahnübergang Folgendes fest:

„Die Zeit vom Schließen bis zum Wiederöffnen des Bahnübergangs beträgt danach i.M. rd. 35 s/Vorgang bei Staulängen von 0 bis max. 11 Pkw-E. Eine signifikante Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs der Marienloher Straße war dabei nicht festzustellen. Nach dem Öffnen der Schrankenanlage löste sich der Wartestau innerhalb kurzer Zeit wieder auf.“

Die Zählung hat gezeigt, dass der Bahnübergang am Zähltag zwischen 15 und 19 Uhr maximal rd. zweieinhalb Minuten je Stunde geschlossen war. Auch aus diesem Blickpunkt ist somit keine relevante Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Marienloher Straße festzustellen. Selbst wenn man von einer Verdopplung der Schließzeit des Bahnübergangs ausginge, ergäben sich 5 Minuten je Stunde. Der Bahnübergang wäre selbst bei einer solchen Annahme „auf der sicheren Seite“ weniger als 10 % einer Stunde geschlossen. Insgesamt wird der geplante Betriebsablauf mit dem Transport zum Versandzentrum über die Marienloher Straße somit für verträglich erachtet.

Der Planung entgegenstehende Belange oder ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf wurden insgesamt nicht festgestellt.

Für die Einmündung selbst ist eine Verlagerung in Richtung Westen und eine Aufweitung mit Integration einer Mittelinsel für die Querung durch Fußgänger erforderlich. Die Radfahrer werden auf einer markierten Spur entlang der Fahrbahn geführt. Auf diese Weise kann auch die nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens erforderliche Stauraumlänge für Linksabbieger in das Plangebiet aus der Marienloher Straße gewährleistet werden. Eine entsprechende Ausbauplanung als Grundlage für die Festsetzungen des vB-Plans Nr. SN 286 ist ebenfalls durch den Verkehrsgutachter erstellt worden.[7] Zusätzlich empfiehlt der Verkehrsgutachter Vorsignalisierungen des Bahnübergangs, um das Räumen des Bahnübergangs zu erleichtern. Nach Auskunft des Gutachters sind diese Vorsignale jedoch nicht Bedingung für die Verträglichkeit der Anbindung.

[7] Neubau Versandzentrum Marienloher Straße, Anbindung Werkszufahrt/Süd an Marienloher Straße, Redeker GmbH, Detmold, Februar 2012

Das Gelände grenzt unmittelbar an die **Gütergleise** des ehemaligen Bahnhofs Schloß Neuhaus an, ein Anschluss ist vorgesehen. Nach bisherigem Stand sollen die erforderlichen eisenbahnrechtlichen Verfahren parallel zur vorliegenden Bauleitplanung durch den Vorhabenträger verfolgt werden.

Die Deutschen Bahn AG hat im Verfahren folgende Hinweise vorgetragen:
„Die neue Firmenzufahrt muss mindestens 25 Meter vom Bahnübergang erstellt werden.
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel: Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.
Anmerkung: Der Bahnübergang wird voraussichtlich im März 2013 erneuert.“

Der allgemein geforderte Abstand der zu ertüchtigenden Betriebszufahrt kann aufgrund der örtlichen Flächenverhältnisse nicht umgesetzt werden. Daher ist diesbezüglich eine Detailabstimmung mit der DB AG erfolgt. Im Ergebnis wurde die Vorhabenplanung hinsichtlich der Betriebszufahrt in die Planungen der DB AG zur Erneuerung des Bahnübergangs einbezogen. Dabei wurde auch die vom Verkehrsgutachter empfohlene Vorsignalisierung berücksichtigt. Die geplante gewerblich-industrielle Nutzung ist gegenüber möglichen Einwirkungen durch Bahnlärm etc. nicht empfindlich. Im Ergebnis verbleiben somit keine der Planung entgegenstehenden Belange. Die weiteren Hinweise der DB AG sind im Rahmen der Umsetzung und des Betriebs zu berücksichtigen.

Die **Belange des fließenden Kfz-Verkehrs** können auf Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung somit durch die ertüchtigte Anbindung an die Marienloher Straße gesichert werden. Auf das Verkehrsgutachten selbst wird ergänzend verwiesen.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Marienloher Straße in gewissem Umfang gegeben. **Private Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für die geplante Nutzung des Versandzentrums ist nicht mit einem relevant erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen, da es sich i.W. nicht um eine Kapazitätserweiterung, sondern um eine Neuordnung der bestehenden Nutzungen handelt.

Die örtlichen **Fuß- und Radwegeverbindungen** über öffentliche Wege werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet wird jedoch durch einen Trampelpfad gequert, der künftig entfallen wird. Eine relevante Beeinträchtigung der örtlichen Wegebeziehungen stellt dies nicht dar.

4.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

Fragen der **technischen Erschließung** werden nach bisherigem Kenntnisstand im Bestand als gesichert angesehen.

In Bezug auf die **Regenwasserentwässerung** ist nach Abstimmung mit den Fachbehörden eine möglichst weitgehende Versickerung des unveschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen. Dazu wurde eine entsprechende Entwässerungsplanung eingeholt. Für das anfallende Dachflächenwasser sind demnach Rigolen und Mulden zur Niederschlagswasserversickerung entlang der Kleinen Pader und teilweise an den weiteren Hofflächen des geplanten Versandlagers vorgesehen. Für verschmutztes Niederschlagswasser der Hof- und Rangierflächen werden im Norden und Süden in direktem Bezug zur Kleinen Pader zwei Regenwasserklärbecken vorgesehen. Das geklärte Regenwasser wird ebenfalls über die o.g. Mulden und Rigolen vor Ort versickert. Darüber hinaus sind Notüberläufe in die Kleine Pader vorgesehen. Die Bereiche der beiden Regenwasserklärbecken werden als entsprechende Versorgungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gesamten Entwässerungsanlagen inklusive Mulden und Rigolen sind im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Zusätzlich sind ggf. sinnvolle weitere Detailregelungen im Durchführungsvertrag möglich.

4.6 Brandschutz

Die **Belange des Brandschutzes** sind im Zuge der Projektplanung zu berücksichtigen.

Dazu hat die Feuerwehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte folgende Hinweise gegeben:
Für das geplante Bauvorhaben ist gem. § 69 BauO NRW ein Brandschutzkonzept erforderlich, da es unter die sogenannten großen Sonderbauten nach § 68 BauO NRW fällt. Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17(1) und 44(1) BauO NW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von 3.200 l/min (192 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Die Löschwasserversorgung ist über ein Hydrantennetz sicherzustellen, das vorzugsweise als Ringleitung auszubilden ist. Die Hydrantenabstände untereinander sollen 150 m nicht überschreiten.
Aufgrund der Größe der Bauvorhaben ist eine Feuerwehrzu- und umfahrt mit Feuerwehrbewegungsflächen erforderlich. Flächen für die Feuerwehr müssen die Anforderungen des § 5 BauO NRW bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ erfüllen.

Die Errichtung von Löschwasserbehältern etc. ist im Plangebiet selbst ggf. im Umfeld möglich. Möglicher Weise kommt hierfür auch die Nutzung künftig nicht mehr benötigter Gasbehälter im Bereich der benachbarten Versorgungsfläche in Frage. Die erforderliche Feuerwehrumfahrt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt worden. Hierzu sind Regelungen im Durchführungsvertrag sowie Auflagen im Baugenehmigungsverfahren möglich. Das Erfordernis weiterer konkreter Maßnahmen in der Bauleitplanung ist dazu bisher nicht erkennbar.

4.7 Grünordnung, Natur und Landschaft

Grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund der angestrebten Nutzungsintensität des Plangebiets i.W. nur im Südwesten entlang der Kleinen Pader denkbar. Hier sind diese auch besonders sinnvoll, um einen Eingrünung in Richtung der dort benachbarten Wohnbebauung zu unterstützen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Maßnahmen der Baugestaltung sollen die angemessene Einbindung insbesondere des Baukörpers des geplanten Hochregallagers in den Siedlungskontext unterstützen. Vorgesehen ist dazu insbesondere eine sehr zurückhaltende, helle Farbgestaltung des großen Baukörpers des Versandlagers. Auf diese Weise soll das Volumen des Baukörpers hinter den bestehenden und geplanten Gehölzstrukturen entlang der Kleinen Pader zurücktreten und sich insgesamt vor dem Himmel nicht deutlich absetzten. Regelungen hierzu sind in den Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen worden.

5 Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet ist bereits durch die ehemalige Bahnhofsnutzug und die späteren Bodenauffüllungen anthropogen stark vorgeprägt. Es ist im Norden und Nordosten von Gewerbe- und Industrienutzungen umgeben und deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt. Gleichwohl besitzt es aufgrund seiner derzeitigen Freiraumausprägung gewisse naturschutzfachliche Qualitäten.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Der Entwurf des Umweltberichts ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Wahl eines anderen Standorts bzw. durch andere Planinhalte unterbunden werden können, sind bislang nicht festgestellt worden.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Belange des Flächenverbrauchs und des Bodenschutzes sind auch aus Sicht der landwirtschaftlichen Produktion zu betrachten. Das vorliegende Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dennoch, da die Fläche sich derzeit als weitgehend ungenutzte Ruderalfläche mit teilweiser Nutzung als Bodenlager und randlichen Gehölzbeständen darstellt. Der erforderliche externe Ausgleich wird im Rahmen des bestehenden Ökokontos des Fair Way Golf- und Sportclubs Paderborn e.V. umgesetzt. Entsprechende vertragliche Regelungen wurden im Oktober 2012 zwischen dem Vorhabenträger und dem Golfclub getroffen, darauf wird im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger Bezug genommen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt somit nicht.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Artenschutzuntersuchung eingeholt worden[8]. Neben der Auswertung der einschlägigen vorliegenden Fachinformationen wurden im Sommer 2011 und im Frühjahr 2012 insgesamt 4 Begehungen durchgeführt (16.06.2011, 25.06.2011, 20.07.2011 und 02.04.2012). Bei der Begehung am 20.07.2012 wurde dabei ein nahrungssuchender Kleinspecht angetroffen. Da der Vogel außerhalb der Brutzeit beobachtet wurde, hat der Gutachter diesen als umherstreifendes Individuum aus potentiellen Brutrevieren außerhalb des Vorhabenbereichs gewertet. Ansonsten wurden keine planungsrelevanten Arten sowie Habitatrequisiten wie Horste, Alt-und Höhlenbäume sowie Spaltenquartiere in Bäumen festgestellt. Nach Auswertung des LANUV-Informationssystems „Geschützte Arten in NRW“ durch den Gutachter *„konnte ein Vorkommen folgender Arten im Bereich des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden, die jedoch bei vier Begehungen nicht nachgewiesen werden konnten: Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Habicht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Sperber, Turteltaube, Waldkauz und Waldohreule. Diese Arten wurden einer Potential-Risiko-Analyse unterzogen. Für die genannten planungsrelevanten Arten ist keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population, von Teilhabitaten und Störung der Fortpflanzungs-und Ruhestätten oder Tötung oder Verletzung von Individuen zu erwarten, dadurch das Vorhaben keine obligaten und limitierten Teilhabitate zerstört oder deren ökologische Funktion gemindert wird.“* Somit liegt im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kein Tatbestand im Sinne des § 44 bzw. §19 BNatSchG vor.

Grundsätzlich sind bei einer Entfernung von Gehölzen die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Ergänzend empfiehlt der Artenschutzgutachter, eine Räumung des Bauplatzes insgesamt während der Brutzeit vom 15.03. bis zum 01.08. zu vermeiden, um Störungen von potentiellen Fortpflanzung- und Ruhestätten und mögliche direkte Tötungen von Individuen der genannten und weiteren Arten zu vermeiden.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

[8] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, NLU-Projektgesellschaft GmbH und Co.KG/Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Bölte, Bösensell/Paderborn-Schloss Neuhaus, April 2012

5.4 Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs wurde eine landschaftspflegerische Eingriffsbewertung eingeholt[9]. Diese beinhaltet eine Biotopkartierung des Bestands sowie eine Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Biotope. Dazu wird auf die Eingriffsbewertung selbst mit den Bestands- und Planungskarten verwiesen. Beim Vergleich von Bestand und Planung ist ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. 104.900 Biotopwertpunkten ermittelt worden.

Aufgrund von Eingriffsumfang und -intensität wird unter der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ein vollständiger Ausgleich des errechneten Defizits durch externe Ausgleichsmaßnahmen für angemessen erachtet. Dieser erfolgt durch Zuordnung zum Ökokonto des Fair-Way Golf- und Sportclubs Paderborn e.V. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Benteler Deutschland GmbH und dem Golfclub sind im Oktober 2012 getroffen worden. Darauf wird im Durchführungsvertrag Bezug genommen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Gebiet für ein Versandzentrum für Stahlerzeugnisse	**3,83**
Verkehrsflächen, Summe	
davon Straßen	0,08
Betriebszufahrt	0,22
Gesamtfläche	**4,13**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf und Hinweise/Ergänzungen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(1)/§ 4(1) BauGB ist vom 19.03.2012 bis zum 16.04.2012 durchgeführt worden.

Die Offenlage und der Behördenbeteiligung gemäß § 3(2)/§ 4(2) BauGB ist vom 04.06.2012 bis zum 04.07.2012 durchgeführt worden.

[9] Landschaftspflegerische Eingriffsbeurteilung, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Bölte, Paderborn-Schloss Neuhaus, April 2012

Die Wehrbereichsverwaltung hat im Rahmen der Behördenbeteiligung um Übersendung der entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung gebeten, sofern - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen - Bauhöhen von 60 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten.

Nach der Offenlage sind im Februar 2013 weitere Stellungnahmen eines Einwenders aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die dabei aufgeworfene Fragestellung einer erheblichen Erhöhung der lokalen Themperatur im benachbarten Wohngebiet wurde durch ein **vorhabenspezifisches Klimagutachten** zusätzlich geprüft[10]. In der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse vom 20.06.2013 sind die gewählte Methodik und die Untersuchungsergebnisse bereits umfänglich dargestellt. Eine Bewertung ist auf dieser Grundlage möglich. Die Endfassung des Gutachtens wird vor der abschließenden Beratung durch den Stadtrat vorgelegt. Beide Dokumentationen werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Für ein umfassendes Bild der geplanten Situation waren dabei neben der vom Einwender aufgeworfenen Frage der eventuellen Temperaturerhöhung insgesamt folgende drei Aspekte zu prüfen:
- Mögliche Beeinflussung der Durchlüftung des Wohngebiets
- Überprüfung einer möglichen Beeinflussung einer Ausgleichsströmung (Kaltluftströmung).
- Untersuchung einer Veränderung des Thermischen Wirkungskomplexes.

Nach Auskunft des Gutachters gibt es bislang kein übergreifendes Klima-Prognosemodell für alle drei Aspekte zusammen. Daher ist eine gesamthafte Bewertung schwierig. Die gewählte Methodik wurde mit der Stadt abgestimmt. Die Stadt geht davon aus, damit auf Grundlage des heutigen wissenschaftlichen Erkenntnisstands eine belastbare Bewertungsgrundlage zu besitzen.

Im Ergebnis hält der Gutachter Folgendes fest:

„Die Ausbildung des bodennahen Windfeldes innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung wird im Planfall maßgebend durch das Versandzentrum geprägt. Änderungen des bodennahen Windfeldes sind nur durch Änderungen der Kubaturen und der Abmessungen des Baukörpers zu erreichen. Da insgesamt (s. Fazit zu Kapitel 4.1) eine Beeinträchtigung der Durchlüftung als gering eingestuft wird, werden keine Empfehlungen, den geplanten Gebäudekomplex betreffend, gegeben.

Obwohl das Planvorhaben auch keine nennenswerten negativen klimatischen Auswirkungen auf das Wohngebiet haben wird (s. Kapitel 4.3), gibt es hier Optimierungspotenzial, das genutzt werden sollte. Dieses ist deshalb in Betracht zu ziehen, da die Untersuchung der Witterungssituation mit der höchsten Wärmebelastung unter starren Vorgaben derjenigen meteorologischen Randbedingungen durchgeführt wurde, die für diese Situation und diesen Standort laut Recherche am ehesten zutreffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass unter anderen, wenn auch seltener auftretenden Sommertags-Bedingungen, das Mikroklima von den hier vorgestellten Ergebnissen abweichen kann.

[10] Untersuchung des Einflusses des geplanten Versandzentrums der Fa. Benteler (Paderborn) in der Marienloher Straße auf das Klima in der Umgebung - Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse sowie Endfassung, Ing.-Büro Matthias Rau, Wind-Wasser-Umwelt, Heilbronn, 20.06./……2013

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die hier gezeigten Auswirkungen des Planvorhabens auf das thermische Niveau auf der nicht zutreffenden Annahme beruhen, dass es sich bei der Halle um ein Gebäude mit massiven (gemauerten) Wänden handelt. Diese Vorgabe ist Folge der Einschränkung des benutzen Modells ENVI-met, bei dem derzeit für sämtliche Gebäude einheitliche thermophysikalische Eigenschaften angenommen werden müssen, sodass hier hinsichtlich der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Wohngebiet die klassische Wohnhausbauweise zugrunde gelegt wurde. Da die Halle durch dünne Paneele verkleidet sein soll, ist davon auszugehen, dass die Halle aufgrund einer im Vergleich zur Simulation geringeren Wandmasse und materialbedingt höherer Wärmeleitfähigkeit (= höherer U-Wert) abends schneller auskühlt und damit die Überwärmung niedriger und räumlich weniger weit ausgedehnt sein wird.

Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Halleninnenraum als auch an den Außenbereich abgeben. In der unmittelbaren Umgebung kommt es zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dekametern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abgekühlt hat. Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise wird zwar die Halle vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung zurück reflektiere Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich. Gerade in Anbetracht der Flächengröße der SW-Fassade von mehreren tausend Quadratmetern wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise eine mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

Für die Verkehrsflächen ist grundsätzlich zu überlegen, ob in den nicht für den Schwerlastverkehr vorgesehenen Bereichen Rasengittersteine verwendet werden können, um durch aktive Bodenverdunstung die Aufheizung der Verkehrsfläche zu reduzieren.

Ferner besteht die Möglichkeit, den Wärmeschutz der nächstgelegenen Gebäude des Wohngebietes durch eine weitere Verdichtung der Baumhecke entlang der Kleinen Pader zu optimieren, indem an der Südwestgrenze des Plangebietes der innere Freiflächensaum zugunsten einer weiteren Baumreihe schmaler gefasst wird. Die erfolgreiche Wirkung konnte in dieser Untersuchung beispielhaft nachgewiesen werden. Unabhängig von diesem Vorschlag sollte die bereits vorgesehene Baumhecke eine möglichst große Höhe, soweit pflanztechnisch möglich, aufweisen, um die bis zu 10 m hohen Wohngebäude optimal abzuschirmen.“

Somit ergibt die Prüfung, dass die Planung nur zu geringen lokalklimatischen Veränderungen führt. Erhebliche Auswirkungen wurden nicht festgestellt. Eine mögliche Temperaturerhöhung ist für einen warmen Sommertag (30°, schwacher Wind) für die relevanten Zeiten 15, 23 und 5 Uhr mit nur 0,7-1,4 Kelvin prognostiziert worden. Die Stadt erachtet dies als zumutbar.

Dennoch gibt der Gutachter Empfehlungen für Optimierungen, die nach Rücksprache zwischen der Stadt und den Vertretern des Vorhabenträgers wie folgt durchgeführt werden:

Für die Fassade wird anstatt eines Weißtons ein heller Grau- oder heller Blauton verwendet. Eine Änderung des Durchführungsvertrags wird diesbezüglich nicht erforderlich, da dieser anhand der erstellten Visualisierungen lediglich eine helle, zurückhaltende Farbgestaltung, jedoch keine konkrete Farbe vorgibt.

Ergänzende Baumpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs, wie vom Gutachter vorgeschlagen, nicht möglich, da sie weiter in die vorgegebenen Entwässerungsanlagen hineinragen würden. Dennoch wird die empfohlene Intensivierung der randlichen Heckenpflanzung wie folgt vorgenommen: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden auf der städtischen Parzelle der Kleinen Pader in Abstimmung mit dem Umweltamt seitens des Vorhabenträgers ergänzende Baumpflanzungen vorgenommen. Der eingeschaltete Landschaftsplaner (Ing.-Büro Bölte) schlägt hierfür Schwarzerlen und Eschen als Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm, vor. Diese sollen zur möglichst guten Pufferbildung relativ eng in Abständen zwischen 5 und 8 m gepflanzt werden. Inwieweit Rasengittersteine für Hofflächen des Versandzentrums verwendet werden können, wird vom Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung geprüft.

Ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag werden nicht für erforderlich gehalten, da die Auswirkungen bereits ohne diese Maßnahmen als gering bewertet werden.

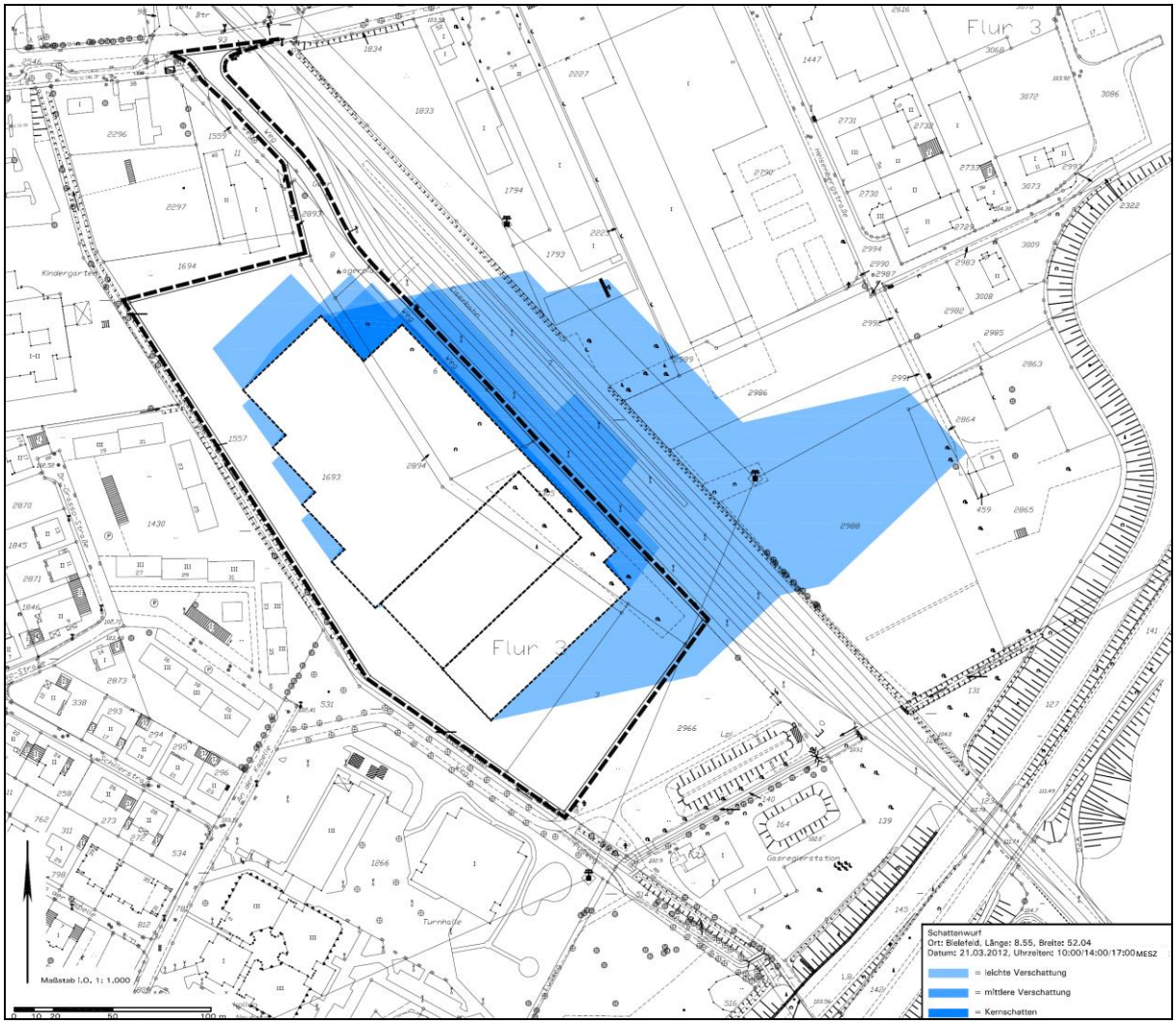
Das vorhabenspezifische Klimagutachten hat im Übrigen nochmals bestätigt, dass das Plangebiet keine relevanten Kaltluftabflussflächen tangiert und somit keine relevante Ausgleichsfunktion für den umgebenden Siedlungsbereich besitzt. Somit wird auch die Verträglichkeit des gegenüber den Überlegungen aus den 1990er Jahren im aktuellen Entwurf eines gesamtstädtischen Klimagutachtens vorgesehenen Verzichts auf klimaökologische Entwicklungsziele für die Vorhabenfläche bestätigt.

b) Planentscheidung

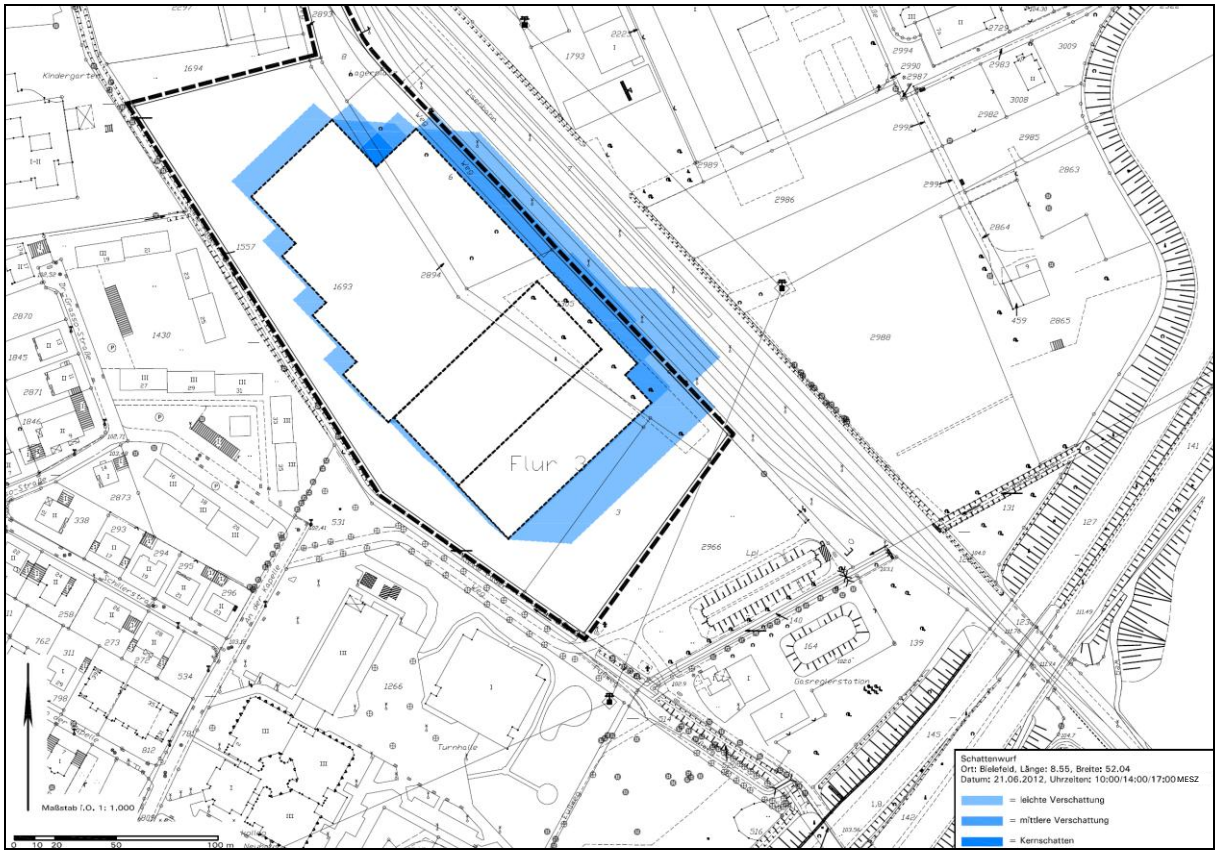
Durch die Bebauungsplanaufstellung soll die dringend erforderliche Erweiterung des ortsansässigen Betriebs für ein Versandzentrum für Stahlerzeugnisse in direkter Nähe zum bestehenden Betriebsstandort planungsrechtlich vorbereitet werden. Nach bisherigem Kenntnisstand können die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft sowie die Belange von Naturschutz und Gewässerschutz dabei in angemessener Weise berücksichtigt werden. Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird ergänzend verwiesen.

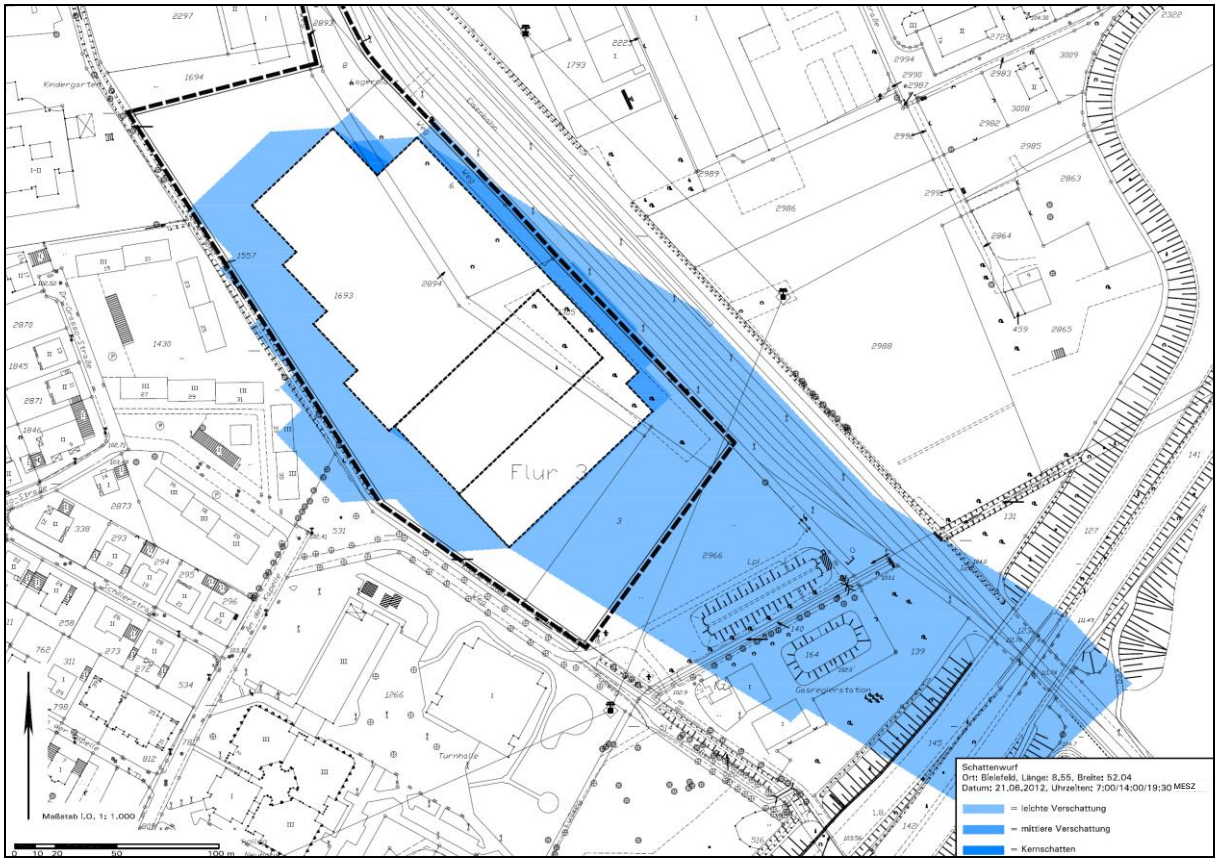
Paderborn, im Juli 2013

Verschattungsdiagramm März

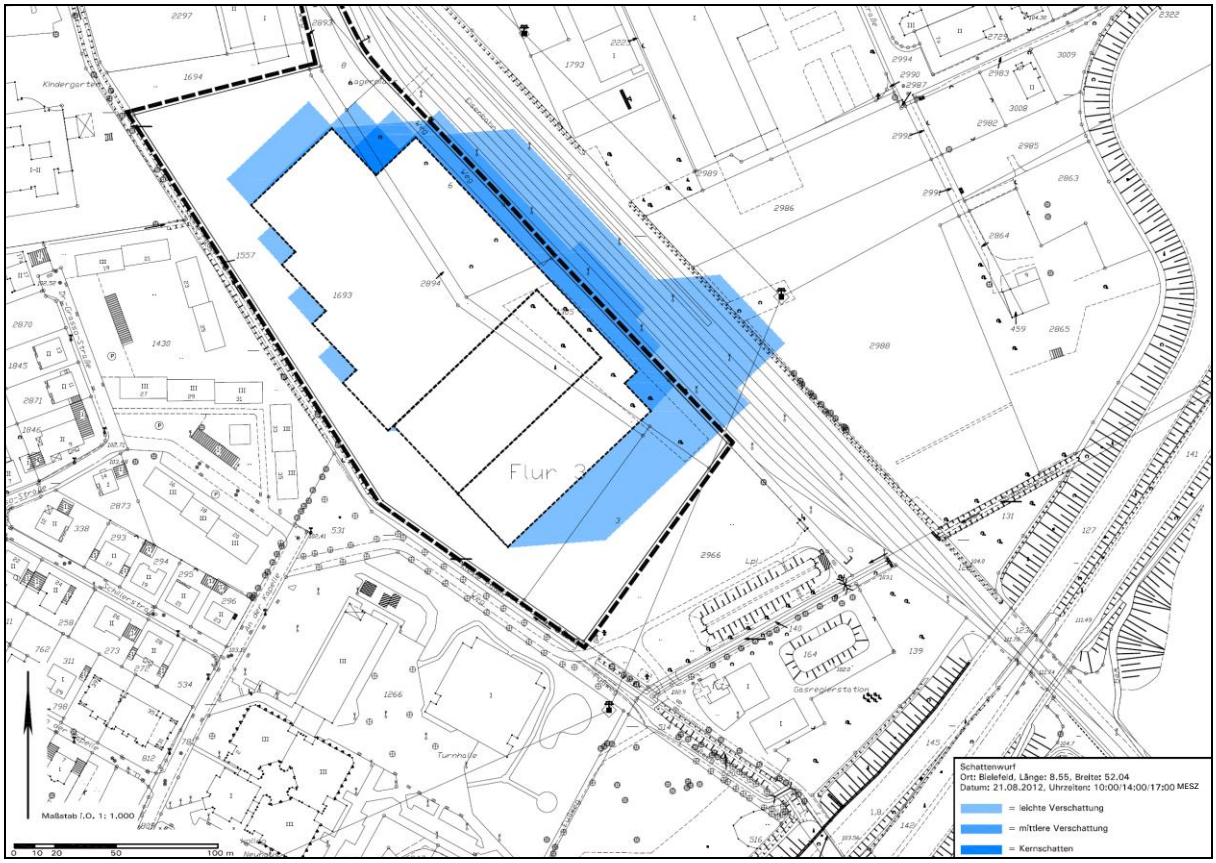


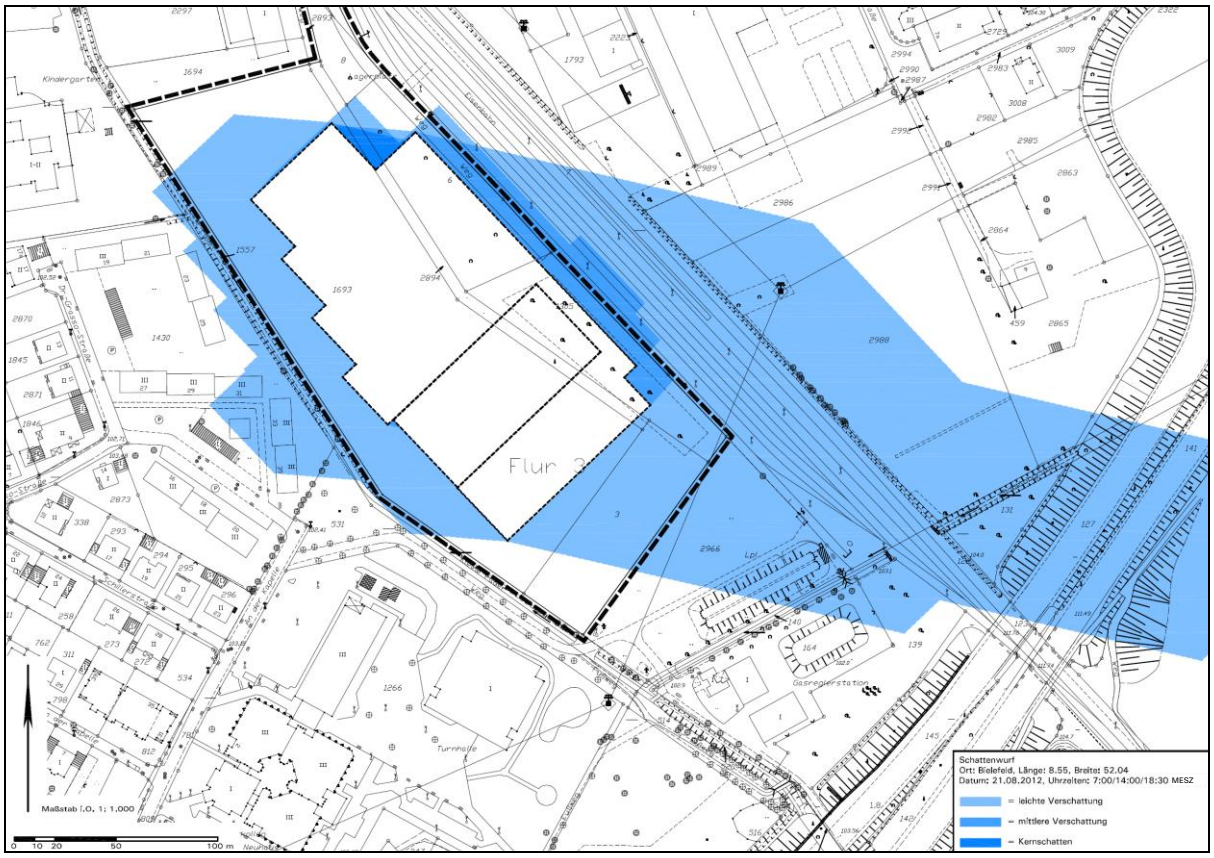
Verschattungsdiagramme Juni



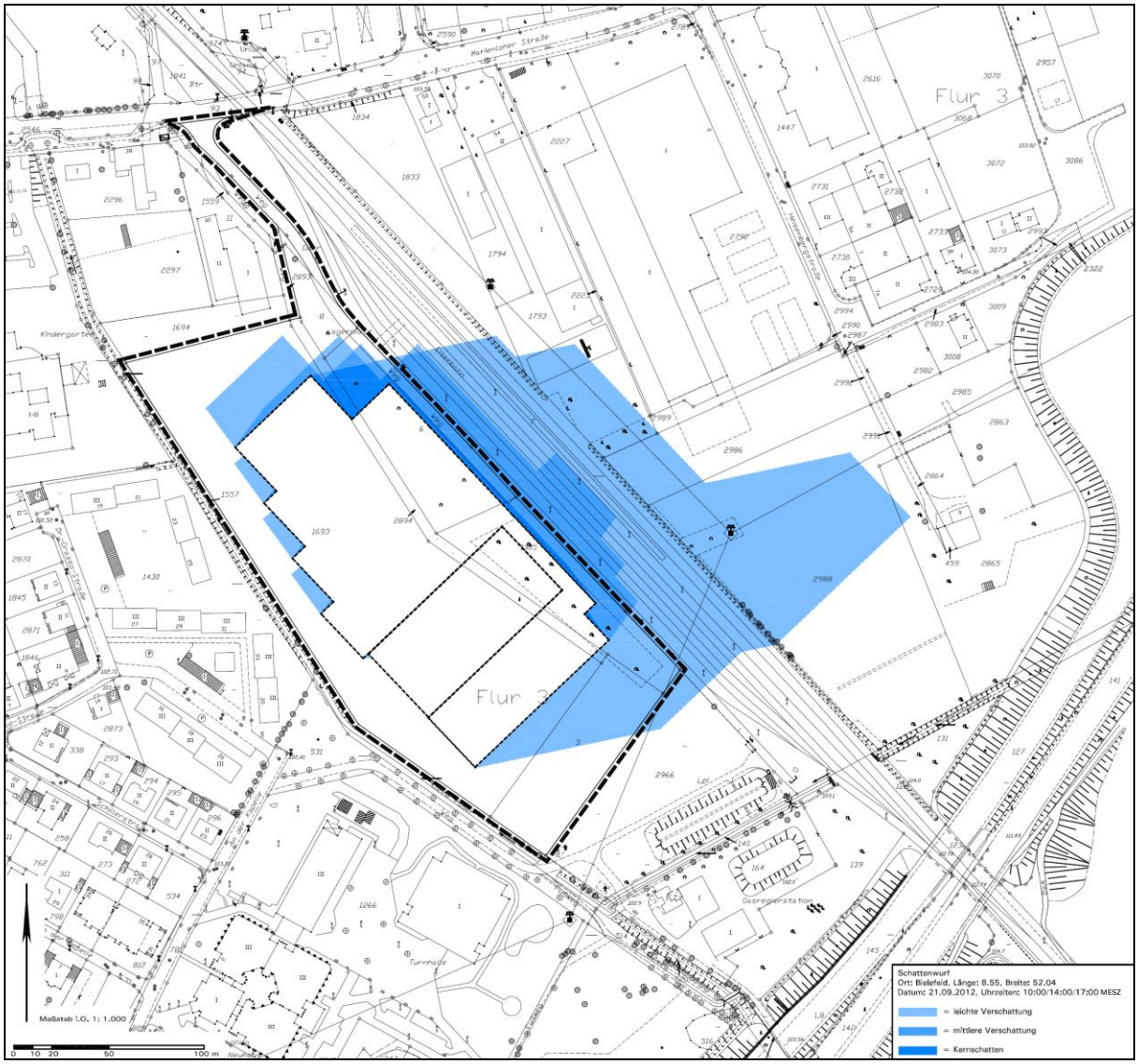
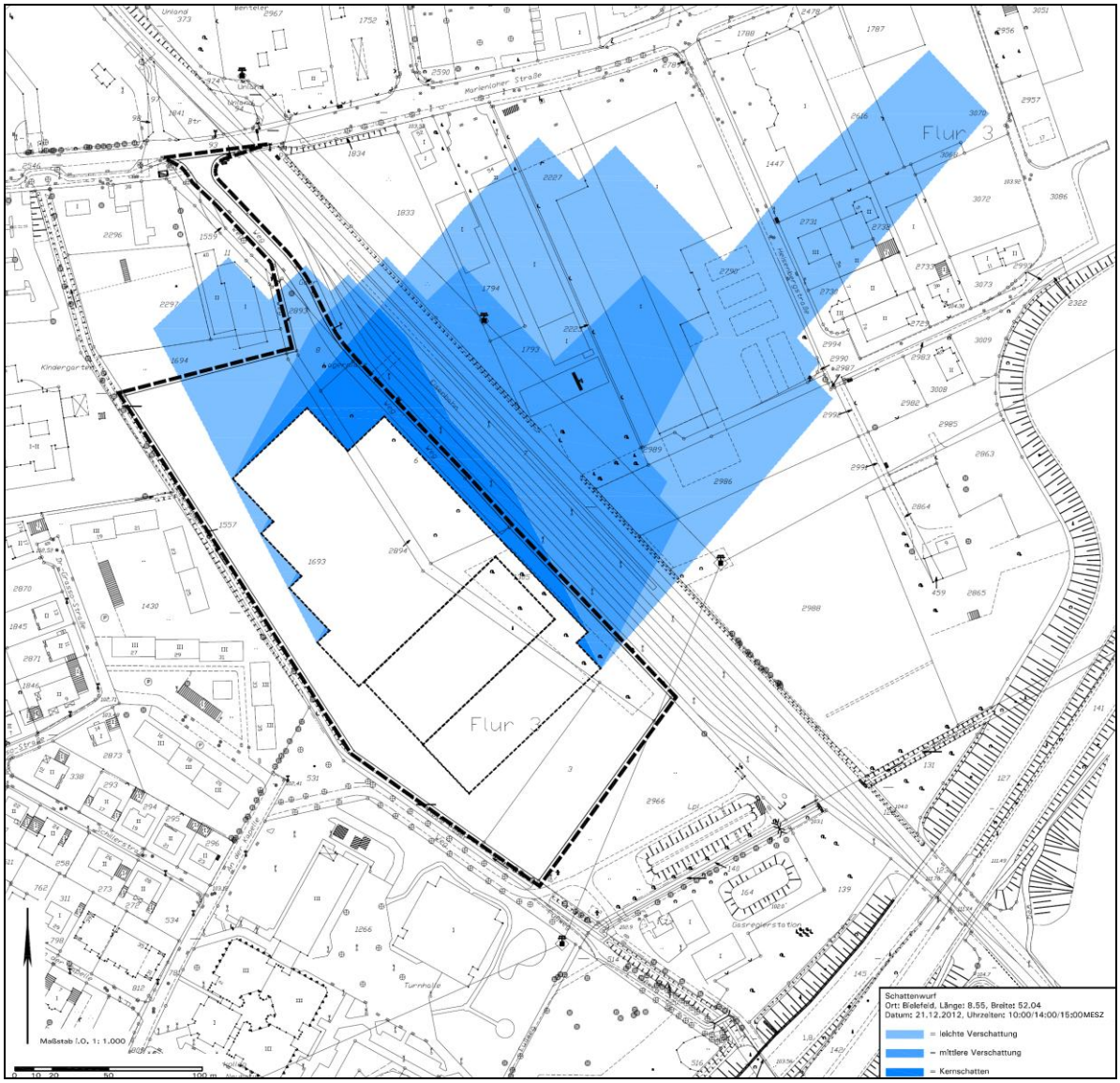


Verschattungsdiagramme August





Verschattungsdiagramm September



Verschattungsdiagramm Dezember