## Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet

## Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Grundflächenzahl

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH 24 m — maximale Gebäudehöhe

## Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze

## Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

## Flächen für Versorgungsanlagen

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

## Schutzmaßnahmen

Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Enwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

Höhenlinie

140,1 — Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Hinweise

A. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331 / 6927-3882 zu benachrichtigen.

B. 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.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

C. Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telkommunikationsverkehr. Die maximale zulässige Bauhöhe von 156m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

D. Zur Löschwasserversorgung ist um das Stadion eine Ringleitung zu berücksichtigen, die 96 m³/h, bzw 1600 ltr./min über einen Zeitraum von mindestens 2 Std. entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 DVGW sicherstellt.

E. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgunsträger ist es notwendig, dass Beginn und Abauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Tel. 0521/567-8103, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

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

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S.666),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256),
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV. NW S.926),
Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350),
Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)

jeweils in der zz. geltenden Fassung.

---

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan und der Begründung.

---

Städtebaulicher Entwurf: Andrea Deppe
Planzeichnung: Janette Obermeier

Stand: August 2004

## Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Außerhalb des Stadions sind sonstige Sporteinrichtungen und gastronomische Einrichtungen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 3.500 m² zulässig.

2. Die Höhe der Stadion-Tribüne (einschließlich Überdachung) muss mindestens 20 m, höchstens 24 m, über Gelände betragen und umlaufend geschlossen sein. Sollte die Tribüne nicht umlaufend geschlossen sein, ist in einem Schallschutz- gutachten nachzuweisen, dass durch andere Maßnahmen der notwendige Schallschutz gewährleistet werden kann.

3. Bei einem Ausbau des Stadions über 10.000 Zuschauern sind die Unterseite der Tribünenüberdachung und die Rückseite der Tribüne hochabsorbierend zu verkleiden. Die zum Einsatz kommenden Materialien müssen in einem Frequenzbereich von ≥ 500 Hz einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha_S \geq 0{,}6$ aufweisen. Diese Maßnahme kann entfallen, wenn durch Messungen nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte auch ohne Anbringung von hochabsorbierenden Materialien eingehalten werden.
Bei einem Ausbau des Stadions unter 10.000 Zuschauern kann, nach Nachweis durch ein Lärmschutzgutachten, auf die Maßnahme verzichtet werden.

4. Die Lautsprecheranlagen sind dezentral aufzustellen. Die maximale Höhe der Lautsprecher darf nur 15 m über Spielfeldniveau betragen.
Alle Lautsprecher zusammen dürfen einen max. Gesamt-Schallleistungspegel von $L_{WATeq}$ = 115 dB(A) nicht überschreiten.

5. Es ist organisatorisch sicherzustellen, dass keine Fußballspiele nach 22.00 Uhr stattfinden. Bei anderen Veranstaltungen nach 22.00 Uhr ist nachzuweisen, dass die Richtwerte eingehalten werden können.

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

7. Zur Gliederung der Stellplätze sind auf den gesamten Parkplatzflächen insgesamt mind. 109 großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Strahler zu verwenden, die mit Abschattern zur Lichtlenkung ausgerüstet sind. Alternativ sind auch asymmetrisch-strahlende Scheinwerfer zulässig.
Die Leuchten müssen komplett geschlossen und horizontal ausgerichtet sein.

9. Um eine ausreichende abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung südlich der Paderborner Straße zu erhalten, müssen Gebäude für sonstige sportliche Einrichtungen und gastronomische Einrichtungen gleichzeitig als Lärmschutz für die notwendigen Stellplätze dienen (abschirmende Wirkung). Die Stellplätze dürfen daher nicht zur Paderborner Straße orientiert sein.

10. Ein Drive-In-Schalter ist nur zulässig, wenn dieser an der Nordseite des Gebäudes angeordnet ist. Der Stellbereich für wartende Pkw ist so einzurichten, dass eine vollständige Abschirmung der wartenden Pkw durch die Gebäude gegen die südliche Wohnbebauung gegeben ist.

11. Die Anzahl der Außensitzplätze für die sonstigen gastronomischen Einrichtungen darf maximal 50 Stellplätze betragen.

12. Werden in den sonstigen sportlichen Einrichtungen nach 22.00 Uhr Veranstaltungen bei geräuschintensiver Begleitmusik durchgeführt, so sind die Außenbauteile der in dieser Weise genutzten Räume auf die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte nachts abzustimmen.

13. Die technischen Einrichtungen der sonstigen sportlichen Einrichtungen und der sonstigen gastronomischen Einrichtungen dürfen folgende maximale Schallleistungspegel nicht überschreiten:
Be- und Entlüftung, Heizungskamin, Wrasenabluft $L_{WAI}$ 75 dB(A)
Die immissionswirksamen Schallleistungspegel können erhöht werden, falls sie in abgeschirmten Bereichen angeordnet sind.
Einzeltöne sind zu vermeiden, ggf. sind Schalldämpfer vorzusehen.

14. Es sind zur Ausleuchtung des Stadions nur Strahler zu verwenden, die mit Abschattern zur Lichtlenkung ausgerüstet sind. Alternativ können auch asymmetrisch-strahlende Scheinwerfer verwendet werden. Zur Reduzierung der Lichtimmissionen sind die Strahler in eine horizontale Lage auszurichten. Es dürfen nur komplett geschlossene Leuchten verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe muß mindestens 14m betragen.

15. Je Spieltag darf die Betriebszeit der Flutlichtanlage max. 4 Stunden nicht überschreiten.

16. Zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird außerhalb des Plangebietes eine Ausgleichsfläche von 100.000 m² im Bereich der Marienloher Lippewiesen als Ausgleich zugeordnet (NSG „Marienloher Lippewiesen, Flur 1, Flurstück 2061,2062 und 2326 teilweise, im Grünordnungsplan mit ① gekennzeichnet ). Die zurzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche ist zu extensivieren und die NSG-Ziele sind umzusetzen (s.a. Grünordnungsplan).

**B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW**

1. Innerhalb des Sondergebietes „Zentralstadion, sonstige sportliche Einrichtungen und gastronomische Einrichtungen" sind freistehende Werbeanlagen, z. B. Fahnenmasten mit Werbebannern oder Werbepylonen nicht zulässig. Es sind nur Werbeanlagen an der Gebäudefassade zulässig. Die Werbeanlagen an den Gebäudefassaden dürfen 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Für Werbeanlagen am Funktionsgebäude ist die Fassadenlänge einschließlich Stadion maßgeblich.

2. Es sind nur Einzelbuchstaben zulässig; die Höhe der Werbeanlage darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf in der Höhe die Gebäudekante bis zu max. 2 m überschreiten. Am Funktionsgebäude ist eine Überschreitung von 3,50 m zulässig.

3. Werbeanlagen für Wechselwerbung sind unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Im gesamten Geltungsbereich sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung an der Außenfassade der Gebäude nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon sind unzulässig.

5. Die Fahrwege des Parkplatzes sind in einem ungriffelten Gussasphalt oder in Form von Pflastersteinen ohne Fase zu erstellen.