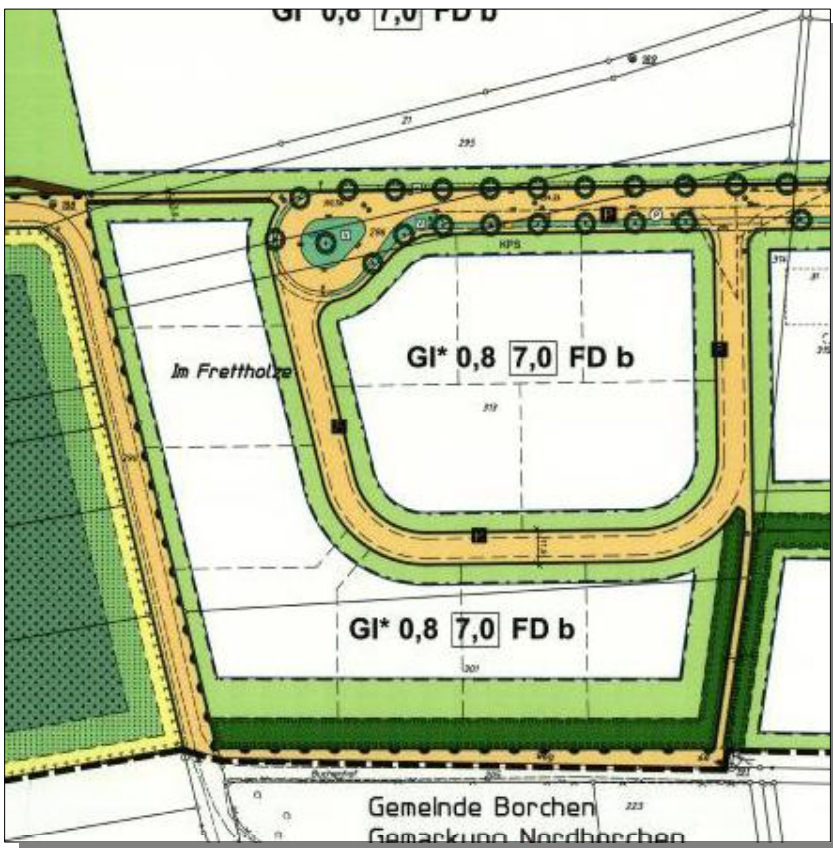


Begründung zum Ergänzenden Verfahren der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62



„Mönkeloh“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Januar 2007

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stadtplanungsamt Paderborn
Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Vorgaben
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme
6. Planung
7. Flächenbilanzierung
8. Umweltbelange
9. Bestandteile des Bebauungsplanes

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Mönkeloh“ ist seit dem 27.07.1977 rechtsverbindlich und bildet die Rechtsgrundlage des umfangreichen Industriegebietes Mönkeloh im Süden der Kernstadt Paderborn. Nach einer Veränderung der Gemeindegrenzen zwischen der Stadt Paderborn und der Gemeinde Borchlen wurde der Bebauungsplan mit der III. Änderung im Jahre 1995 der neuen Gemeindegrenze angepasst und in diesem Zusammenhang die gewerblichen Bauflächen erweitert sowie zwei neue Stichstraßen festgesetzt.

Mit der V. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2001 wurden die planerischen Festsetzungen erneut den gewandelten städtebaulichen Erfordernissen angeglichen und hierbei auf Basis der Flächenbilanzierung aus der III. Änderung des Bebauungsplanes die Ausgleichs- und Kompensationsproblematik innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes überarbeitet und konkretisiert.

Am 04.05.2006 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt ein ergänzendes Verfahren für die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“ eingeleitet.

Beschlossen wurde, eine erneute öffentliche Auslegung für eine modifizierte Eingriffsbilanzierung und überarbeitete Zuordnung der Ausgleichsflächen vorzunehmen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.12.2006 bis 19.01.2007 statt.

2. Planungsanlass

Die Umgestaltung der Borchener Straße als Autobahnzubringer, die Änderung der Stadtgebietsgrenze zwischen der Stadt Paderborn und der Gemeinde Borchlen sowie die Ansiedlungswünsche unterschiedlicher Betriebe machten im Jahre 1995 für ein größeres Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 eine Änderung und Ergänzung der bisherigen Festsetzungen erforderlich. Im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurden diese Änderungen durchgeführt. Geändert wurde auch die Erschließungsplanung, da die Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 62 davon ausging, dass beiderseits der Halberstädter Straße nur Betriebe mit großem Flächenanteil angesiedelt werden. Bewerbungen um gewerbliche Bauflächen zeigten jedoch, dass sich auch interessante Betriebe mit relativ kleinem Grundstücksbedarf im Industriegebiet „Mönkeloh“ niederlassen wollten. Um diese Ansiedlungswünsche berücksichtigen zu können und eine bedarfsgerechte, kleinteiligere Grundstücksbildung zu ermöglichen, sah die Änderungsplanung der III. Änderung im Bereich südlich der Halberstädter Straße zwischen den Grundstücken Halberstädter Straße Nr. 53 und 55 den Ausbau einer zusätzlichen Stichstraße vor. Eine weitere geplante Stichstraße westlich des Grundstücks Halberstädter Straße 57 diente der Erschließung des nach Süden vergrößerten Industriegebietes.

Für diese neuen Erschließungsstraßen wurden in dem Änderungsverfahren der III. Änderung auf Rechtsgrundlage des damaligen Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Landschaftsgesetzes NRW Ausgleichsflächen bilanziert und zugeordnet.

Im Jahre 2000 wurde dann die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 eingeleitet. Ziel der am 24.11.2001 rechtsverbindlich gewordenen V. Änderung des Bebauungsplanes 62 "Mönkeloh", die den überwiegenden Teil der III. Änderung umfasste, war eine geringfügige

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“

Erweiterung von Industrieflächen nach Westen, eine Vergrößerung der Wendeanlage am Ende des Stichweges Halberstädter Straße sowie eine zusätzliche bügelartige Erschließung im Südwesten des Bebauungsplangebietes. Im Verfahren der V. Änderung wurde auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 überarbeitet, da die damaligen Stadtwerke im Bereich des vorhandenen Wasserhochbehälters eine neue Druckerhöhungsanlage errichten mussten, die aufgrund der topographischen Lage nur im Bereich des vorhandenen Wasserhochbehälters auf bisher ausgewiesenen Ausgleichsflächen möglich war. Neu geordnet wurde auch die im Bebauungsplan getroffene Zuordnung der Ausgleichsflächen, da große festgesetzte Ausgleichsflächen nicht von der Stadt erworben werden konnten und somit einer Kompensation nicht zur Verfügung standen. Aufgegeben wurde die Zuordnung im Südwesten des Plangebietes sowie die Zuordnung für die Flächen an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes, wobei die Festsetzungen als Wald bzw. Immissionsschutzpflanzung im südwestlichen Plangebiet bestehen blieb.

Die Ausgleichsfläche entlang der Borchener Straße wurde durch die Erweiterung der Bauflächen reduziert und nur noch den Verkehrsflächen zugeordnet.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen durch den Wegfall der Ausgleichsflächen im Plangebiet und den neuen Eingriffen wurden auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 neu nachgewiesen. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zudem Regelungen aufgenommen, die den Eingriff in Natur und Landschaft mindern.

Im Rahmen der V. Änderung konnte somit ein vollständiger Ausgleich notwendiger Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen neu nachgewiesen werden. Die Flächenbilanzierung und Regelungen der Kompensationsmaßnahmen aus der III. Änderung des Bebauungsplanes dienten im Verfahren der V. Änderung des Bebauungsplanes als Ausgangspunkt für die geänderte Planung. Auf dieser Basis wurde für die variierte Planung die Überarbeitung, Modifizierung und Konkretisierung der Ausgleichsbilanzierung sowie der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Mit der V. Änderung des Bebauungsplanes wurden große Teilbereiche der III. Änderung überplant und außer Kraft gesetzt.

Bei der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und der Vorprüfung der Erhebung des Erschließungsbeitrages für die vormals im Bereich der III. Änderung liegenden und von der Halberstädter Straße in südlicher Richtung abgehenden Stichstraßen bestanden seitens der zuständigen Fachdienststellen Bedenken, Ausgleichsmaßnahmen für die Gesamtflächen der Stichstraßen abzurechnen.

Nach einer eingehenden rechtlichen Prüfung durch die Stadt Paderborn sowie einem für diesen Fall vergleichbaren OVG-Urteil ist nunmehr abschließend geklärt, dass der im Planverfahren der III. Änderung zu Grunde gelegte und im damaligen Landschaftsgesetz NRW in § 4 Abs. 2 Nr. 4 aufgeführte Eingriffstatbestand („als Eingriff gelten die Errichtung oder wesentliche Umgestaltung von Schienenwegen und Straßen sowie die Errichtung von Gebäuden im Außenbereich“) im Einführungserlass zum Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 a BNatSchG) so geregelt war, dass Bebauungspläne, die lediglich den Bestand verändern oder anders nutzen, nicht den vorgenannten Eingriffsregelungen unterlagen.

Aus den vorgenannten Gründen war die Festsetzung von Ausgleichsflächen für die östliche Stichstraße in Gänze und für die westliche Stichstraße in großen Teilbereichen nicht geboten, da mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in diesem Bereich keine Eingriffe im Sinne einer zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden einhergegangen sind.

Vielmehr waren die von der Überplanung bzw. geänderten Planung betroffenen Flächen bereits im Ursprungsplan aus dem Jahre 1977 als GI-Flächen ausgewiesen und festgesetzt. Sie waren daher dem Grunde nach von Beginn an überbaubar, so dass Eingriffe im oben

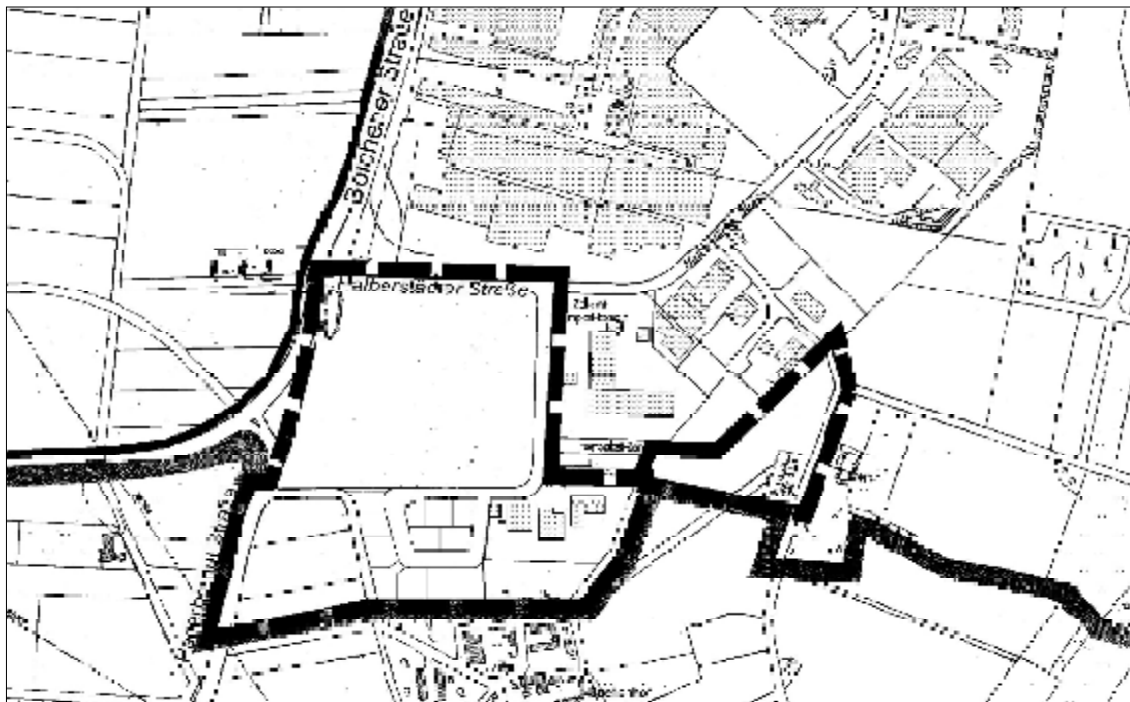
V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“

genannten Sinne bereits vor der planerischen Entscheidung über die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Zuge der III. Änderung schon zulässig waren.

Zwar kann die Gemeinde im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich auch dann festsetzen, wenn dies nach dem Gesetz eigentlich gar nicht erforderlich wäre. Sie leistet dann eben mehr für den Natur- und Landschaftsschutz als der Gesetzgeber von ihr verlangt, ohne dass dies Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit und Verbindlichkeit des Bebauungsplanes hätte. Eine Kostenerstattung durch die Bürger kann jedoch nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entstehen, d. h. eine Kostenerstattung für rechtlich nicht gebotene Ausgleichsmaßnahmen ist nicht möglich.

Um eine rechtlich sichere Erhebung von Erschließungsbeiträgen gewährleisten zu können, ist es deshalb erforderlich, die Bilanzierung der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“ durch ein Ergänzendes Verfahren zu überarbeiten.

3. Räumlicher Geltungsbereich



Der ca. 26 ha große Planbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 liegt im Süden der Kernstadt Paderborn. Begrenzt wird das Plangebiet durch die L 755 (Paderborner Straße), Borchener Straße, Halberstädter Straße und dem Buchenhof. Die Umgebungsbebauung des Änderungsbereiches besteht aus Industriebetrieben in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und -größen.

4. Übergeordnete Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich als Industriegebiet, Flächen für Versorgungsanlagen (Wasserhochbehälter), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldfläche - dar.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme



Das Änderungsgebiet ist integraler Bestandteil des zusammenhängenden Industriebereiches „Mönkeloh“, das sich im Süden der Stadt Paderborn an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Borcheln, befindet. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Straße Buchenhof und Paderborner Straße in der Gemeinde Borcheln, der Borchener Straße (L 755), Halberstädter Straße, Stichweg Halberstädter Straße sowie dem Wirtschaftsweg östlich des Wasserhochbehälters. Innerhalb sowie in den angrenzenden Gebieten des Änderungsbereiches befinden sich industriell genutzte Produktions- und Lagergebäude. Ein Wasserhochbehälter des heimischen Versorgungsunternehmens befindet im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. Im Nordwesten des Änderungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Stadt Paderborn; im südwestlichen Teilbereich zwischen der Paderborner Straße und dem Stichweg der Halberstädter Straße befinden sich Bereiche, die noch landwirtschaftlich genutzt werden.

6. Planung

Da für eine Erhebung der Erschließungsbeiträge - wie unter Punkt 2 der Begründung beschrieben - ein rechtlich sicherer, eindeutiger und nachvollziehbarer Erschließungsaufwand nachgewiesen werden muss, soll mit dem Ergänzenden Verfahren der V. Änderung die bisherige Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Verkehrsflächen überarbeitet, modifiziert und der gültigen Rechtsprechung angepasst werden. Auf Basis der neuen Bilanzierung wird der Ausgleichsbedarf für die Verkehrsflächen entsprechend reduziert.

Durch die Reduzierung des Ausgleichsbedarfs für Verkehrsflächen besteht nunmehr auch die Möglichkeit, den nicht im Bebauungsplangebiet nachzuweisenden Ausgleichsbedarf für die GI-Flächen im vollen Umfang auf der bisherigen Ackerfläche des Grundstücks der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 mit dem Faktor von 1,0 nachzuweisen. Dies reduziert den bisher bilanzierten Kompensationsbedarf für die GI-Flächen von 8,106 ha auf den tatsächlichen Bedarf von 7,248 ha.

Da Ausgleichsflächen in Paderborn nur in sehr begrenztem preislich akzeptablem Umfang zu erwerben sind und deshalb mit vorhandenen Kompensationsflächen und -maßnahmen bestmöglich sparsam und ökonomisch umgegangen werden muss, erscheint eine Überarbeitung der Kompensationsbilanz aus den vorgenannten Gründen nur folgerichtig. Auf den freiwerdenden Flächen können anschließend andere notwendige und unverzichtbare städtebauliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

Ziel des Ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist wie bereits ausführlich geschildert, ausschließlich die Überarbeitung und Modifizierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der entsprechenden Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen oder sonstige textliche Festsetzungen sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Dementsprechend werden die beiden in der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 erstmalig bilanzierten Stichstraßen, die auch Bestandteil der vormaligen Bilanzierung der V. Änderung waren, bei der nunmehr modifizierten Eingriffsregelung zum einen komplett und die zweite Stichstraße in Teilbereichen nicht mehr berücksichtigt (s. Eingriffsplan und Flächenbilanzierung unter Punkt 7 der Begründung).

Nach erneuter Bilanzierung verbleibt für die Erschließungsanlagen ein Eingriff von 0,942 ha. Hinzu kommt ein Eingriff in das Landschaftsbild von 0,141 ha. Nach Abzug einer Minderung für Straßenbegleitgrün von 0,202 ha verbleibt somit ein Ausgleichsbedarf für Erschließungsanlagen von 0,881 ha. Der Ausgleich für die Verkehrsflächen erfolgt zum einen auf der Ausgleichsfläche an der Borchener Straße (Faktor 1,0) in der Größe von 0,698 ha, zum anderen auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 (Faktor 1,0) in der Größe von 0,183 ha. Im Bebauungsplan sowie dem überarbeiteten Grünordnungsplan sind die Flächen mit **j** gekennzeichnet.

Erforderliche Ausgleichsflächen für die neuen Versorgungsflächen und den festgesetzten Industriegebietsflächen bleiben weiterhin im Plangebiet sowie auf den Flächen in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstücksgrenze 34 bestehen. Die Ausgleichsflächen für die Industrie- und Versorgungsflächen sind im Bebauungsplan bzw. dem Grünordnungsplan mit **k** und die der Versorgungsflächen mit **l** gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Zuordnungen der Ausgleichsflächen wie zuvor beschrieben festgesetzt.

7. Flächenbilanzierung

Flächenbilanzierung zum Ergänzenden Verfahren der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

Eingriffsbilanzierung			
	Fläche	Faktor	Summe
Erschließungsanlagen			
Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen)	0,942 ha	1,0	0,942 ha
Eingriff in das Landschaftsbild	0,942 ha	0,15	0,141 ha
Zwischensumme			1,083 ha
Minderungsmaßnahmen (Straßenbegleitgrün)	1,341 ha	0,15	0,202 ha
Ausgleichsbedarf Verkehrsflächen			0,881 ha
Ausgleichsfläche an der Borchener Straße	0,698 ha	1,0	0,698 ha
Verbleibender Ausgleichsbedarf Verkehrsflächen			0,183 ha
Industrie- und Versorgungsflächen			
Industrieflächen (GI*)	8,807 ha	1,0	8,807 ha
Beseitigung Biotopstrukturen	0,200 ha	0,3	0,060 ha
Beseitigung Ausgleichsfläche	1,036 ha	1,0	1,036 ha
Versorgungsflächen (neu)	0,243 ha	1,0	0,243 ha
Eingriff in das Landschaftsbild	10,286 ha	0,15	1,543 ha
Zwischensumme			11,689 ha
Minderungsmaßnahmen (allgemeine Begrünungsmaßnahmen auf den gewerblichen Baugrundstücken inkl. Immissionsschutzpflanzung an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes)	8,807 ha	0,2	1,761 ha
Ausgleichsbedarf Industrie- und Versorgungsflächen			9,928 ha
Ausgleichsfläche am Wasserhochbehälter	2,257 ha	1,0	2,257 ha
Verbleibender Ausgleichsbedarf Industrie- und Versorgungsflächen			7,671 ha
Gesamtausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes			7,854 ha

Das Regenrückhaltebecken an der Borchener Straße wurde als „Nullfläche“ bewertet, da der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich für das Becken in der wasserrechtlichen Genehmigung der Bezirksregierung Detmold geregelt ist.

Die in der Bilanzierung aufgeführten Minderungen des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden bereits in der III. bzw. V. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Maßnahmen geregelt:

- Straßenbegleitgrün $1,341 \text{ ha} \times \text{Faktor } 0,15 = 0,202 \text{ ha}$

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“

- allgemeine Begrünungsmaßnahmen 8,807 ha x Faktor 0,2 = 1,761 ha
auf den Gewerbegrundstücken
inkl. Immissionsschutzpflanzung an der Süd- und Ostseite des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Ausgleich an der Borchener Straße 0,698 ha x Faktor 1,0 = 0,698 ha
für Verkehrsflächen
- Ausgleichsfläche am Wasserhochbehälter 2,257 ha x Faktor 1,0 = 2,257 ha
für Bauflächen

Nach Abzug der Minderungsmaßnahmen und der Ausgleichsflächen im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit für die Verkehrsflächen von 0,183 ha, für neue Versorgungsflächen von 0,243 ha und für die Bauflächen von 7,428 ha, das außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 62 V. Änderung nachgewiesen wird. Der Ausgleich erfolgt auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34. Von dem 10,727 ha großen Grundstück wurden von der unteren Landschaftsbehörde 7,959 ha Ackerfläche mit einem Ausgleichsfaktor von 1,0 und 2,768 ha Grünlandfläche mit einem Faktor von 0,5 als potentielle Ausgleichsfläche anerkannt.

Aus dieser Fläche wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe für die Neuanlage von Erschließungsanlagen eine Fläche in der Größe von 0,183 ha mit dem Faktor 1,0 auf der Ackerfläche zugeordnet.

Für die Neuausweisung der Versorgungsflächen am Wasserhochbehälter (Druckerhöhungsanlage) wird eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,243 ha mit dem Faktor 1,0 auf der Ackerfläche des städtischen Grundstücks der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 ausgewiesen.

Den im Bebauungsplan mit GI* bezeichneten Bauflächen mit einem noch nachzuweisenden Ausgleichsbedarf von 7,428 ha wird auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 7,428 ha auf der Ackerfläche mit einem Faktor von 1,0 zugeordnet.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich aus dem als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügten Grünordnungsplan.

8. Umweltbelange

Durch das Ergänzende Verfahren werden die bisher im Bebauungsplan durchgeführte Eingriffsbilanzierung und die getroffene Zuordnung der Ausgleichsflächen entsprechend überarbeitet. Auf Basis der modifizierten Eingriffsbilanzierung erfolgt weiterhin ein vollständiger Ausgleich innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes.

Neben den Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes, entlang der Borchener Straße und im Bereich des Wasserhochbehälters wird ein weitergehender Ausgleichsbedarf auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 nachgewiesen.

V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“

Die Realisierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen regelt ein Grünordnungsplan, der vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen erarbeitet wurde. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bereits Regelungen getroffen, die den Eingriff in Natur und Landschaft mindern. Diese Minderungsmaßnahmen werden in der Bilanzierung mit einem Faktor von 0,2 berücksichtigt und haben weiterhin Bestand. Zu jedem Baugesuch ist auch weiterhin ein detaillierter Bepflanzungs- und Begrünungsplan vorzulegen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch das Ergänzende Verfahren nicht erforderlich.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mönkeloh“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung, der städtebaulichen Begründung, einem Eingriffs- und Zuordnungsplan sowie einem Grünordnungsplan.

Aufgestellt:

Paderborn, 24.01.2007
Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze