

# Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Balhorne Feld“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Mai 2015

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. **Begründung**

#### 1. **Verfahrensstand**

#### 2. **Planungsanlass**

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

#### 4. **Übergeordnete Vorgaben**

4.1 Darstellung im Regionalplan

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

4.3 Darstellung im Landschaftsplan

#### 5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### 6. **Planung**

6.1 Städtebauliche Konzeption

6.2 Äußere Erschließung

6.3 Innere Erschließung

6.4 Geh- und Radwege

6.5 ÖPNV-Anbindung

6.6 Ver- und Entsorgung

#### 7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

7.3 Gebäudehöhe

7.4 Pflanzgebote

7.5 Lärmimmissionen

7.6 Erneuerbare Energien

#### 8. **Festsetzungen nach Landesrecht – Örtliche Bauvorschriften**

8.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

8.2 Werbeanlagen

#### 9. **Umweltbelange**

9.1 Umweltprüfung

9.2 Eingriffe in die Natur und Landschaft

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

9.4 Schutzwürdige Biotope

9.5 Klimabelange

9.6 Hochwasser

9.7 Vogelschutz

#### 10. **Niederschlags- und Schmutzwasser**

#### 11. **Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

**12. Altlasten**

**13. Flächenbilanz**

**14. Hinweise / Sonstiges**

14.1 Bodenfunde

14.2 Kampfmittelbeseitigung

14.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

14.4 Hochwasserrisiken

14.5 Schmutzwasser

14.6 Richtfunkstrecken / Bauhöhen

14.7 Bau- und Anpflanzungsabsichten an der Bahngrenze

14.8 Vogelschutz

14.9 DIN-Normen / Richtlinien

**15. Bestandteile des Bebauungsplanes**

**16. Gesamtabwägung**

## **II. Umweltprüfung**

### **1. Einleitung**

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

### **2. Umweltprüfung**

#### **2.1 Bestandsaufnahmen**

- 2.1.1 Landschaft
- 2.1.2 Naturschutzrelevante Schutzausweisungen
- 2.1.3 Biotopstrukturen
- 2.1.4 Tiere
- 2.1.5 Pflanzen
- 2.1.6 Geologie / Boden
- 2.1.7 Wasser
- 2.1.8 Klima
- 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

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

- 2.2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 2.2.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 2.2.3 Schutzgut Boden
- 2.2.4 Schutzgut Wasser
- 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
- 2.2.6 Schutzgut Landschaft
- 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

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

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

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

### **4. Monitoring**

### **5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Benutzte Quellen

## **III. Monitoring**

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

In seiner Sitzung am 25.10.2012 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 188 „Balhorne Feld“ im Rahmen der I. Änderung zu modifizieren. Beschlossen wurde auch der Vorentwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 26.05.2014 bis 13.06.2014 statt.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Stadtplanungsamt in dem vorgenannten Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Die Unterlagen wurden auch im Internet unter <http://www.paderborn.de> unter der Rubrik „Stadt Landschaft – Bauen & Wohnen“ veröffentlicht.

### **2. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 188 „Gewerbepark Balhorne Feld“ ist seit 1998 rechtskräftig. Um das hochwertige Gewerbegebiet in das Stadtbild und in den Landschaftsraum einzubinden, wurden im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan an den rückwärtigen Grundstücksbereichen, parallel zu den Bauzonen großzügige Ausgleichsflächen festgesetzt und den Verkehrsflächen zugeordnet.

Bis auf wenige Restarbeiten und die Begrünung sind die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet vollständig ausgebaut. Nunmehr sollen zeitnah auch die endgültige Fertigstellung der Verkehrsflächen durchgeführt und anschließend die Erschließungsbeiträge abgerechnet werden. Hierzu ist neben dem Endausbau der Straßen und Wege auch das Anlegen der erforderlichen Ausgleichsflächen zwingend notwendig. Teile der festgesetzten Ausgleichsflächen wurden auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die nicht erworben werden konnten. Deshalb ist die Realisierung dieser festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken nicht durchführbar, so dass die Verwaltung auch die Erhebung der Erschließungsbeiträge derzeit nicht veranlassen kann.

Um eine rechtssichere Erhebung der Erschließungsbeiträge zeitnah durchführen zu können und die Anlieger somit vor einer unkalkulierbaren Kostensteigerung zu schützen, sollen der Bebauungsplan überarbeitet und die erforderlichen Ausgleichsflächen auf städtischen Flächen neu nachgewiesen und zugeordnet werden. Die Änderungen ermöglichen dann eine zeitnahe Fertigstellung der Verkehrsflächen, der Ausgleichsflächen und eine Abrechnung der gesamten Maßnahmen.

Ebenso sollen im Rahmen der I. Änderung weitere städtebaulich erforderliche, sinnvolle und zweckmäßige Modifizierungen durchgeführt werden. Demnach sind grundsätzlich folgende Modifizierungen beabsichtigt:

- Der südöstliche Teilbereich weist keine Denkmalsubstanz mehr auf, so dass die überbaubare Fläche entsprechend sinnvoll erweitert werden kann.
- Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Straße Balhorne Feld und K 37 ist die Darstellung der Kanaltrasse nicht erforderlich, da der Kanal bereits innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausgebaut wurde.

- Für den vorhandenen Regenwasserkanal, gelegen zwischen dem Wendehammer und der Kleingartenanlage (Grundstück: Flurstück 1245), soll ein „Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn“ festgesetzt werden.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll ein Abstand für bauliche Anlagen zum Kreisverkehr geregelt werden.
- Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ausgebauten und angelegten Grundstückszufahrten, Grundstückseinfriedungen und Parkbuchten sollen die Standorte der Bäume neu festgelegt werden.
- Der im Jahre 2009 gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsbereich der Alme wird in die Planänderung aufgenommen. Die maßgebliche Fläche ist bereits als Grünfläche ausgewiesen und daher nicht bebaubar. Somit bewirkt diese Änderung im Plangebiet keine Nutzungseinschränkung.
- Des Weiteren soll südlich der Bahnlinie die Kanaltrasse, welche als Geh- und Radweg ausgewiesen ist, zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.
- Basierend auf dem vom Rat zur Kenntnis genommenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem vom Rat beschlossenen Vergnügungstättenkonzept sollen Festsetzungen für das Gewerbegebiet „Balhorne Feld“ getroffen werden.

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

Das ca. 16,9 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt von Paderborn und wird begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Paderborn - Soest, im Osten durch den Heinz-Nixdorf-Ring (L 813) und im Süden durch die Bahnhofstraße bzw. die Salzkottener Straße (B 1). Westlich an das Plangebiet grenzt die Kleingartenanlage „Zwischen beiden Almen“ an.



Lage im Stadtgebiet

Nördlich getrennt durch die Bahnlinie grenzt an das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit IT-Betrieben und Dienstleistungsnutzungen sowie die Kleingartenanlage „Hessenkreuz“ an. Südlich getrennt durch die B 64 und L 813 befinden sich weitere Gewerbegebiete.

#### 4. Übergeordnete Vorgaben

##### 4.1 Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ weist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Da die vorgesehene Planänderung weiterhin die bisher dargestellte Nutzung als Gewerbegebiet vorsieht, fügt sich die Änderung in die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben ein.

Des Weiteren ist das Plangebiet im Regionalplan überwiegend als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Allerdings ist der exakte und genaue Verlauf des gesetzlich geregelten Überschwemmungsbereiches aus den aktuellen Hochwasserkarten zu entnehmen (siehe Punkt 9.6). Das rechtsverbindlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Satzung von 2009) liegt nur geringfügig im südwestlichen Teilbereich innerhalb des Plangebietes. Die Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes wird in die I. Änderung aufgenommen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (2008)

##### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

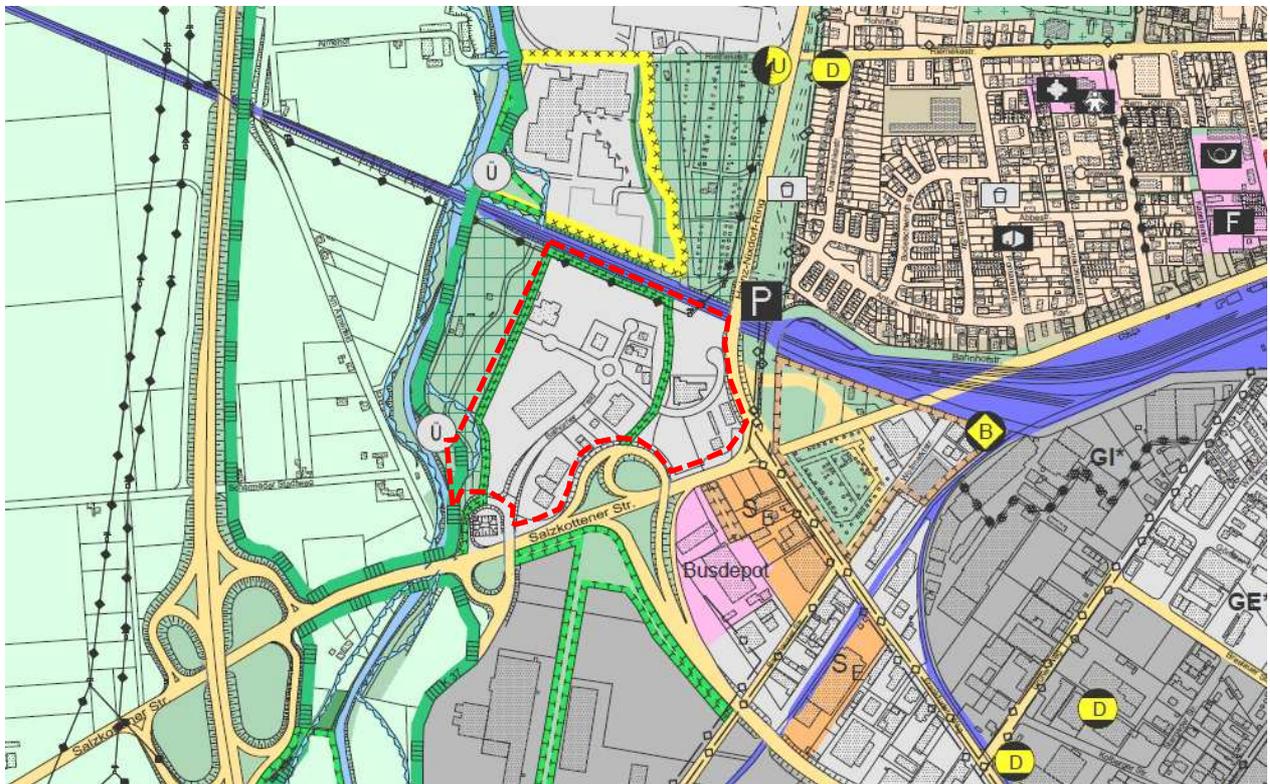
Die in der Bebauungsplanänderung weiter beibehaltene Nutzungsbestimmung „Gewerbegebiet“ entspricht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes.

Westlich des Änderungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan den Überschwemmungsbereich der Alme dar. Die Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes wurde in die Änderung aufgenommen und die Fläche weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 weist die maßgeblichen Bereiche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aus.

Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan nördlich des Plangebietes, entlang der Bahntrasse, der Verlauf einer 110 KV-Freileitung dargestellt.

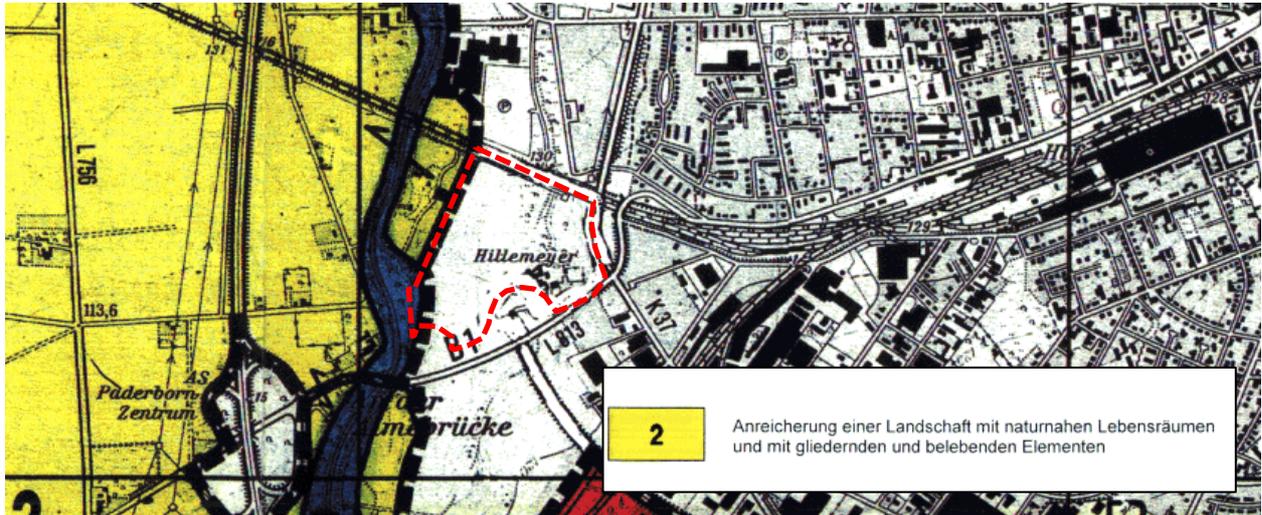
Sonstige Darstellungen sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht verzeichnet. Somit entspricht die geplante Änderung des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

#### 4.3 Darstellung im Landschaftsplan

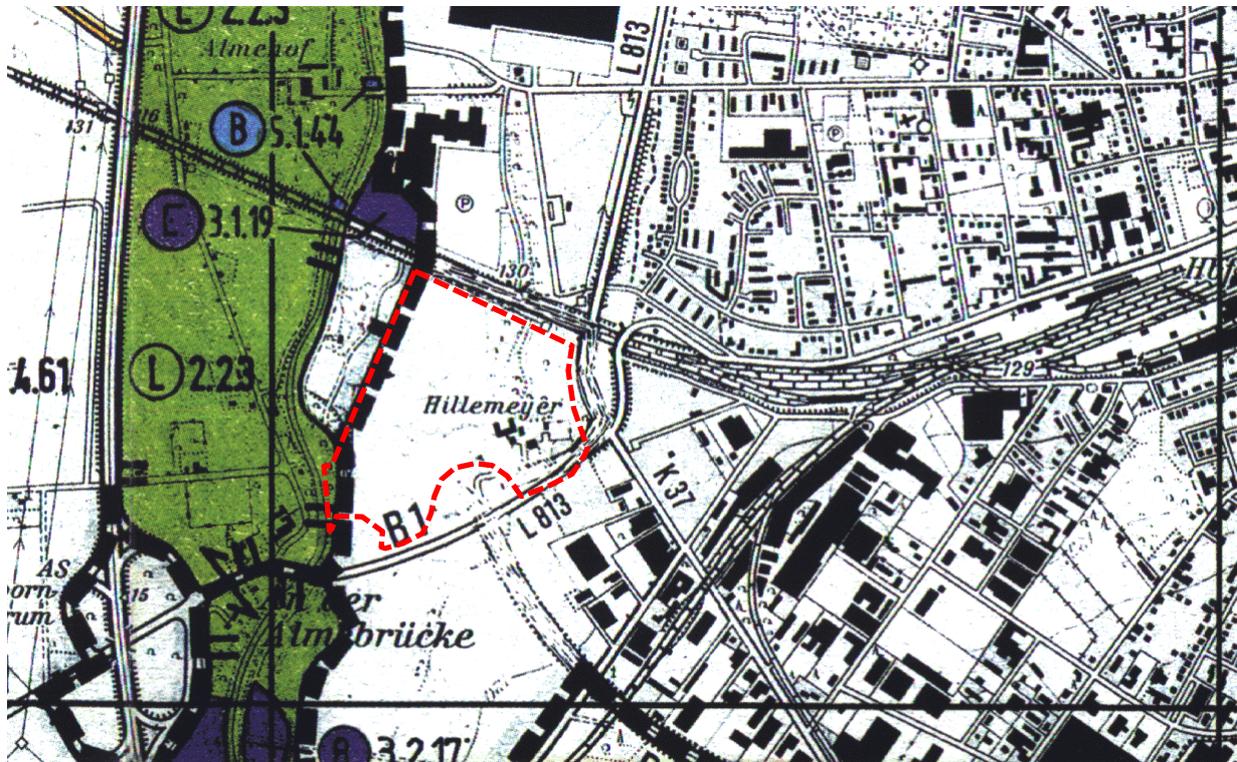
Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsgebiet und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Festsetzungen

Westlich des Änderungsgebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet L 223 mit dem Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen an.

Des Weiteren ist im Landschaftsplan das Überschwemmungsgebiet der Alme dargestellt, welches im südwestlichen Teilbereich zu einem kleinen Teil innerhalb des Plangebiets liegt. Die Überschwemmungsgrenze wird im Rahmen der I. Änderung nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgelegt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Entwicklungsziele

Damit passt sich die geplante Änderung den Vorgaben des Landschaftsplanes an und steht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ nicht entgegen.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Gewerbegebiet Balhorer Feld befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt von Paderborn und ist bereits bis auf wenige Grundstücke bebaut. Hier haben sich sowohl produzierende als auch dienstleistende Betriebe wie z. B. IT- und Engineering-Unternehmen niedergelassen. Die Grundstücksflächen der einzelnen Gewerbebetriebe sind unterschiedlich dicht bebaut. Im Plangebiet sind schlichte, funktionale Gebäude, aber ebenso architektonisch anspruchsvolle Gebäude in unterschiedlichen Größenordnungen anzutreffen. Bis auf einige wenige städtische Grundstücksflächen befinden sich die Bauflächen des Plangebietes heute in privatem Eigentum.

Die Haupteerschließungsstraße „Balhorer Feld“ führt von der B 1 kommend zu einem Kreisverkehr mit großzügig bemessenem begrünem Mittelbereich. Der Kreisverkehr verzweigt sich in drei Stichstraßen. Die einzelnen Gewerbebereiche sind über diese Stichstraßen mit ebenfalls kreisförmigen Wendeplatzanlagen zu erreichen. Die Haupteerschließungsstraße sowie die Stichstraßen sind mit Parkbuchten als breite Alleen ausgebaut.

Parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufen die vorderen Baugrenzen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen grenzen überwiegend an öffentliche Grünflächen.

Südlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 188 parallel zu den Verkehrsflächen der B 1 verläuft ein Geh- und Radweg. Diese Wegeverbindung bindet das Plangebiet an die vorhandenen Wegeverbindungen in Richtung Innenstadt an.

Des Weiteren ist das Plangebiet im Norden durch eine Unterführung der Bahntrasse an den Gewerbebereich an der Riemkestraße (Wincor Nixdorf etc.) angebunden. Die vorgenannte Wegeverbindung bedarf noch eines Endausbaues.

Der im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes parallel zur Eisenbahnlinie festgesetzte Fuß- und Radweg ist ebenfalls bisher nur teilweise ausgebaut und fertiggestellt.

Erhaltenswerte Grünbestände innerhalb des Plangebietes werden durch Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Dies betrifft Bereiche im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, einen Bereich an der mittig vom Kreisverkehr abgehenden Stichstraße sowie den Grünbereich im östlichen Plangebiet.

Regen- und Schmutzwasserkanäle sind in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Ferner verlaufen im Norden und Osten, angrenzend an der Bahnlinie und dem Heinz-Nixdorf-Ring, Schmutz- und Regenwasserkanäle.



Bestand 3D-Grafik

## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 188 wird im Rahmen der I. Änderung unverändert beibehalten. So bleibt das Plangebiet weiterhin als Gewerbegebiet für die Ansiedlung gewerblicher Nutzung festgesetzt.

Mit der I. Änderung findet eine Neuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen statt. Des Weiteren werden im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Modifizierungen am Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft insbesondere in südöstlichen Teilbereich vorgenommen.

### Entfallende Ausgleichsflächen

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bisher im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche aufgegeben werden, die als öffentliche Verkehrsfläche mit einem notwendigen Fußweg sowie erforderlichen Böschungsräumen ausgebaut wurde und daher als Ausgleichsfläche nicht angelegt werden kann.

Außerdem soll im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine weitere entsprechend ausgewiesene Ausgleichsfläche aufgegeben werden. Diese Fläche befindet sich im privaten Besitz und steht einer ökologischen Aufwertung nicht zur Verfügung. Aus den vorgenannten Gründen wird die Fläche nunmehr als private Grünfläche festgesetzt. Im vorgenannten Teilbereich des Bebauungsplanes westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes zwischen der Straße Balhorer Feld und der Salzkottener Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan auch eine schmale Ausgleichsfläche sowie einen Fuß- und Radweg fest. Dieser Bereich soll nunmehr neben der Festsetzung eines Fuß- und Radweges als öffentliche Grünfläche festgelegt werden, da eine kleinteilige und isoliert liegende Ausgleichsfläche nach Auffassung der Fachdienststellen keine sinnvolle ökologische Aufwertung zulässt.

### Neue Ausgleichsflächen

Durch die Überplanung der ca. 700 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche im Bereich der heutigen Flurstücke 1320 und 1210 zugunsten einer optimierten überbaubaren Fläche ist ein Ausgleich erforderlich.

Eine Kompensation soll durch die Vergrößerung der in Nord-Südrichtung verlaufenden Ausgleichsfläche, im Bereich der vorgenannten Flurstücke, erfolgen. Der als Kompensationsfläche dargestellte Grünstreifen wird um ca. 10,00 m nach Osten hin erweitert und ist somit als Ausgleichsfläche um ca. 650 m<sup>2</sup> größer.

Sämtliche Ausgleichsflächen im Plangebiet werden als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Mit der vorgenannten Festsetzung werden auch vorhandene Baum- und Strauchbestände im Bereich des in nördlicher Richtung verlaufenden Stichweges sowie der in Nord-Südrichtung verlaufenden Geländebruchkante gesichert. Durch diese Festsetzungen wird eine gute und optimierte Durchgrünung des Plangebietes sowie eine gute Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

### Weitere städtebaulich erforderliche Planänderungen

Aufgrund eines vorhandenen Bodendenkmals sowie zum Schutz eines erhaltenswerten Baumes wurde im südöstlichen Teilbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 188 ein größerer nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Da dieser Bereich nach aktuellen Erkenntnissen keine Denkmalsubstanz mehr aufweist und vormals schützenswerte Bäume nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr als schützenswert zu betrachten sind, wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsfestsetzung aufgehoben und die überbaubare Fläche in diesem Bereich sinnvoll erweitert. Die Baugrenze wird nunmehr, wie in angrenzenden Bereichen bereits geregelt, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche neu festgesetzt. Um entlang der B 64 bzw. der L 813 einen durchgehenden Grünzug zu sichern, wird zur öffentlichen Verkehrs-

fläche im Bereich der Flurstücke 1258 und 1259 eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Straße Balhorne Feld und K 37 ein Leitungsrecht zur Sicherung einer Kanaltrasse festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde der Kanal aber innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausgebaut, so dass eine Sicherung für die Leitungstrasse nicht mehr benötigt wird. Die dadurch frei werdende Fläche wird im Rahmen der I. Änderung als nicht überbaubarer Bereich neu festgesetzt.

Zwischen dem Wendehammer und der Kleingartenanlage befindet sich innerhalb der nicht überbaubaren Fläche (Grundstück: Flurstück 1245) ein Regenwasserkanal. Die Leitungstrasse für die bereits angelegte Ableitung des Regenwassers soll durch ein „Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn“ gesichert werden.

Im Bereich des Kreisverkehrs sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugrenzen einen direkten Anbau an die öffentliche Verkehrsfläche des Kreisverkehrs vor. Durch eine Modifizierung der Baugrenzen soll nunmehr aus städtebaulichen Erwägungen heraus sowie auch aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand für bauliche Anlagen von 5,0 m zum Kreisverkehr (öffentliche Verkehrsfläche) geregelt werden.

Weiterhin werden die Festsetzungen zu Einzelhandel und Vergnügungsstätten (s. Punkt 7.1) entsprechend der aktuellen gesamtstädtischen Konzepte neu formuliert.

Sonstige Modifizierungen sind mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 nicht geplant.

### **6.2 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes Balhorne Feld wird über die Autobahn 33, die Umgehungsstraße B 64 sowie die Salzkottener Straße (B 1) in Verbindung mit dem verlängerten Abschnitt der K 37 sowie der Landesstraße L 813, Heinz-Nixdorf-Ring sichergestellt. Ferner ist das Gewerbegebiet von Süden her über die K 37 an die Bundesstraße 1 angebunden. Die vorgenannten Straßen sind äußerst leistungsfähige Straßen und sowohl von regionaler wie auch von nationaler Bedeutung (A 33).

### **6.3 Innere Erschließung**

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind bautechnisch fast vollständig ausgebaut und werden daher unverändert in die I. Änderung übernommen.

Um das Plangebiet, wie im Ursprungsplan vorgesehen, an die angrenzenden Landschaftsräume anzubinden und gleichzeitig eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, wird weiterhin entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine alleearartige Baumpflanzung festgesetzt. Auf Basis der zwischenzeitlich realisierten Grundstückszufahrten, Grundstückseinfriedungen und Parkbuchten wurden die Baumpflanzungen im Straßenraum an entsprechend angepassten Standorten vorgenommen. Mit der I. Änderung werden die vorhandenen Baumstandorte entsprechend der Anpflanzungen neu dargestellt und festgesetzt.

### **6.4 Geh- und Radwege**

Das Geh- und Radwegkonzept des Ursprungsplanes gewährleistet bereits ein durchgehendes Wegenetz und ermöglicht den Fußgängern und Radfahrern eine gute Wegeverbindung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zum Plangebiet.

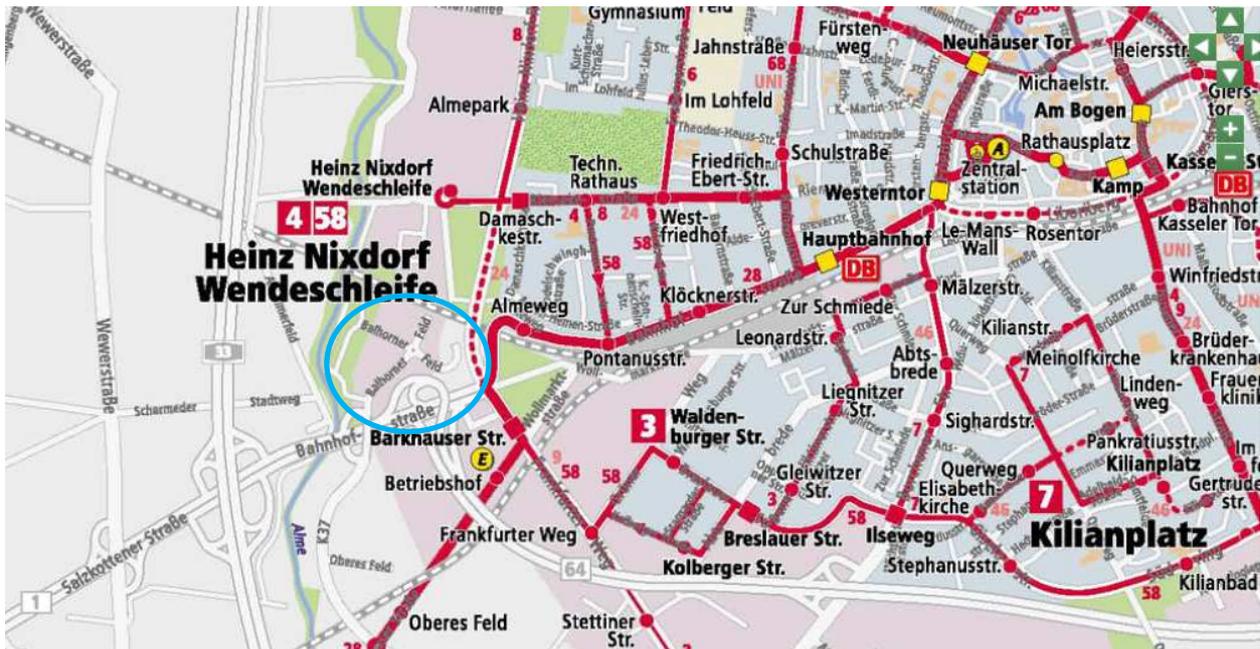
Südlich der Bahnlinie im östlichen Teilbereich des Plangebietes beginnend an der Eisenbahnunterführung setzt der rechtsgültige Bebauungsplan einen Geh- und Radweg fest. In diesem Bereich wurde bisher lediglich ein Schmutz- und Regenwasserkanal verlegt und der Trassenverlauf mit einem Schotterweg ausgebaut. Mit der I. Änderung soll nunmehr im Bereich der vor-

genannten Kanaltrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger festgesetzt werden. Durch diese Regelung wird zum einen die Kanaltrasse gesichert und zum anderen die Möglichkeit eingeräumt einen Geh- und Radweg anzulegen.

Festgesetzt ist ein weiterer Geh- und Radweg im Osten des Plangebietes, parallel zum Heinz-Nixdorf-Ring, der derzeit aber ebenfalls noch nicht ausgebaut ist. Der vorgenannte Weg sichert neben einer Kanaltrasse für den vorhandenen Schmutzwasserkanal auch eine zwingend notwendige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Plangebiet zum Kreuzungsbereich B 1/Frankfurter Weg. Derzeit wird der vorgenannte Bereich von einem Gewerbetreibenden als Freifläche genutzt. Die Nutzung dieser Fläche ist durch einen Gestattungsvertrag geregelt. Im Vertrag ist auch geregelt, dass zum Ausbau des Weges die private Nutzung aufgegeben werden muss und z. B. Zäune zurückzubauen sind.

## 6.5 ÖPNV-Anbindung

Für das Gewerbegebiet Balhorer Feld ist eine ausreichende ÖPNV-Anbindung vorhanden. Die nächsten Bushaltestellen sind am Frankfurter Weg und an der Bahnhofstraße/Almeweg vorhanden. Die Haltestellen werden von der Linie 2 Wewer - Marienloh und der Linie 28 Wewer - Kaukenberg des PaderSprinters in einem 30 Minuten-Takt befahren.



Linienetzplan der Stadt Paderborn

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie sind ausreichend gesichert und erfolgen durch die zuständigen Versorgungsträger. Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an den Kanal in der Straße Heinz-Nixdorf-Ring erfolgt über eine in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Druckleitung.

Die bereits vorhandene Pumpstation - im Bebauungsplan als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ festgesetzt - bleibt weiterhin am gleichen Standort.

Die Leistung des vorhandenen Schmutzwasserkanals ist eingeschränkt, so dass die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben des Gewerbegebietes auf 0,5 l/s/ha begrenzt werden muss.

Aufgrund der Ergebnisse eines Versickerungsgutachtens, das während der Erstaufstellung beauftragt wurde, kann nur im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes das anfallende Regenwasser versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser aller anderen Grundstücke wird in die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und § 17 BauNVO)**

Weiterhin werden im Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 im Jahre 1998 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes im Westen der Kernstadt von Paderborn geschaffen werden. Hier sollten vorrangig solche Unternehmen angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur eine gute Verkehrsanbindung benötigen und die im Hinblick auf die exponierte Lage des Gewerbegebietes auch die Gewähr für eine ansprechende architektonische Gestaltung bieten. Darüber hinaus sollten sonstige städtebaulich unerwünschte Entwicklungen vermieden und insbesondere die Ansiedlung von anderen konkurrierenden Nutzungen verhindert werden.

#### Vergnügungsstätten

Generell gilt, dass bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen Festsetzungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden können.

Basierend auf dem vom Rat der Stadt Paderborn am 15.12.2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept Paderborn, welches räumliche Konzepte für Vergnügungsstätten (Wett- und Glücksspielanlagen sowie Anlagen aus dem Erotikbereich) aufzeigt, sollen Vergnügungsstätten, die den Spiel- bzw. den Sexualtrieb ansprechen, im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept sind Neuansiedlungen von Erotik- bzw. Wett- und Glücksspielanlagen nur in bestimmten räumlich abgegrenzten Bereichen denkbar. Das Plangebiet gehört nicht zu den aufgezeigten Bereichen, die durch eine städtebauliche Vorprägung gekennzeichnet sind. Aufgrund der im Konzept dargelegten Alternativstandorte ist es legitim, im Plangebiet die in Rede stehenden Anlagen generell auszuschließen, um die Flächen für produzierende Gewerbeanlagen vorzuhalten, eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges zu unterbinden sowie durch das allgemein negative Image solcher Anlagen einen „Trading-down-Effekt“ zu vermeiden.

Hinsichtlich Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit „kulturellem Schwerpunkt“ führte das Konzept aus, dass die Standortanforderungen von Diskotheken und ähnlichen Vergnügungsstätten je nach Ausrichtung der Einrichtung sehr anlagenspezifisch seien und insofern nur generelle Leitlinien formuliert würden.

Aufbauend auf dem Vergnügungsstättenkonzept wurde im Nachgang das „Vergnügungsstättenkonzept Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit „kulturellem“ Schwerpunkt“ erarbeitet, welches am 14.03.2013 vom Rat beschlossen wurde.

Hierbei untersuchte man nur bereits baulich erschlossene Gebiete und definierte, für welche Bereiche – z. B. Gewerbegebiete mit produzierendem Gewerbe, Frankfurter Weg, Driburger Straße, Dören, Autohof, etc. – Vergnügungsstätten, die der Geselligkeit dienen, ausnahmsweise zugelassen werden könnten. Für noch zu entwickelnde Gebiete trifft das Konzept keine Regelungen. Jedoch heißt es bezüglich der Gewerbegebiete: „Die Zulässigkeit innerhalb von Gewerbegebieten sollte sich [...] daran orientieren, welches spezifische Nutzungsziel für ein Gewerbegebiet festgelegt ist. Die dem produzierenden Gewerbe vorgehaltenen Gewerbegebiete (GE) in Paderborn sollten weitestgehend von anderen Nutzungen freigehalten werden. In den schon mit Freizeiteinrichtungen oder anderen konsumorientierten Nutzungen durchsetzten Gewerbegebieten kann eine maßvolle Ansiedlung von Vergnügungsstätten erfolgen.“ In Bezug auf das Gewerbegebiet (GE) „Balhorne Feld“ bedeutete das, dass auch Vergnügungsstätten, die der Geselligkeit dienen, an dieser Stelle generell ausgeschlossen werden, um die Flächen für das produzierende Gewerbe vorzuhalten.

### Einzelhandel

Dementsprechend hat der seit 1998 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 188 „Balhorne Feld“ die Zielsetzung Handelsbetriebe einzuschränken, um negative Auswirkungen auf die Paderborner Innenstadt als zentrales Handels- und Dienstleistungszentrum zu vermeiden. So wurden bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Allerdings sind zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine Regelungen getroffen worden, so dass diese somit im Gewerbegebiet Balhorne Feld vom Grundsatz her zulässig waren.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept, welches vom Rat der Stadt Paderborn im Jahre 2009 zustimmend zur Kenntnis genommenen wurde, sollen sich nicht-zentrenrelevante Sortimente in der Regel an Sonderstandorten etablieren. Ferner sollen konkurrierende Nutzungen, wie der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel, zum Schutz der Flächen für das produzierende Gewerbe in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Paderborn den Gewerbegebieten ausreichende räumliche Entwicklungspotentiale für das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich verfolgt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Ziel, die Attraktivität der vorhandenen Einzelhandelszentren, insbesondere die der Paderborner Innenstadt und der Stadtteilzentren zu fördern und zu stärken.

Da sich im Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Balhorne Feld“ keine Einzelhandelsnutzung befindet und es aus den vorgenannten städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar, sinnvoll und folgerichtig ist, wird im Änderungsverfahren jeglicher Einzelhandel abweichend von § 8 BauNVO ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon ist der KFZ- und Motorrad-Handel. Das vom Rat zustimmend zur Kenntnis genommene Einzelhandels- und Zentrenkonzept behandelt den KFZ- und Motorrad-Handel nicht gesondert. KFZ- und Motorrad-Handel stellt zwar aus formalrechtlichen Gründen, nicht aber im engeren planerischen Sinne eine Einzelhandelsnutzung dar. Deshalb wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dieser Handel auch nicht explizit betrachtet und behandelt. Auch sind negative städtebauliche Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung mit KFZ- und Motorrad-Handel in Gewerbegebieten nicht zu erwarten.

### Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Plangebiet soll nach Zielsetzung der Stadt Paderborn und auf Basis des § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben dienen. In der zurückliegenden Zeit konnten hier überwiegend produzierende und dienstleistende Betriebe angesiedelt werden. Mit der I. Änderung wird weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgt im Plangebiet nach Möglichkeit produzierendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.

Deshalb werden Anlagen, die sportlichen, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, ebenfalls ausgeschlossen. Diese Regelung soll das Plangebiet auch vor einer zu starken verkehrlichen Beeinträchtigung schützen und für produzierendes Gewerbe vorhalten.

#### Handwerkerprivileg

Im Rahmen des sogenannten „Handwerkerprivilegs“ wird eine Ausnahmeregelung definiert, wonach Firmen erlaubt werden kann, Einzelhandel untergeordnet und nur betriebsbezogen zu betreiben. Untergeordnet heißt in diesem Zusammenhang, dass für den betriebsbezogenen Einzelhandel maximal 10 % der zugehörigen Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt werden dürfen.

Diese Ausnahmeregelung kann ggf. greifen, um dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe die Möglichkeit einzuräumen, eigene Erzeugnisse und notwendiges Zubehör an Endverbraucher zu veräußern.

#### Gastronomische Nutzungen

Im Rahmen der I. Änderung sind gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass wie z. B. durch nächtlichen Lärm oder Kundenverkehr mit hohem Stellplatzbedarf, keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse, Imbissstuben sowie Kioske mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben.

Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.

Für Kioske mit höchstens 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgt eine konkret definierte Ausnahmeregelung für Lebensmittel, Getränke und andere nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Regelung greift, sofern der Kiosk der Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen dient. Weiterhin ist der Kiosk baulich-gestalterisch in einen Gewerbebetrieb zu integrieren, um das städtebauliche und optische Einfügen in das Umfeld zu gewährleisten. Insgesamt sollen durch die Ausnahmeregelung eine ausreichende Pausenversorgung der Arbeitnehmer in dem großflächigen Gebiet ermöglicht und weite Besorgungsfahrten von vornherein vermieden werden.

Durch die Reduzierung auf max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung, nämlich das städtebauliche Ziel des Schutzes der Produktionsstätten und des Zentrumschutzes, nicht gefährdet sind. Weiterhin kann durch die Regelung, dass die Kioske nur ausnahmsweise zulässig sind, seitens der Stadt zusätzlicher Einfluss auf die Ansiedlung genommen werden, so dass es nicht zu einem Überangebot kommt.

Gemäß § 79 BauO NRW werden „fliegende Bauten“ als bauliche Anlagen definiert, die geeignet sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Diese Möglichkeit widerspricht der oben genannten Festsetzung, dass Kioske in eine betriebliche Anlage zu integrieren sind, um die städtebauliche Einheit zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ nicht zulässig.

### Wohnungen

Ziel der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Ansiedlung produzierender Gewerbe- und Industriebetriebe. Vor diesem Hintergrund ist die städtebaulich nicht gewünschte Durchmischung mit artfremden Nutzungen wie z. B. Wohnen zu vermeiden. Dennoch kann es aus betrieblichen Gründen notwendig sein, eine betriebsnahe Wohnung anzubieten. Aus diesem Grund sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig und müssen in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Da der betriebliche Zusammenhang in jedem Fall gegeben sein muss, darf die jeweilige Wohnung nicht als freistehendes Wohngebäude errichtet werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der gewerblichen Bauflächen, wird unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Wie bisher wird eine Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 festgesetzt. Demnach dürfen maximal 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Die maximal zulässige Gebäudekubatur ist über die so genannte Baumassenzahl, abgekürzt BMZ, mit 9,0 bestimmt, was ein Bauvolumen von 9 Kubikmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche ermöglicht.

### **7.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

Um weitestgehend Flexibilität für die zukünftigen Bauherren zu ermöglichen, wird -wie im Ursprungsplan bereits geregelt- eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „besondere Bauweise“ (b) bezeichnet. Die besondere Bauweise ermöglicht unter Beibehaltung von seitlichen Grenzabständen auch Gebäude über 50 m Länge.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren sowie die nicht überbaubaren Bereiche der Grundstücke eindeutig bestimmt. Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen sind die einzelnen Bauquartiere für gewerbliche Anlagen und gewerbliche Vorhaben mit großzügigen überbaubaren Flächen versehen.

Für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes bleiben die bisherigen Festsetzungen der Baugrenzen unverändert bestehen. Geändert wird der Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen im Bereich des südöstlichen Gewerbebereiches, durch das Verlagern und Verschieben der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsflächen. Die überbaubaren Flächen in dem vorgenannten Planbereich werden den veränderten Grundstückszuschnitten angepasst und modifiziert.

### **7.3 Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)**

Im Interesse einer guten Gestaltungsqualität und zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes trifft auch die I. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m.

Hierzu werden folgende Bezugspunkte benannt:

- Untere Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK Attika.
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.

- Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>.

### **7.4 Pflanzgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Neben dem Erhalt von schutzwürdigen Biotopstrukturen regelt der Bebauungsplan zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Mit der I. Änderung wird die bisherige Regelung hierzu beibehalten, es erfolgt lediglich eine geringfügige Modifizierung der vorgenannten Flächen.

Somit werden weiterhin in allen öffentlichen Verkehrsflächen alleartige Baumpflanzungen festgesetzt. Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann nur abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird auch die Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen, dass für Parkplätze im Gewerbegebiet pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist für die gewerblichen Grundstücke ein Begrünungsplan vorzulegen, der mindestens die vorgenannten Gesichtspunkte aufgreift.

### **7.5 Lärmimmissionen**

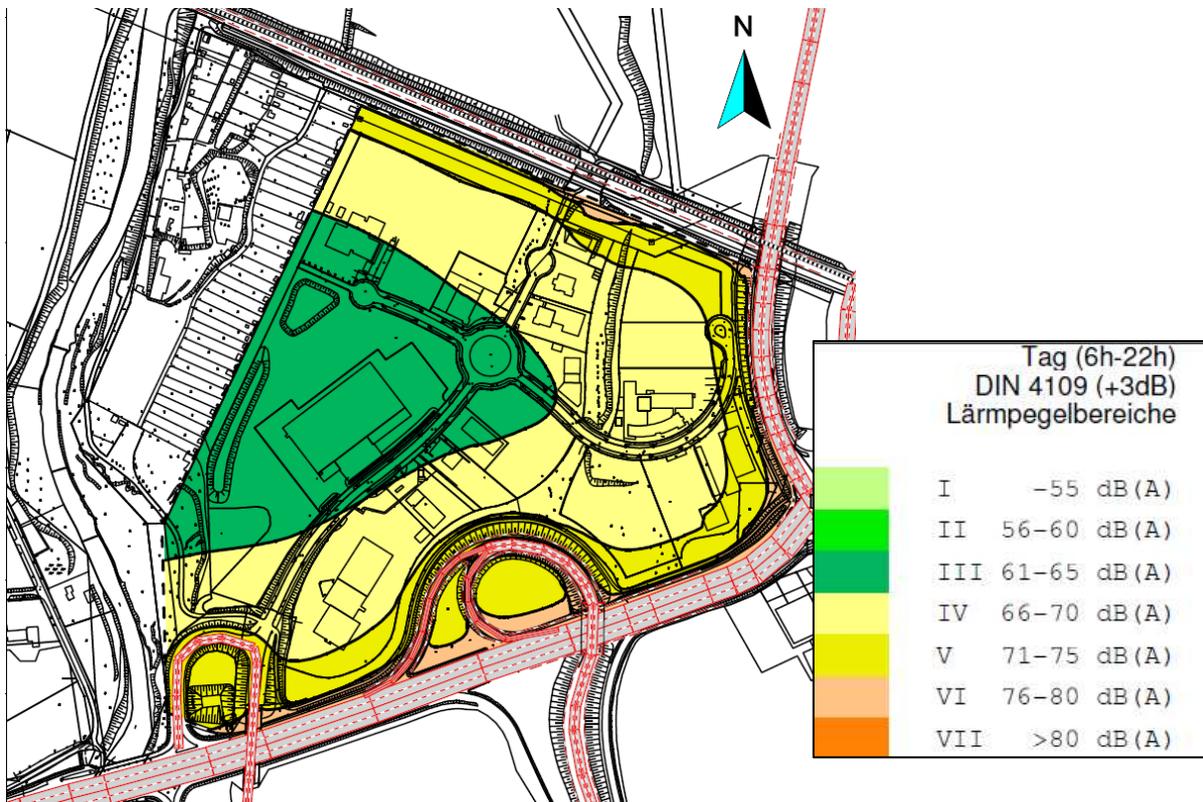
#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 grenzt östlich und südlich unmittelbar an die Salzkottener Straße (B 64) und den Heinz-Nixdorf-Ring (L 813). Nördlich wird das Plangebiet durch die Schienenstrecke 1760 (Bahnlinie Paderborn – Soest) begrenzt.

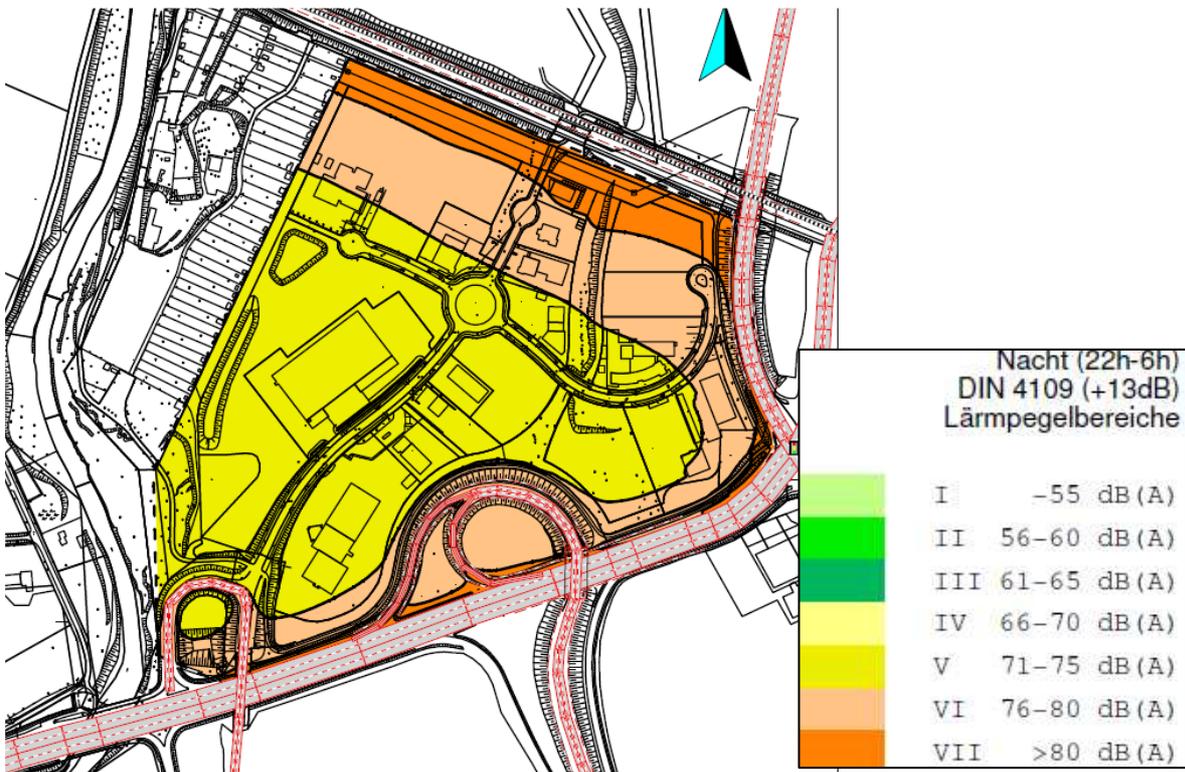
Um die im Änderungsgebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des umliegend verlaufenden Schienen- und Straßenverkehrs im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu berechnen und zu beurteilen, hat die Stadt Paderborn das Büro TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG beauftragt.

Ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach freier Schallausbreitung sind die für das Plangebiet berechneten Beurteilungspegelbereiche im Änderungsplan dargestellt. Gemäß der Berechnung liegen die Baufelder im Plangebiet im Lärmpegelbereich III bis V.

Die berechneten Beurteilungspegel des Schienen- und Straßenverkehrs in Form von Schallimmissionsplänen legen dar, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. Des Weiteren liegt aufgrund des höheren stündlichen Güterverkehrs der Beurteilungspegel nachts im nördlichen Plangebiet etwa 2 dB(A) höher als tagsüber und überschreitet im Nahbereich der Schienenstrecke die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinie-StV.



Maßgebliche Außenlärmpegel –Verkehrslärm (Tageszeitraum)



Maßgebliche Außenlärmpegel - Verkehrslärm (Nachtzeitraum)

Da das Gewerbegebiet im innerstädtischen Bereich liegt, die Baugrundstücke zum größten Teil bebaut und die Verkehrswege bereits hergestellt sind, können die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 nicht eingehalten werden. Häufig werden die Werte an Grundstücken, die an bestehenden Verkehrswegen angrenzen, überschritten. Die Beurteilungspegel stellen für städtebauliche Vorhaben u.a. keine Grenzwerte, sondern interpretierbare Orientierungswerte dar. Demzufolge ist die Überschreitung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung der gutachterlich dargelegten Maßnahmen hinzunehmen.

Laut Gutachten sind zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen) an schutzbedürftigen Gebäuden vorzusehen. Im Nahbereich der Bahnlinie Paderborn – Soest ist aufgrund des erhöhten nächtlichen Güterverkehrs die gemäß § 8 Abs. 3 (1) (BauGB) im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

Gemäß § 8 BauGB sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Im Änderungsplan wird festgesetzt, dass grundsätzlich freistehende Wohngebäude nicht zulässig sind.

Wohngebäude können an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln angesetzt werden, wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet werden kann. Zudem ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass für das ausnahmsweise zulässige Wohnen die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe im Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten sind.

Demgemäß wird im Bebauungsplan geregelt, dass bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden für alle in den Lärmpegelbereichen III bis VII befindlichen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm –Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	>80	>50	50

Es wird festgesetzt, dass an den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis VII gekennzeichneten Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen jeweils bauliche

Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf.  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen sind:

Da im Plangebiet, die Lärmwerte nachts höher als am Tage liegen, empfiehlt der Gutachter für Schlafräume einen um zwei Stufen erhöhten Außenlärm auf Basis der Nachtbeurteilungspegel zugrunde zu legen. Demzufolge liegen schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum im Lärmpegelbereich V und VII. Hier empfiehlt der Gutachter im Lärmpegelbereich VII (Nahbereich des Schienenverkehrs) eine Wohnnutzung, welche komplett im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) BauGB (Baugesetzbuch) ausnahmsweise zulässig wäre auszuschließen. Für die restlichen Bereiche ist, abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen für Schlafräume und Kinderzimmer, die folgende Darstellung heranzuziehen.

Ab dem Lärmpegelbereich IV sind für alle Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Flüsterlüfter) zwingend vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechende Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Die wohnlich genutzten Außenbereiche im Plangebiet halten zum größten Teil zumindest die Tagesgrenzwerte nach 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) ein. Ab dem Lärmpegelbereich V sind die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) ausgeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Schienenverkehr wird empfohlen, die wohnlich genutzten Außenbereiche an der zu Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG Hamburg vom 08.10.2014 - Az.: 8000647848 / 214 UBS 055. Details zu den Berechnungsverfahren und den zugrundeliegenden Daten können dem Gutachten entnommen werden.

Neben den Schallimmissionen können durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.

#### **7.6 Erneuerbare Energien (gem. 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB)**

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes ist außerdem auch eine Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf Dach- und an Wandflächen zu ermöglichen. Hierzu wurden die Grundstücke des Plangebietes bereits so geplant, dass eine optimale Südausrichtung der Gebäude ermöglicht wird. Die Ausrichtung der Gebäude stellt unter dem Gesichtspunkt der Nutzung solarer Strahlungsenergie somit eine optimale Lösung dar. Um auch die Verschattung der Grundstücke untereinander zu minimieren, werden in den textlichen Festsetzungen max. Gebäudehöhen geregelt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist eine sinnvolle Nutzung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet gegeben.

Des Weiteren wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass im Plangebiet die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen zulässig sind. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichun-

gen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

## **8. Festsetzungen nach Landesrecht (gem. § 9 Abs. 4 BauGB) - Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NRW)**

### **8.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 21a BauNVO)**

Flächen für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig.

Mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Treppenanlagen, Rampen, Einfriedungen und Stützmauern sowie von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienen, ferner fernmeldetechnische Nebenanlagen, sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, ferner Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

### **8.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Gemäß § 13 BauO NRW (Landesbauordnung NRW) dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Demgemäß sind auch Außenwerbungsanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken, der Bundesstraße 1 (Salzkottener Straße) und der Landesstraße L 813 (Heinz-Nixdorf-Ring) ansprechen, unzulässig.

Darüber hinaus wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 geregelt, dass Werbeanlagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind. Durch die Festsetzung großzügig dimensionierter überbaubarer Flächen erlaubt der Bebauungsplan neben einer optimierten baulichen Ausnutzung der Grundstücke auch eine Verwirklichung von Werbeanlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **9. Umweltbelange**

### **9.1 Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Anlage II) beschrieben und bewertet.

Gemäß der Bewertung des Amtes Umweltschutz und Grünflächen sind die auf Basis der Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 188 bisher umgesetzten und geplanten Baumaßnahmen durch die Rechtskraft des Bauleitplanes legitimiert und unterliegen damit nicht mehr der Not-

wendigkeit der Umweltprüfung. Daher bezieht sich der Umweltbericht ausschließlich auf die im Rahmen der Bebauungsplanänderung angedachten Modifizierungen und deren Auswirkungen auf die zu behandelnden Schutzgüter wie Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Welche Kompensationsmaßnahmen sich aus der Modifizierung ergeben, wurde mit der Durchführung der Umweltprüfung bewertet und dargelegt.

Ein Großteil des Gewerbegebietes ist bereits realisiert und im Rahmen der Planänderung sind geringe Modifizierungen und Ergänzungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen worden. Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **9.2 Eingriffe in die Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Eingriffsregelung nach §§ 14 – 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach §§ 4 – 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) zu beachten. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 188 „Balhorne Feld“ wurden bereits für den Eingriff in Natur und Landschaft Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen und zugeordnet.

Verursacht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft von der Fachdienststelle (Amt für Umweltschutz und Grünflächen) mit der Durchführung der Umweltprüfung neu bewertet und der Kompensationsbedarf neu bilanziert. Hierzu sind alle Baugrundstücke, Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen des Plangebietes exakt vermessen und katastermäßig bestimmt worden.

Die zu kompensierenden Flächen sind insgesamt 134.677 m<sup>2</sup> groß; anhand der folgenden Berechnungen wurden die dafür erforderlichen Ausgleichsflächen neu bilanziert und ermittelt.

<b>Ausgleichspflichtige Flächen im Plangebiet</b>	
Summe Verkehrsflächen	16.725 m <sup>2</sup>
Summe Flächen für Abwasserbeseitigung	260 m <sup>2</sup>
Summe Gewerbegebiet (GE* 0,8)	117.692 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>134.677 m<sup>2</sup></b>

## **Flächenbilanz und Eingriffsermittlung - Verkehrsflächen**

Im Rahmen der I. Änderung werden die öffentlichen Verkehrsflächen mit geringfügigen Änderungen aus dem Ursprungsplan übernommen. Ebenfalls werden entlang der Straße Balhorne Feld weiterhin die breiten Baumalleen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird das Gebiet weiterhin stark durchgrünt und die Einbindung des Plangebietes in die angrenzenden Landschaftsräume gewährleistet. Ausgelöst durch die Verkehrsflächen (insgesamt 16.725 m<sup>2</sup>) wird der Eingriff in die Landschaft und der Auenfläche mit dem Eingriffsfaktor 0,2 berechnet, so dass ein Ausgleichsbedarf von 20.070 m<sup>2</sup> erforderlich wäre. Allerdings mindern die intensiven Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen den Eingriff um 2.955 m<sup>2</sup>, so dass nunmehr ein Kompensationsbedarf von 17.115 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen ermittelt wurde.

Der Ausgleichsbedarf von 17.115 m<sup>2</sup> für die öffentlichen Verkehrsflächen wird innerhalb des Bebauungsplanbereichs auf den Grundstücken Gemarkung Paderborn, Flur 57, Flurstücke 955, 1246, 1313, 1321, 1324, 1326 kompensiert.

Auf den Kompensationsflächen sind, abgestimmt mit dem Fachamt, folgende Maßnahmen vorgesehen: Pflege des Kopfweidenbestandes, Pflanzung von Einzelbäumen, Entwicklung von Gebüschstrukturen und blütenreichen Hochstauden. Die Teilfläche, auf der der Erhalt und die Pflege der vorhandenen Kopfweiden vorgesehen sind, wurde mit einem Faktor von 0,5 von der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als Ausgleichsfläche anerkannt.

Eigentümer	Bezeichnung	Flur	Flurstück	m <sup>2</sup>	GRZ	Faktor	Ausgleichsbedarf	
<b>Verkehrsflächen (neu)</b>								
Stadt Paderborn	Balhorer Feld	57	aus 1246	175	1	1	175	
Stadt Paderborn	Balhorer Feld	57	1329	15.965	1	1	15.965	
Stadt Paderborn	Kleingärten	57	aus 936	204	1	1	204	
Stadt Paderborn	Heinz-Nixdorf-Ring	57	aus 1260	6	1	1	6	
Stadt Paderborn	Balhorer Feld	57	aus 1313	55	1	1	55	
Stadt Paderborn	Heinz-Nixdorf-Ring	57	aus 1327	63	1	1	63	
Stadt Paderborn	Heinz-Nixdorf-Ring	57	aus 1328	257	1	1	257	
<b>Zwischensumme</b>					<b>16.725</b>			16.725
Eingriff in die Landschaft + Auenbereich (Eingriffsfaktor = 0,2)				<b>0,2</b>			3.345	
Minderung der Eingriffe durch das Straßenbegleitgrün: 2.955 m <sup>2</sup> -Faktor von ca. 0,15							<b>-2.955</b>	
<b>Summe an Ausgleichsbedarf für die Verkehrsflächen</b>							<b>17.115</b>	

Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächenanteile sind im Änderungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und sind anderweitig nicht zu nutzen. In diese Plandarstellung wurden auch der Bestand an Kopfweiden sowie die zum Landschaftsschutzgebiet gehörende Fläche mit einbezogen. Die im Plangebiet vorhandenen Kopfweiden wurden wie im Ursprungsplan als erhaltenswert festgesetzt und somit dauerhaft geschützt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes, Bereich der ehemaligen Hofstelle Hillemeier, wurden bestehende Bäume mit einem Erhaltungsgebot dargestellt und die weiter östlich bzw. südöstlich dargestellten Baumstandorte sind aktuell nicht mehr vorhanden.

**Flächenbilanz und Eingriffsermittlung für die Bauflächen und der Abwasserbeseitigungsanlage**

<b>Gewerbegebiet</b>								
Connex Communication GmbH	Balhorner Feld	57	1312	17.902	0,8	1	14.322	
Bornefeld	Balhorner Feld	57	1291	3.005	0,8	1	2.404	
Korte	Balhorner Feld	57	1325	1.356	0,8	1	1.085	
Meiners	Balhorner Feld	57	1295	1.971	0,8	1	1.577	
Heuft	Balhorner Feld	57	1274	2.140	0,8	1	1.712	
Ruberg	Balhorner Feld	57	1204	2.498	0,8	1	1.998	
Stadt Paderborn	Balhorner Feld	57	1322	8.017	0,8	1	6.414	
Peters und Hilkenmeier	Balhorner Feld	57	1268	5.000	0,8	1	4.000	
Lödige Gebäudelogistik GmbH	Balhorner Feld	57	1245	35.430	0,8	1	28.344	
Stadt Paderborn	Balhorner Feld	57	1319	6.924	0,8	1	5.539	
Schmidt	Balhorner Feld	57	1209	2.654	0,8	1	2.123	
Schmidt	Balhorner Feld	57	1187	2.501	0,8	1	2.001	
Heinrich Schmidt GmbH & Co. KG	Balhorner Feld	57	1142	12.831	0,8	1	10.265	
Heinrich Schmidt GmbH & Co. KG	Balhorner Feld	57	1141	42	0,8	1	34	
Stadt Paderborn	Balhorner Feld	57	aus 1320	6.179	0,8	1	4.943	
Möhring	Balhorner Feld	57	1210	7.269	0,8	1	5.815	
Möhring	Balhorner Feld	57	aus 1258	384	0,8	1	307,2	
Möhring	Balhorner Feld	57	aus 1259	474	0,8	1	379	
<b>Zwischensumme</b>				<b>116.577</b>			<b>93.262</b>	
Eingriff in die Landschaft + Auenbereich (Eingriffsfaktor)						<b>0,2</b>	<b>18.652</b>	
<b>Summe an Ausgleichsbedarf für die Bauflächen</b>							<b>111.914</b>	

Stadt Paderborn	Balhorner Feld	57	aus 1326	260	1	1	260	
<b>Zwischensumme</b>				<b>260</b>			<b>260</b>	
Eingriff in die Landschaft + Auenbereich (Eingriffsfaktor)						0,2	<b>52</b>	
<b>Summe an Ausgleichsbedarf für die Abwasserversorgungsfläche</b>							<b>312</b>	

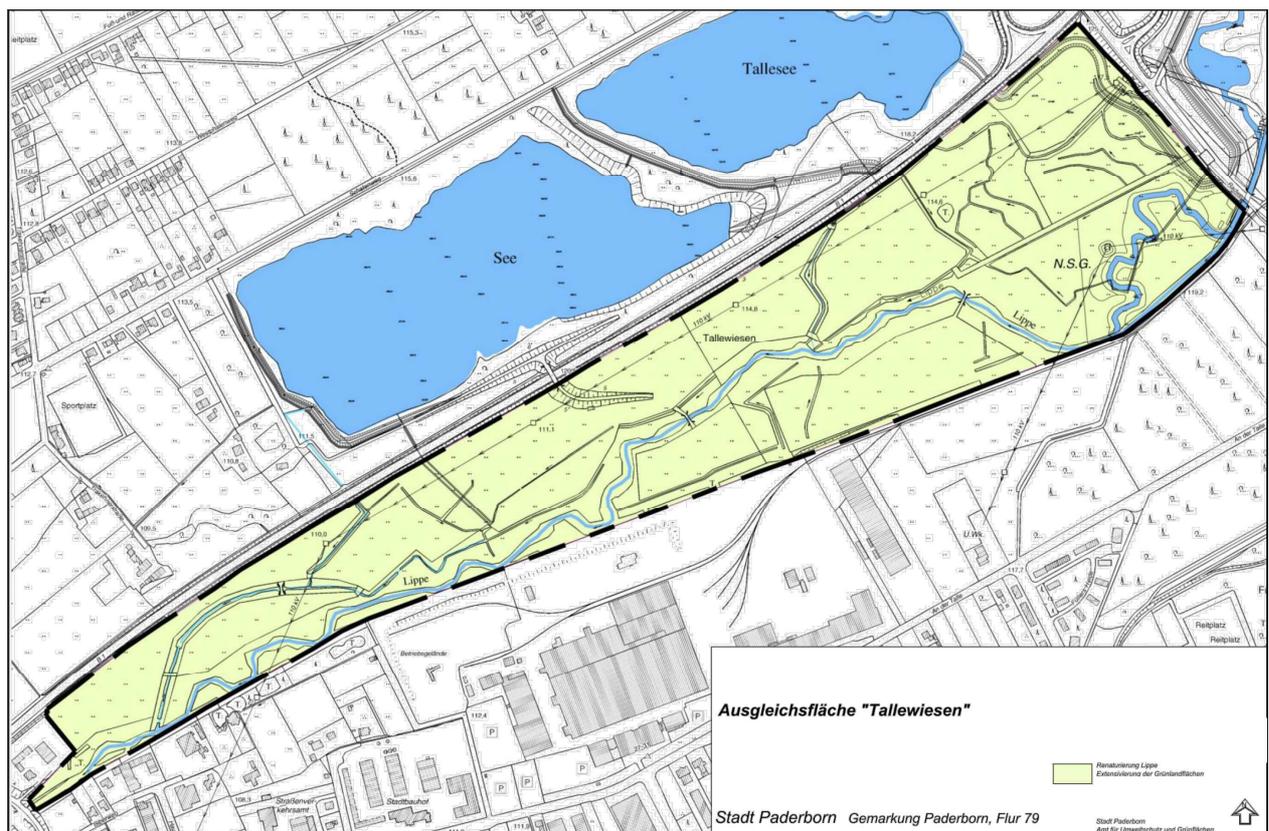
Gemäß § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Flächen. Ausgleichsmaßnahmen werden grundsätzlich auf Flächen durchgeführt, die aus ökologischer Sicht aufwertungsbedürftig sind und sich in der Re-

gel in öffentlicher Hand befinden. Voraussetzung ist, dass den Belangen von Natur und Landschaft durch eine möglichst umfassende und hinreichend gesicherte Deckung des Ausgleichsbedarfs Rechnung getragen wird.

Dementsprechend wird auf dem Kompensationsbereich „Tallewiesen“, Gemarkung Paderborn eine Fläche von 112.226 m<sup>2</sup> als Kompensation für den Eingriff durch die gewerblichen Bauflächen (111.914 m<sup>2</sup>) und der Abwasserbeseitigungsfläche (Pumpwerk) (312 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen.

Die Zuordnung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 im Jahre 1998, bevor im Zuge der Lippe-Renaturierung eine Neuordnung der Eigentümerverhältnisse (ehemalige Grundstücke Gemarkung Paderborn, Flur 79, Flurstücke 11, 13, 85, 86, 87, 201 und 202) durchgeführt wurde.

Daher handelt es sich bei den Kompensationsflächen um bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen, die ebenfalls mit der Landschaftsbehörde abgestimmt wurden; aus dem Grunde ist es nicht erforderlich, für diese Flächen einzelne Flurstücksnummern zu benennen. Die für die Bauflächen zugeordneten Ausgleichsflächen im Bereich Tallewiesen wurden bereits von der Stadt abgerechnet und benötigen keine Refinanzierung.



Ausgleichsfläche „Tallewiesen“, Gemarkung Paderborn, Flur 79

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 188 und seiner Änderung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind vollständig ausgeglichen, wenn die vorgenannten erforderlichen Kompensationsflächen komplett hergestellt sind.

### **9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Um zu verhindern, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie europäischer Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden, wurde eine Artenschutzprüfung (Stadt Paderborn, Amt für Umweltschutz und Grünflächen, November 2014) durchgeführt. Die Artenschutzprüfung erfolgte auf Basis der §§ 44 Abs. 1 und 5 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutz-Richtlinie bekannt sind.

Der größte Teil der im Plangebiet stehenden alten Bäume, z. B. die Kopfweiden, die durch möglicherweise vorhandene Höhlen europäisch geschützten Arten wie Fledermäusen oder bestimmten Vogelarten potentiell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen können, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt und sind dauerhaft zu erhalten.

Größere Bäume, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden könnten, sind bei einer Begehung am 23.10.2014 durch das Fachamt auf Höhlen kontrolliert worden. Es wurden keine Höhlen festgestellt, allerdings empfiehlt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen, die Bäume außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar, zu fällen sowie vor dem Fällen die Bäume durch Experten mit entsprechender Fachkenntnis in Augenschein zu nehmen und auf Höhlungen zu untersuchen. Sollten demnach Höhlen mit Fledermausbesatz gefunden werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

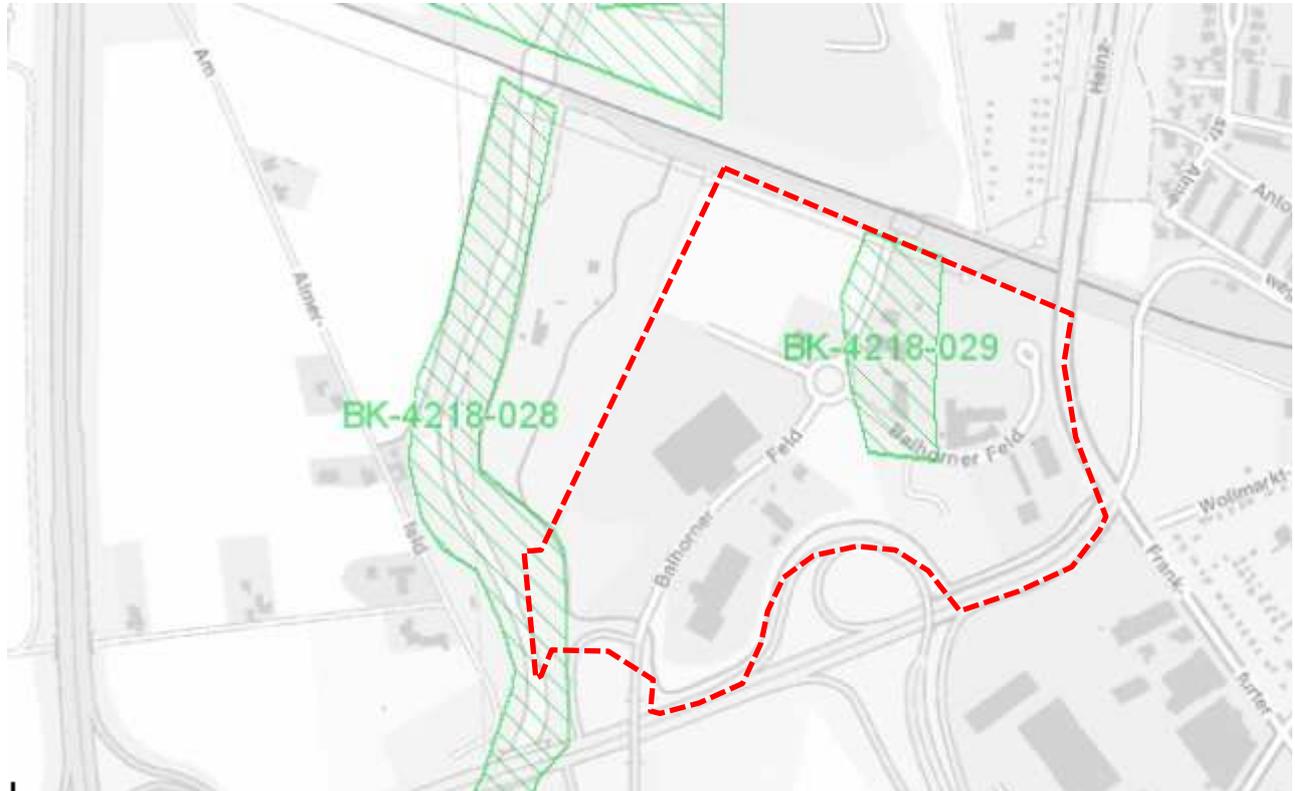
Demzufolge sind im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Balhorne Feld“ die vorgenannten Belange als artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme festgesetzt. Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen steht der Änderung unter artenschutzrechtlichen Aspekten damit nichts entgegen.

### **9.4 Schutzwürdige Biotope**

In der nachfolgenden Abbildung sind schutzwürdige Biotope gem. Biotopkataster NRW innerhalb sowie im Umfeld des Bebauungsplanes dargestellt. Die nachhaltige Beeinträchtigung oder Zerstörung geschützter Biotope ist nicht zulässig.

Das schutzwürdige Biotop BK-4218-028 ist mittlerweile Teil eines nach § 62 Landschaftsgesetz geschützten Biotops, das die gesamte Almeaue zwischen Barkhausen und Schloß Neuhaus umfasst. Teilflächen dieses geschützten Biotops tangieren das Plangebiet im westlichen Teilbereich und sind im Bebauungsplan Nr. 188 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Anlage und Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche wird zu einer weiteren ökologischen Aufwertung des geschützten Biotops „Almeaue“ führen.

Das schutzwürdige Biotop BK-4218-029 liegt innerhalb des Plangebietes in einer ebenfalls festgesetzten Ausgleichsfläche. Die beiden vorgenannten Ausgleichsflächen werden in der I. Änderung weiterhin als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.



1 Biotopkataster NRW – „Schutzwürdige Biotope“  
Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## 9.5 Klimabelange

In der Klimaanalyse für die Stadt Paderborn (Bangert 1990) wird das Plangebiet dem Klimatop Industrie-/Gewerbeklima zugeordnet. Das Klimatop ist gekennzeichnet durch die hohe Versiegelung, durch eine starke sommerliche Aufheizung und eine erhebliche Dämpfung der nächtlichen Abkühlung.

Der Entwurf der aktualisierten Klimaanalyse aus dem Jahr 2011 differenziert zwischen Gewerbeklimatop (bebaute / versiegelte Bereiche) und Parkklimatop (unbebaute Bereiche). Bei weiteren Versiegelungen werden die Amplituden von Temperatur und Luftfeuchte gering bis mäßig gedämpft. Da das Parkklima tagsüber eine mäßige bis hohe, nachts eine geringe bis mäßige bioklimatische Ausgleichsfunktion besitzt, empfiehlt die Klimaanalyse daher, vorhandene Strukturen zu erhalten und zu erweitern.

Die Niederung der Alme wird als regional bedeutsamer Kaltluftabfluss dargestellt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt. Neben der betreffenden Klimaschutzklausel und den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB benannten Belangen des Klimas sind weitere Belange des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB herausgestellt.

In diesem Zusammenhang soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden durch: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Der städtebauliche Klimaschutz hat dabei insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll, zum Ziel. Unter Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen (Adaptation) an den unvermeidlichen Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren, eine Schädigung auszuschließen und die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.

Zur Minderung der Folgen des sich abzeichnenden Klimawandels sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.
- Die Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden.
- Eine gute Durchgrünung des Wohngebietes sowie nach Möglichkeit eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung.

Weitere klimarelevante Belange betreffen die Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs. Aspekte sind hier:

- die Ausrichtung der Gebäude; die Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung sollte im Mittel < (kleiner) 45 ° betragen,
- die Vermeidung von Verschattungen durch Gebäude; die Einstrahlungsverluste durch Orientierung, Verschattung und Topographie sollten maximal 20 % betragen,
- die Vermeidung von Verschattung durch Vegetation,
- die Sicherstellung einer Mindestbelichtung und -besonnung.

Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Eine Vielzahl von Bauwilligen nutzen bereits heute die bestehenden Fördermöglichkeiten und die Vorgaben der EnEV zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik möglicherweise entgegenstehen. Deshalb werden Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien nicht getroffen.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien lässt die Planänderung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen ausdrücklich zu. Auch sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Durch diese Regelung werden z.B. für Solar- oder Photovoltaikanlagen eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze sowie die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ermöglicht.

Die großzügigen Grundstückszuschnitte lassen für die Baugrundstücke eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zu. Ausreichende Abstände zwischen der Neubebauung sowie zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verhindern eine übergroße bzw. unzumutbare Verschattung der Bebauung. Somit werden erhebliche energetische Vorteile genutzt.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und als Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Situation werden über Festsetzungen im Bebauungsplan u. a. straßenbegleitende Baumpflanzungen und weitere Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen geregelt.

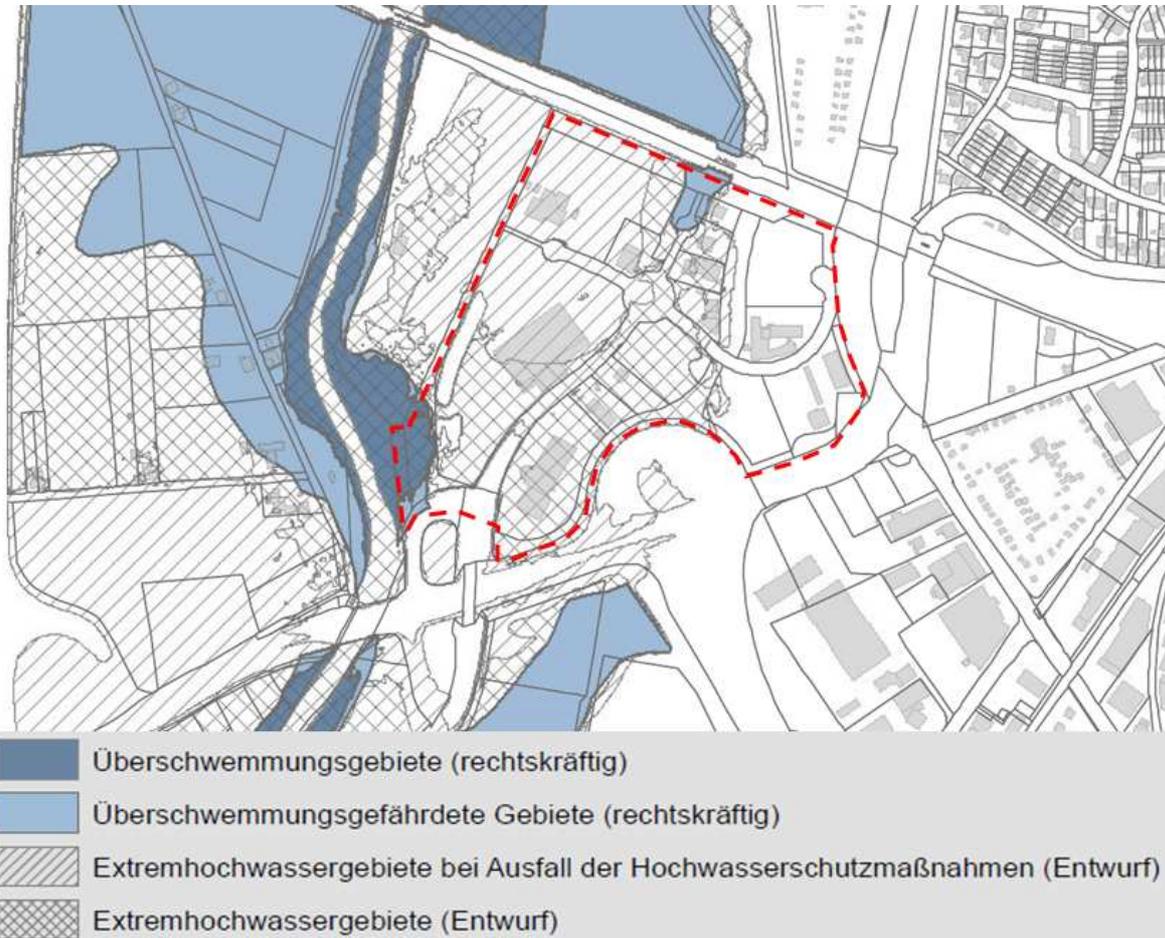
Dach- und Fassadenbegrünungen tragen laut Umweltbericht wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. Der Empfehlung wird durch die Bebauungsplanfestsetzung gefolgt, da im Änderungsplan begrünte Dächer planungsrechtlich zulässig sind.

### **9.6 Hochwasser**

Im Jahr 2009 wurde der gesetzlich festgelegte Überschwemmungsbereich der Alme neu definiert. Das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 ist im südwestlichen Bereich davon betroffen. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis werden diese Teilflächen überschwemmt oder durchflossen bzw. für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht. Es gelten die besonderen Planungs- und Bauverbote des § 76 - § 78 WHG. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) übernommen worden. Die betroffene Fläche wird von Bebauung freigehalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die nachrichtliche Darstellung des Überschwemmungsgebietes hat keine unmittelbaren Auswirkungen, da dieser Bereich bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen wurde und nicht bebaubar war und ist. Somit hat die nachrichtliche Übernahme im Plangebiet keine Nutzungseinschränkung zur Folge.

Im Norden des Plangebietes „Balhorne Feld“ liegt eine Teilfläche der Bahnunterführung im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Hier gilt ebenfalls kein generelles Planungsverbot. Aus Gründen der Vorsorge wird hier weiterhin -wie im Ursprungsplan- keine Bebauung stattfinden.

In den Hochwassergefahrenkarten der derzeit laufenden Hochwasserrisikomanagementplanung werden Bereiche abgebildet, die bei Extremhochwasser (EHQ, das bedeutet statistisch gesehen alle 200 bis 500 Jahre auftretende Ereignisse) überschwemmt werden könnten. Nach den aktuellen Risikokarten der Bezirksregierung ist der Änderungsplan „Balhorne Feld“ von einem Extremhochwasser betroffen, das trotz der technisch vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen auftreten kann.



Überschwemmungsgebiete, Stand September 2012

Für die Bereiche, die bei einem Extremhochwasser betroffen sein könnten (siehe Abbildung), besteht kein generelles Planungs- und Bauverbot. Technischer Hochwasserschutz ist durch die kommunale Seite verpflichtend lediglich für ein maximal 100-jähriges Ereignis zu gewährleisten. Hochwasserschutz bei selteneren Ereignissen (Extremhochwasser) ist überwiegend im Rahmen der privaten Vorsorge zu leisten.

In den Hinweisen zum Änderungsplan wird auf eine an den Zielen des Hochwasserschutzes orientierte Bauweise verwiesen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, welche während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann, gibt dazu Hinweise für Bauherren, Hausbesitzer, Mieter, Architekten und Ingenieure, wie größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen durch Hochwasser vermieden werden können.

Des Weiteren erfolgt die Regenwasserentwässerung des Plangebietes über eine Rückstauklappe in die Alme. Im Hochwasserfall erfolgt die Binnenentwässerung über ein mobiles Pumpwerk des Stadtentwässerungsbetriebes (STEB). Allerdings sind Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

Der Überplanung des Baugebietes steht aus hochwasserfachlicher Sicht demnach nichts entgegen. Durch begleitende Maßnahmen im privaten Bereich kann eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nach heutigem Kenntnisstand weitgehend ausgeschlossen werden.

### **9.7 Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen an Glasflächen wird in die I. Änderung des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es, weil Vögel transparente Flächen oder Spiegel nicht als Hindernis wahrnehmen können. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Gebäude entsprechende Maßnahmen ergriffen werden sollten, um Vogelkollisionen schon im Vorfeld zu vermeiden. Hierzu können neben der entsprechenden Konstruktion der Gebäude (keine Übereckverglasungen) auch die Wahl der Materialien (nicht durchsichtiges oder farbiges Glas), Fassadenbegrünungen oder strukturiertes Glas zählen.

Spiegelungen können durch die Wahl der Scheiben mit einem geringen Außenreflexionsgrad, außenseitigen Punkt- und Streifenrastern, Insektenschutzgittern oder ähnlichem vermieden werden.

### **10. Niederschlags- und Schmutzwasser**

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an den Kanal in der Straße Heinz-Nixdorf-Ring erfolgt über eine in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Druckleitung. Der Standort der Pumpstation bleibt weiterhin als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schmutzwassersammlers soll die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben des Gewerbegebietes auf 0,5 l/s/ha begrenzt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Festsetzung aufgenommen.

Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wurde während der Erstaufstellung des Bebauungsplanes untersucht. Hiernach ist im östlichen und nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich.

Die Versickerung wird nur auf den Grundstücken in dem Bereich westlich der Haupterschließungsstraße (zwischen Regenklärbecken und Kreisverkehr) verbindlich festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser aller anderen Grundstücke ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

### **11. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Auf dem Areal befindet sich kein Baudenkmal. In Teilflächen des Plangebietes zwischen der Bahnlinie und Salzkottener Straße westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal, welches mit der Nr. BD 6 und der DKZ-Nr. 4218,80 (Flur 57, Flurstück 1268, Balhorer Feld 28) in der Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen ist. Hierbei handelte es sich um einen Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und des früheren und hohen Mittelalters, welches bei Aufstellung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 188 noch nicht konkret untersucht war. Zum Schutz des Bodendenkmals wurde im Ursprungsplan ein größerer nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

In den zurückliegenden Jahren wurden nunmehr vom LWL – Archäologie für Westfalen im Bereich des Bodendenkmals erneut Untersuchungen durchgeführt. Festgestellt wurde, dass das Gebiet mittlerweile keine Denkmalsubstanz mehr aufweist. Entsprechend wurde das Bodendenkmal aus der Denkmalliste gelöscht, so dass eine Unterschutzstellung nach § 3 DSchG nicht mehr erforderlich ist. Ansonsten wird im Rahmen der I. Änderung darauf hingewiesen, dass die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde bei der LWL – Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist.

## 12. Altlasten

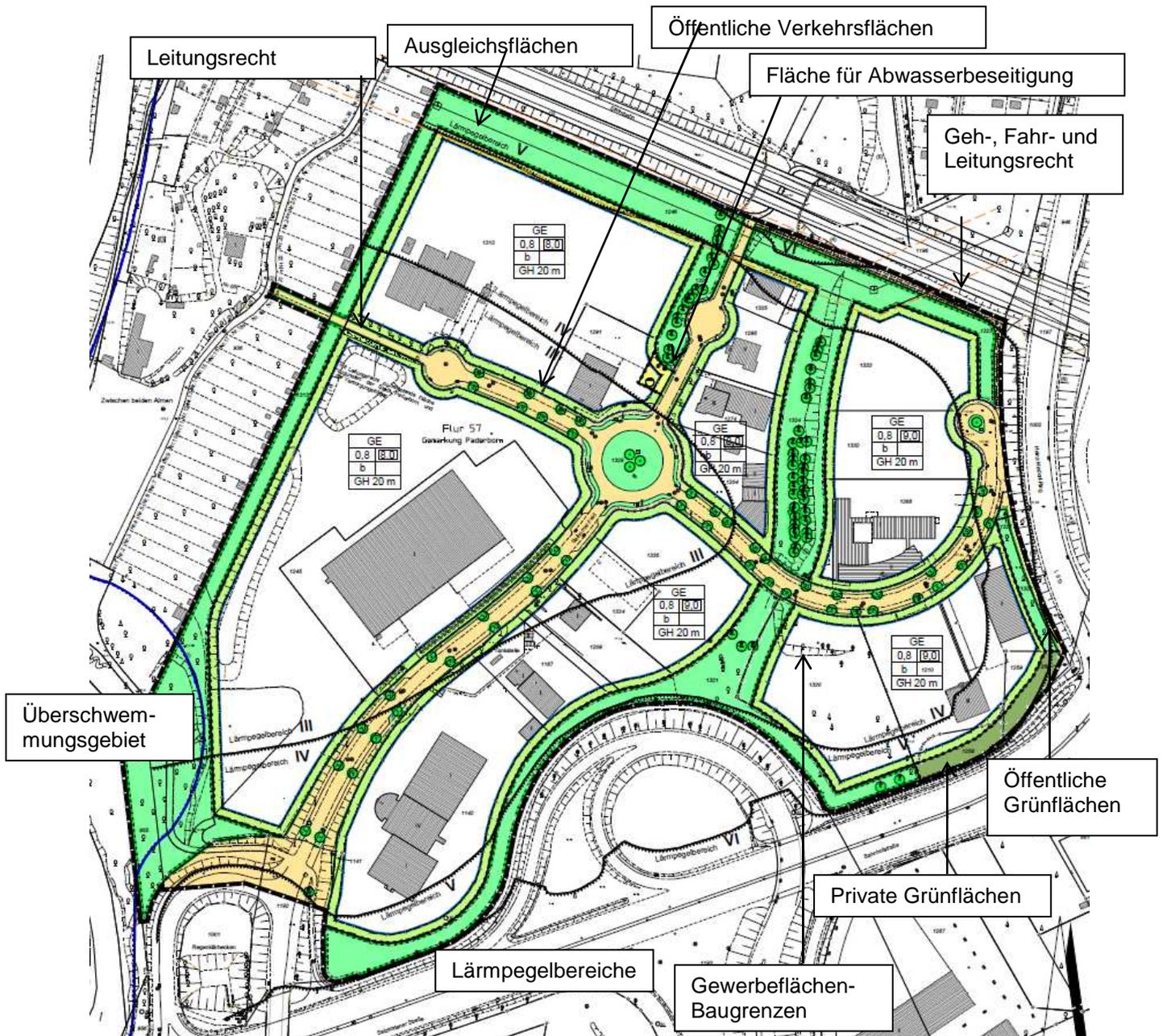
Nach Aussage der Fachdienststellen sind im Plangebiet keine Altlastenbereiche bekannt.

## 13. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Differenzen in der Flächenbilanz der geplanten I. Änderung im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan.

<b>Nutzung</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 188 „Gewerbepark Balhorne Feld“</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 188 I. Änderung „Balhorne Feld“</b>
<b>Gewerbegebiet (GE*)</b>	116.230	116.577
<b>öffentliche Verkehrsflächen</b>	18.300	19.039
<b>öffentlicher Fuß- und Radweg</b>	1.054	320
<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	179	771
<b>Fläche für Abwasserbeseitigung</b>	247	260
<b>Ausgleichsflächen</b>	32.301	29.937
<b>öffentliche Grünflächen</b>	293	585
<b>private Grünflächen</b>	0	1.115
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>168.604</b>	<b>168.604</b>

Flächenbilanztafel



I. Änderung des Bebauungsplanes und die Flächennutzung

## 14. Hinweise / Sonstiges

### 14.1 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.

0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

#### **14.2 Kampfmittelbeseitigung**

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

#### **14.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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.

#### **14.4 Hochwasserrisiken**

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

#### **14.5 Schmutzwasser**

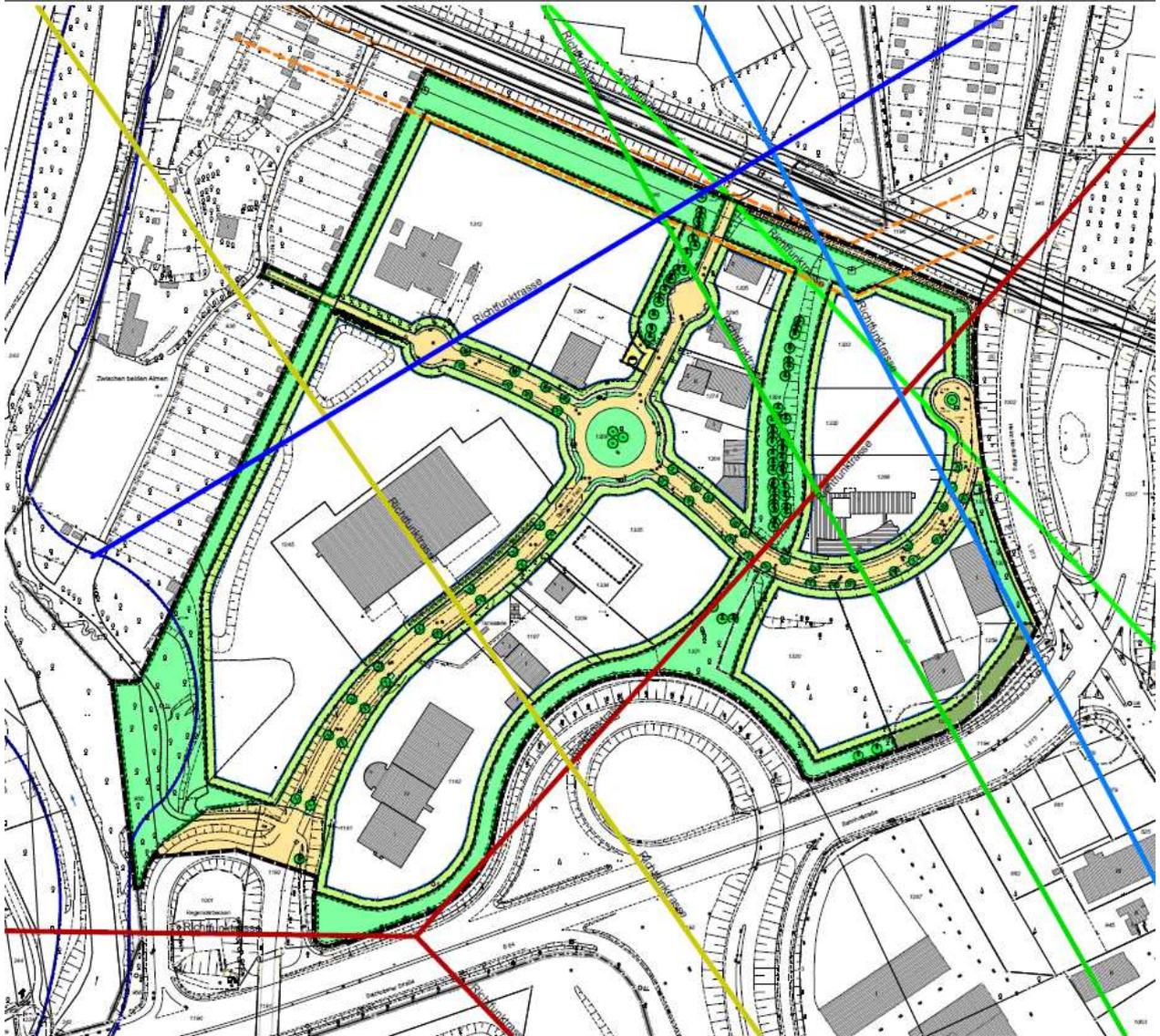
Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schmutzwassersammlers ist die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben des Gewerbegebietes auf 0,5 l/s/ha begrenzt.

#### **14.6 Richtfunktrassen / Bauhöhen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 188 wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, der Vodafone DE GmbH sowie der Ericsson Services GmbH tangiert.

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet eine Gebäudehöhe bis zu 20 m fest. Des Weiteren sind Überschreitungen der festgelegten Gebäude durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten oder Antennen bis zu 4 m zulässig.

Bauvorhaben bzw. technische Anlagen von über 20 m können Richtfunkstrecken höchstwahrscheinlich beeinflussen. Im Änderungsgebiet wird diese Höhe erreicht bzw. überschritten.



Richtfunktrassen (Stand Oktober 2014)

Über die vorgenannten Aspekte wird mit einem entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine mögliche Beeinträchtigung der Richtfunktrassen verhindert. Es wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes geregelt, dass bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 20 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen sind. Darüber hinaus sind Vorhaben über 20 m auch der Bundesnetzagentur (BNetzA) zuzuleiten. Die BNetzA kann im Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechtes bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, in dem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber feststellt und diese frühzeitig über die geplante Baumaßnahme informiert.

In den Bebauungsplan werden über den vorgenannten Hinweis hinaus folgende Hinweise aufgenommen:

#### **14.7 Bau- und Anpflanzungsabsichten an der Bahngrenze**

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind bauliche Veränderungs- oder Anpflanzungsabsichten in der Nähe der Bahn-Grenze oder im Grenzbereich der Bahnstrecke durch aussagekräftige und detaillierte Unterlagen im Rahmen der Genehmigung mit der DB-Netz AG abzustimmen.

#### **14.8 Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

#### **14.9 DIN-Normen / Richtlinien**

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

### **15. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 188 I. Änderung "Balhorer Feld" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen. Außerdem sind eine städtebauliche Begründung mit einem Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Schallgutachten beigelegt.

### **16. Gesamtabwägung**

Das Gewerbegebiet Balhorer Feld ist bereits bis auf wenige Grundstücke mit gewerblichen Betrieben bebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind fast vollständig ausgebaut. Zeitnah sollen die endgültige Fertigstellung der Verkehrsflächen durchgeführt und anschließend die Erschließungsbeiträge abgerechnet werden.

Teilbereiche der für Verkehrsflächen zugeordneten Ausgleichsflächen liegen derzeit auf privaten Grundstücken und konnten deshalb nicht wie im Bebauungsplan geregelt angelegt und somit einer ökologischen Aufwertung zugeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Modifizierung der Ausgleichsflächen soll mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 auch eine geringfügige Änderung der überbaubaren Flächen im östlichen Planbereich vorgenommen werden. Mit der angedachten Änderung kann eine erhebliche Verbesserung der Nutzbarkeit der überbaubaren Flächen für die gewerblichen Betriebe sowie ein optimierter Zuschnitt und Verlauf der festgesetzten Ausgleichsflächen ermöglicht werden.

Der Gesamtkompensationsbedarf im Plangebiet beläuft sich auf 129.341 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Änderung wird der Ausgleichbedarf von 17.115 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen, 111.914 m<sup>2</sup> für die Bauflächen und 312 m<sup>2</sup> für die Abwasserbeseitigung neu nachgewiesen und entsprechend zugeordnet.

Dabei wird das Ziel verfolgt, die für die Verkehrsflächen notwendigen Kompensationsflächen ausschließlich auf städtischen Grundstücksflächen als Sammelausgleichsfläche im Plangebiet neu nachzuweisen und zuzuordnen. Durch die Änderung wird das zeitnahe Anlegen und Fertigstellen der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Verkehrsflächen und damit auch eine rechtssichere Abrechnung der Maßnahmen ermöglicht.

Der Ausgleichsbedarf für die gewerblichen Bauflächen sowie für die Flächen der Abwasserbeseitigung (Pumpwerk) in der Gesamtgrößenordnung von 112.226 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebietes im Bereich „Tallewiesen“ kompensiert.

Des Weiteren wird mit der I. Änderung eine städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Modifizierung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Geplant ist in Teilbereichen die Festsetzung von Baugrenzen sowie der überbaubaren Flächen zu optimieren und modifizieren. Auch sollen Leitungstrassen dem derzeitigen Bestand angepasst, die Standorte von Baumpflanzungen an vorhandene Parkbuchten angepasst sowie rechtskräftige Überschwemmungsbereiche nachträglich im Plan dargestellt werden.

Auf Basis des vom Rat beschlossenen Konzeptes werden auch Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten getroffen.

Aufgrund der Modifizierung der Festsetzungen und der Neuordnung der Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Vielmehr werden mit der Änderung ein zeitnaher Ausbau und eine Abrechnung der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht. Mit den zuvor beschriebenen Modifizierungen der Ausgleichsflächen werden ein optimierter Verlauf der Realisierung und damit eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Planbereiches ermöglicht. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Umsetzung der Planung städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar.

## **II. Umweltbericht**

Der im Dezember 2014 erstellte Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellen separate Teile der Begründung dar.

Der Bebauungsplan Nr. 188 „Balhorne Feld“ ist seit 1998 rechtskräftig. Die stattfindenden Entwicklungen innerhalb des Plangebietes erfordern eine Neubilanzierung des Kompensationsbedarfs und eine rechtssichere Zuordnung der eingesetzten Kompensationsflächen.

Die Umweltprüfung ergibt, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten sind, da im Rahmen der Bebauungsplanänderung geringe Modifizierungen und Ergänzungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen nach fachlicher Einschätzung dem Änderungsverfahren ebenfalls nicht entgegen.

## **III. Monitoring**

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

Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, so dass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt.

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

Paderborn, 11.05.2015

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Özmen

Ahrens