Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. W 225 A

„Autohof Paderborn-Mönkeloh“

1. Bauleitplanung

Der Planbereich ist in der städtebaulichen Rahmenplanung für die Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West, Stand Februar 1997, als Standort für einen Autohof vorgesehen.
Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Industriegebiet Mönkeloh wurde von der Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 28.05.1998 genehmigt. Die Änderung ist am 19.09.1998 wirksam geworden.
Die planungsrechtlichen Grundlagen und die Erschließung sollen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden, weil für das Vorhaben bereits ein konkreter Investor und konkrete Nutzungen bereitstehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in Teilbereiche gegliedert. Teilbereich A enthält die zum jetzigen Zeitpunkt feststehenden, geplanten Nutzungen, Teilbereich B wird stufenweise bei Bekanntwerden weiterer Projekte und deren räumlicher und baulicher Ausgestaltung erst später ins Verfahren gebracht.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Teilbereich A fand in der Zeit vom 28.12.1998 bis 26.01.1999, die Offenlage vom 01.03.1999 bis 01.04.1999 statt.

2. Ausgangssituation

Der Planbereich liegt in einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, deren südliche Grenze durch den Autobahnzubringer L 755/A 33 gebildet wird. Östlich des Areals verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der in Hochlage den Autobahnzubringer überquert. Entlang der nördlichen Grenze erstreckt sich ein Hauptwirtschaftsweg, über den gegenwärtig die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Steinbruchgelände und Autozubringer zu erreichen sind. Das westlich angrenzende Gelände wird bis zur A 33 ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.
Das somit von drei Seiten durch Verkehrswege umschlossene Gelände orientiert sich höhenmäßig mit stetiger Gefällsneigung (ca. 3 %) in westlicher Richtung. Die annähernd quadratisch zugeschnittene Fläche der Teilbereiche A und B hat eine Größe von 9,1 ha und besteht katastermäßig aus dem Flurstück Gemarkung Wewer, Flur 2, Nr. 690. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilbereich A) umfaßt eine Fläche von ca. 6,2 ha.
Die optimale verkehrliche Anbindungsmöglichkeit an die A 33 und an das städt. Verkehrsnetz sowie die günstigen Standortbedingungen bieten ideale Voraussetzungen, um an dieser Stelle einen verkehrsintensiven Autohof anzusiedeln.

3. Bedarf Autohof Paderborn

Die verkehrsmäßige Anbindung und Erschließung einer Region ist heute einer der wichtigsten Standortfaktoren. Die Region Paderborn ist durch die beiden Autobahnen A 33 und A 44 gut eingebunden in die Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtungen. Aber nicht nur die Straßenkapazitäten, sondern vor allem der immer wichtigere Service an den Autobahnen ist ein ausschlaggebender Faktor.
Gerade bei den Dienstleistungen am Rande der Hauptverkehrsstraßen ist die Region Paderborn unterversorgt. Auf beiden Autobahnen gibt es im Kreisgebiet keine Tankstelle oder andere über das notwendige Maß hinausgehende Serviceleistungen. Dieses Defizit ist eindeutig ein struktureller Nachteil, da somit auch keine Impulse für den Wirtschaftsstandort Paderborn zu erwarten sind.
Der geplante Autohof im Industriegebiet Mönkeloh kann hier für Abhilfe sorgen und für Paderborn damit eine neue Dimension der wirtschaftlichen Betätigung eröffnen. Dies gilt vor

dem Hintergrund der o. g. Marktsituation nicht nur für den Lkw-Verkehr, sondern insbesondere auch für den Pkw-Bereich.
Die Verbindung von Einrichtungen für das Parken, Tanken, Essen, Rasten und Übernachtungen ist für die Benutzer von Autobahnen, deren Zahl ständig steigt, von großer Wichtigkeit. Unter Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an just-in-time-Lieferung und vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden zeitlichen Ressourcen von Geschäfts- und Privatpersonen haben Autohöfe ihr angestaubtes Image früherer Jahre abgelegt und sind zu einem modernen Treffpunkt von Reisenden aller Art geworden.
Gleichzeitig stellt der Autohof Paderborn-Mönkeloh einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor dar. Zum einen, weil in der Bauphase viele Mitarbeiter des Baugewerkes eine Beschäftigung finden, zum anderen, weil hier mittel- und langfristig 250 attraktive Arbeitsplätze geschaffen werden.
Die Erstellung eines zeitgemäßen Autohofes bringt der Region Paderborn einen beträchtlichen Zugewinn an Bekanntheit und damit auch an Standortimage, aber auch eine zusätzliche Komponente in der von vielen Institutionen vor Ort derzeit geforderten Infrastruktur.
Der Lückenschluß der A 33 von Bielefeld nach Osnabrück soll in den kommenden Jahren realisiert werden. Damit steigt die Bedeutung dieser Autobahn weiter, die Verkehrsfrequenz wird sich weiter erhöhen. Bereits Zählungen des Jahres 1995 ermitteln für den Abschnitt nördlich der Abfahrt Paderborn-Stadtmitte 41.325 Fahrzeuge täglich, zwischen Stadtmitte und Abfahrt Mönkeloh 28.509 Fahrzeuge, südlich der Abfahrt Mönkeloh 31.629 Fahrzeuge. Auf dem Autobahnzubringer zur Anschlußstelle Mönkeloh bewegten sich täglich 8.845 Fahrzeuge. Für diese Verkehre stehen im Raum Paderborn an der Autobahn keine Rast- und Tankmöglichkeiten zur Verfügung. Die Rasthöfe an der A 44 „Soester Börde“ und „Am Biggekopf“ liegen 75 bzw. 40 Autobahn-km entfernt. Bei den ca. 12.000 Autobahn-km in Deutschland gibt es im Schnitt ca. alle 50 km eine Tank- und Rastanlage. Diese Voraussetzungen sind für den Raum Paderborn nicht gegeben.
Verordnungen zu Sozialvorschriften für den Berufsverkehr schreiben die Einhaltung bestimmter Lenk- und Ruhezeiten vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht generell ein Interesse daran, den Lkw-Verkehr auf der Autobahn zu halten und Auf- und Abfahrten sowie Fahrten im nachgeordneten Straßennetz auf das notwendige Maß zu beschränken. Ein flächendeckendes Angebot an Rastmöglichkeiten ist zur Erfüllung dieser Bestimmungen notwendig. Der Autohof Paderborn schließt damit eine Versorgungslücke.

4. Planungsziel Autohof

Der Autohof Paderborn liegt auf einer Anhöhe direkt am Autobahnzubringer zur Anschlußstelle Mönkeloh. Ein Werbepylon ist von der Nord- und von der Südrichtung gut sichtbar. Die Entfernung von der Anschlußstelle zur Einfahrt beträgt ca. 550 m.
Der Autohof kann entlang der Autobahn ausgeschildert werden. Die vom Bundesministerium für Verkehr erlassenen Kriterien für die Vorwegweisung mit der Aufstellung der notwendigen Hinweiszeichen werden vom Autohof Paderborn optimal erfüllt.
Die Anbindung an den Autobahnzubringer erfolgt über einen leistungsstarken Kreisverkehr, der aufgrund großzügiger Dimensionierung ein Verkehrsaufkommen bis zu 20.000 Kfz täglich unproblematisch abwickeln kann. Die Ausbaubreiten und Straßenbefestigungen sind für den Schwerlastverkehr geeignet und lassen auch bei Behinderungen durch etwaige Unfälle oder Bauarbeiten den durchgängigen Verkehrsfluß zu.

5. Integrierte Nutzungen

Autohof, Nutzung Nr. 1 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Genutzte Grundstücksfläche ca. 25.000 m²
Abstellplätze für Lkw ca. 70 Stück
Abstellplätze für Pkw ca. 50 Stück
Tankstellengebäude mit Shop, Restaurant und Nebenräumen

Lkw Waschanlage
Werbepylon
Freizeithalle mit einer Grundfläche von ca. 225 m²
Öffnungszeit von Tankstelle, Shop als untergeordnete Nutzung mit max. 200 m² Verkaufsfläche und Restaurant 24 h
Öffnungszeit der Freizeithalle 24 Stunden

Die Freizeithalle dient der Erholung und Entspannung von Fernreisenden und Nutzfahrzeugbesatzungen. Sie enthält Billard, Tischtennis, Tischfußball, Fahrsimulatoren und ähnliche Unterhaltungen gemäß vor Betriebseinrichtung noch einzureichendem Nutzungsantrag.
Eine ausreichende Versorgung mit allen gängigen Kraftstoffen und Schmiermittein ist gewährleistet.
In dem Shop können Zubehörteile, Getränke, Lebensmittel, Snacks, Zeitschriften usw. gekauft werden. Die Shopfläche beträgt ca. 180 m².
Im Restaurant wird zu den Hauptbetriebszeiten (von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein umfassendes Speisenangebot offeriert. Während der restlichen Zeit können kleine Gerichte eingenommen werden. Das Restaurant hat 50 - 70 Sitzplätze.
Es sind Toilettenanlagen, Dusch- und Waschräume vorgesehen.
Der Autohof ist mit Telefon, Telefax und Kopiergerät ausgestattet. Auch diese Dienste sind 24 h benutzbar. Ein Geldautomat ist ebenfalls vorhanden.
Für die Reinigung von Pkw sind automatische Waschanlagen geplant, ebenso für die Reinigung von Lkw wird eine separat angeordnete Anlage vorgesehen.

Erweiterungsfläche Autohof, Nutzung Nr. 2 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundstücksfläche ca. 5.000 m²
Oberfläche befestigt für Schwerlastverkehr
Markierte Parkbuchten für ca. 25 Lkw-Züge
Nutzung vorerst durch Spedition Universal Michels
Vertragliche Optionsfläche für den Autohof Betreiber

Nutzfahrzeugwerkstatt, Nutzung Nr. 3 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundstücksfläche ca. 5.000 m²
Nutzung als Lkw-Reparaturbetrieb
Errichtung einer Halle mit angegliedertem Bürotrakt
Außenfläche versickerungsfähiges Betonpflaster mit Farbmarkierungen

Bauernmarkt, Nutzung Nr. 4 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Genutzte Grundstücksfläche ca. 4.500 m²
Bebauung durch eingeschossige Verkaufshalle mit Satteldach
Verkaufsfläche max. 600 m²
60 Kfz-Parkplätze
Vermarktung frischer landwirtschaftlicher Erzeugnisse aus der Region mit Herkunftsbezeichnung
Betrieben wird der Markt durch einen Zusammenschluß einer bäuerlichen Arbeitsgemeinschaft aus der Region.
Das Hauptsortiment besteht aus Frischprodukten (Fleisch- und Wurstwaren, Obst und Gemüse, Frischgeflügel, Fisch, Käse und Molkereiprodukten, Brot und Backwaren) sowie dem Trockensortiment (Teigwaren, Gewürze, Schrot und Mehl).
(s. Anlage zur Begründung „Bauernmarkthalle Paderborn“, Arbeitsgemeinschaft vom 09.02.1999.)

Fast-Food, Nutzung Nr. 5 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundstücksfläche ca. 2.500 m²
Bebauung gemäß Standardbetriebsform eines Fast-food-Betreibers, eingeschossig mit Satteldach
Bebaute Grundfläche ca. 400 m²
Autoausgabe Anordnung und Außenbestuhlung
25 Kfz-Stellplätze
Außenanlagen befestigt für Kfz-Verkehr
Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr

Hotel, Nutzung Nr. 6 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein preisgünstiges Hotel, jedoch mit dem Service und dem Angebot eines guten 3-Sterne-Hotels wird vorgesehen.
Das Hotel enthält 40 Zimmer, die später auf 55 Zimmer erweitert werden können.
Das Gebäude ist dreigeschossig geplant mit Satteldach.
Parkplatz für 30 Pkw.

Nutzfahrzeuge Reparaturbetrieb, Nutzung Nr. 7 im Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundstücksfläche ca. 10.000 m²
Nutzung als Lkw-Reparaturbetrieb
Errichtung einer Halle mit angegliedertem zweigeschossigem Bürotrakt
Grundfläche Gebäude ca. 1.650 m²
Erweiterung des Gebäudes geplant
Außenfläche versickerungsfähiges Betonpflaster mit Farbmarkierungen

6. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Industriegebiet Mönkeloh“ ist für den Planbereich ein Autohof ausgewiesen. Im Umfeld stellt der wirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Planungsziel der Stadt ist es, großräumig weitere gewerbliche Bauflächen gemäß Rahmenplan „Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West“ von Februar 1997 zu entwickeln.
Mittelfristig wird der Autohof keine isolierte Lage aufweisen. Mit seinen Nutzungen paßt er zukünftig zu den gewerblichen bzw. industriellen Bereichen des Umfeldes und wird städtebaulich entsprechend integriert sein.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die für einen Autohof nutzungsspezifischen Erfordernisse und damit die zulässigen Vorhaben. Unter der Begriffsbestimmung „GI-Autohof“ werden somit die Zulässigkeiten im einzelnen geregelt.
Diese Festsetzung weicht insoweit von den Nutzungen eines GI-Gebietes gemäß § 9 BauNVO ab. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Zulässigkeiten genau festgelegt. Um die Entwicklung des Einzelhandels im Planbereich besser steuern zu können, werden die Größenordnungen der zulässigen Verkaufsflächen auf 600 m² (Bauernmarkt) bzw. 200 m² (Shop des Autohofes) festgeschrieben. Das Angebot an Sortimenten wird auf die gewünschte regionale Vermarktung bezogen. Eine Einschränkung der Größenordnung der Freizeithalle als Vergnügungsstätte erfolgt auf max. 250 m². Dadurch wird eine städtebaulich unerwünschte Größenordnung vermieden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die für Industriegebiete üblichen Festlegungen durch Grundflächen- und Baumassenzahl ausgewiesen.
Sie betragen:

GRZ = 0,8
BMZ = 10,0

Den betriebsbedingten unterschiedlichen Bauformen entsprechend wird eine besondere Bauweise mit Baulängen über 50 m zugelassen. Die Anordnung der Gebäude und Betriebsteile auf den Grundstücken sowie die Freiflächengestaltung mit Parkplätzen, Funktionsbereichen und Begrünungsflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen und durch projektbezogene Bauanträge zur Genehmigung zu bringen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Baufelder durch Baugrenzen definiert (weiße Flächen), innerhalb derer die vorgelegten Nutzungen variieren dürfen. Die hell-gelb angelegte private Verkehrsfläche dient der Abwicklung der an- und abfahrenden Verkehre und dem ruhenden Verkehr. Diese Flächen werden größtenteils für Schwerverkehr befestigt mit Verkehrsführungsmarkierungen bzw. Abstellplatzmarkierungen und Begleitgrün versehen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Einschränkungen bezüglich der Werbeanlagen (zulässig ist ausschließlich Werbung an den Fassaden, mit Ausnahme der Hotelwerbung auf dem Dach) sind erforderlich, weil die exponierte Lage der Fläche des Autohofes eine besondere Rücksichtnahme auf die Belange des Naturraumes und speziell des Landschaftsbildes erfordert. Das Plangebiet ist aus Richtung Norden und Süden weithin einsehbar. Eine Bebauung wird das Landschaftsbild maßgeblich beeinflussen und weiträumig prägen. Das Westfälische Landesstraßenbauamt erhebt zudem Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Beleuchtungs- und Werbeanlagen.
Auch aus diesen Gründen ist es unzulässig, Werbung und den Werbepylon in einem geringeren Abstand als 40 m vom nördlichen Fahrbahnrand der L 755 zu errichten.

7. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die für einen Autohof wichtige direkte Anbindung zur Autobahn wird durch den Einbau eines leistungsstarken Kreisverkehrs im Schnittpunkt der zentralen Erschließungsstraße mit dem Autobahnzubringer L 755/A 33 gegeben. Der Abstand zwischen Kreisverkehr und der Autobahnanschlußstelle (Beginn der Ein- und Ausfädelspuren) beträgt rd. 350 m. Zur benachbarten ostwärtigen Einmündung B 480 besteht eine Entfernung von rd. 700 m. Diese Entfernungen sind ausreichend, um die notwendige Vorwegweisung zu sichern und sonstige negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluß im Autobahnzubringer zu vermeiden.
Die gewählte Verkehrsanbindung ist im Stadium der Vorplanung einvernehmlich mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt. Die planerischen und bautechnischen Einzelheiten werden in Zusammenarbeit mit dem Westf. Straßenbauamt Paderbom in der verkehrlichen Fachplanung zeitlich parallel zur Bauleitplanung festgelegt. Der Grunderwerb ist geklärt. Für den Ausbau des Kreisverkehrs ist der Abschluß einer Ausbauvereinbarung zwischen dem Investor und dem Westf. Straßenbauamt Paderborn am 15.07.1999 geschlossen worden.

Die für den Verkehr benötigte Grunderwerbsfläche auf dem Borchener Gemeindegebiet wird vom Investor freihändig erworben. Die Grunderwerbsverhandlungen hierzu sind einvernehmlich mit dem Eigentümer abgeschlossen. Die Gemeindevertretung Borchen hat in

der Sitzung vom 03.02.1999 dem Vorhaben und der Mitbenutzung ihres Gebietes zur Anlage des Kreisverkehrs zugestimmt.
Die Grenze zwischen öffentlicher und privater Straßenbaulastträgerschaft sind mit dem Westf. Landesstraßenbauamt einvernehmlich festgelegt worden. Der öffentliche Bereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan orange dargestellt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich durch private Verkehrsflächen und wird über eine anbaufähige zentrale private Sammelstraße erreicht. Der Anschluß an den Kreisverkehr erfolgt in rechtwinkliger Linienführung zur L 755.
Die Anbindung der Tank- und Rastanlage erfolgt in vorrangiger Verkehrsführung, so daß kein Rückstau im Kreisverkehr auftreten kann. Die einzelnen Nutzungsbereiche sind von der Erschließungsstraße direkt über Grundstückszufahrten erreichbar. Darüber hinaus ist eine grundstücksverknüpfende Vernetzung der einzelnen Funktionsbereiche vorgesehen.
Die private Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 7,0 m, die beidseitig durch einen Grünstreifen und Ausbildung von Straßenmulden gesäumt wird. Einseitig entlang der Straße ist ein kombinierter privater Geh- und Radweg für den innergebietlichen Verkehr vorgesehen.
Der Bedarf an Stellplätzen wird ausschließlich auf den Grundstücksflächen abgedeckt. Dabei können auch die Flächen unter der 380 kV-Leitung gemäß Abstimmung mit Preussen Elektra uneingeschränkt mitbenutzt werden.

Der Querschnitt setzt sich im einzelnen wie folgt zusammen:

2 x 3,50 m Fahrstreifen	= 7,00 m
2 x 3,50 m Trennstreifen u. Straßenmulde	= 7,00 m
1 x 2,00 m Geh-/Radweg	= 2,00 m
Gesamtbreite:	= 16,00 m

Die entwurfs- und bautechnischen Einzelheiten zur Herstellung der Erschließungsstraße sind in einer Fachplanung auszuweisen. Da die innergebietliche Erschließungsstraße in der Trägerschaft des Investors verbleibt, obliegt ihm auch die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

8. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Erdgas wird durch die Stadtwerke Paderborn gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die PESAG. Das neue Baugebiet kann durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen werden.
Wie die vorgenannten Versorgungsträger auf diesbezügliche Anfrage mitteilen, kann das erforderliche inner- und außergebietliche Leitungsnetz bedenkenlos erstellt werden.

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept der Stadt Paderborn sieht vor, den geplanten Industriestandort „Mönkeloh-West“ im Trennsystem zu entwässern. Die Hydrogeologische Untersuchung des Büros Wiltschut vom 01.06.1998 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet Paderborn-West der Stadt Paderborn ist Bestandteil dieser Begründung.

Schmutzwasserentsorgung
Abwasser aus dem Bereich mit wassergefährdenden Stoffen (Tank und Waschanlagen sowie Füllstellen) wird nach den gültigen Richtlinien behandelt und verzögert dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.
Das Schmutzwasser wird über einen nichtöffentlichen Kanal im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße gesammelt und an der nord-westlichen Plangrenze an den im Zusammenhang mit dieser Maßnahme zu erstellenden öffentlichen SW-Sammler für das geplante Industriegebiet abgegeben. Die Trasse des SW-Sammlers verläuft über öffentlich verfügbare Flächen, wobei sichergestellt ist, daß auch zukünftig die geplanten Gewerbeflächen entwässerungstechnisch unproblematisch angeschlossen werden können.

Regenwasserentsorgung
Der Niederschlagswasserabfluß der Dachflächen ist zu versickern. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist ebenfalls zu versickern, soweit die Flächen unbelastet sind.
Das Niederschlagswasser wird über Mulden-Rigolen entwässert, die durch einen Notüberlauf an den zu erstellenden RW-Kanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von den belasteten Flächen, denen Autohof einschließlich Zufahrt zuzuordnen sind, wird über Regenwasserkanäle gesammelt und auf dem Grundstück einem privaten Regenwasserklärbecken zugeführt. Das somit vollgereinigte Niederschlagswasser wird anschließend zur Versickerung gebracht bzw. durch verzögertes Einleiten der Kanalisation zugeführt.

Sämtliche Anlagen der Kanalisation im Plangebiet bleiben privat. Die private Kanalisation wird an der nördlichen Plangebietsgrenze dem öffentlichen Kanal zugeleitet.
Für die belasteten Nutzungsbereiche wird eine Vorreinigung des Niederschlagswassers durch ein Regenklärbecken festgesetzt. Das gereinigte Niederschlagswasser kann an eine Versickerungsanlage mit oder ohne Überlauf an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die letztendliche Entscheidung trifft der Kreis Paderborn.

Die Kosten für die innergebietliche Entwässerung trägt der Investor. Die außergebietliche Ableitung wird durch die Stadt Paderborn bereitgestellt.

9. Lärmschutz

Störkonflikte durch Lärmimmissionen sind nicht zu berücksichtigen, da in der Umgebung keine Wohnbebauung vorhanden ist und auch zukünftig aufgrund der Festlegungen im Flächennutzungsplan nicht entstehen können. Für die Hotelnutzung und eventuelle Betriebswohnungen ist ausreichender passiver Schallschutz festgesetzt.

10. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Erschließung des Plangebietes als Autohof stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend § 8 a BNatSchG durch gleichartige qualitative Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden soll.
Bei der Plangebietsfläche sowie des Teilbereichs B handelt es sich um bewirtschaftete Ackerflächen. Die Eingriffs-und Ausgleichsbilanz ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde gemeinsam vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn und vom Oberkreisdirektor, Fachbereich 61, geprüft und akzeptiert.
Der Planbereich wird durch einen umlaufenden Grünstreifen mit Sträuchern eingefaßt. Die darüber hinaus gemäß Bilanzierung nicht im Plangebiet nachgewiesenen und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Planungsgebietes auf einer von der Stadt Paderborn bereitgestellten Ausgleichsfläche in der Größe von insgesamt 56.000 m² (davon 3,805 ha für den Teilbereich A) in der Gemarkung Dahl, Flur 8, Flurstück 99 (teilweise)

zugeordnet. Die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahme (Grunderwerb und Herstellung) werden vom Investor im Wege des Grundstückskaufpreises ausgeglichen.
Die Belange der Landwirtschaft können zurückgestellt werden. Der Verkauf der Fläche an die Stadt Paderborn ist bereits erfolgt, zudem befinden sich im Umfeld weiträumige landwirtschaftlich genutzte Flächen.

11. Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

12. Kampfmittelräumdienst

Nach Auswertung der zur Zeit vorliegenden Luftbilder durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold ist eine systematische Überprüfung des gekennzeichneten Bereiches auf das Vorhandensein von Bomben, Blindgängern/Kampfmittel erforderlich.

13. Kostenschätzung und Zeitraum

Die Erschließungskosten innergebietlich und der Anschluß an den Autobahnzubringer L 755 trägt zu 100 % der Vorhabenträger.

Herstellungszeitraum 1999 - 2002

14. Bodenordnung

Der Investor hat das Grundstück von der Stadt Paderborn erworben. Der Erwerb der Fläche auf Borchener Gebiet ist ebenfalls geklärt.

Paderborn,

Vorhabenträger
Vonjahr
Investorengemeinschaft Bremer Michels i.G.
Kamp 32
33098 Paderborn

Paderborn, 12.08.1999

Stadt Paderborn
Schultze
Planungsamt
33095 Paderborn

Anlagen:
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Versickerungsgutachten
Kurzdarstellung der Bauernmarkthalle Paderborn vom 09.02.1999

(Das Versickerungsgutachten und die Kurzdarstellung der Bauernmarkthalle liegen der Beschlußvorlage nicht bei, können aber von jedermann im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn oder während der beschlußfassenden Sitzungen eingesehen werden.)