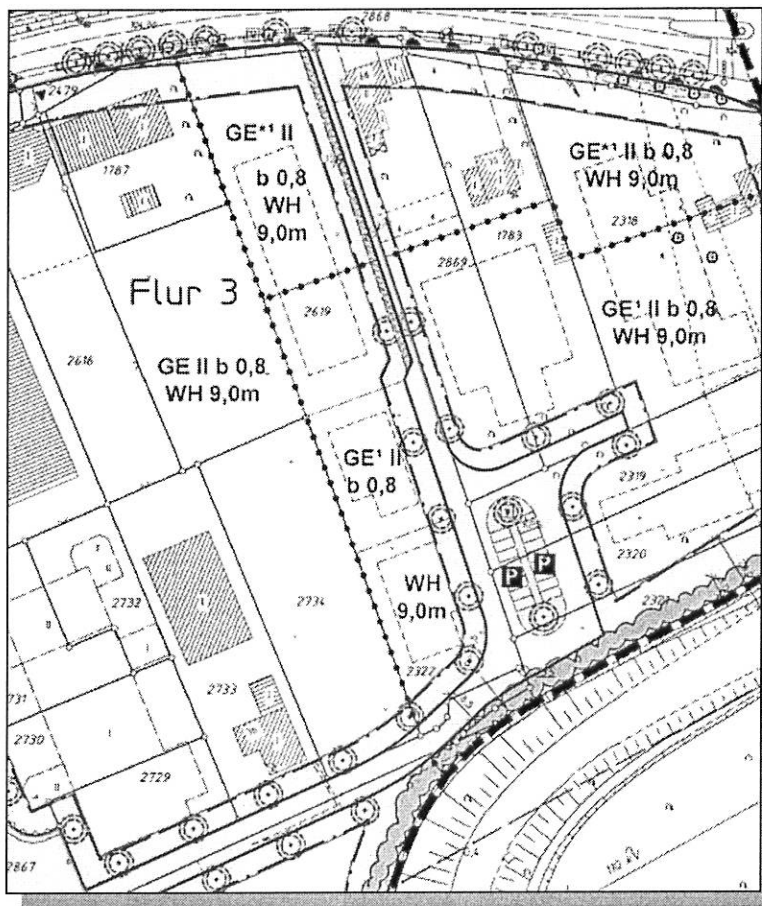


Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146

„Heisenbergstraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2004

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. SN 146 "Heisenbergstraße" ist in seiner ursprünglichen Fassung seit Januar 1989 rechtsverbindlich. Im Jahre 1999 wurde der Plan in der I. Änderung für einen Teilbereich überarbeitet. Am 14.02.2002 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ beschlossen. Vom 09.07.2002 bis 20.08.2002 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange statt. In seiner Sitzung am 03.04.2003 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen, den Bereich nördlich der Marienloher Straße bis auf einen ca. 5,0 m breiten Streifen entlang des Flurstücks 1759 wieder aus der II. Änderung des Bebauungsplanes auszuklammern. Beschlossen wurde auch die Offenlage für den modifizierten Planentwurf. Zwischenzeitlich wurden intensive Gespräche mit den Eigentümern geführt, deren Grundstücke ausgleichspflichtig sind. Es konnten einvernehmliche Regelungen über ökologisch sinnvolle, rechtlich sichere und für alle vertretbare Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

2. Planungsanlass

In seiner Sitzung am 26.06.2001 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über den Rahmenplan "Marienloher Straße" beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, bei weiterführenden Planungen das Gewerbegebiet Heisenbergstraße nach Osten bis zur Dubelohstraße zu erweitern, wobei die einzelnen Wohngebäude südlich der Marienloher Straße überplant werden sollten. Die Flächen, die direkt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Heisenbergstraße“ angrenzen, können in Gänze einer gewerblichen Nutzung nicht zugeführt werden. Zum einen handelt es sich im direkten Bereich an der B 1 um Feuchtwiesenbereiche, zum anderen besteht das landesplanerische Ziel, die einzelnen Stadtteile baulich nicht zusammenwachsen zu lassen.

Mit der II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 sollen nunmehr Teile der im Rahmenplan festgelegten Ziele planungsrechtlich abgesichert werden. Zu diesen Zielen gehören die Erweiterung der gewerblichen Flächen südlich der Marienloher Straße bis zur Dubelohstraße sowie die Sicherung der ökologisch hochwertigen Flächen südlich der Heisenbergstraße auf den Parzellen 2862, 2863, 2864, 2865 und 2866.

3. Plangebiet

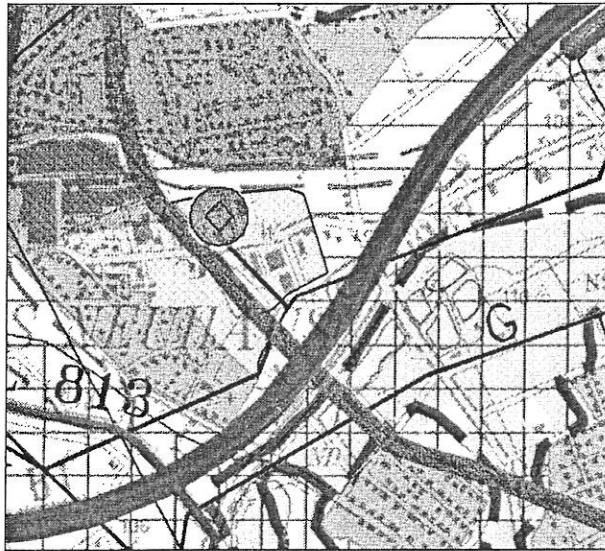
Das ca. 13,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Kernstadt Paderborn und dem Stadtteil Schloß Neuhaus, nordwestlich des bedeutsamen städtischen Naherholungsgebietes „Fischteiche“ und wird von diesem durch die Bundesstraße 1 getrennt. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld, Marienloher Straße, Lippe, Dubelohstraße und der Bundesstraße 1. In das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 146 II. Änderung wurden auch Flächen aufgenommen, die zurzeit in dem Bebauungsplan Nr. SN 84 C als Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft festgesetzt sind. Bebaut ist das Plangebiet mit gewerblichen Gebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern an der Marienloher Straße und der Dubelohstraße. Geprägt ist der Planbereich durch die gewerblichen Gebäude und die in Hochlage geführte Bundesstraße 1.

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die nach längerem Leerstand zurzeit wieder Wohnzwecken dient.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan

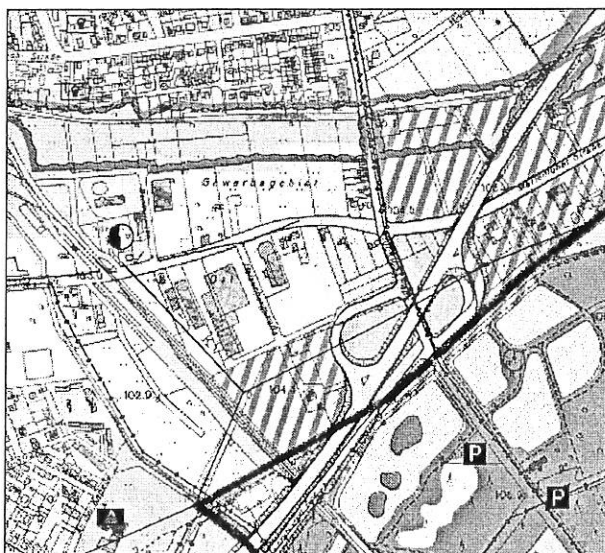
Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn - der Bezirksre-



gierung in Detmold stellt einen Teil des Änderungsbereiches als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Bereiche für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe“ dar. Darüber hinaus stellt der Gebietsentwicklungsplan den restlichen Änderungsbereich als Agrarbereich und als Bereiche für die Wasserwirtschaft - Bereich zum Schutz der Gewässer - dar. Dargestellt wird im GEP auch eine Elektrizitätsfernleitung, die den Änderungsbereich im südlichen Teilbereich quert.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn werden die Flächen östlich



südlich der Heisenbergstraße sowie die Flächen südlich der Heisenbergstraße als Flächen für die Landwirtschaft sowie der Land- oder Forstwirtschaft dargestellt. Die Übereinstimmung der Bauleitpläne wird mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hergestellt. Eine Zustimmung der Bezirksregierung in Detmold zu den Zielen der Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz liegt vor.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 soll die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im östlichen und südlichen Bereich der Heisenbergstraße städtebaulich geordnet weitergeführt werden sowie der Erhalt und die Sicherung der ökologisch hochwertigen Flächen planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 1, die Dubelohstraße und die Marienloher Straße.

5.3 Innere Erschließung

Über die Verlängerung der vorhandenen Heisenbergstraße wird die innere Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen gewährleistet.

5.4 ÖPNV-Anbindung

Im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen der Buslinien Nr. 14 und 58. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

5.5 Grünordnung

Die ökologisch hochwertigen Bereiche südlich der Heisenbergstraße werden mit einer Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Für die Bereiche des Änderungsgebietes, die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SN 146 als Gewerbegebiet mit einer max. zweigeschossigen Bebauung, einer besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m zulässig), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer max. Wandhöhe von 9,0 m bzw. 12,0 m festgesetzt sind, werden keine Änderungen vorgenommen. In Anlehnung an diese Festsetzungen wird auch für den Erweiterungsbereich östlich und südlich der Heisenbergstraße das Gewerbegebiet mit einer max. zweigeschossigen Bebauung, einer besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m zulässig), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer max. Wandhöhe (WH) von 9,0 m festgesetzt. Teilweise wird das Gewerbegebiet mit einer Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Hier sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören (siehe Punkt 6.6). Zudem wird die Einzelhandelsnutzung in der II. Änderung des Bebauungsplanes weiter eingeschränkt bzw. jeglicher nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen (siehe hierzu Punkt 6.7).

Der Bereich südlich der Heisenbergstraße zwischen der Eisenbahnlinie und der Bundesstraße 1 wird beeinflusst durch einen sehr hohen Grundwasserstand (0 bis 0,8 m unter Flur) und weist eine hohe ökologische Wertigkeit auf. So wird der Bereich durch verlandete z. T. gehölzbestandene Gräben von West nach Ost durchzogen, weist Gehölzflächen, Schilfbestände, Feuchtwiesen, ehemalige Obstbaumbestände, Sukzessionsgehölze vorwiegend aus

Weiden sowie eine Ruderalfläche mit Brombeergestrüpp und Hochstaudenfluren auf. Detaillierte Beschreibungen sind unter dem Punkt 7 „Umweltbelange“ und der Biotoptypenkartierung nachzulesen.

Da bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen Rücksicht auf die ökologischen Potentiale genommen werden muss, kann in dem Bereich südlich der Heisenbergstraße nur für einen ca. 30 m breiten Teilbereich auf der Nordseite der Flurstücke 2866 und 2862 in der Flur 3 von Schloß Neuhaus Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für den neuen Gewerbeanteil wird wie zuvor schon geschildert Gewerbegebiet in der besonderen Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer WH von max. 9,0 m festgesetzt. Der verbleibende ökologisch wertvolle Teil südlich der Heisenbergstraße wird in der II. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit diesen Regelungen wird eine angepasste und städtebaulich vertretbare Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht.

Durch die Festlegung der Baugrenzen werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke aus städtebaulicher Sicht eindeutig geregelt.

6.2 Straßenverkehrsflächen

Die neue Erschließung wird als 8,5 m breite Stichstraße mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage sowie den notwendigen Stellflächen für den ruhenden Verkehr geplant.

Gegliedert wird der Querschnitt wie folgt:

Eine Fahrbahn in der Breite von 6,50 m, ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen (Schrammbord) auf der Nordseite der Fahrbahn und ein 1,50 m breiter Gehweg an der Südseite der Fahrbahn.

6.3 Fuß- und Radwege

Der von dem Wendeplatz in nördliche Richtung abgehende Fußweg sichert zum einen die Erreichbarkeit der vorhandenen Bushaltestelle an der Marienloher Straße, zum anderen das Verlegen und die Unterhaltung der notwendigen Entwässerungsleitungen.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung der max. zweigeschossigen Bauweise und der Wandhöhen von max. 9,0 m bzw. 12,0 m wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 im Jahre 1988 im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Dieses stadtplanerische Ziel hat sich auch in der Zwischenzeit nicht verändert. Deshalb werden im Bereich der II. Änderung des Bebauungsplanes auch für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen diese weiterhin städtebaulich sinnvollen Festsetzungen übernommen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen können die bestehenden Leitungsnetze erweitert werden, die Wasserleitungssysteme werden auch für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Im Trennsystem erfolgt die Entwässerung des Plangebietes. Der Schmutz- und Regenwasserkanal wird als Freigefällekanal in die vorhandene Kanalleitung der Marienloher Straße geführt. Über ein 1,75 m breites Leitungsrecht auf der Westseite des Fußweges, zugunsten der Stadt Paderborn, wird neben der Fußwegfläche ein ausreichend breiter Bereich zur Verlegung der Entwässerungsleitungen gesichert. Eine vollständige Ableitung des Regenwassers von den neuen gewerblichen Bauflächen zur Marienloher Straße wird bei extremen Starkniederschlägen aber zu hydraulischen Überlastungen in der Marienloher Straße führen. Zwischen der Marienloher Straße und der Lippe, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 1759

in der Flur 3 der Gemarkung Schloß Neuhaus, wird deshalb ein Notüberlauf der Regenentwässerung als Fläche zur Sicherung des Wasserabflusses festgesetzt. Dies ermöglicht den ungehinderten Abfluss des Niederschlagswassers auch bei Starkniederschlägen. Auf Grundlage von durchgeführten Bohrungen im Plangebiet und den dabei festgestellten hohen Grundwasserständen sowie der Ausweisung von Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 wird nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn im Bebauungsplan festgesetzt, dass gem. § 51 a Landeswassergesetz alle Dachflächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen sind. Sonstige befestigte Flächen können wasserdurchlässig hergestellt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Paderborn zu beantragen.

6.6 Immissionsschutz

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen erfolgt neben den städtebaulichen Überlegungen auch auf schriftlichen Antrag der Grundstückseigentümer südlich der Marienloher Straße, auf deren Flächen sich heute noch Häuser mit Wohnnutzung befinden. Teilweise stehen diese Häuser aber seit längerer Zeit leer. Im Rahmen des Bestandsschutzes können diese Gebäude auch nach rechtskräftiger Ausweisung des Gewerbegebietes weiter genutzt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass nach rechtsverbindlicher Ausweisung des Gewerbegebietes die jetzigen Wohnhäuser südlich der Marienloher Straße nur noch als ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie gewerblich genutzt werden. Eine Ausweisung als Wohn- bzw. Mischgebiet scheidet aufgrund der erheblichen verkehrlichen Vorbelastung sowie der Belastung aus dem vorhandenen Gewerbegebiet aus und ist auch nicht städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn.

Um auch die vorhandenen Wohngebäude auf der Nordseite der Marienloher Straße/Ecke Dubelohstraße nicht zu beeinträchtigen, wird der nördliche Teilbereich der neu ausgewiesenen Gewerbefläche als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE*) festgesetzt. Zulässig sind hier nur solche Betriebe, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören. Damit wird sichergestellt, dass im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung Mischgebietswerte eingehalten werden und somit ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem Wohnen auf der Nordseite sowie den neuen Gewerbeflächen auf der Südseite der Marienloher Straße erreicht wird.

Im Bebauungsplan ist zudem geregelt, dass neben dem bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 146 festgesetzten Verbot von Ein- und Ausfahrten auch für das neue Gewerbegebiet die Ein- und Ausfahrten von der Marienloher Straße und der Dubelohstraße ausgeschlossen sind.

Damit wird sichergestellt, dass von den neuen Gewerbeflächen keine zusätzlichen ein- und ausfahrenden Autos die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Marienloher Straße beeinträchtigen. Diese Wohnbebauung ist bereits heute durch die in Hochlage geführte B 1, das hohe Verkehrsaufkommen auf der Dubelohstraße und der Marienloher Straße, verbunden mit den durch Lastwechsel verbundenen Geräuschpegeln am vorhandenen Kreuzungsbe- reich, erheblich vorbelastet.

Mit den jetzt getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die vorhandene Wohnbebauung nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

In den Bebauungsplan wird aufgrund des Verkehrslärms von der B 1 und der Forderung des Straßen.NRW die Regelung aufgenommen, dass eigenverantwortlich darauf zu achten ist, bei der Errichtung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet die Schallschutzwerte der DIN 18005 einzuhalten.

6.7 Einzelhandel

Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. SN 146 schreibt in den textlichen Festsetzungen vor, dass abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1986 Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Schuh- und Lederwaren sowie Textilien auch in der Größenordnung bis zu 1.500 m² Geschossfläche unzulässig sind. Im Jahre 1990 hat der Gesetzgeber die Baunutzungsverordnung modifiziert. Neu geregelt wurde, dass bei Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben negative Auswirkungen im Sinne des § 11 der BauNVO nicht erst ab 1.500 m², sondern schon ab 1.200 m² anzunehmen sind. Um auch weiterhin, wie schon im rechtsverbindlichen Plan geschehen, den Handel bestimmter Branchen einzuschränken und damit negative Auswirkungen zu verhindern, wird in Anpassung an die derzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in der II. Änderung des Bebauungsplanes geregelt, dass für die im Änderungsbereich liegenden und im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 146 bereits rechtsverbindlich festgesetzten gewerblichen Bauflächen abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Schuh- und Lederwaren sowie Textilien auch in der Größenordnung bis zu 1.200 m² Geschossfläche unzulässig sind. Der vorhandene ca. 9.100 m² große Bau- und Gartenmarkt genießt Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen und Änderungen des Sortimentes sind gem. Einzelhandelserlass nur mit Zustimmung der Bezirksregierung in Detmold und dem Nachweis, dass von den geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, zulässig.

Darüber hinaus wird für alle neu ausgewiesenen Gewerbeflächen (GE*+GE*¹) zusätzlich festgesetzt, dass abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 (BauNVO) jeglicher nahversorgungsrelevanter bzw. innenstadtrelevanter Einzelhandel unzulässig ist. Nicht nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevanter Einzelhandel bleibt zulässig. Erforderliche Nachweise sind von den Antragstellern im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für diese einschränkenden Regelungen:

- Im Bereich Schloß Neuhaus befindet sich bereits heute das flächenmäßig größte Angebot für z. B. Märkte des Nahrungs- und Genussmittelsektors außerhalb des eigentlichen Ortskerns an so genannten nicht integrierten Standorten, z. B. an der Marienloher Straße. Ein städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es, großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten, außerhalb des Einwohnerschwerpunktes von Schloß Neuhaus, zu verhindern. Begründet wird dies mit möglichen negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der gewachsenen Versorgungszentren in Schloß Neuhaus einschließlich des räumlichen Randbereiches Mastbruch und der nördlichen Kernstadt von Paderborn. Als städtebaulich negative Folgen müssten befürchtet werden der Abzug verschiedener Branchen und Fachsparten, der Abbau der Angebotsvielfalt, Leerstände von Geschäftsflächen sowie der Nachzug unattraktiver und kurzlebiger Zwischennutzungen, letztlich die Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und somit die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung. Der Nahversorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie des periodischen Bedarfs zentrenrelevanter Sortimente kommt aber für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen eine besondere Rolle zu. Der Erhalt und Ausbau der kommerziellen Ortszentren ist und bleibt unverändert ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Paderborn.
- Einzelhandelsbetriebe lösen erfahrungsgemäß ein höheres Verkehrsaufkommen als sonstiges Gewerbe aus. Bereits heute weist die Marienloher Straße zwischen Dubeloh-

und Heisenbergstraße mit 11.000 Pkw und die Dubelohstraße mit 22.000 Pkw ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Aufgrund dieser Verkehrsbelastung hält die Stadt Paderborn den Ausschluss nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Branchen Lebensmittel, Schuh- und Lederwaren sowie Textilien auch in der Größeordnung bis zu 1.200 m² für die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 146 festgesetzten Gewerbeflächen für unbedingt erforderlich.

- Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet betrifft besonders auch Sortimente, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken. Für diese Handelsformen hält die Baunutzungsverordnung andere geeignete Gebietsformen wie zum Beispiel das allgemeine Wohngebiet, Mischgebiet oder das besondere Wohngebiet vor. Ein Ausschluss bzw. eine Einschränkung des Einzelhandels im Bereich Heisenbergstraße ist deshalb städtebaulich zu vertreten. Auch spielt das Wohnen in Gewerbegebieten nur eine ganz untergeordnete Rolle, so dass keine eigenständige Versorgung sichergestellt werden muss.

Aus den zuvor genannten Gründen hält es die Stadt Paderborn für zwingend geboten, jeglichen Einzelhandel auf den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen zu verhindern und auch auf den bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SN 146 ausgewiesenen Flächen weiterhin einzuschränken.

Dieses städtebauliche Ziel wird dokumentiert durch den Ratsbeschluss zum Regionalen Einzelhandelskonzept OWL, dessen Ziel der Erhalt, die Stärkung und die Entwicklung der Ortszentren ist.

6.8 An- und Abfahrtsverbote

Über die Festsetzung eines nicht zum Anbau bestimmten Bereiches, Verbot zur Anlage von Ein- und Ausfahrten wird verhindert, dass die neuen Gewerbegrundstücke von der stark frequentierten Marienloher Straße und der Dubelohstraße verkehrlich erschlossen werden.

6.9 Werbeanlagen

Im Interesse einer guten Gestaltung des Gewerbegebietes wird - wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits geregelt - auch in der II. Änderung festgesetzt, dass Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude nur bis zu einer maximalen Höhe von 7,0 m über Oberkante des Geländes errichtet werden dürfen. Um die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 1 nicht abzulenken und damit zu gefährden, sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 ansprechen, nicht zulässig.

6.10 Regelungen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW)

Gemäß Bundesfernstraßengesetz werden zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Baugrenzen entlang der Bundesstraße 1 in einem Abstand von 20 m zur Verkehrsfläche festgelegt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der B 1 der Zustimmung gemäß § 25 StrWG des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen bedürfen. Mit einer 5 m breiten Anpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang der B 1 ist das Gewerbegebiet gegenüber der Bundesstraße abzuschirmen.

6.11 Pflanzempfehlung

Die Pflanzempfehlungen für Bäume entlang der Straßen sind nachrichtliche Darstellungen.

Damit sind sie nicht als Bestandteil des sog. Bauprogrammes zu verstehen, wie es sonst laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ausgelegt wird. So bleibt ein höheres Maß an Flexibilität bei der Ausbauplanung erhalten (z. B. Verschiebung von Baumstandorten wegen Grundstückszufahrten), ohne dass der planerisch gewünschte städtebauliche Charakter der Straße negativ verändert wird.

6.12 Hochspannungsfreileitung

Ein Teilbereich des Plangebietes wird von einer Hochspannungsfreileitung der Firma E.ON überspannt. Der erforderliche Schutzbereich wird im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden. Die Straßenbegrünung innerhalb des Leitungsschutzbereiches erstreckt sich auf das Anpflanzen von niedrig wachsenden Büschen, Sträuchern oder Halbbaumarten. Zusätzlich wird im Bebauungsplan geregelt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei Gebäuden innerhalb des Leitungsschutzbereiches die E.ON Netz GmbH zu beteiligen ist.

6.13 Überschwemmungsgebiet / Landschaftsschutzgebiet

Die gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgrenze der Lippe und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Fließgewässer und Auen“ werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, sind aber keine Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

7. Umweltbelange

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme konnten im Bereich östlich der Heisenbergstraße Grünlandflächen und Wohnbebauung festgestellt werden. Während die Wiesenfläche zur westlichen Grenze des Gebietes hin seit einiger Zeit anscheinend keiner Bewirtschaftung mehr unterliegt, werden die übrigen Grünlandflächen intensiv genutzt. Dort sind einzelne Gehölzgruppen aus Laub- und Obstbäumen, aber auch Nadelbäume eingestreut. Im nord-östlichen Teil des Erweiterungsbereiches befinden sich an der Marienloher Straße zwei sowie an der Dubelohstraße ein Wohngebäude. Die Gartengrundstücke zeichnen sich durch einen geringen Versiegelungsgrad und hohe Gehölzdichten aus, wobei es sich überwiegend um alten Baumbestand aus heimischen Laubgehölzen sowie halb- und hochstämmigen Obstbäumen handelt.

Das Erweiterungsgebiet südlich der Heisenbergstraße stellt sich vielfältig dar und kann in einen West- und einen Ostteil unterschieden werden. Der westliche Teil des Gebietes wird derzeit als extensives Grünland bewirtschaftet, das durch mehrere stark verlandete, z. T. gehölzbestandene (Weißdorn, Strauchweiden) Gräben von West nach Ost durchzogen wird. Nach Westen zur Bahnstrecke hin wird die Fläche durch eine Baumhecke aus Eichen, Weißdorn, Rotem Hartriegel, Schneeball, Schwarzem Holunder etc. abgeschirmt. Im Umfeld des Hochspannungsmastes der 110 kV-Leitung, die sich quer über die Fläche spannt, bildet diese Hecke eine breite Gehölznase aus. Im Süden wird die Wiese durch den gehölzbestandenen Dubelohgraben begrenzt, von dem sich ein Schilfbestand in die Fläche hinein ausbreitet. Der nördliche und südliche Bereich ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes als Feuchtwiese ausgebildet, während der Mittelteil recht trocken ist und eine mit Moos durchsetzte Grasnarbe aufweist. Im Rahmen einer Begehung wurde für den südlichen Bereich eine genauere Bestandsaufnahme während der Vegetationsperiode durchgeführt. Dabei wurde die Kuckuckslichtnelke als eine Charakterart solcher Feuchtwiesen bestandsbildend angetroffen. Daneben konnten 70 bis 100 blühende Exemplare der Orchideenart „Breitblättriges Knabenkraut“ auf der Fläche festgestellt werden, welche in der nordrhein-westfälischen Roten Liste als stark gefährdet (RL 2) eingestuft wird. Weitere typische Arten feuchter

Standorte, die dort angetroffen wurden, sind u. a. das Echte Mädesüß, die Flatterbinse und der Kleine Klappertopf. Die Biotopfläche erfüllt die Voraussetzungen für einen gesetzlichen Schutz nach § 62 LG NW; eine Feuchtwiese solcher Ausprägung war aus dem Stadtgebiet von Paderborn bisher nicht bekannt.

Am südlichen Endpunkt der Heisenbergstraße befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die von einem alten Laubgehölzbestand aus Eichen, Birken, Pappeln etc. umgeben ist. Östlich des Gebäudes liegen die ehemaligen Gartenflächen des aufgegebenen Hofes. Sie sind im Laufe der Zeit verwildert und zeichnen sich durch einen großen Strukturreichtum aus. Hier finden sich alte Laubgehölzbestände, verschiedene Sukzessionsstadien sowie ehemalige Obstwiesen mit zusammengebrochenen Obstbäumen in enger Verzahnung. Der nördliche Teil des aufgelassenen Bauerngartens wurde vor kurzem in Schrebergärten umgewandelt. Im Nordosten des Erweiterungsgebietes stockt auf staunasssem Untergrund ein Sukzessionsgehölz vorwiegend aus Weiden. Daran schließt sich im Osten eine Ruderalfläche mit Brombeergestrüpp und Hochstaudenfluren an, welche zurzeit in hohem Maß vermüllt ist.

Der gesamte Bereich südlich der geplanten Gewerbeflächen besitzt durch seinen Struktur-reichtum, durch seine feuchten bis nassen Standortverhältnisse sowie durch das Vorkommen seltener und gefährdeter Pflanzenarten (z. B. das Breitblättrige Knabenkraut) einen schutzwürdigen Charakter.

Gemeinsam mit der festgesetzten Ausgleichsfläche ergibt sich ein Areal, das in dieser Ausprägung und in siedlungsnaher Lage im Stadtgebiet von Paderborn nach bisherigem Kenntnisstand kein weiteres Mal vorzufinden ist.

Für die Neuausweisung von Verkehrs- und Gewerbeflächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation erforderlich. In der Bilanzierung wurde für die neue Verkehrsfläche ein Ausgleichsbedarf von 4.396 m² ermittelt. Der ermittelte Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die neuen Verkehrsflächen wird auf der bereits angelegten städtischen Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Paderborn, Flur 22, Flurstück 40, in der Größenordnung von 4.396 m² ausgeglichen. Im Grünordnungsplan, der die detaillierten Maßnahmen darstellt, sind diese Flächen mit ① bezeichnet. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dem ermittelten Kompensationsbedarf für die neuen Gewerbebauflächen von 25.185 m² steht im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 16.743 m² gegenüber, die aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit aber nur mit einem Faktor von 0,3 angerechnet werden kann. Hinzu kommen private Grünflächen in der Größe von 10.175 m², die im Plangebiet als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden sowie eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes auf dem privaten Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 17, Flurstück 81 in der Größe von 2.400 m². In der Gemarkung Anreppen besitzt die Stadt Paderborn Flächen (Flur 6, Flurstücke 125 und 190 und Flur 7, Flurstücke 135 und 189), auf denen ein weiterer Ausgleichsbedarf aus der baulichen Nutzung der Grundstücke, in der Größe von 10.519 m² durch städtebauliche Verträge gesichert, nachgewiesen wird. Diese Flächen befinden sich innerhalb des Naturschutzgebietes Gunnewiesen und sind Bestandteil des landesweiten Lippeauen-Programmes. Im Sinne des Naturschutzes sollen bisherige Ackerflächen hauptsächlich in Grünlandnutzung umgewandelt werden. Mit der unteren Landschaftsbehörde ist die Möglichkeit der Aufwertung dieser Flächen abgestimmt. Auch ist abgestimmt, dass die Aufwertung mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden kann. Da die Flächen in Anreppen zum Stadtgebiet der Stadt Delbrück gehören, wird im Rahmen der Offen-

lage der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ die Stadt Delbrück beteiligt und um Zustimmung zur Nutzung als Kompensationsflächen gebeten.

Folgende detaillierte Ausgleichsmaßnahmen werden geregelt:

- Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 2619, in der Größe von 5.422 m², wird in der vorgenannten Größe auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstücke 125, 190 und der Flur 7, Flurstücke 135 und 189 (NSG Gunnewiesen) nachgewiesen.
- Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 1783, in der Größe von 1.099 m², wird in der vorgenannten Größe auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstücke 125, 190 und der Flur 7, Flurstücke 135 und 189 (NSG Gunnewiesen) nachgewiesen.
- Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 2318, in der Größe von 3.998 m², wird in der vorgenannten Größe auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstücke 125, 190 und der Flur 7, Flurstücke 135 und 189 (NSG Gunnewiesen) nachgewiesen.
- Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 2869, in der Größe von 1.640 m², wird in der Größe von 2.400 m² auf dem privaten Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 17, Flurstück 81 nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit des Flurstücks 81 kann der Ausgleich nur mit einem Faktor von 0,7 angerechnet werden.
- Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstücke 2866, 2862, 2319, 2320 und 2321 in der Größe von 13.026 m² wird auf den von der Stadt Paderborn erworbenen Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstücke 2866 und 2862 nachgewiesen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich mit ② gekennzeichnet.

Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit der Flurstücke 2866 und 2862 kann dieser 16.743 m² große Bereich nur mit einem Faktor von 0,3, also mit 5.022 m², angerechnet werden. Es verbleibt somit ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 8.004 m², das nicht ausgeglichen ist.

Die Ausgleichsfläche im Plangebiet bietet die einmalige Chance, mit Hilfe entsprechender Optimierungsmaßnahmen wie die Pflanzung zusätzlicher Gehölze, die naturnahe Gestaltung der die Fläche durchziehenden Gräben und eine extensive Nutzung ein durch feuchte Standortverhältnisse geprägtes, siedlungsnahes Trittsteinbiotop zu schaffen, das zwischen dem großflächigen Naturraum Fischteiche, der Lippeaue und der Paderaue vermittelt. Durch den Nachweis des Ausgleichs im Bebauungsplangebiet handelt die Stadt Paderborn darüber hinaus im Sinne einer Kompensation am Ort des Eingriffs selbst. Das auf der Fläche vorhandene ökologische Potential und deren rechtlich mögliche Sicherung rechtfertigen aus fachlicher Sicht die Reduzierung des Ausgleichsbedarfs auf die tatsächlich einsetzbare Flächengröße.

In der Abwägung aller Belange erscheinen ein qualitativer Ausgleich und damit die dauerhafte Sicherung des ökologisch hochwertigen Bereiches südlich der Heisenbergstraße aus Sicht der Stadt sinnvoller als ein quantitativer Ausgleich außerhalb des Plangebietes.

Mit der Ausweisung der externen Ausgleichsflächen in Sande und Anreppen, der Ausgleichsfläche südlich der Heisenbergstraße sowie der Sicherung der darüber hinaus noch verbleibenden privaten Flächen in diesem Bereich als Fläche zum Schutz, zur Sicherung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hält die Verwaltung den Eingriff in Natur und Landschaft für ausreichend kompensiert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG ist nicht erforderlich, da das Vorhaben aufgrund seiner Größe und seiner Auswirkungen nicht der UVP-Pflicht unterliegt.

8. Hinweise / Sonstiges

In die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße 1 bedürfen der Zustimmung gem. § 25 StrWG des Westfälischen Straßenbauamtes.

9. Umsetzung / Realisierung

Zurzeit laufen die Grunderwerbsverhandlungen für die Straßenverkehrsflächen. Teilflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Paderborn. Mit dem Ausbau der Kanalisation sowie der Baustraße soll nach erfolgtem Grunderwerb, nach Möglichkeit noch im Jahre 2004, begonnen werden.

10. Investitionsschätzung

Für den Grunderwerb einschließlich Nebenkosten wurden 46.163 € ermittelt.
Die Ausbaukosten für die geplante Straße inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen belaufen sich nach Berechnung des Straßen- und Brückenbauamtes auf ca. 280.000 Euro.
Für den Ausbau der Schmutz- und Regenwasserkanäle einschließlich des erforderlichen Notüberlaufes zur Lippe wurden vom Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn 140.000 Euro ermittelt.

Aufgestellt:

Paderborn, 23.03.2004
Stadtplanungsamt

i. A.



Daniel

gesehen:



Schultze

Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. SN 146 II. Änderung „Heisenbergstraße“

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die neuen Verkehrsflächen				
Nutzung	Fläche	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.
Verkehrsfläche Bestand	11.747 m ²	0	0	0
Verkehrsfläche neu, davon Fußweg 179 m ²	2.931 m ²	2.931 m ²	1,5	4.396 m ²
Summe Kompensationsbedarf				4.396 m²

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die neuen Gewerbeflächen bleiben die bereits bebauten und befestigten Grundstücksteile der Wohnbaugrundstücke unberücksichtigt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die neuen Bauflächen					
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.
Gewerbeflächen Bestand	56.300 m ²		0	0	0
Fläche A (neue Gewerbefläche, Flurstücke 2866 und 2862)	7.074 m ²	0,8	5.659 m ²	1,6	9.054 m ²
Fläche B (neue Gewerbefläche, Flurstück 2619)	4.519 m ²	0,8	3.615 m ²	1,5	5.422 m ²
Fläche C (neue Gewerbefläche, Flurstücke 2319, 2320 und 2321)	3.310 m ²	0,8	2.648 m ²	1,5	3.972 m ²
Fläche D (neue Gewerbefläche, Flurstück 2869)	1.367 m ²	0,8	1.093 m ²	1,5	1.640 m ²
Fläche E (neue Gewerbefläche, Flurstück 1783)	917 m ²	0,8	733 m ²	1,5	1.099 m ²
Fläche F (neue Gewerbefläche, Flurstück 2318)	3.331 m ²	0,8	2.665 m ²	1,5	3.998 m ²
Summe Kompensationsbedarf					25.185 m²
Kompensationsfläche G Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit der Flurstücke 2866 und 2862 können diese nur mit dem Faktor 0,3 aufgewertet werden.	16.743 m ²		16.743 m ²	0,3	5.022 m ²
Kompensationsfläche Gemarkung Sande, Flur 17, Flurstück 81 Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit kann das Flurstück 81 nur mit dem Faktor 0,7 aufgewertet werden. Deshalb ist für den Eingriff von 1.640 m ² eine Ausgleichsfläche von 2.400 m ² erforderlich.					(1.640 m ²) 2.400 m ²
Kompensationsflächen Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstücke 125 und 190 und Flur 7, Flurstücke 135 und 189 (NSG Gunnewiesen).					10.519 m ²
Ausgleichsdefizit					8.004 m²