

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

Sondergebiet Zentralstadion (SO¹) gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO¹ wird gem. § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für ein Zentralstadion, sonstige sportliche Anlagen sowie für anderweitige Veranstaltungen festgesetzt.

Zulässig sind:

- Sportanlagen
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Trainings-, Fitness- und Erholungseinrichtungen, Anlagen zur medizinischen insbesondere orthopädischen Rehabilitation)
- Räume für freie Berufe im Zusammenhang mit Sport- oder sonstigen Veranstaltungen sowie die technischen Anlagen und Räume hierfür
- Gastronomische Einrichtungen sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen für Vereinsarbeit, Fan- und Sponsorenbetreuung
- Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen und Kongresse sowie die technischen Anlagen und Räume hierfür
- Ebenerdige Stellplätze
- Temporäre gewerbliche Nutzungen, z.B. Präsentationen etc.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter

Aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist jeglicher Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von Fanartikeln.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen ist zulässig.

Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen

Um erhebliche populationsrelevante Auswirkungen bzw. um erhebliche Auswirkungen für Individuen und damit verbunden Verbotstatbestände zu verhindern, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum November bis Februar, begleitet durch einen geschulten Fachmann. Auswahl und Sicherstellung geeigneter Stämme und Stammabschnitte mit Höhlungen, Spalten etc. zur Installation in der Allee.
- Um die Auswirkungen der Beleuchtung der Trainingsplätze auf Fledermäuse zu reduzieren sind eine geringe Höhe und eine gezielte Ausrichtung der Beleuchtung einzuplanen sowie verträgliche Leuchtmittel vorzusehen. Hier sind (z.B. LED-)

Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Leuchten zu verwenden. Eine nächtliche Dunkelzeit von 23.00 Uhr bis 08.00 Uhr sollte eingehalten werden. Es sind insektendichte Leuchtkörper zu verwenden.

- Einhalten der vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen (Festsetzungen) entlang der Geländekante der Almeaue. In der verbleibenden Grünlandfläche (LSG) sollten Pflanzungen von Einzelbäumen (z.B. Weide, Esche) vorgenommen werden, um langfristig den Bestand an Höhlenbäumen und Ansitzmöglichkeiten zu erhalten. Die Pflanzung ist bezüglich des Hochwasserschutzes mit dem Wasserverband obere Lippe (WOL) abzustimmen.
- Belassung von Tot- und Altholz (Rodungsholz) in der Almeaue durch Einbau als aufstehendes Holz. Erhalt des Altholzes mindestens bis Höhlen und Spalten für Vögel und Fledermäuse nicht mehr nutzbar sind. Der Einbau von Altholz ist bezüglich des Hochwasserschutzes mit dem Wasserverband obere Lippe (WOL) abzustimmen.
- Zur Minderung der Rodungsfolgen sollten die im Bereich westlich des großen Trainingsfeldes vorhandenen wertvollen Baumstandorte solange erhalten bleiben, bis sie abgängig sind (Karte Baumbestand Artenschutzrechtliche Prüfung).

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Flächen westlich der Straßen Almeaue/Im Quinhagen (SO¹) ist zu versickern. Straßenverkehrsflächen sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Flächen mit bestehender wasserrechtlicher Erlaubnis sowie die Bundesstraße 1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz

Die Höhe der Stadion-Tribüne (einschließlich Überdachung) muss für das geplante Zentralstadion mindestens 23 m, höchstens 24 m über dem Spielfeldniveau (106,40 m über NN) betragen und umlaufend geschlossen sein. Sollte die Tribüne nicht umlaufend geschlossen sein, ist in einem Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass durch andere Maßnahmen der notwendige Schallschutz gewährleistet werden kann.

Die Unterseite der Tribünenüberdachung und die Rückseite der Tribüne sind hochabsorbierend zu verkleiden. Die zum Einsatz kommenden Materialien müssen in einem Frequenzbereich von ≥ 500 Hz einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha_s \geq 0,6$ aufweisen. Ausnahmsweise kann auf diese Maßnahme verzichtet werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass solche Materialien auch nachträglich angebracht werden können und durch Nachmessungen deutlich wird, dass eine hochabsorbierende Verkleidung nicht notwendig ist.

Die Lautsprecheranlagen des Stadions sind dezentral aufzustellen. Die maximale Höhe der Lautsprecher darf nur 20 m über Spielfeldniveau betragen.

Alle Lautsprecher zusammen dürfen einen max. Gesamt-Schallleistungspegel von $L_{WATeq} = 115$ dB(A) nicht überschreiten.

Zur Abschirmung der Shuttle-Busparkplätze an der Südseite des Stadions ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über dem Niveau des Shuttle-Busparkplatzes zu errichten. Die Lärmschutzwand muss auf der Westseite bis an die vorhandene südwestliche Zu- und Ausfahrt herangeführt werden. Sie ist unmittelbar südlich im Anschluss an den Shuttle-Busparkplatz zu errichten und muss auf der Ostseite gegenüber dem Shuttle-Busparkplatz eine Überstandslänge von 15 m aufweisen. Sie muss aus dichten Bauelementen mit einer Flächengewichtung von $m' \geq 10$ kg/m² errichtet werden. Die Elemente müssen untereinander sowie gegen den Erdboden dicht abschließen.

Aus Lärmschutzgründen sind die Zu- und Abfahrten der Shuttle-Busparkplätze aus ungeriffeltem Asphalt zu erstellen.

Stellplatzanlagen

Die Fahrwege nicht überdachter Stellplatzanlagen auf dem Flurstück 1861 (SO¹) sind aus Lärmschutzgründen in ungeriffeltem Asphalt oder in Pflastereindeckung zu erstellen.

Für Veranstaltungen im Kopfbau des Stadions sind folgende Randbedingungen bzw. Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Kippflügel der VIP-Bereiche bei geräuschintensiven Festveranstaltungen sind während der Nachtzeiten (nach 22:00 Uhr) geschlossen zu halten. Die Abfahrten von den Parkplätzen im unmittelbaren Nahbereich des Stadions sind über die Straße Almeaue vorzunehmen.

Folgende Randbedingungen bzw. Schallschutzmaßnahmen sind für Märkte und Präsentationen auf dem Stadionvorplatz, ohne Verbindung mit einem Ligaspiel, einzuhalten:

- Die Bühne bzw. der Bildschirm mit ELA-Anlage (Lautsprecheranlage) sind in dem in der Anlage I des Lärmgutachtens aufgezeigten Bereich zu positionieren und in Richtung Osten auszurichten. Andere Aufstellungsvarianten sind aus schalltechnischer Sicht denkbar, es wird jedoch in diesem Fall eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.
- Die zum Einsatz kommende ELA-Anlage ist so einzustellen, dass ein Gesamtschallleistungspegel von $L_{WAFTeq} < 120 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. Die Ausrichtung der Boxen muss in Richtung Osten erfolgen.

Für Präsentationen auf dem Stadionvorplatz in Verbindung mit einem Ligaspiel sind folgende Randbedingungen bzw. Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

- Die Bühne bzw. der Bildschirm mit ELA-Anlage (Lautsprecheranlage) sind in dem in der Anlage I des Lärmgutachtens aufgezeigten Bereich zu positionieren und in Richtung Osten auszurichten. Andere Aufstellungsvarianten sind aus schalltechnischer Sicht denkbar, es wird jedoch in diesem Fall eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.
- Die zum Einsatz kommende ELA-Anlage ist so einzustellen, dass ein Gesamtschallleistungspegel von $L_{WAFTeq} < 120 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. Die Ausrichtung der Boxen muss in Richtung Osten erfolgen.

Hinweise zum Lärmschutz für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiterwohnungen

Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen sind bereits zur Planung von Wohnungen eigenverantwortlich geeignete wirksame Maßnahmen vorzusehen und einzuplanen.

Lichtimmissionen

Zur Ausleuchtung des Stadions muss die Lichtpunkthöhe mindestens 14 m betragen.

Durch die Beleuchtungsanlagen im Stadion und auf den angrenzenden Flächen darf keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der A 33 bzw. B 1 entstehen. Für die Ausleuchtung sämtlicher baulichen Anlagen sind nur Strahler zu verwenden, die mit Abschaltern zur Lichtlenkung ausgerüstet sind. Alternativ können auch asymmetrisch strahlende Scheinwerfer verwendet werden. Zur Reduzierung der Lichtimmissionen sind die Strahler in eine horizontale Lage auszurichten. Es dürfen nur komplett geschlossene Leuchten verwendet werden.

Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten Pflanzen anzulegen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Kompensation

Den Eingriffen „Sonderbaufläche SO¹ (Zentralstadion südlicher Teilbereich vormals Flurstück 1815 derzeit 1861)“, im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken der Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstücke 2061, 2062 und Teilflächen des Flurstücks 2326 „Im Lipphorn“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 10,0 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit 1 gekennzeichnet ist.

Hinweis:

Darüber hinaus werden in Abstimmung mit dem Wasserverband Obere Lippe Unterhaltungsmaßnahmen an der Alme bezuschusst.

Den Eingriffen „Sonderbaufläche SO¹ (Zentralstadion nördlicher Teilbereich)“, im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Dahl, Flur 14, Flurstück 148 „Am Eschenberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2,466 ha als Sammelausgleichsfläche mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 und damit ein anrechenbarer Ausgleich von 2,466 ha zugeordnet. Darüber hinaus werden dem vorgenannten Eingriff das Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Dahl, Flur 14, Flurstück 102 „Langes Feld“ in der Größe von 4,085 ha mit dem Ausgleichsfaktor von 0,8 und damit einen anrechenbaren Ausgleich von 3,268 ha sowie Teilflächen des Ausgleichsgrundstücks der Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstück 2326 „Im Lipphorn“ in der Größe von 1,666 ha mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 und damit einen anrechenbaren Ausgleich von 0,883 ha als Sammelausgleichsflächen zugeordnet. Die vorgenannten Grundstücke sind im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit 2 gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Versorgungsfläche (Regenklärbecken)“, im Zuordnungsplan mit 3 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Dahl, Flur 14, Flurstück 148 „Am Eschenberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,033 ha mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die somit einen anrechenbaren Ausgleich von 0,033 ha ergibt. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit 3 gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsflächen Holländische Rampen“, im Zuordnungsplan mit 4 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rottberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,998 ha mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die einen anrechenbaren Ausgleich von 0,699 ha ergibt. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit 4 gekennzeichnet.

B) Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebietes „Zentralstadion (SO¹)“ sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen max. 10 freistehende Großwerbetafeln in der max. Bauhöhe von 3,0 m zulässig. Dabei darf eine Plakathöhe 1,9 m und eine Plakatbreite von 2,7 m nicht überschritten werden. Zudem ist in den besonders gekennzeichneten Bereichen die Errichtung von max. 14 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 12 m sowie im Nahbereich der Kreuzung Paderborner Straße/Almeaue eine Großwerbetafel zur Vorankündigung von Fußballspielen zulässig. Auf der zum Stadion gewandten Seite der Lärmschutzwand sind Werbeanlagen über die gesamte Länge zulässig. An den Gebäudefassaden sind Werbeanlagen nur begrenzt zulässig. So sind Werbeanlagen im Bereich des Basement (sichtbare Stützenkonstruktion) über die gesamte Fassadenlänge in der max. Höhe von 3,5 m und in der max. Breite des Stützenrasters zulässig. An der darüber liegenden

Wandscheibe dürfen Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dabei darf die max. Höhe der Werbeanlagen 3,50 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern oder über die Fassaden nach oben oder seitlich hinausragend errichtet werden. Ausnahmsweise darf in einem Teilbereich die Werbeanlage die Gebäudekante bis zu max. 2 m überschreiten.

Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sind an der Außenfassade der Gebäude nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist unzulässig. Unzulässig ist auch eine Wechselwerbung bzw. Laufbildwerbung für die Werbeanlage zur Vorankündigung von Fußballspielen im Nahbereich der Kreuzung.

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesautobahn 33, der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

Innerhalb der Stellplatzanlage im Sondergebiet SO¹ sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.
Tiefbauarbeiten sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelaufkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten trotzdem 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.
3. Für die Sondergebiete ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG.

Sollen Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW).

Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) zu erstellen ist.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Es ist mit einer Beeinträchtigung der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion zu rechnen, falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen.

5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) 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.
6. DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.