

Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 "Gewerbebeerweiterung Max-Planck-Straße"



Erstellt von

Drees & Huesmann
Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Oktober 2012

Verfahrensschritt:

SATZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand.....	3
2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet.....	4
4. Übergeordnete Vorgaben	7
4.1 Regionalplan	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
4.4. Derzeitiges Planungsrecht	8
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	9
5.1 Standort- und Planungsalternativen	10
6. Planung.....	13
6.1 Städtebauliche Konzeption.....	13
6.2 Erschließung	15
6.3 ÖPNV-Anbindung.....	15
6.4 Ver- und Entsorgung	15
6.5 Grünordnung	16
7. Planungsrechtliche Festsetzungen und Auswirkungen	16
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen	17
7.3 Belange des Denkmalschutzes	18
7.4 Belange des Bodenschutzes.....	18
7.5 Belange des Immissionsschutzes	18
8. Belange der Umwelt.....	19
8.1 Umweltbericht.....	19
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	20
8.3 Ausgleichsproblematik und Zuordnung	20
9. Flächenbilanzierung.....	21
10. Hinweise / Sonstiges	21
11. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	22
12. Gesamtabwägung	22

II. Umweltbericht

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 20.03.2012 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, den Antrag gemäß § 12 (2) BauGB der Bauschke GmbH Bauunternehmung, Otto-Hahn-Straße 36, 33104 Paderborn vom 14.02.2012 auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 "Gewerbeerweiterung Max-Planck-Straße" zum Zwecke der Betriebserweiterung in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 18, Flurstücke 732 (tlw.), 810, 811 und 890 (tlw.) anzunehmen.

Die Flurstücke 810, 811 und 890 (tlw.) stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Teilbereich aus dem städtischen Flurstück 732 ist vom Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens noch zu erwerben.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 22.05.2012 den Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 266 „Gewerbeerweiterung Max-Planck-Straße“ gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 „Gewerbeerweiterung Max-Planck-Straße“ gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt vom 04.06.2012 bis zum 29.06.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme innerhalb desselben Zeitraums gebeten.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 „Gewerbeerweiterung Max-Planck-Straße“ gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung am 03.08.2012 in der Zeit vom 20.08.2012 bis einschließlich 20.09.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme innerhalb desselben Zeitraumes gebeten.

2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Antragsteller zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Erweiterung seiner Betriebsfläche (Bauunternehmung) an der Max-Planck-Straße nach Süden in einen bestehenden Waldbereich zu baulichen Zwecken um rd. 885 m².

Eine Erweiterung wird aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes notwendig.

Da der Betrieb insbesondere im Bereich des Maschinen- und Materialparks ständig eine Erweiterung und Veränderung erfahren muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben, sieht es der Vorhabenträger / Antragsteller als erforderlich an, Grundstücksfläche zu arrondieren. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist dafür die Inanspruchnahme einer Teilfläche des angrenzenden Waldes notwendig.

Der Bedarf für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgelegten betrieblichen Erweiterungsinteresse.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 "Gewerbeerweiterung Max-Planck-Straße".

Die Stadt Paderborn macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem beste-

henden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Inanspruchnahme von Waldfläche zugunsten einer konkreten Betriebsentwicklung).

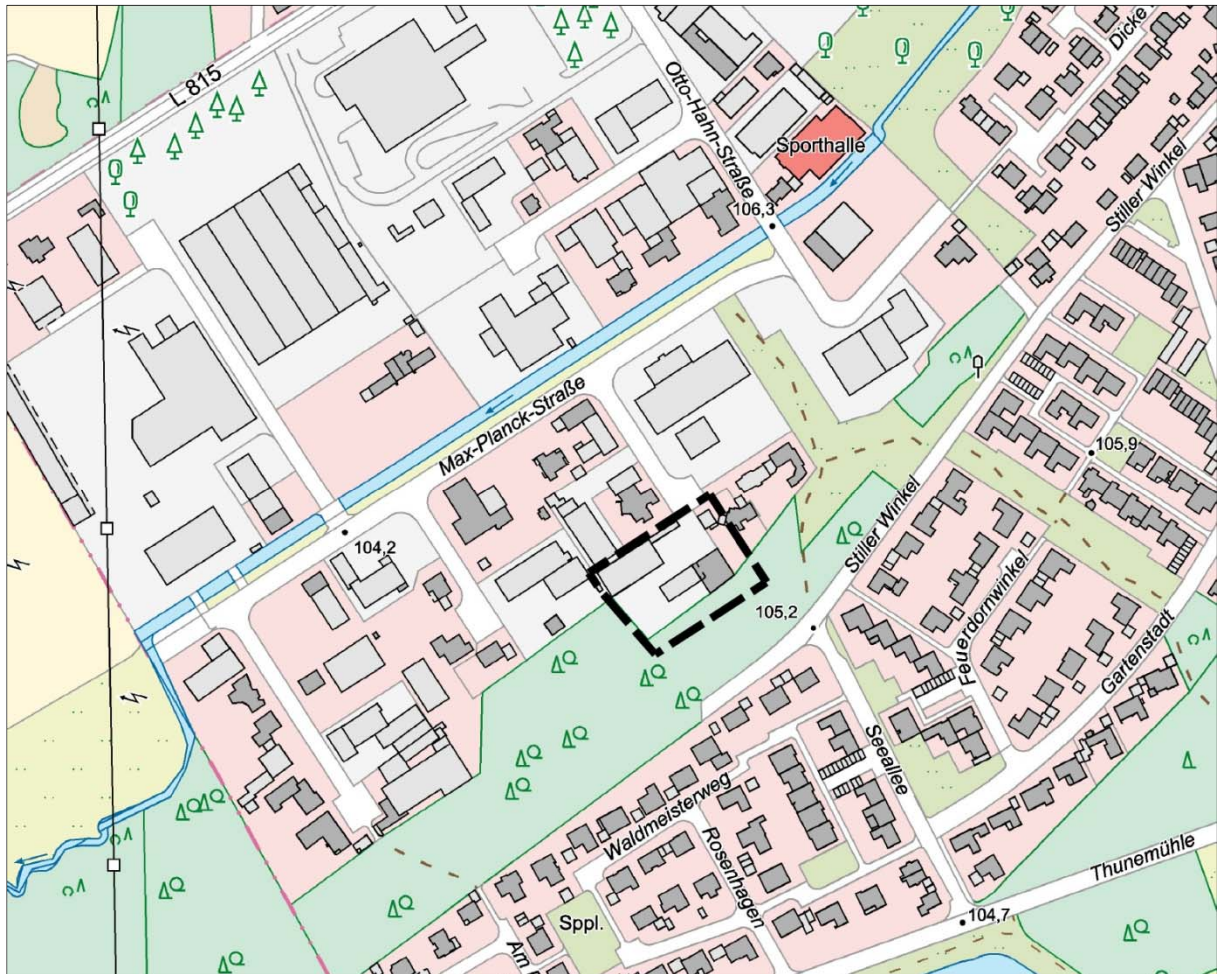
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem der vorhandene gewachsene Betriebsstandort an der Max-Planck-Straße nunmehr planungsrechtlich vorhabenbezogen gesichert und geringfügig ar-
rondiert wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 5.000 m² große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 "Gewerbebeerweiterung Max-Planck-Straße" umfasst den Bereich des Betriebsgrundstückes des antragstellenden Bauunternehmens sowie teilweise die ebenfalls im Eigentum des Antragstellers stehende östlich angrenzende Parzelle.

Im Süden reicht der Geltungsbereich in das Flurstück 732 hinein, welches eine städtische Fläche ist.

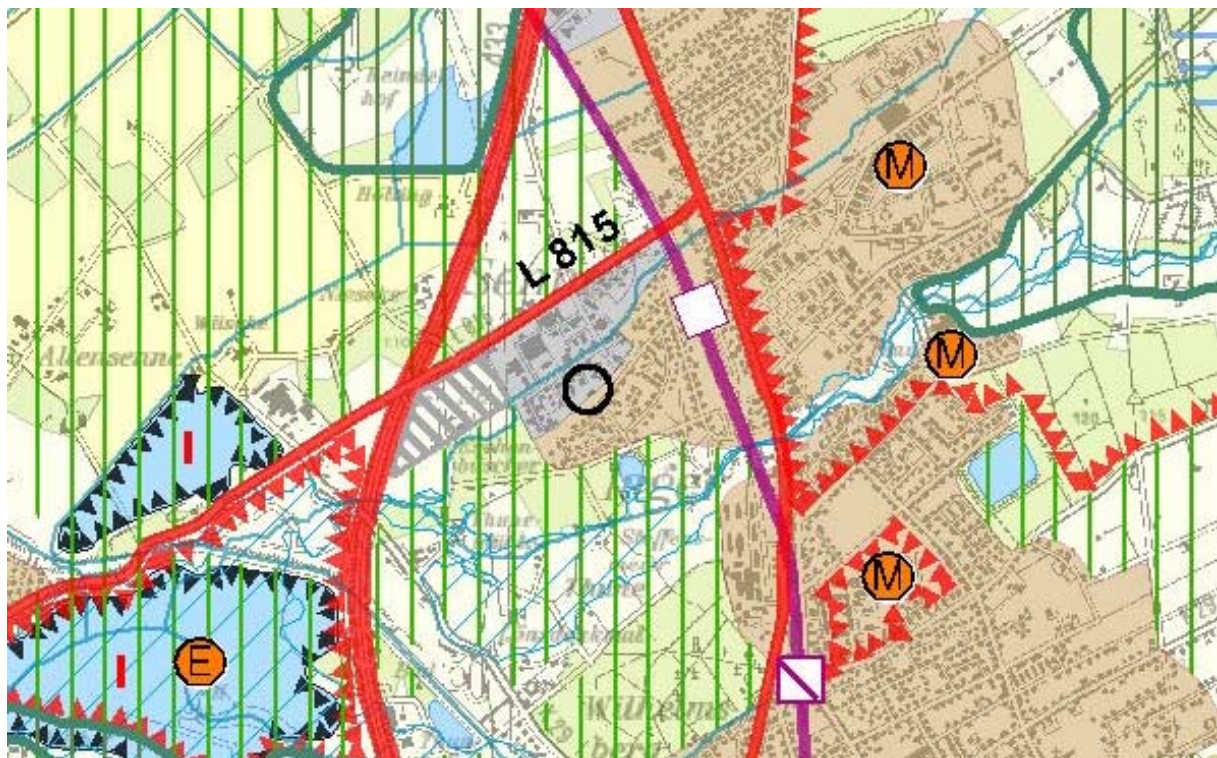


Das heutige Betriebsgrundstück gehört zu dem Gewerbegebiet Mömmenbach bzw. Gewerbegebiet Mitte in dem Stadtteil Sennelager. Das Gewerbegebiet wird im Norden durch die Sennelagerstraße erschlossen. Von dort erfolgt die innere Erschließung des Gebietes im Wesentlichen durch die Otto-Hahn-Straße und die Max-Planck-Straße.

Das Betriebsgrundstück befindet sich am südlichen Rand des Gewerbegebietes. Hieran schließen die Waldflächen am Stillen Winkel an, ehe die Wohnbebauung südlich der Anliegerstraße "Stiller Winkel" anschließt (Gartenstadt).



Lage im Stadtgebiet



Ausschnitt Regionalplan

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter ist der nördliche Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der heutigen Bestandsituation der Bauunternehmung innerhalb eines "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches" (GIB) dargestellt. Daran schließt im Süden unmittelbar die Darstellung als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) an, die auch für die Waldflächen am Stillen Winkel gilt.

4.2 Landschaftsplan

Eine Teilfläche des geplanten Vorhabens im Süden ist im Landschaftsplan "Sennelandschaft" als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.86 "Waldflächen am Stillen Winkel in Sennelager" dargestellt. Gemäß § 23 Landschaftsgesetz NRW werden Teile von Natur und Landschaft als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 - zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder
 - zur Abwehr schädlicher Einwirkungen
- erforderlich ist.

Die Festsetzung der rd. 3,5 ha großen Waldfläche am „Stillen Winkel“ als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt insbesondere wegen der ortsbildprägenden Bedeutung der Waldfläche.

Nach § 34 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteiles sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen im Landschaftsplan, verboten.

Zusätzlich zu den allgemeinen Verboten des Landschaftsplanes "Sennelandschaft" ist es im Rahmen der forstlichen Nutzung verboten, eine andere als die einzelstammweise Waldnutzung im geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.86 zu betreiben.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

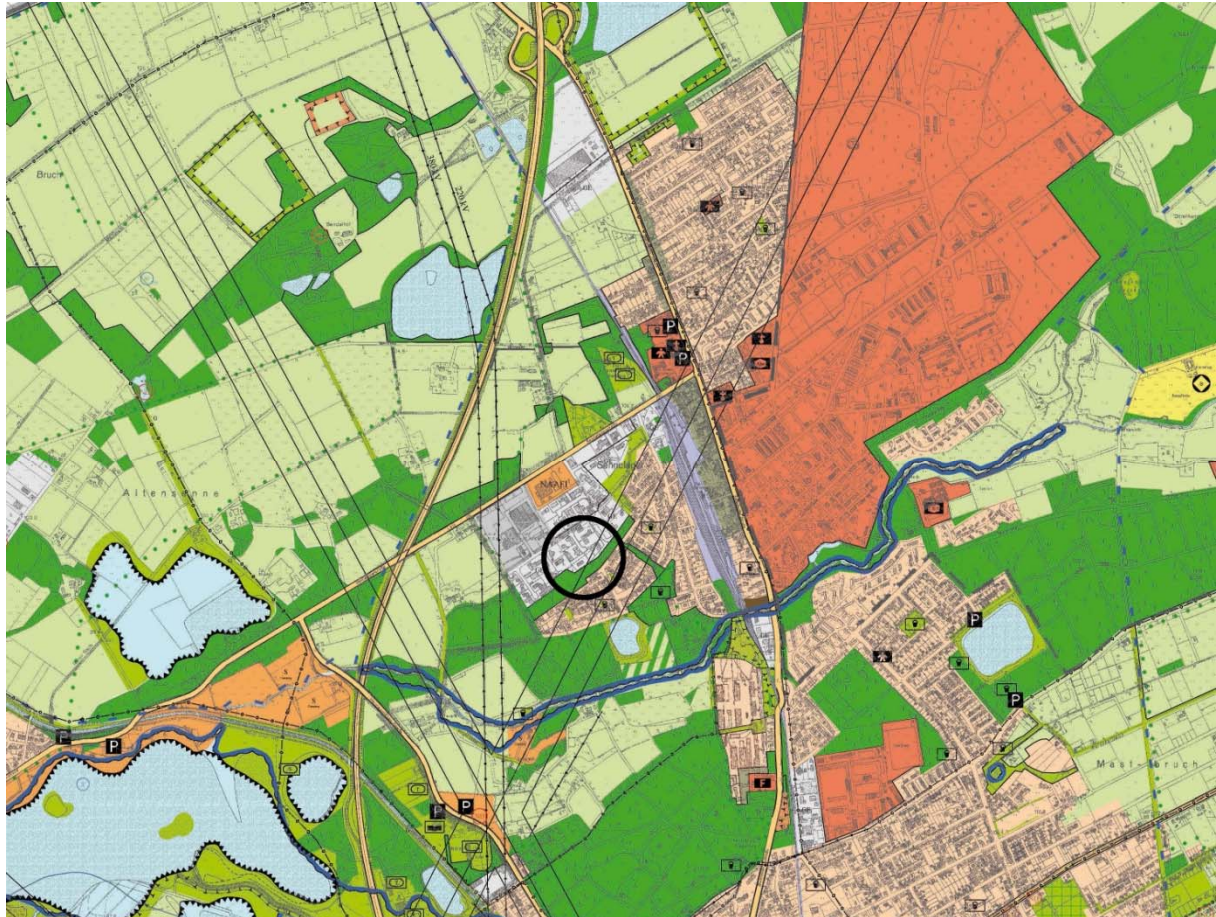
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Vorhabenbereich im Norden innerhalb gewerblicher Baufläche und im Bereich der beabsichtigten Erweiterung als Wald dargestellt.

Die Waldfläche stellt dabei eine räumliche Zäsur zwischen der gewerblichen Baufläche im Norden und der Wohnbauflächendarstellung im Süden dar.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb der Darstellung "Wald" entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der für den Flächennutzungsplan nicht relevanten darstellbaren Flächengröße (rd. 885 m²) und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Dem Entwicklungsgebot der Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

4.4. Derzeitiges Planungsrecht

Das Betriebsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 44 „Gewerbegebiet Mitte“ im Stadtteil Schloß Neuhaus. Dieser Bebauungsplan ist seit 1972 rechtsverbindlich und setzt Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung auf der Grundlage der damals gültigen Baunutzungsverordnung fest. Das östlich an das Betriebsgrundstück angrenzende Flurstück 890 (Festsetzung Gewerbegebiet) befindet sich ebenso wie das südlich angrenzende städtische Waldgrundstück im Bebauungsplan Nr. SN 154 „Mömmenbach“. In den Gewerbegebieten ist als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Die Waldfläche ist gemäß Landschaftsplan „Sennelandschaft“ als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. SN 154 erfüllt das Wäldchen die Funktion einer Immissionsschutzpflanzung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet.

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 "Gewerbebeerweiterung Max-Planck-Straße" werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Be-

bauungspläne Nr. SN 44 „Gewerbegebiet Mitte“ und Nr. SN 154 „Mömmenbach“ in dem entsprechenden Teil ihres Geltungsbereiches durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

Das Wohngebiet südlich des Waldstreifens ist im Bebauungsplan Nr. SN 42 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der bestehende Betriebshof der Fa. Bauschke GmbH Bauunternehmung befindet sich am westlichen Ortsrand von Paderborn-Sennelager im Gewerbegebiet Mömmenbach mit einer Größe von insgesamt 3.492 m². Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich ein Bürogebäude, mehrere Fahrzeughallen sowie überdachte Lagerplätze. Unmittelbar östlich des heutigen Betriebshofes grenzt auf dem Flurstück 890 eine ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers stehende gewerbliche Fläche, die zurzeit mit einem Bauzaun vom eigentlichen Betriebsgelände getrennt, ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt wird sowie mit einem Gebäude im Rohbau bestanden ist.

Westlich, nördlich und östlich des Betriebsgeländes befinden sich Gewerbebetriebe bzw. Büro- und Verwaltungsgebäude mit betriebsgebundenem Wohnen.

Nördlich des Gewerbegebietes verläuft in West-Ost-Richtung die L 815, daran anschließend sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, in die kleinere Waldflächen und Siedlungsflächen eingestreut sind. Im Osten angrenzend zum Gewerbegebiet befinden sich Siedlungsbereiche.

Die potentiellen Erweiterungsflächen liegen zum einen östlich des bestehenden Betriebshofes auf dem Flurstück 890 mit einer Größe von ca. 580 m² und zum anderen südlich auf dem Flurstück 732 (Teilfläche) in einer Waldfläche mit einer Größe von ca. 885 m².

Der Kiefernforst "Am Stillen Winkel" schirmt die Wohnbebauung im Süden von dem im Norden vorhandenen Gewerbegebiet ab.

Die geplanten Erweiterungsflächen liegen innerhalb eines lückigen Kiefernforstes. Dieser Waldbestand hat im Bereich des Vorhabens eine Breite von ca. 50 m (im Gesamtbereich zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Wohngebiet im Süden weist der Waldbereich eine Breite von 38 bis zu 95 m) auf.

Diese Trennungsfunktion des Waldbereiches zwischen den beiden Nutzungen wird durch die landschaftsplanerische Unterschutzstellung der Waldfläche unterstrichen.

Der Wald ist für die Erholungsnutzung weitestgehend nicht erschlossen. Südöstlich des Vorhabenbereiches befindet sich jedoch ein Bolzplatz an einer Wegeführung, die das Gewerbegebiet mit der Straßenverkehrsfläche "Stiller Winkel" verbindet.

In dem Bereich ist die Waldfläche deutlich durch "Spielnutzung" und aufgrund der Wegefläche anthropogen gekennzeichnet.

Es queren zwei Fußwegeverbindungen in nord-südlicher Richtung den Waldstreifen und verbinden somit das Gewerbegebiet im Norden und das Wohngebiet im Süden. Die beiden Fußwege befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ca. 200 m westlich und ca. 20 m östlich).

5.1 Standort- und Planungsalternativen

Standortanforderungen des Vorhabenträgers

In dem bestehenden Gewerbestandort südlich der Max-Planck-Straße liegt der Betriebshof der Fa. Bauschke GmbH Bauunternehmung. Innerhalb des Betriebsgeländes werden die für den Betrieb notwendigen Materialien und Geräte gelagert. Zudem finden Vorbereitungen für Baustellentätigkeiten statt.

Die Verwaltung und die Abstellflächen für größere Baumaschinen des Betriebes befinden sich ebenfalls in dem Gewerbegebiet an einem weiteren Standort an der Otto-Hahn-Straße.

Auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Bauschke Bauunternehmung befinden sich ein Bürogebäude, mehrere Fahrzeughallen sowie überdachte Lagerplätze. Da die Firma insbesondere im Bereich des Maschinen- und Materialparks ständig eine Erweiterung und Veränderung erfahren muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben, sieht es das Unternehmen als erforderlich an, Grundstücksfläche zu arrondieren. Aus Sicht des Unternehmens bietet sich dafür eine Teilfläche des angrenzenden Waldes an.

Für die zukünftige betriebliche Abwicklung ist es notwendig, eine unmittelbare räumliche Nähe der einzelnen Betriebsteile dauerhaft zu gewährleisten bzw. eine direkte bauliche Verknüpfung heutiger und zukünftiger Betriebsteile zu ermöglichen.

Innerhalb der heutigen Betriebsflächen erfolgen dauerhaft Umstrukturierungen, um die innerbetrieblichen Abläufe zu optimieren.

Dabei ist das Ziel, mit der Erweiterung und Optimierung des Standortes an der Max-Planck-Straße, hier die Aktivitäten der Bauvorbereitung und der Lagerung sowie der Verwaltung der Bauunternehmung zu konzentrieren.

Der notwendige Flächenbedarf für die gewerbliche / betriebliche Erweiterung ergibt sich konkret aus den betrieblichen Anforderungen, den bekannten und an dem Standort weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie dem für den Betriebstyp relevanten Anforderungen an Lagerhaltung, Bauvorbereitung sowie Materialienein- und ausgangsparemtern.

Da der Standort dauerhaft betrieben werden soll, sind innerhalb des Bereiches für die geplante Erweiterung Lagerplätze und Lagerhallen vorgesehen, wobei die Erweiterung innerhalb heute noch nicht bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet gesicherter Flächen bei rd. 885 m² liegt.

Für die betriebswirtschaftlich und funktional notwendige Ausgestaltung des Standortes ist die Erweiterungsfläche notwendig. Diese Fläche ist nicht beliebig zuzuschneiden oder aufzuteilen, sondern muss aus der o.g. Anforderung eine bestimmte zugeschnittene Fläche mit entsprechender Gebäudekubatur für die Lagerung und die Befahrung mit Baufahrzeugen vorhalten.

Zudem ist es erforderlich, eine Lagerung und Vorbehandlung von Bauteilen in zusammenhängenden Gebäudeflächen vorzusehen.

Diese zu erweiternde Nutzungseinheit ist daher zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur dem heutigen Betriebshof zu entwickeln bzw. hat mit diesem eine Einheit zu bilden.

Diese o.g. Bedingungen werden ausschließlich im südlich unmittelbar angrenzenden Nahbereich des heutigen Betriebes innerhalb der baumbestandenen Fläche erfüllt.

Der Betrieb ist ein Arbeitgeber in der Region. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu dem Betrieb.

Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der oben skiz-

zierten unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot.

Als privater Belang ist mit einzubeziehen, dass das Unternehmen dargelegt hatte, dass zur Standortsicherung sowie zur Arbeitsplatzsicherung der Mitarbeiter dringend die Erweiterungsfläche benötigt würde.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits 2006 hat die Fa. Bauschke Bauunternehmung sich daher an das Liegenschaftsamt der Stadt Paderborn gewandt, um einen Teil der Waldfläche anzukaufen. Von Seiten der Fa. Bauschke Bauunternehmung wurde damals gebeten, eine Fläche mit einer Tiefe von 12 m bis 15 m und einer Breite von 65 m in die gewerbliche Nutzung mit einzubeziehen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation hat die Fa. Bauschke Bauunternehmung Ende 2006 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, der im Februar 2007 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt angenommen worden ist.

Im damaligen Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine 20 m tiefe Erweiterung der gewerblichen Nutzung vorgesehen, davon waren 5 m als nicht überbaubare Fläche geplant. Die ca. 1.200 m² große Fläche sollte nicht bebaut werden und nur als Freifläche zur Lagerung dienen. Zur Abgrenzung wurde damals vom Unternehmer eine massive Grundstücksmauer vorgeschlagen.

Im August 2007 wurde der einstimmige Beschluss vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt gefasst, den Aufstellungsbeschluss wieder aufzuheben und das Bauleitplanverfahren wieder einzustellen, da bei dem damaligen Konzept und der anschließenden notwendigen Gewichtung für die umweltrechtlichen Belange, aufgrund des hohen Konfliktpotentials, kein sachgerechter Ausgleich durch das Bauleitplanverfahren möglich erschien, so dass die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben gewesen wäre.

Standortalternativen

In der darauffolgenden Zeit wurden Gespräche zu Alternativstandorten mit dem Liegenschaftsamt und der Wirtschaftsförderung (WFG) geführt.

Es wurden diverse Versuche unternommen, für das Bauunternehmen Bauschke Alternativstandorte bzw. Alternativlösungen zu finden:

- a) Komplette Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet
- b) Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte in Sennelager Mitte
- c) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes

a) Komplette Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet

Als Alternativen:

Bestehende Immobilien und Objekte: u.a. ehemaliges Betriebsgelände Köthenbürger, ehemaliges Betriebsgelände Oevermann, diverse Objekte außerhalb von Paderborn bzw. Neubau: z.B. Mönkeloh Süd.

Ergebnis:

Eine komplette Verlagerung eines Betriebes ist i.d.R die teuerste Option, es sei denn es gibt eine sehr große Übereinstimmung bei vakanten Objekten mit den Nutzungsanforderungen des Investors. Hierzu wurden ebenfalls eine Vielzahl von Angeboten in und um Paderborn

überprüft. Unabhängig davon, dass die Stadt Paderborn keinen Betrieb an das Umland „verlieren“ möchte, führten diese Optionen ebenfalls nicht zu einer Lösung für die Erweiterung der Firma Bauschke.

Alternativstandorte in dem Stadtgebiet sind vor dem Hintergrund der unabdingbar notwendigen Entwicklung und Standortsicherung des vorhandenen Betriebes bei dieser Planung nicht gegeben.

Die Suche eines Alternativstandortes im Stadtgebiet hat sich nicht nur auf die Erweiterungsfläche zu beziehen, sondern wäre aufgrund der notwendigen engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung der Betriebsteile für den gesamten Betrieb vorzusehen.

Dieses ist vor dem Hintergrund einer an dem Standort zu bewältigenden potentiellen Konfliktsituation (Naturraum, Artenschutz, Immissionsschutz) siedlungsräumlich unverhältnismäßig und betriebswirtschaftlich nicht zu verantworten.

Eine Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Gewerbestandort ist betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, so dass eine Entwicklung des Betriebes an seinem heutigen Standort geboten ist.

Eine komplette Umsiedlung mit Neubau in ein anderes Gewerbegebiet - zum Beispiel Mönkeloh - scheidet aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus.

b) Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte in Sennelager Mitte

Als Alternativen:

Freiflächen: u.a. ehemaliges Betriebsgelände Bauunternehmen Stanecker; BIMA (Liegenschaften NAAFI)

Gewerbeimmobilien: diverse Objekte (z.B. RWE Gas, einige Hallenangebote)

Ergebnis:

Die Überprüfung der Angebote im Gebiet Sennelager brachte nicht den gewünschten Erfolg, da einige Grundstücke nicht zum Kauf zur Verfügung standen, andere für die geplante Expansion nicht geeignet waren oder aus betriebswirtschaftlichen/finanziellen Gründen nicht passten. So ist es für die Fa. Bauschke wichtig, nicht noch einen weiteren Standort betreiben zu müssen. Da mit der Expansion erhebliche Investitionen verbunden sind, möchte die Firma den Grund erwerben. Gleichzeitig muss der Kaufpreis für das Unternehmen finanziell leistbar sein. In Sennelager Mitte gibt es weitere expandierende Unternehmen, so dass Grundstücke und Immobilien eine laufende Nachfrage erfahren.

Im Ergebnis stehen Alternativen in unmittelbarer Nähe im Gewerbegebiet-Mitte wie das ehemals ebenfalls als Baubetriebshof genutzte und seit Jahren brach liegende Areal an der Einsteinstraße. Hier stehen Gründe der Verfügbarkeit einer Nachnutzung zurzeit entgegen, auch wenn der Standort städtebaulich für eine Nachnutzung sinnvoll ist.

Eine Verlagerung von Unternehmensteilen an einen zusätzlichen Standort scheidet aus, da damit die o.g. unternehmensinternen Prozesse erheblich aufwendiger würden.

c) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes

Alternativen innerhalb des Bereiches an der Max-Planck-Straße scheiden aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet aus.

Eine Erweiterung der Betriebsfläche in Richtung Osten ist ebenfalls aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. Entsprechende Kaufabsichten sind nicht reali-

sierbar. Eine Erweiterung nach Westen scheidet ebenfalls aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus. Der Privateigentümer ist nicht bereit, seine Grundstücksfläche zu veräußern.

So verbleibt nur die Möglichkeit, den bestehenden Baubetriebshof in Richtung Süden, und geringfügig nach Osten, zu erweitern. Weitere andere Erweiterungsmöglichkeiten sind am Standort nicht vorhanden.

Die Ausschöpfung von Flächenreserven und Änderungen der Firmenorganisation reichen nicht aus, um das anstehende Firmenwachstum aufzunehmen.

Somit ist eine Umsetzung des betrieblichen Entwicklungskonzeptes zur mittelfristigen Sicherung der Betriebsaktivitäten an dem Standort für den Betrieb zwingend notwendig und bauleitplanerisch umzusetzen. Eine Nichtumsetzung des Entwicklungskonzeptes innerhalb der vorgesehenen Erweiterungsfläche hätte eine vollständige Aufgabe des vorhandenen Standortes mit einer Verlagerung als wirtschaftlich, für den Betrieb aber nicht tragfähiger Alternative zur Folge.

Optimierung des Konzeptes zur Standortentwicklung

Vor dem Hintergrund der o.g. Alternativenprüfung ist das vorliegende Konzept (siehe 6.1 Städtebauliche Konzeption) erstellt worden. Dieses auch unter Berücksichtigung der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB und der Bodenschutzklausel in Bezug auf die Inanspruchnahme von Wald und landwirtschaftlicher Flächen.

Letztlich bleibt es aus der Sicht der Firma Bauschke als Vorhabenträger bei der Notwendigkeit, am Standort des Betriebshofes zu erweitern.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption zur Standortentwicklung und -erweiterung des Betriebshofes der Bauunternehmung beinhaltet eine Erweiterung seines Lagerplatzes nach Süden bzw. Südosten.

Zukünftig soll auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche eine geschlossene Halle mit einer Wandhöhe im Süden von maximal 5,20 m errichtet werden, die das Lagern von Baumaterialien unabhängig von der Witterung ermöglicht und den Aufenthalt von Personen, die nicht dem Betrieb zugehörig sind, im Bereich der Regallager unterbindet.

Innerhalb des Vorhabenbereiches ist unter Berücksichtigung der heute bereits zulässigen Nutzung der Bau eines zweigeschossigen Bürogebäudes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m vorgesehen.

Mit der Halle auf der südlichen Grundstücksgrenze soll mit einer Höhe von 5,20 m bewusst eine von der Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 8,00 m geringere Höhe vorgesehen werden. Die Wandhöhe erlaubt so in Richtung Norden die Errichtung der Halle mit einem Satteldach (Firsthöhe = Gebäudehöhe von 8,00 m) oder die Errichtung einer Halle mit Pult- oder Schleppdach (Gebäudehöhe von 8,00 m).

Um die Einbindung der Halle in die angrenzende Umgebung (Kiefernforst im geschützten Landschaftsbestandteil) möglichst verträglich zu gestalten, ist eine Begrünung Richtung Süden bzw. Südosten vorgesehen. Die Begrünung der südlichen Seite der Halle ist als Rege-

lung im Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Abstandfläche des Waldes zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird aufgrund der Erweiterung von ca. 50 m auf ca. 32 bis 41 m verschmälert werden.

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen werden berührt:

1. ca. 200 m² der geplanten Erweiterung liegen innerhalb der Baugrenzen (Bebauungsplan Nr. SN 154)
2. ca. 225 m² liegen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
3. ca. 885 m² liegen im Bereich der Fläche für Wald

Gegenüber ursprünglichen Erweiterungsplanungen des Betriebes von 2007 ist die Planung modifiziert worden.

Die Gegenüberstellung der wesentlichen Merkmale der beiden Vorhabenplanungen aus 2007 und 2011 ergibt folgende Unterschiede:

Vorhabenmerkmale	Vorhaben 2007	Vorhaben 2011
Inanspruchnahme Waldfläche (Kiefernforst): ⇒ anlagebedingt und dauerhaft	1.452 m ²	885 m ² (weitere 425 m ² des Hallenneubaus liegen im Siedlungsbereich nördl. der Waldfläche, vgl. Karte 1)
Teilweise Inanspruchnahme des Arbeitsstreifens (Kiefernforst): ⇒ baubedingt und zeitlich begrenzt	550 m ² * (*Flächengröße ist von uns ermittelt; wurde bei LOSKE (2007) <u>nicht</u> thematisiert)	520 m ²
Breite (Tiefe) der Halle im Bereich der Waldfläche: ⇒ hohe Relevanz bzgl. Umfang der anlagebedingten Waldinanspruchnahme (s. Karte 1)	22 m	9 bis 18 m

Abb. aus „Geplante Erweiterung des Bauunternehmens Bauschke GmbH in Paderborn-Sennelager“, Umweltbericht Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Januar / Juli 2012

Danach sind die Planungen für den Bau einer Lagerhalle hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft im Jahr 2011 optimiert worden (gegenüber der Planung 2007).

Die Größe der Halle wurde insgesamt verkleinert und die Ausrichtung und Form der Halle so angepasst, dass eine Inanspruchnahme des Kiefernforstes auf das unbedingt notwendige Maß (885 m²) reduziert wird. Dies bedeutet eine Verkleinerung der Waldinanspruchnahme um 39 % im Vergleich zum Alt-Vorhaben 2007.

Der Neuansatz der Planung 2011 (gegenüber dem Antrag aus 2007) lässt Optimierungen und Verbesserungen zugunsten der Umweltbelange erkennen.

- Deutliche Reduzierung des Flächenbedarfs Wald von ca. 1450 qm auf ca. 885 qm.
- Mit der Erstellung einer Halle gegenüber der früheren Freiflächenlösung wird unter Emissionsgesichtspunkten (Licht, Lärm, Sonstiges) die Auswirkungserheblichkeit maßgeblich reduziert.
- Keinerlei Erkenntnisse bezüglich vorliegender Probleme mit Artenschutz oder Eingriffen in ökologisch besonders schutzwürdige Bereiche(siehe Ziffer 8.2).
- Darstellung sehr guter Eingriffsminderungs- und vermeidungsmaßnahmen; desgleichen Darstellung einer großzügigen Ausgleichsregelung(siehe Ziffer 8.3).
- Deutliche Aussage der Unteren Landschaftsbehörde zur Flächeninanspruchnahme des Waldes (Landschaftsplanfestsetzung LB) keine Einwendungen vorzubringen.

- Positive Stellungnahme der Forstbehörde zum beantragten Waldumwandlungsverfahren.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabenbereiches / Plangebietes erfolgt heute über den Anschluss an die Verkehrsfläche der Max-Planck-Straße im Bereich des dortigen Wendehammers. Mit der Bauleitplanung ist keine Veränderung der Erschließung vorgesehen. Festsetzungen bzgl. der Straßenverkehrsfläche werden nicht vorgenommen.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Belange der ÖPNV-Anbindung sind durch die Vorhabenplanung mit der Standortentwicklung der Bauunternehmung nicht betroffen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a des Landeswassergesetzes NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Mömmenbach einzuleiten.

Das Gewerbegebiet Sennelager Mitte wurde in den 1970er Jahren erschlossen. Dabei wurde der Mömmenbach als zentrale Entwässerungsanlage implementiert, ohne die negativen ökologischen Folgen der direkten Vernetzung von Gewässer und Abwasseranlage zu berücksichtigen.

Das Regenwassersystem im Gewerbegebiet ist auf den Mömmenbach als zentrale "Entwässerungsrinne" ausgelegt. Die Regenwasser-(RW-)Kanäle bis DN 900 Beton leiten das Oberflächenwasser direkt ohne RW-Behandlung und ohne RW-Rückhaltung in das Gewässer.

Im gültigen Abwasserbeseitigungskonzept ist der Bau einer Regenwasserbehandlung im Gewerbegebiet für den Zeitraum 2015-2020 vorgesehen.

Idealerweise wird nur das anfallende Oberflächenwasser behandelt, welches über die Kanalisation der Anlage zugeführt wird.

Im Gewerbegebiet wird jedoch an 7 Stellen Niederschlagswasser in den Mömmenbach eingeleitet, welcher mitten durch das Gebiet führt.

Durch diese Vermischung von sauberem Bachwasser und verschmutztem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Hallendächer wird eine Regenwasserbehandlung kostenintensiv und sinkt die Reinigungsleistung.

Daher ist seitens des Stadtentwässerungsbetriebes Paderborn als eine Variante die Umliegung des Gewässers Mömmenbach in den Waldstreifen südlich des Gewerbegebietes avisiert worden, welches auf einem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Mömmenbaches

des StA 67 von 1998 aufbaut. Hierdurch könnte die Regenwasserbehandlung effektiv und kostengünstig umgesetzt und das Fließgewässer in seiner Struktur entwickelt werden.

Diese vorgesehene Entflechtung von Gewässer und Regenwasserkanalisation wird durch die Erweiterung des Vorhabens der Bauunternehmung in den Waldstreifen trotz der Verschmälerung des Waldstreifens von ca. 50 m auf ca. 32-41 m weiterhin technisch und zum Zwecke eines naturnahen Ausbaus möglich sein. Das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr für die Betriebserweiterung geschaffene Bauplanungsrecht steht einer Umlegung des Gewässers in dem oben beschrieben Sinn nicht entgegen.

6.5 Grünordnung

Die planungsbedingten Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt sind durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Aufforstung von 1.330 m² Wald in Paderborn-Sande im Verhältnis 1 zu 1,5 notwendig.

Diese Maßnahmen führen dazu, dass der mit dem Vorhaben verbundene erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 und § 15 BNatSchG bzw. § 4 Landschaftsgesetz NRW vollständig kompensiert ist, da die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im betroffenen Naturraum gleichartig bzw. gleichwertig wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird.

Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist sogar aufgrund der Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 zu 1,5 ein deutliches "Plus" von 1.400 Wertpunkten auf, so dass der Eingriff nicht nur vollständig kompensiert ist, sondern auch dem vorsorgenden Aspekt Rechnung getragen wird.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen und Auswirkungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet:

- Bürogebäude,
- Fahrzeug- und Lagerhallen / -häuser zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln,
- freie und überdachte Lagerplätze,
- Stellplätze

zum Zwecke des Betriebes eines Unternehmens des Baugewerbes.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

- Handelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO

- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Mit der getroffenen Festsetzung kann einerseits den betrieblichen Bedürfnissen entsprochen werden und andererseits der zulässige Nutzungskatalog auf die Betriebstypik abgestellt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 1,0 (abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Gewerbegebiet kann vorhabenbezogen toleriert werden, da

- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und
- nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

Unter Abwägung der Planungsalternativen für die Betriebserweiterung verbleibt nur die Möglichkeit, den bestehenden Baubetriebshof in Richtung Süden und geringfügig nach Osten zu erweitern. Innerhalb dieser Erweiterungsfläche soll eine möglichst intensive Inanspruchnahme stattfinden. Aus diesem Grund ist die GRZ von 1,0 vorhabenbezogen an dem Standort geboten.

Mit der so tolerierten Ausnutzbarkeit wird die Flächeninanspruchnahme insgesamt für die gewerblichen Zwecke verringert. Es soll an dem Standort bei einer Inanspruchnahme von Wald für die betriebliche Entwicklung bewusst eine flächensparende Lösung gewählt werden. Die Ausnutzung des zukünftigen Betriebsgrundstückes mit einer GRZ von 1,0 entspricht auch der von der Betriebstypik zu erwartenden Ausprägung innerhalb der Fläche, welche durch eine vollständige Nutzung eben zu den betrieblichen Zwecken der Bauunternehmung gekennzeichnet sein wird (Gebäude, Hallen, Lagerplätze).

Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Baumassenzahl (Verhältnis von umbautem Raum zur Baugrundstücksgröße) von 5,0.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dieses ergeht mit der Maßgabe, dass hier Gebäude über 50 m Länge und einseitige Grenzbebauung – abweichend von der offenen Bauweise – zulässig sind.

Für die zu errichtende Halle im Süden des Plangebietes wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Mit der geschlossenen Hallenwand wird das Betriebsgelände konsequent von der südlich angrenzenden, verbleibenden Waldfläche und der anschließenden Wohnsiedlung getrennt. Der durchgehenden Wand kommt somit die Funktion eines Sicht- und Immissionsschutzes zu.

In dem Plangebiet wird dem Anspruch an die Schaffung einer großen zusammenhängenden Fläche für gewerbliche Nutzung nachgekommen. Damit können die vorhandene und geplante Bebauung sowie die dauerhaften Lagerflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in dem Vorhabenbereich auf maximal 8,00 m begrenzt, wobei im Süden des Plangebietes zusätzlich für die dortige Wandhöhe eine maximale Höhe von 5,20 m festgesetzt wird.

Der untere Bezugspunkt nach § 18 (1) BauNVO wird dabei mit der Oberkante der Fahrbahn im Bereich der Wendeanlage der Max-Planck-Straße vor den Flurstücken 810 und 890 vorgesehen.

7.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

7.4 Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altablagerungen.

7.5 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der südlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung zu sehen.

Die Wohnbebauung in dem Bebauungsplan Nr. SN 42 ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach gilt für die relevanten wohngenutzten Immissionsorte ein Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. Orientierungswert nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ing.-Büro. Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, 2007) wurden die Auswirkungen der seinerzeit geplanten Erweiterung des bestehenden Baubetriebshofes untersucht.

Im Ergebnis kommt die schalltechnische Untersuchung auf einen Beurteilungspegel von 46,4 dB(A) tagsüber, d.h. der vorgegebene Immissionsrichtwert gem. TA Lärm wird bei der Erweiterung des Baubetriebshofes um 8,6 dB(A) unterschritten.

Weiterhin wurde festgestellt, dass der zulässige Maximalpegel tags eingehalten wird. Schallschutzmaßnahmen für das geplante Vorhaben wären erforderlich, wenn z.B. geräuschintensive Arbeiten (z.B. geräuschintensives Sägen, Schleifmaschinen etc.) während Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (zwischen 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 und 22.00 Uhr) durchgeführt werden sollten.

Ein Betrieb während der sog. Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist nicht vorgesehen und kann entsprechend in dem Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass die im Süden des Vorhabenbereiches geplante durchgehende, geschlossene Wand des beabsichtigten Hallenbaus mit der abschirmenden Wirkung neben dem Lärm-Immissionsschutz auch dem Schutz vor Licht- und Staubimmissionen dient.

Im Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung (DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, Juli 2012) wurden die Auswirkungen der aktuellen Vorhabenplanung untersucht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgegebene um mindestens 6 dB(A) zu unterschreitende Immissionsrichtwert für ein vorbelastetes Gebiet zur Tageszeit am betrachteten Immissionspunkt (Wohnhaus Stiller Winkel 37) - Allgemeines Wohngebiet - unterschritten wird.

Gegenüber der in der der „Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Lagerplatzenerweiterung der Fa. Bauschke GmbH“ vom 09.05.2007 des Ing.-Büros Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, 33689 Bielefeld aufgeführten Situation hat sich der Beurteilungspegel reduziert, da die Aktivitäten durch die geplanten Hallen abgeschirmt werden. Außerdem weisen die geplanten Hallen einen größeren Abstand zum betrachteten Immissionsort auf, als die ursprünglich geplante offene Lagerplatzfläche.

Der Vergleich des ermittelten Spitzenpegels mit dem zulässigen Spitzenpegel tags zeigt, dass dieser am betrachteten Immissionsort mit Sicherheit unterschritten wird.

Wie die Berechnungen gezeigt haben, können sich die angesetzten Aktivitäten während der Tageszeit zwischen 07.00 – 18.00 Uhr außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit verdoppeln. Hierdurch ist nach wie vor eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um ≥ 6 dB(A) gewährleistet. Ein Betrieb zwischen 06.00 – 07.00 Uhr bzw. bis 20.00 Uhr oder nach 20.00 Uhr ist möglich.

Hierbei dürfen sich die bei den Berechnungen zugrunde gelegten Aktivitäten ebenfalls maximal verdoppeln.

Das schalltechnische Gutachten mit der Prognose der Schallimmissionen zeigt somit eindeutig, dass die Vorhabenplanung aus Sicht des Immissionsschutzes keinen Konflikt erzeugt.

8. Belange der Umwelt

8.1 Umweltbericht

Die erforderliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung erfolgt in dem **Teil II Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB.

In dem Umweltbericht kommt das Fachbüro (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, Januar / Juli 2012) zusammenfassend zu folgender Auffassung:

Die Entwicklungsprognose für den Umweltzustand bei Durchführung der Planung (gutachterliche Einschätzung) zeigt auf, dass für die Schutzgüter Boden und Wasser mittlere Auswirkungen und auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (einschl. Biologische Vielfalt) und Landschaft ebenfalls mittlere Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft werden die vorhabenbedingten Auswirkungen dagegen als gering eingeschätzt.

Auf der Grundlage des Bauleitplanes wird die Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes "Sennelandschaft" (hier: Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.86 "Waldfläche am Stillen Winkel in Sennelager") im Bereich des Vorhabens auf einer Fläche von 885 m² gem. § 69 LG NRW beantragt.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Auch der Artenschutzfachbeitrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 266 "Gewerbebeerweiterung Max-Planck-Straße" wurde durch das Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, erarbeitet.

Das Fachbüro kommt nach Prüfung zu dem Schluss, dass dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei der Beleuchtung der Gebäude und angrenzender Freiflächen sollen zum Insektenschutz nur Lampen mit geringem UV-A-Anteil (Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht) eingesetzt werden, die von Insekten nicht wahrgenommen werden. Weiterhin ist sicherzustellen, dass alle Außenbeleuchtungen so konstruiert sind, dass der Lichtstrahl überwiegend vertikal von oben nach unten geführt wird und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen sollen nicht verwendet werden.

Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer sollten auf das unbedingt Notwendige (gemäß DIN 5044 zur Anforderung über die optimale Straßenbeleuchtung) beschränkt bleiben. Durch diese Maßnahmen können die Verluste von Insekten durch Verbrennung usw. an der Beleuchtung stark eingeschränkt werden.

Eine entsprechende Empfehlung wird in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

8.3 Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Anhand der Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. der Arbeitshilfe des LANUV NRW (2008) wurde im Rahmen des Umweltberichtes der notwendige naturschutz- und waldrechtliche Ausgleichsbedarf für die geplante Inanspruchnahme der Waldfläche im Süden des Plangebietes ermittelt. Das Ergebnis weist einen Überschuss in Höhe von 1.400 Wertpunkten auf.

Unter Berücksichtigung des Vorsorgeaspektes wurde eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 behördlich abgestimmt und soll in Paderborn-Sande auf einer Teilfläche des Flurstückes 6/8 (Gemarkung Sande, Milchstraße) umgesetzt werden.

Die Größe des Flurstückes beträgt insgesamt 37.332 m². Davon werden derzeit ca. 10.800 m² als Maisacker genutzt, während die restliche Fläche mit Wald bestockt ist. In dem Waldstück sind überwiegend Eichen, Birken und Kiefern zu finden. Die Fläche liegt ca. 2,5 km von der Vorhabenfläche entfernt, so dass der räumliche und funktionale Bezug zum Eingriff gegeben ist.

Die potentielle natürliche Vegetation für die Ausgleichsfläche ist (wie auch bei der Vorhabenfläche) der Birken-Eichenwald. Zudem gehört die Ersatzfläche zum Landschaftsschutzgebiet „Obere Senne“.

Hierzu sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW erfolgt. Die Lage und Größe der Fläche für die Ersatzaufforstung ist abgestimmt.

Nach Durchführung der genannten Ausgleichsmaßnahme ist der Eingriff vollständig kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahme wird ausschließlich der Vorhabenplanung zugeordnet.

9. Flächenbilanzierung

	Größe / m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet	4.940	100
Plangebiet	4.940	100

10. Hinweise / Sonstiges

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Information über Normen

Die DIN-Normen wie z. B. DIN 18005 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger der Stadt Paderborn abgeschlossen.

12. Gesamtabwägung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB
- Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB

Die geplanten Erweiterungsflächen liegen innerhalb eines lückigen Kiefernforstes. Dieser Waldbestand hat im Bereich des Vorhabens eine Breite von ca. 50 m (im Gesamtbereich zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Wohngebiet im Süden weist der Waldbereich eine Breite von 38 bis zu 95 m) auf.

Die Abstandfläche des Waldes zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird aufgrund der Erweiterung von ca. 50 m auf ca. 32-41 m verschmälert werden.

Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch das Vorhaben und seine Folgewirkungen nicht gegeben. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes / Darstellungen des Flächennutzungsplanes nichts, da diese rein bestandsorientiert sind.

Eine Änderung der Nutzung tritt lediglich mit der Erweiterung im südlichen Teil des Vorhabensbereiches ein.

Eine erhebliche Zunahme von Lärm-, Licht- und Staubimmissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

Auch die Erholungsfunktion der Freiraumbereiche südlich des Plangebietes wird nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt, da es sich bei der baulichen Erweiterung um einen kleinflächigen Eingriff handelt.

Insgesamt führt die Planung zu keiner erheblichen Zunahme der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Für die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen/Tiere (einschl. Biologische Vielfalt) und Landschaft sind mittlere Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Die durch die Planung entstehende Flächeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Erweiterung führen zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biolo-

gische Vielfalt. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden wird Wald überplant und in Anspruch genommen. Die entstehenden Biotopwertverluste werden ausgeglichen bzw. es wird ein Ausgleich für die geringfügigen funktionellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser und Landschaft geschaffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Mit der flächenhaften gewerblichen Erweiterung von 885 m² innerhalb heutiger Waldfläche werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt (Waldumwandlung). Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Der Neuansatz der Planung 2011 (gegenüber dem Antrag aus 2007) lässt Optimierungen und Verbesserungen zugunsten der Umweltbelange erkennen.

- Deutliche Reduzierung des Flächenbedarfs Wald von ca. 1450 qm auf ca. 885 qm.
- Mit der Erstellung einer Halle gegenüber der früheren Freiflächenlösung wird unter Emissionsgesichtspunkten (Licht, Lärm, Sonstiges) die Auswirkungserheblichkeit maßgeblich reduziert.
- Keinerlei Erkenntnisse bezüglich vorliegender Probleme mit Artenschutz oder Eingriffen in ökologisch besonders schutzwürdige Bereiche(siehe Ziffer 8.2).
- Darstellung sehr guter Eingriffsminderungs- und vermeidungsmaßnahmen; desgleichen Darstellung einer großzügigen Ausgleichsregelung(siehe Ziffer 8.3).
- Deutliche Aussage der Unteren Landschaftsbehörde zur Flächeninanspruchnahme des Waldes (Landschaftsplanfestsetzung LB) keine Einwendungen vorzubringen.
- Positive Stellungnahme der Forstbehörde zum beantragten Waldumwandlungsverfahren.

Der Antragsteller zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Erweiterung seiner Betriebsfläche (Bauunternehmung) an der Max-Planck-Straße nach Süden in einen bestehenden Waldbereich zu baulichen Zwecken um rd. 885 m².

Eine Erweiterung wird aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes notwendig.

Da der Betrieb insbesondere im Bereich des Maschinen- und Materialparks ständig eine Erweiterung und Veränderung erfahren muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben, sieht es der Vorhabenträger / Antragsteller als erforderlich an, Grundstücksfläche zu arrondieren. Aus Sicht des Vorhabenträgers ist dafür die Inanspruchnahme einer Teilfläche des angrenzenden Waldes notwendig.

Vor dem Hintergrund einer konkreten Entwicklungsabsicht / Erweiterung von Betriebsfläche und der damit veränderten städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich südlich der Max-Planck-Straße im Stadtteil Sennelager ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Es wurden diverse Versuche unternommen, für das Bauunternehmen Bauschke Alternativstandorte bzw. Alternativlösungen zu finden:

- a) Eine komplette Umsiedlung mit Neubau in ein anderes Gewerbegebiet - zum Beispiel Mönkeloh - schied aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus.
- b) Gleiches gilt für die Verlagerung von Unternehmensteilen an einen zusätzlichen Standort, da damit die unternehmensinternen Prozesse erheblich aufwendiger würden. Hierbei wurden sowohl Gewerbeflächen als auch Objekte in Sennelager-Mitte als auch im Gewerbegebiet des jetzigen Betriebes überprüft.

- c) Alternativen innerhalb des Bereiches an der Max-Planck-Straße scheiden aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet aus. Die Ausschöpfung von Flächenreserven und Änderungen der Firmenorganisation reichen nicht aus, um das anstehende Firmenwachstum aufzunehmen.

Vor dem Hintergrund der Alternativenprüfung ist das vorliegende Konzept erstellt worden. Dieses auch unter Berücksichtigung der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB und der Bodenschutzklausel in Bezug auf die Inanspruchnahme von Wald und landwirtschaftlichen Flächen.

Letztlich bleibt es aus der Sicht der Firma Bauschke als Vorhabenträger bei der Notwendigkeit, am Standort des Betriebshofes zu erweitern.

Die Erweiterung wird aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes notwendig. Eine Verlagerung des Betriebes an einen anderen Gewerbestandort ist betriebswirtschaftlich nicht vertretbar.

Als privater Belang ist mit einzubeziehen, dass das Unternehmen dargelegt hat, dass zur Standortsicherung sowie zur Arbeitsplatzsicherung der Mitarbeiter dringend die Erweiterungsfläche benötigt wird.

Letztlich blieb es aus der Sicht der Bauunternehmung / des Vorhabenträgers bei der Notwendigkeit, am Standort des heutigen Betriebshofes zu erweitern.

In der Gesamtabwägung ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der Planung

- nicht erheblich sind,
- kompensier- und ausgleichbar sind,
- keine Schutzansprüche im Sinne des Immissions- und Nachbarschutzes berührt werden.

Mit dem Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass nur das Vorhaben der Betriebsentwicklung und -erweiterung der ansässigen Bauunternehmung planungsrechtlich zulässig wird.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung trotz der Reduzierung der Waldflächen zugunsten einer gewerblichen Nutzung mit den privaten wirtschaftlichen und öffentlichen nachbar- und umweltschützenden Anforderungen vereinbar.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander abgewogen worden.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom Januar 2012 sowie der Artenschutzfachbeitrag vom Dezember 2011 (jeweils Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke) sind separate Teile der Begründung.

III. Monitoring

Die Verpflichtung zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne von § 4c BauGB beruht auf Artikel 10 der Plan-UVP-Richtlinie. Danach sind die erheblichen Umweltauswirkun-

gen zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Gemäß § 4c BauGB nutzt die Gemeinde dazu die im Umweltbericht zum Bauleitplan formulierten Überwachungsmaßnahmen (vgl. Anlage 1 BauGB Nr. 3b) sowie Informationen der Behörden (Hinweise der Behörden auf erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB. Die Einbettung der Überwachungsmaßnahmen in kommunale, regionale und landesweite Umweltmonitoring-Programme ist anzustreben, da hiermit erhebliche Synergie-Effekte zu erzielen sind.

Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

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

In dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen sind keine Maßnahmen zum Boden- und Immissionsschutz vorgesehen, die auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung zu regeln wären. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist auf Einhaltung entsprechender Festsetzungen durch den Vorhabenträger somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im Oktober 2012

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Planer