

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
Dezember 2018

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Begründung.....	3
1.	Verfahrensstand	3
2.	Planungsanlass / Planungsziel	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet	6
4.	Übergeordnete Vorgaben	6
4.1	Darstellung im Regionalplan.....	6
4.2	Darstellung im Landschaftsplan.....	7
4.3	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse.....	9
6.	Planung	10
6.1	Städtebauliche Konzeption	10
6.2	Erschließung	12
6.3	ÖPNV-Anbindung	13
6.4	Grünflächen.....	14
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3	Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	23
7.4	Außenwerbung / Werbung an der Stätte der Leistung (§ 86 BauO NRW).....	23
7.5	Ver- und Entsorgung	24
7.6	Denkmale	26
7.7	Altlasten	27
7.8	Erneuerbare Energien	27
7.9	Immissionsschutz	27
8.	Umweltbelange.....	28
8.1	Umweltprüfung	28
8.2	Kompensationsfläche	29
8.3	Artenschutz	30
8.4	Klimaschutz / Energieeffizienz	30
8.5	Hochwasserschutz	30
9.	Flächenbilanzierung	32
10.	Hinweise / Sonstiges	33
11.	Bestandteile des Bebauungsplanes.....	35
12.	Gesamtabwägung	35
II.	Umweltbericht.....	36
III.	Monitoring	36

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 01.12.2016 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt, die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Für die Anwendung des § 13 a BauGB sind die folgenden Voraussetzungen gegeben:

- Die Planung dient einer „Nachverdichtung und Innenentwicklung“. Beabsichtigt ist die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes innerhalb eines Siedlungsgefüges.
- Die geplante Grundfläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 20.000 m².
- Die Planänderung verursacht keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen, die zu berücksichtigen sind.

In diesem Zusammenhang sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB nicht zwingend erforderlich. Um jedoch alle möglichen planungsrelevanten Belange frühzeitig bewerten zu können, wurde für die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“ mit dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 01.12.2016 gemäß § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 06.01.2017 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.07.2017 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt, die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Beschlussvorschläge anzunehmen; gleichzeitig wurde der Beschluss über den Entwurf für öffentliche Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 statt. Gemäß § 3 (1) und § 4 (2) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der Entwurf mit Begründung wurde zur Offenlage ausgelegt. Im Rahmen der Auslegung konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden. Gemäß § 4 BauGB sind Stellungnahmen innerhalb eines Monats (30 Tage) abzugeben. Die Offenlage fand größtenteils in der Sommerferienzeit statt. Aufgrund dessen wurde die Monatsfrist der Auslegung verlängert.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise erforderten eine Modifizierung der Planung. Aufgrund dessen wurden im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf aus der ersten Offenlage die Grundzüge der Planung berührt. Dementsprechend hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 30.08.2018 gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB über den modifizierten Entwurf die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 17.09.2018 bis einschließlich dem 16.10.2018 statt.

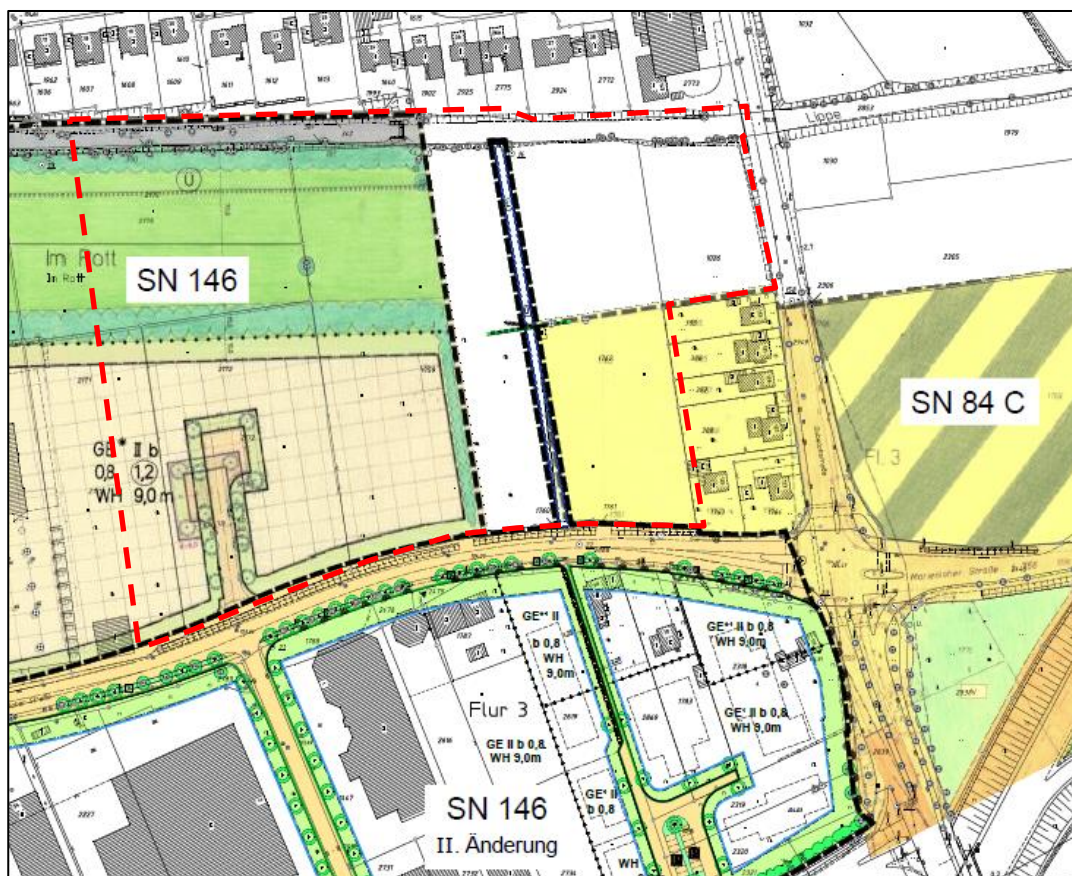
Die Unterlagen wurden jeweils auch im Internet unter Wohnen Soziales / Stadtentwicklung / Stadtplanung / Bauleitplanung veröffentlicht. In diesem Zeitraum konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderung Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden.

2. Planungsanlass / Planungsziel

In der Stadt Paderborn, die als Oberzentrum weiterhin eine positive Wirtschaftsentwicklung zeigt, besteht derzeit ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen. Zurzeit gibt es im Stadtgebiet für gewerbliche Vorhaben, insbesondere für kleinflächige Gewerbebetriebe, nur noch geringe Bauflächen.

Als maßgerechte Potentialflächen für eine Weiterentwicklung dienen in erster Linie an vorhandene Gewerbegebiete angrenzende Bereiche. Eine solche Fläche im städtischen Besitz befindet sich am nordöstlichen Rande des Gewerbegebietes Schloß Neuhaus zwischen der Dubelohstraße, Marienloher Straße und dem Gewässer „Lippe“. Diese, eine langjährig brachliegende Baulücke grenzt östlich an das Gewerbegebiet. Sie soll als Erweiterungsfläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Erweiterungsfläche liegt an einer Schnittstelle der drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die folgend genannt werden. Der Bebauungsplan Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ setzt den westlichen Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. SN 84 C umfasst den südöstlichen Teil der Erweiterungsfläche und setzt dort eine landwirtschaftliche Fläche fest. Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ sieht zur Regelung des Niederschlagswassers einen Notwasserweg vor, der innerhalb der maßgeblichen Brachfläche liegt. Sonstige Teilbereiche sind unbeplant und sind gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.



Zusammenschnitt der Bebauungspläne Nrn. SN 146, II. Änd. SN 146 und SN 84 C

Um innerhalb der maßgeblichen Erweiterungsfläche Baurecht zu schaffen, ist es erforderlich, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“, der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ und des Bebauungsplanes SN 84 C zu ändern. Mit der III. Änderung soll das ca. 14 ha große Gewerbegebiet Schloß Neuhaus um ca. 0,78 ha erweitert werden.

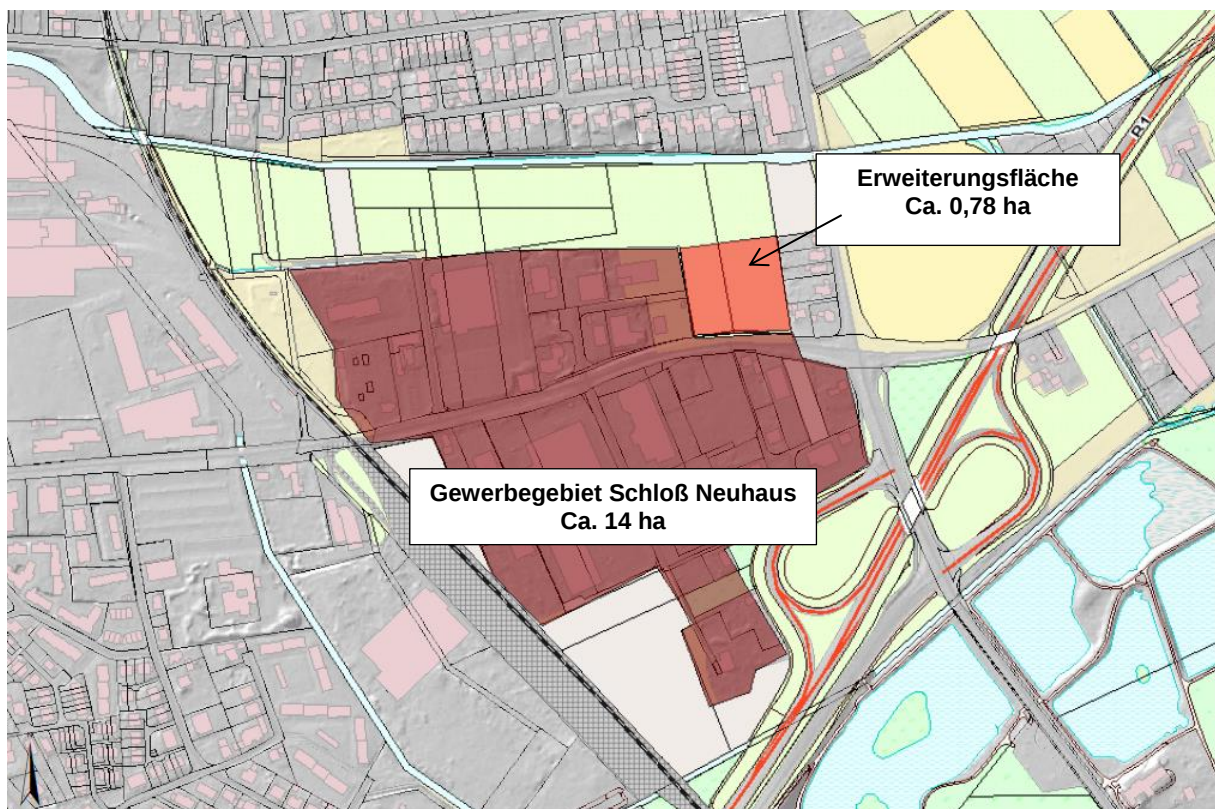
Die Häuser im Eckbereich Dubelohstraße/Marienloher Straße befinden sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 84 innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche. Eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnhäuser ist nicht möglich, da sie ausgehend von den umliegenden Straßen -insbesondere der B 1- durch Verkehrslärm stark vorbelastet sind. Die Bebauung genießt daher unverändert Bestandsschutz.

Da die städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Nachverdichtung gesamtplanerisch zu betrachten sind und die Erschließung eine schlüssige Lösung erfordert, sind die angrenzenden Gewerbeflächen mit in die Planänderung aufgenommen worden. Ebenfalls ist im nordöstlichen

Bereich entlang der Lippeaue die Grünfläche nicht planungsrechtlich geregelt und soll im Rahmen der Änderung als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

Hier soll die Lippeaue, welche gemäß Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist, planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Demzufolge ist der gesamte Änderungsbereich ca. 5,5 ha groß.

Die Umsetzung der III. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Stadtentwicklung nachvollziehbar und folgerichtig, da sie der übergeordneten Zielsetzung, die der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung trägt, das Gewerbegebiet Schloß Neuhaus abrundet, die hinzukommende Bebauung in das Siedlungsgefüge einfügt und damit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient. Demzufolge ist die Baulückenschließung konform mit den städtebaulichen Zielen der Stadt.



Geplante Erweiterung Gewerbegebiet Schloß Neuhaus

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der gesamte Änderungsbereich ist ca. 5,5 ha groß und liegt im östlichen „Eingangsbereich“ des Gewerbegebietes Schloß Neuhaus zwischen der Dubelohstraße, Marienloher Straße, Bentelerstraße und der Lippe.

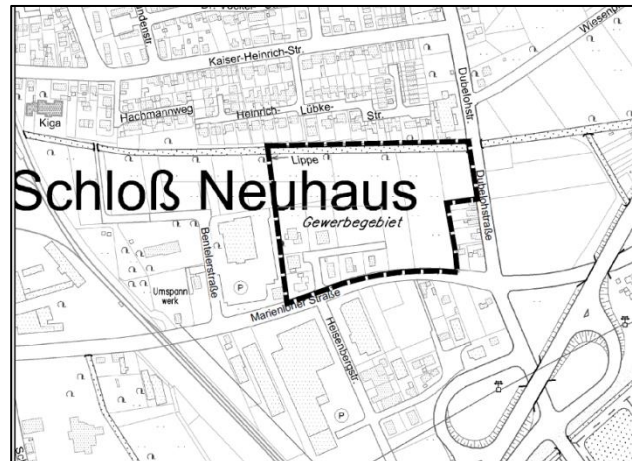
Das Gewerbegebiet liegt zwischen der Kernstadt Paderborn und dem Stadtteil Schloß Neuhaus und befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Schloß Neuhaus. Es liegt mit ca. 3 km Entfernung zur Paderborner Innenstadt kernstadtnah. Der Planbereich befindet sich außerdem nordwestlich des städtischen Naherholungsgebietes „Fischteiche“ und wird von diesem durch die Bundesstraße 1 und den Heinz-Nixdorf-Ring getrennt.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 3, Gemarkung Schloß Neuhaus. Er umfasst folgende Flurstücke: 1026, 1762, 1761, 2175, 2180, 3097, 3098, 3099, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3134, 3191, 3192 und 3193.

Der Geltungsbereich überlagert und ersetzt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei dessen Rechtskraft Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. SN 146, SN 146 II. Änderung und SN 84 C. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. SN 146 III. Änderung „Marienloher Straße“ wirken die oben genannten Bebauungspläne unverändert weiter.



Lage im Stadtgebiet



Räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ weist den Planbereich als "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" und als „Bereich für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung“ aus.

Der überplante Bereich liegt im Regionalplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lippe. Nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen in den Abschnitten Lippe-Talleseen-Tallehof-Beke hat sich das Hochwassergefahrenggebiet auf die Uferkante der Lippe reduziert.

Der Kreis Paderborn hatte im Vorfeld zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes erteilt. Aufgrund der zeitnahen Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete wird auf ein formelles Verfahren nach § 78 (2) WHG verzichtet. Der Planbereich ist bei einem hundertjährigen

Hochwasserereignis (HQ100) nicht mehr gefährdet. Demzufolge liegen die Bauflächen künftig außerhalb des im Regionalplan dargestellten Überschwemmungsgebiets und die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete/Bauflächen zulassen.

Als übergeordnete Erschließungstrassen verlaufen im Süd-Osten die Bundesstraße 1 als Verkehrswege für den großräumigen Verkehr und im Süd-Westen die Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr.



Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wurde gemäß § 1 (4) BauGB eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt. Von dort sind mit dem Schreiben vom 11.11.2015 (AZ: 32.708.15.06-3303) aus landesplanerischer Sicht gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken vorgetragen worden.

4.2 Darstellung im Landschaftsplan



7 Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Entwicklungsziele



5237 Landschaftsschutzgebiet
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe - Festsetzungen

Gemäß Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ liegt die beabsichtigte gewerbliche Erweiterungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Bereich südlich des Gewässers Lippe ist gemäß Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe als Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ dargestellt. Der Bebauungsplan stellt diesen Bereich als Landschaftsschutzgebiet dar. Es handelt sich um eine nachrichtliche Darstellung.

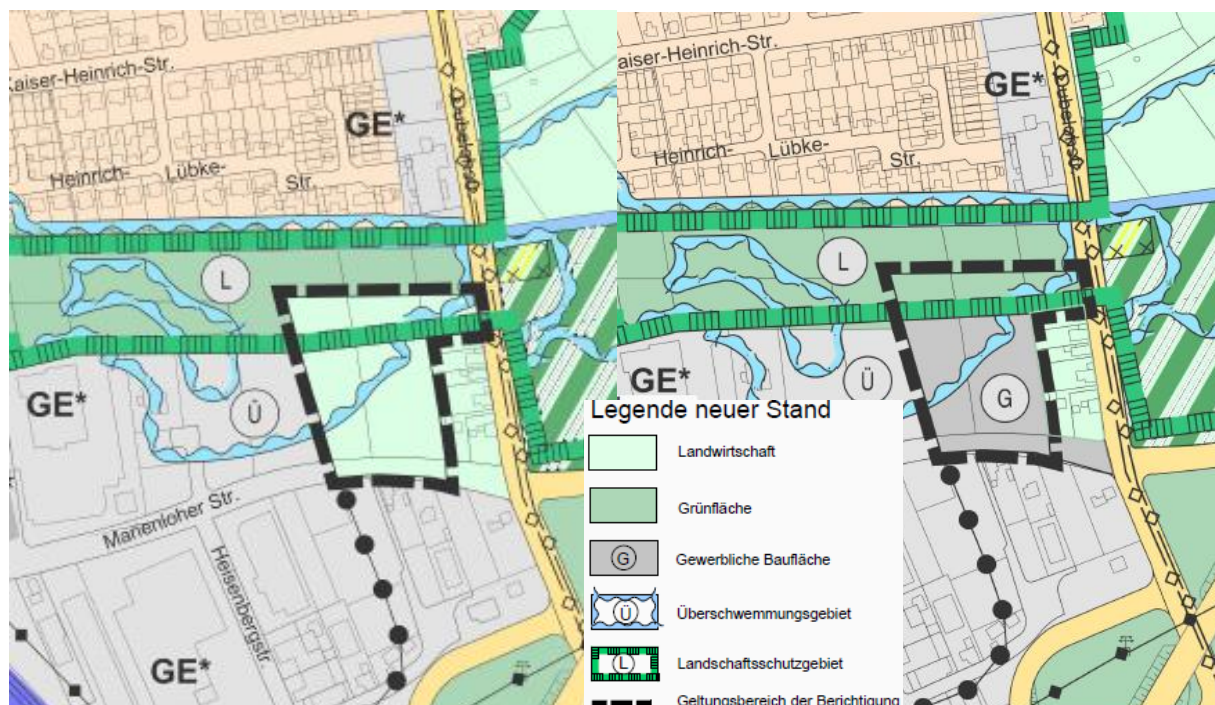
Die Regelung auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Lippe durch die Festsetzung als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Gewässers Lippe“ sichert ebenfalls die vorgenannte Zielsetzung des Landschaftsplanes. Die Planung entspricht damit den Zielsetzungen und den Festsetzungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“.

4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn setzt den südwestlichen Bereich als Gewerbegebiet und den südöstlichen Teil des Änderungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ fest. Ferner stellt der Flächennutzungsplan den Auenbereich südlich des Gewässers Lippe als „Landschaftsschutzgebiet“ und „Überschwemmungsgebiet“ dar.

Die Lücke in der Bebauung nördlich der Marienloher Straße zwischen dem Gewerbegebiet und der Dubelohstraße, bisher dargestellt als „Fläche für die Landwirtschaft“, soll entfallen und durch die Darstellung im südlichen Teilbereich als Gewerbegebiet und im nördlichen Teilbereich als Grünfläche ersetzt werden. Da die bisherige Benennung „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ grundsätzlich in Flächennutzungsplänen wegfällt, wird künftig die Bezeichnung „Gewerbliche Baufläche“ gewählt (siehe folgende Darstellung „Berichtigung des Flächennutzungsplanes“). Damit sollen die Festsetzungen als Gewerbegebiet sowie Grünfläche vervollständigt und planungsrechtlich gesichert werden.

Da die neuen Überschwemmungsgebiete sich in der Neufestsetzung befinden und die überplanten Bereiche bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) nicht mehr hochwassergefährdet sind, liegt das Gewerbegebiet künftig außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgebiete.



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Grundsätzlich stellt die Änderung eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung und Abrundung des Siedlungsrandbereiches des Stadtteils Schloß Neuhaus dar. Dabei ermöglicht die Planung eine behutsame bauliche Verdichtung und Schließung einer bisherigen Lücke in der Bebauung, die Sicherung der Flächen für die Entwicklung und Erhaltung der Lippe und ihrer Aue sowie des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet grenzt westlich an das Gewerbegebiet Schloß Neuhaus und ist über die Bundesstraße 1 und den Heinz-Nixdorf-Ring gut erreichbar.

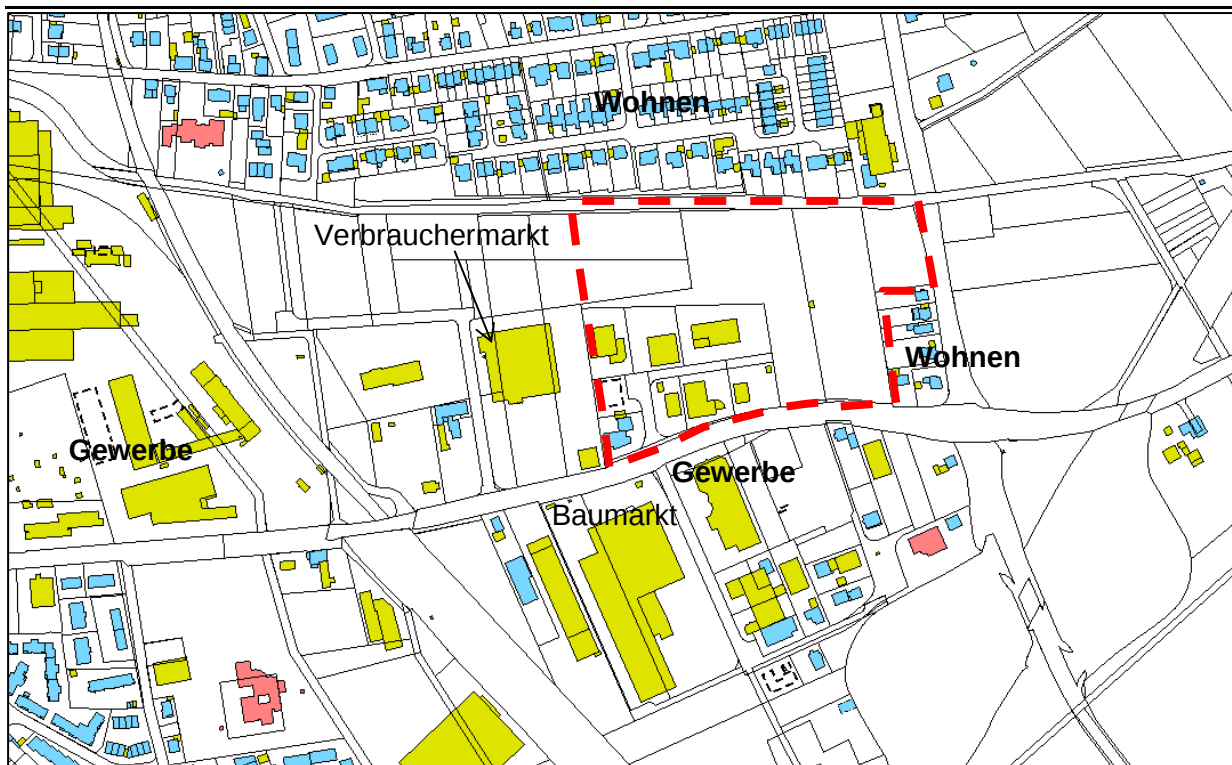
Im näheren Umfeld des Plangebiets haben sich große Gewerbebetriebe wie Benteler, ein Baumarkt sowie ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Umliegend sind die Baugrundstücke im Plangebiet bereits vollständig bebaut. Im Plangebiet befinden sich zwei KFZ-Werkstätten, zwei Transportbänder produzierende Betriebe sowie ein Tanzsportzentrum.

Das Wohngebiet des Ortsteils Schloß Neuhaus beginnt nördlich der Lippe; der südliche Teil der Lippeaue ist als Freiraum erkennbar. Demzufolge ist die Wohnsiedlung des Ortsteils Schloß Neuhaus vom Gewerbegebiet Schloß Neuhaus deutlich durch das Gewässer und den breiten Auenbereich getrennt.

Ferner ist der Eckbereich Dubelohstraße/Marienloher Straße, angrenzend östlich zum Plangebiet, mit Wohnhäusern bebaut. Diese sind über die Dubelohstraße erschlossen. Die Grünfläche zwischen der Bebauung Eckbereich Dubelohstraße/Marienloher Straße und dem Gewerbegebiet wurde ehemals als Weide/Wiese genutzt und unterliegt anscheinend seit längerer Zeit keiner Bewirtschaftung. Mit Ausnahme der/des mittig innerhalb der unbebauten Fläche befindlichen Scheune/Gartenhäuschens ist die Fläche unbebaut. Grundsätzlich wird der Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dubelohstraße und dem Gewerbegebiet heute als Baulücke wahrgenommen.



Ausschnitt aus dem Luftbild (Geoservice Stadt Paderborn)



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Geoservice Stadt Paderborn)

Das Plangebiet ist über eine Stichstraße mit Anschluss an die Marienloher Straße verkehrstechnisch zu erreichen. Über die Wendeanlage sowie die östliche Verlängerung der Stichstraße werden die einzelnen Grundstücke ausreichend erschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserentsorgungskanäle liegen innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen.

In der östlichen Verlängerung der Stichstraße sind die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserentsorgungskanäle im Jahre 2012 privat hergestellt worden.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 sollen folgende Ziele der Innenentwicklung planungsrechtlich abgesichert werden:

- Erweiterung des Gewerbegebiets
- Schließung der Bebauungslücke zwischen dem heutigen Gewerbegebiet und der Bebauung an der Dubelohstraße
- Sicherung des Freiraums auf der Südseite der Lippe

Das städtebauliche Konzept folgt grundsätzlich dem Ursprungsplan. Über die vorhandene Stichstraße und die Wendeanlage wird die Erschließung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet. Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen erfolgt über die Stichstraßenverlängerung sowie über die Wendeanlage. Um die Erschließung zu sichern, werden die entsprechenden Flächen und Straßenabschnitte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. SN 146 nimmt mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet Rücksicht auf das umliegende Wohngebiet. Daher soll die hinzukommende Gewerbefläche, nördlich der Marienloher Straße zwischen der bestehenden Gewerbefläche und der Wohnbebauung an der Dubelohstraße, als Baugebiet zugunsten der gewerblichen Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch die Einschränkung soll weiterhin das Nebeneinander von Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im Umfeld verträglich gestaltet werden.

Die bereits jahrzehntelang vorhandene Wohnnutzung an der Dubelohstraße ist ausgehend von den umliegenden und hoch frequentierten Straßen - insbesondere der B 1 - stark durch Verkehrslärm vorbelastet. Für diesen Bereich gilt weiterhin der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. SN 84 C. Dieser sieht hier eine landwirtschaftliche Fläche vor. Eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnbebauung ist deshalb auch langfristig gesehen nicht möglich. Sie genießt daher unverändert Bestandsschutz und wird bei der aktuellen Planung entsprechend berücksichtigt, jedoch nicht in das Plangebiet einbezogen.

Die neue Planung soll die bisherige Qualität der benachbarten Grundstücke mit Wohnnutzungen nicht verändern. Daher wird die Gewerbefläche in ihrer Nutzung eingeschränkt. In einem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Die Gewerbebetriebe im Umfeld sind entsprechend durch Auflagen geregelt. Falls Lärmimmissionen von den benachbarten Betrieben ausgehen, die das Wohnen im Umfeld beeinträchtigen, sind diese bauordnungsrechtlich zu prüfen. Diese planungsrechtlichen Regelungen der III. Änderung sollen weiterhin zwischen der eingeschränkten Gewerbefläche und der vorhandenen Wohnnutzung ein verträgliches Nebeneinander gewährleisten.

Daher werden eine 10,00 m breite nicht überbaubare Fläche und davon ein 6,0 m breiter Grünstreifen auf den Gewerbegrundstücken die Trennung zur östlich anschließenden Wohnbebauung herstellen. Die private Grünfläche, dargestellt als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Grünstruktur soll als Pufferzone zwischen dem Wohnen an der Dubelohstraße und dem Gewerbe und insbesondere der optischen Trennung und Abschirmwirkung dienen.

Auch zur Marienloher Straße soll durch einen Grünstreifen eine gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes gewährleistet werden. Auf der Pflanzgebotsfläche ist mindestens eine 1,0 m hohe Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Allerdings sind in Teilbereichen der Grünfläche Telekommunikationslinien vorhanden. Um Beschädigungen an den vorhandenen Linien zu vermeiden, sind Flachwurzler zu verwenden. Des Weiteren sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke von sichtbehindernden Anlagen und Bewuchs über 70 cm freizuhalten.

Die festgelegten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Fließgewässer und Auen“ werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die breite Grünzone entlang der Lippe wird im Änderungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Demzufolge soll die geplante städtebauliche Zäsur zwischen Schloß Neuhaus und der Stadt Paderborn auch künftig deutlich als Freiraum abzulesen sein.

Diese Regelung soll weiterhin die Einengung sowie Besiedelung des Lippe-Auenbereiches planungsrechtlich verhindern. Ferner soll die dargestellte Grünzone das Gebiet aufwerten und für die geplante Renaturierungsmaßnahme Raum schaffen.

Angelehnt an den Ursprungsplan werden mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu sonstigen Nutzungen getroffen.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, eine max. zweigeschossige Bebauung, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m zulässig) und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden übernommen. Die bisherige Höhenfestsetzung setzt eine Wandhöhe (WH) von 9,00 m fest. Damit sind die Gebäudehöhen nicht geregelt. Um die Entwicklung von unmaßstäblichen Bebauungen zu vermeiden, wird stattdessen eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,00 m festgesetzt.

Angelehnt an die BauNVO und an die Festsetzungen des südlich benachbarten Änderungsplans wird im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 die Geschossflächenzahl von 1,2, wie sie der Ursprungsplan begrenzt, auf 2,4 erhöht und damit gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für die maximal zulässige Ausnutzung in Gewerbegebieten festgelegt. Damit wird den heutigen Anforderungen an eine zukunftsfähige Gewerbenutzung entsprochen.

Durch die Festlegung der Baugrenzen werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Bereiche der Grundstücke aus städtebaulicher Sicht eindeutig festgelegt. Die neue Planung berücksichtigt die bestehende Bebauung und erweitert die Baugrenzen entsprechend. Mit diesen Regelungen wird eine angepasste und städtebaulich vertretbare Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht.

6.2 Erschließung

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

Über die östliche Verlängerung der Stichstraße soll die innere Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden. Der 8,00 m breite Verlauf des Stichweges entspricht dem heutigen Verlauf des Schotterweges.

Der verlängerte Straßenabschnitt ist eine private Erschließungsstraße. Die in Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße vorhandene Erschließungsstraße befindet sich im Privatbesitz und der zukünftige Erwerb wird als schwierig eingeschätzt. Da bestehende Wegerechte genutzt werden können, sollen die östlich anschließend neu entstehenden Gewerbegrundstücke weiterhin privat erschlossen werden. Dies erscheint aufgrund der im Verhältnis geringen Flächengröße verträglich und erleichtert die Umsetzung der Planung.

Die geplante Wendeanlage am Stichstraßenende ist für Großfahrzeuge, Reinigungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie als Aufstell- und Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend groß bemessen und entsprechend privat zu errichten. Zum Befahren der jeweiligen Grundstücke wird für Reinigungs- und Entsorgungsfahrzeuge eine entsprechende Freistellungsbescheinigung benötigt.

Um die Erschließung zu sichern, ist es notwendig, die entsprechenden Flächen und Straßenabschnitte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Paderborn zu belasten und diese Fläche flurstücksbezogen festzusetzen. Daher sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) belegten Flächen zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt Paderborn sowie der Anlieger der Flurstücke 1761, 1762, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3191, 3192 und 3193 zu belasten.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) dargestellte Fläche, die zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Paderborn sowie der Anlieger der Flurstücke 3193 und 1762 zu belasten ist, soll die Wegeverbindung zwischen der Wendeanlage und der Grünfläche sichern, um auch künftig die Erreichbarkeit der städtischen Grünfläche entlang der Lippe zu ermöglichen und um hier die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Gleichzeitig dient sie als Notwasserweg.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 sieht für die Notentlastung der südlich gelegenen Regenwasserkanalisation einen Notwasserweg vor, der nach wie vor erforderlich ist. Diese Fläche wird im Rahmen der III. Änderung lediglich etwas modifiziert und erneut gesichert. Mit der Änderung wird der Verlauf des Notwasserweges nach Westen auf das Grundstück Flurstück 3126 verlegt.

Diese Fläche wird mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten der Versorgungsträger belastet. Die Kanaltrasse folgt der Wegeparzelle 3127 und schließt sich über die Wendeanlage an die Wegeverbindung zu der Grünfläche an.

Ferner befindet sich auf dem bereits bebauten Gewerbegrundstück Flurstück 3129 ein Regenentwässerungskanal DN 700 der Stadt Paderborn. Die Kanaltrasse soll ebenfalls im Rahmen der III. Änderung gesichert werden und entsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn sowie der Anlieger des Flurstücks 3129 belastet werden.

Flächen, auf denen ein Leitungsrecht (L) festgesetzt ist, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen stellen keine Grunddienstbarkeit dar. Die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke entsprechend §§ 1018-1029 BGB wird bei Vorliegen der Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Begünstigten gegeben sein. Die Zustimmung für die Grunddienstbarkeit wird grundbuchrechtlich durch ein sogenanntes Leitungsrecht herbeigeführt.

Der Planbereich befindet sich im Nahbereich der Kreuzung Dubelohstraße/Marienloher Straße. Die Marienloher Straße ist stark befahren. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke können daher nicht über die Marienloher Straße direkt angeschlossen werden. Durch das festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot im Bebauungsplan soll die direkte Erschließung der Gewerbegrundstücke über die stark befahrene Marienloher Straße ausgeschlossen werden.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend angebunden. Die nächste Haltestelle des Stadtbusverkehrs ist auf der Marienloher Straße die Haltestelle ‚Abzweig Fischteiche‘ und liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 400 m). Werktags verkehrt die Hauptlinie 58 (Heinz-Nixdorf-Wendeschleife – Sande) zumeist im Halbstundentakt.



Auszug aus der Stadtkarte: PaderSprinter-Liniennetz

6.4 Grünflächen

Der Ursprungsplan Nr. SN 146 stellt entlang der Lippe nur Teilbereiche als „private Grünfläche“ dar. Im Rahmen der III. Änderung wird die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche entlang der Lippe fortgeführt. Die breite Grünzone, festgesetzt als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Lippeaue“, sichert die geplante Zäsur zwischen der Wohnsiedlung Schloß Neuhaus und Gewerbe und schützt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet.

Diese Regelung wird für die Zukunft eine weitere Einengung und Besiedelung im Bereich der Lippeaue planungsrechtlich verhindern und gleichzeitig die entlang der Lippe geplanten Renaturierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Bereiches sichern.

Die Renaturierungsmaßnahmen für das Gewässer „Lippe“ erfordern eine gewässertechnische und landschaftsplanerische Neugestaltung. Eine weitere Konkretisierung der Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich. Das bisher festgesetzte Pflanzgebot im Ursprungs-Bebauungsplan soll daher aufgehoben werden.

Die Planänderung sieht eine 6 m breite Zone mit Grünelementen vor, die sich zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Bebauung befinden soll. Sie dient insbesondere der optischen Trennung und gliedert als belebende Grünzäsur die unterschiedlichen Nutzungsarten. Der vorgesehene Grünstreifen innerhalb des Gewerbegebiets wird den Bereich entlang der Grundstücksgrenze gestalterisch naturnah aufwerten. Der Änderungsplan weist diesen Bereich als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus und sichert damit die optische Abschirmwirkung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde bereits beabsichtigt, dem Straßenbild der Marienloher Straße eine hochwertige gestalterische Aufwertung zu geben. Diese Zielsetzung soll beibehalten werden. Demzufolge setzt die Änderung entlang der Marienloher Straße innerhalb der nicht überbaubaren Flächen eine Heckenbepflanzung mit mindestens 1,0 m Höhe fest. Dabei sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtfelder von sichtbehindernden Anlagen und Bewuchs über 70 cm Höhe freizuhalten.

Des Weiteren sind innerhalb dieser Festsetzung Telekommunikationslinien (Tk-Linien) seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH verlegt. Damit die Bepflanzung keine Leitungen beschädigt, sind Heckenpflanzen mit flachwurzelnden Gehölzen anzulegen. Die Flachwurzeln dringen nicht tief in den Boden, sondern liegen knapp unter der Oberfläche und beschädigen

die vorhandenen unterirdischen Leitungen nicht. Damit können vorhandene Leitungen Bestandsschutz genießen.

Als Beispiel können folgende einheimische Heckenpflanzen, die als Flachwurzler bekannt sind, genannt werden.

- Berberitze (*Berberis thunbergii*) (2 bis 3 m hoch),
- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) (4 bis 6 m hoch),
- Forsythie (*Forsythia x intermedia*) (bis 3 m hoch),
- Hartriegel (*Cornus alba*) (3 bis 4 m hoch),
- Liguste (*Ligustrum vulgare*) (2 bis 5 m hoch),
- Schneeball (*Viburnum lantana*) (bis 5 m hoch),
- Sommerflieder (*Buddleja davidii*) (3 bis 4 m hoch),
- Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) (bis 0,6 m hoch).

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dementsprechend sind grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Um jedoch den Schutzanspruch der umliegend vorhandenen Wohngebiete weiterhin nicht zu beeinträchtigen, wird -wie im Ursprungsplan bereits geregelt- das Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Hier sind nur solche Betriebe zulässig, die das umliegende Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

In den ursprünglichen Bebauungsplänen wurden bereits Teilbereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE*) ausgewiesen. Mit dieser Regelung sollten die Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden und somit insbesondere auf das nördlich der Lippe gelegene Wohngebiet Rücksicht nehmen. Generell soll das verträgliche Nebeneinander zwischen dem Wohnen und der Gewerbenutzung weitergeführt werden.

Daher bleibt im Änderungsbereich die Art der Nutzung weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Als eine Fortführung des vorhandenen Gewerbegebiets wird die Erweiterungsfläche ebenfalls als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE*) festgesetzt. Durch die Nutzungsbeschränkung wird den Betrieben auferlegt, Mischgebietswerte einzuhalten. Dementsprechend sind im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten und somit die Wohnbebauung im Umfeld nicht wesentlich stören.

Weiterhin sind nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Wohnungen müssen den Gewerbebetrieben zugeordnet und gegenüber der Grundfläche und Baumasse des Betriebes untergeordnet sein.

Einzelhandelsbetriebe

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einzelhandelsbetriebe. Im näheren Umfeld des Planbereiches haben sich einige Einzelhandelsbetriebe, unter anderem auch ein größerer Verbrauchermarkt und ein Baumarkt, niedergelassen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1988 beschränkt bereits die Einzelhandelsnutzung und setzt die folgende Regelung fest: „Abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunut-

zungsverordnung (BauNVO) von 1977 sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Schuh- und Lederwaren sowie Textilien auch in der Größenordnung bis zu 1.500 m² Geschossfläche unzulässig“.

Im Jahre 2009 wurde für die Stadt Paderborn als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Dieses Konzept wurde überarbeitet sowie konkretisiert und als fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Büro Stadt + Handel, Dortmund, Oktober 2015) vom Rat am 17.12.2015 politisch beschlossen.

Die Stadt Paderborn beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Hierzu soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch vitale und attraktive Zentren der Stadt Paderborn gesichert werden.

Um die Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Stadt tragfähig, städtebaulich funktional sowie rechtssicher weiterzuentwickeln, hat das Konzept durch Steuerungsgrundsätze Empfehlungen gefasst. Hiernach werden Einzelhandelsbetriebe nach zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur), städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen und Verkaufsflächenumfang differenziert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015) weist neben den zentralen Versorgungsbereichen gezielt Sonderstandorte aus. Die Sonderstandorte sind in der Zielsetzung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten sowie

nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Demzufolge wird unter dem Steuerungsgrundsatz III aufgeführt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt werden sollen.

Für die nicht großflächigen Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen diese Standorte als Vorrangstandorte gelten. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² unter der benannten Sortimentsbeschränkung allgemein zulässig. Darüber hinaus können großflächige Vorhaben lediglich über eine Widerlegung der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit einem entsprechenden Atypik-Nachweis angesiedelt werden.

Das Gewerbegebiet an der Marienloher Straße liegt zum größten Teil in einem von den im Konzept vorgegebenen fünf Sonderstandorten. Dementsprechend legt das Konzept die wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifische Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Sonderstandorte, unter anderem für den Standort „Marienloher Straße“, dar.

Obwohl der östliche Teilbereich der maßgeblichen III. Änderung außerhalb des vorgenannten Sonderstandortes „Marienloher Straße“ liegt, soll das Gewerbegebiet als Ganzes betrachtet werden. Deshalb wird auch für den östlichen Teilbereich kein gänzlicher Einzelhandelsausschluss vorgenommen. Grundstücke, die in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Sonderstandort stehen, können bei Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs unter Prüfung des Einzelfalls in diesen integriert werden.

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden im Änderungsgebiet abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Regelungen getroffen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen erfolgt in dem Gewerbegebiet entsprechend der Paderborner Liste ein Ausschluss von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind in den Betrieben nur als Randsortimente möglich. In diesem Zusammenhang können Betriebe einem Hauptsortiment zuzuordnende zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente anbieten, wenn sie branchenüblich und auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt sind.

Regelungen zu zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten können ggf. im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde im konkreten Einzelfall getroffen und entschieden werden.

In der Paderborner Sortimentenliste sind die Sortimentengruppen (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Oktober 2015) definiert.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird zur Sortimentsbeschreibung die Kurzbezeichnung zugrunde gelegt. Neben der Kurzbezeichnung der Sortimente beinhaltet die vorgenannte Paderborner Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Oktober 2015) auch eine Klassifikation der Sortimente nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008). Eine weitergehende Erläuterung und Differenzierung der Sortimente ist der nachfolgenden Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ, Ausgabe 2008) zu entnehmen.

Paderborner Liste (Stadt + Handel, Oktober 2015)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (ohne Matratzen)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Elektrokleingeräte	47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>

Fortsetzung der Tabelle

Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgam, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen ³⁰
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.71 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Bekleidung (hieraus nur Einzelhandel mit Sportbekleidung) Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42 47.78.2 47.43 47.63	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik) Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³²	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren

Fortsetzung der Tabelle

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Büromaschinen	aus 47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (hieraus nur Einzelhandel mit Büromaschinen)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln und Boote und Zubehör)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung) ³³	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40.0	Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradfunktionsbekleidung)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (daraus NUR Matratzen)

Fortsetzung der Tabelle

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	aus 47.78.9 aus 47.64.2 aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Waffen und Munition</i> <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf, Reitsportartikel)</i> <i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportbekleidung)</i>
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt</i>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013.

Handwerkerprivileg

Über den Steuerungsgrundsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Zulässigkeit des Handwerkerprivilegs oder auch des sog. Annex-Handels abgegrenzt. Damit können Verkaufsstätten mit einem zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu sind die folgenden Voraussetzungen einzuhalten:

Die Verkaufsfläche muss

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sein,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet sein,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein,
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterschreiten.

Diese Gegen Ausnahme wird in den textlichen Festsetzungen verankert. Damit soll den Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit eröffnet werden, eigene Erzeugnisse und notwendiges Zubehör an Endverbraucher veräußern zu können. Durch die Maßgabe der „deutlichen Unterordnung“ wird eine größtmögliche Flexibilität erreicht. Die Verkaufsfläche des Annexhandels muss danach erheblich weniger Raum als die Betriebsfläche als Bezugsgröße einnehmen. Nach Einschätzung der Stadt Paderborn und zur Orientierung im Rahmen der Baugenehmigung sollte die Verkaufsfläche bei maximal 10 % der Betriebsfläche liegen. Eine diesbezügliche Festsetzung entfällt aufgrund der notwendigen Flexibilität bei der Genehmigung.

Vergnügungsstätten

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die eine bestimmte gewinnbringende Freizeitunterhaltung anbieten. Im Änderungsbereich sind keine Freizeiteinrichtungen zu erkennen. Das Tanzsportcentrum am Wendebereich der Stichstraße ist als Anlage für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet zulässig und ist keine Vergnügungsstätte.

Außerhalb des Plangebiets, nördlich der Marienloher Straße, befindet sich eine Mehrfachspielhalle, die Bestandsschutz genießt. Grundsätzlich ist im Plangebiet der III. Änderung keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten zu erkennen.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. SN 146 und die II. Änderung Nr. SN 146 treffen zu Vergnügungsstätten keine Regelungen. Demnach wären nach § 8 (3) BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Zur Regelung von Vergnügungsstätten ist nunmehr das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Vergnügungsstättenkonzept Paderborn (Büro Planersocietät Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dortmund, 2011), welches als städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB anzusehen ist, heranzuziehen.

Ziel des Konzeptes ist es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten so zu steuern, dass negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden können.

Das Konzept hat zur Steuerung der Vergnügungsstätten aus gesamtstädtischer Sichtweise grundsätzliche Leitlinien sowie städtebauliche Kriterien zur Beurteilung der Verträglichkeit formuliert und zeigt die räumliche Anordnung für Vergnügungsstätten auf. Nach dem Konzept werden Vergnügungsstätten in drei voneinander abgrenzbare Themenbereiche unterschieden:

- Wett- und Glücksspielanlagen
- Erotikbereich
- Diskotheken

Wett- und Glücksspielanlagen

Gemäß Konzept sind Wett- und Glücksspielanlagen nur noch an wenigen ausgewählten Standorten in Paderborn zulässig. Die maßgebliche Planänderung liegt innerhalb des Sonderstandortes „Marienloher Straße“.

Im Plangebiet der III. Änderung ist keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten zu erkennen. Nur außerhalb des Planbereiches, nördlich der Marienloher Straße, ist ein Spielbetrieb vorhanden. Den Zielvorstellungen des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend ist in diesem GE-Gebiet die Ansiedlung von Wett- und Glücksspielanlagen nicht gewollt.

Erotikbereich

Das vorgenannte Konzept empfiehlt in Gewerbegebieten, in denen nur produzierende Gewerbe vorkommen, Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich nicht anzusiedeln. Das Plangebiet ist durch produzierende Gewerbenutzungen geprägt. Demnach werden im Plangebiet sämtliche Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich) wie z. B.: Striptease-Lokale, Videoshows mit erotischem Inhalt bzw. Programm (Peepshows), Sexkinos, Swinger-Clubs, Sauna-Clubs mit erotischem Schwerpunkt, Nachtlokale mit erotischem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt ausgeschlossen.

Diskotheken

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. Hiernach ist das Gewerbegebiet Schloß Neuhaus an der Marienloher Straße zu großen Teilen als Standort für die Ansiedlung von Diskotheken unter bestimmten Bedingungen vorstellbar.

Von Diskotheken und ähnlichen Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, können insbesondere durch An- und Abfahrt der Besucher in den Nachtstunden Lärmbelästigungen ausgehen, was Konflikte mit der Wohnbevölkerung in dem näheren Umfeld auslösen kann.

Im näheren Umfeld des Plangebiets sowie nördlich zum Plangebiet befinden sich Wohnbauungen. Hier sind unzumutbare Störungen, die durch Vibrationen (Musik) und vom ruhenden oder vom fließenden Verkehr ausgehen können, zu erwarten. Es handelt sich um eine kerngebietstypische Nutzung, die in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht verträglich ist.

Neben dem Verkehrslärm können im Umfeld von Diskotheken, Nachtbars und -clubs bei bestimmten Zielgruppen auch unter Alkohol- und Drogenkonsum Vandalismus-Erscheinungen auftreten.

Eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Nutzungen Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit kulturellem Schwerpunkt ist als problematisch einzuschätzen, da von diesen Einrichtungen erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Wegen der vorgetragenen Gründe werden Vergnügungsstätten in dem Planbereich allgemein ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 im Jahre 1988 die Festsetzung der max. zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer max. Wandhöhe von 9,0 m getroffen. Dieses stadtplanerische Ziel hat sich auch in der Zwischenzeit grundsätzlich nicht verändert und diese Regelung wird künftig auch für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen übernommen.

Die Festsetzung Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird durch die III. Änderung aufgehoben. Hier soll künftig die in § 17 BauNVO als Obergrenze festgelegte Zahl von 2,4 festgesetzt werden, um damit den heutigen Anforderungen an eine zukunftsfähige Gewerbenutzung entgegenzukommen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO. Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt der Gebäude- und Wandhöhe.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei geneigten Dächern die Oberkante Firstlinie, die als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt wird. Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) wird die zulässige max. Wand-/Gebäudehöhe (GH) an der Oberkante Attika bzw. dem oberen Abschluss der Wand gemessen.

Die bisherige Höhenfestsetzung im Ursprungsplan Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ setzte für die Gewerbeflächen eine Wandhöhe (WH) von 9,00 m fest. Damit ist die Höhenbegrenzung für Gebäude mit geneigten Dächern, bei denen die maximale Gebäudehöhe (GH) durch die Oberkante Firstlinie bestimmt wird, nicht abschließend geregelt.

Um unerwünschte Fehlentwicklungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude in Anlehnung an die Festsetzung des Ursprungsplanes und mit Rücksicht auf den Bestand neu modifiziert. Demzufolge wird die Wandhöhenfestsetzung (WH) künftig durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) von max. 9,00 m geregelt. Dadurch werden sowohl die Höhe baulicher Anlagen in Flachdachbau als auch für Bauten mit geneigten Dächern festgelegt. Die Gebäudehöhen vorhandener Betriebe liegen weit unter den Vorgaben und werden mit der genannten Regelung im Bestand nicht eingeschränkt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt die an das Grundstück angrenzende, im Mittel gemessene Oberkante der Straßenbegrenzungslinie, der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsfläche.

Abweichend hiervon wird als erforderlicher unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen auf den unbebauten Flurstücken 3126, 3191, 3193 und 1762 der im Bebauungsplan rot eingetragene Punkt auf dem Flurstück 1762 mit 103,3 über NHN (Normalhöhen-null) bestimmt.

Weiter ist eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur auf 10 % der Dachfläche begrenzt. Überschreitungen der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch betriebstypische Sonderanlagen - wie z.B. Mischanlagen, Siloanlagen oder ähnliches - können auf Grundlage einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden.

Abstandsflächen

Es ist unter Umständen notwendig, Geländemodellierungen vorzunehmen, um allen Anforderungen an das Baugrundstück gerecht zu werden. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Oberkante des Geländes kommen. Aus diesem Grund wird in Bezug auf die Ermittlung der Abstandsflächen, die gemäß § 6 BauO NRW vom natürlichen Gelände gemessen werden, eine abweichende/zusätzliche Regelung festgesetzt. Ab dem 01.01.2019 ist die geänderte Landesbauordnung NRW (BauO NRW) anzuwenden. Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich nicht.

Bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen wird nicht das natürliche Gelände, sondern die im Mittel gemessene Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmt.

Bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen auf den Flurstücken 1761, 1762, 3126, 3191, 3192, 3193 und 3194 ist gemäß § 6 BauO NRW nicht das natürliche Gelände als Bezugspunkt, sondern der im Bebauungsplan rot eingetragene Punkt auf dem Flurstück 3193 mit 103,3 über NHN (Normalhöhen-null) heranzuziehen.

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

In Bebauungsplänen können Bauweisen in offener oder geschlossener Bauweise festgesetzt werden. Für die Bereiche im Änderungsgebiet, übernommen aus dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan, wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Angelehnt an diese Festsetzung wird auch für die Erweiterungsfläche die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, welche Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässt.

Durch die Festlegung der Baugrenzen werden die überbaubaren Bereiche und der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke aus städtebaulicher Sicht eindeutig geregelt. So dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die dargestellte Baugrenze nicht überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Mit diesen Regelungen wird eine angepasste und städtebaulich vertretbare Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht.

7.4 Außenwerbung / Werbung an der Stätte der Leistung (§ 86 BauO NRW)

Das Plangebiet als Bestandteil des Gewerbebereiches zwischen der Dubelohstraße und Marienloher Straße ist für das Gesamterscheinungsbild von nicht unerheblicher Bedeutung. Des-

halb war es bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 Ziel der städtebaulichen Planung, den vorgenannten Bereich zu einem Stadtbereich mit gestalterischen Qualitäten zu entwickeln. Hierbei waren auch Werbeanlagen von großer Bedeutung. Nach dem Ursprungsplan sind Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude nur bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m ab Oberkante des Geländes zugelassen. Weitere Regelungen wurden nicht getroffen.

Um insbesondere in dem kleinteiligen Gewerbegebiet die Fassaden sowie Grundstücke durch Werbeanlagen nicht zu überfrachten, werden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung mit der III. Änderung modifizierte Festsetzungen getroffen.

Des Weiteren sollte jeder Eigentümer mit einer ansprechenden Gestaltung der Gebäude sowie deren Einbindung in die vorhandene Baustruktur sowie mit gut gestalteten Werbeanlagen einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Gesamteindruck leisten.

Grundlage für die neue Regelung sind sowohl der Bestand, der zum Zeitpunkt einer Ortsbe-sichtigung am 26.07.2018 aufgenommen wurde, die Regelungen im Ursprungsplan sowie Festsetzungen, die sich in der Vergangenheit bei anderen Gewerbegebieten bewährt haben.

Im Plangebiet liegen die Gebäudehöhen der vorhandenen Betriebe überwiegend unter 7,0 m. Daher konnte der Regelung des Ursprungsplanes, wonach Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude nur bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m ab Oberkante des Geländes zulässig sind, eingehalten werden.

Die Bereiche entlang der Marienloher Straße sind im Ursprungsplan als nicht überbaubare Flächen festgesetzt und werden von Grundstücksnutzern teilweise als Stellplätze oder Aufstellflächen für Werbeanlagen beansprucht. Des Weiteren werden Gitterzäune, die die Grundstücke einfrieden, von entsprechenden Werbeanlagen bedeckt. Das Gewerbegebiet, insbesondere entlang der Marienloher Straße, wird in seiner Gestaltung durch willkürlich platzierte Werbeanlagen negativ beeinträchtigt. Um dem gestalterischen Aspekt Rechnung zu tragen, werden neue Regelungen und Festsetzungen getroffen.

Im Interesse einer guten Gestaltung des Gewerbegebietes dürfen für Werbeanlagen an Gebäuden die Summe der Flächen aller Werbeanlagen 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Ab Oberkante der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen ist je angefangene 15,0 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. ein Fahnenmast oder ein Standtransparent, oder eine Hinweistafel, oder ein Pylon zulässig. Pylonen dürfen eine Höhe von 6,0 m, sonstige Werbeanlagen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Fahnenstangen dürfen eine maximale Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Um die Gewerbeflächen entlang der Marienloher Straße hinsichtlich der Gestaltung durch Werbeanlagen nicht zu überfrachten, werden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen eingeschränkt, so dass künftig Werbeanlagen an Einfriedigungen nicht mehr zulässig sind. Fahnen bzw. Fahnenmasten sollen entlang der Marienloher Straße zulässig sein. Die Fahnenstangen dürfen jedoch eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Damit sind die vorhandenen Fahnenmasten im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes weiterhin zulässig.

Im Interesse einer guten Gestaltung des Gewerbegebietes sollen diese Regelungen für Werbeanlagen an Gebäuden sowie für freistehende Werbeanlagen festgesetzt werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser kann aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Telekommunikationslinien

Entlang der Marienloher Straße wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB eine durchgehende Heckenbepflanzung festgesetzt. Auf der Pflanzgebotsfläche soll eine mindestens 1,00 m hohe Hecke aus heimischen Laubgehölzen angelegt werden. Die Zielsetzung ist, eine durchgehende Eingrünung des Gewerbegebiets und die gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. In Teilbereichen dieser Festsetzung sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden. Da das gemeinsame Ziel die Verlegung der Telekomleitung in die öffentliche Verkehrsfläche ist, soll die Leitungen an dieser Stelle nicht gesichert werden; die Festsetzung des Pflanzgebotes kann erhalten bleiben.

Durch die vorgenannten Regelungen wird die Umsetzung des Bebauungsplanes keine sofortige Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien fordern, indessen kann die gestalterisch erforderliche Begrünung jederzeit umgesetzt werden.

Diese Versorgungsanlagen der Telekom, die sich derzeit auf städtischen Grundstücken befinden, haben Bestandsschutz. Es ist vorgesehen, diese Grundstücke an Privateigentümer zu veräußern. Dementsprechend müssen die Anschlüsse auf privatrechtlicher Ebene erfolgen und daher Regelungen zur Umsetzung der Leitungsverlegung im Kaufvertrag vereinbart werden.

In den Textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigung die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien, insbesondere der entlang der Marienloher Straße vorhandenen Telekom-Leitungen, abzustimmen sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit zu ermöglichen ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

Die Tk-Linien sollten im Rahmen des Straßenausbaus in die öffentliche Verkehrsfläche Marienloher Straße verlegt werden. Für die rechtzeitige Verlegung des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über vorhandene Schmutz- und Regenwasserentsorgungskanäle innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen. Die Flurstücke 3130, 3126, 3125 entwässern über private Schmutz- und Regenwasserkanäle, die im Jahre 2012 hergestellt wurden.

Die anfallenden Schmutzwassermengen der Erweiterungsfläche können in den privaten Schmutzwasserkanal abgeleitet werden, z. B. durch Verlängerung der Schmutzwasserkanalisation oder über einen Grundstücksanschluss. Die notwendigen Durchleitungsrechte sind durch die festgesetzten Leitungsrechte gesichert.

Für die Entwässerung der Gewerbeflächen im Erweiterungsgebiet ist der vorhandene private Regenwasserkanal mit DN 300 unterdimensioniert. Die Ableitung der Regenwassermengen der Erweiterungsflächen soll in Abstimmung mit dem Umweltamt beim Kreis Paderborn über

eine neu herzustellende Einleitungsstelle in die öffentliche Grünfläche entlang der Lippe erfolgen. Hier besteht der Anschluss an die durch den Wasserverband Obere Lippe (WOL) gestal-

tete Kompensationsfläche. Gleichzeitig werden mit dieser Einleitungsstelle die Notwassermengen aus den bebauten Gebieten südlich der Marienloher Straße abgeleitet. Für die Ableitungsstrecken über die privaten Grundstücke werden Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn und zugunsten der Anlieger der zu entwässernden Grundstücke und der Versorgungsträger belastet.

Im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ wurde zur Regelung des Wasserabflusses südlich der Marienloher Straße ein Notwasserweg eingeplant. Diese Notentlastung ist nach wie vor erforderlich und wird mit der III. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend modifiziert übernommen.

Für den Fall, dass das in dem Plangebiet zum Abfluss kommende Niederschlagswasser in die Kategorie II oder III, nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, MUNLV, vom 26.05.2004 („Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, MBl. NRW 2004 S. 583) eingestuft wird, ist vor der Einleitung in den nächsten Vorfluter die Behandlung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Überflutungsschutz

Für die Baugrundstücke ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung Lippe abgeleitet wird.

Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Gebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Grundwasserstand

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Bei tiefgründigen Bauwerken sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften nach DIN zu beachten.

Abwehrender Brandschutz

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Mindestwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Das Hydrantennetz ist so zu erweitern, dass die Hydrantenabstände untereinander 150 m nicht überschreiten.

7.6 Denkmale

Im Planbereich befindet sich kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal. Auf der Fundpunktkarte der Archäologen ist für dieses Areal ebenfalls nichts vermerkt.

Dessen ungeachtet wird als allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den textlichen Festsetzungen der nachfolgende Text unter dem Punkt "Bodendenkmal" aufgenommen.

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, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten".

7.7 Altlasten

Für den Änderungsbereich sind keine Einträge in der Altlastenverdachtsflächenkarte festzustellen.

7.8 Erneuerbare Energien

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben und im Sinne des Klimaschutzes sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen der Gebäude zulässig. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarschaftlichen Interessen vereinbar ist.

Die überbaubaren Flächen des Plangebietes sind im Vergleich zum Ursprungsplan großzügiger geplant. 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. Wandhöhen festgelegt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist eine sinnvolle Nutzung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet gegeben.

7.9 Immissionsschutz

Die Gewerbebetriebe im Plangebiet unterliegen bereits durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 146 „Heisenbergstraße“ einer Nutzungseinschränkung. Damit wurde insbesondere auf das bestehende nördliche Wohngebiet Rücksicht genommen. Diese Bebauung ist durch den Bebauungsplan Nr. SN 22 I als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Häuser im Eckbereich Dubelohstraße/Marienloher Straße befinden sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 84 C in einer landwirtschaftlich festgesetzten Fläche. Eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnhäuser ist nicht möglich, da sie ausgehend von den umliegenden Straßen -insbesondere der B1- durch Verkehrslärm stark vorbelastet sind. Die Bebauung genießt daher unverändert Bestandsschutz.

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 soll die bisherige Qualität der benachbarten Grundstücke mit Wohnnutzungen nicht verändert werden. Das städtebauliche Konzept der Änderung übernimmt daher die Festsetzung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE*) aus dem Ursprungsplan.

Da die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten als Zaunwerte rechtlich nicht möglich ist, erfolgt die Einschränkung durch die Bestimmung, dass nur solche Betriebe zulässig sind,

die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Somit sind nur Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.

Im § 6 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzungen in einem Mischgebiet geregelt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die Gewerbebe-

triebe sind damit in ihrer Nutzung beschränkt. Sie dürfen lediglich Emissionen (Geräusche, Gerüche, Erschütterungen u.ä.) erzeugen, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleisten können.

Da sich im Plangebiet nur nicht wesentlich störendes Gewerbe ansiedeln kann, wird auch ein Betrieb, welcher zur Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen Lärm verursacht, nicht zulässig sein. Die Voraussetzung der Zulässigkeit ist, dass der Gewerbebetrieb die Gewähr dafür bietet, dass er das benachbarte Wohnen nur im Rahmen des ihm zugestandenen Störungsgrades stört. Im Rahmen einer Baugenehmigung ist gegebenenfalls die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umgebenden Bebauung nachzuweisen.

Diese sind unter den Textlichen Festsetzungen, Punkt C: Hinweise/Sonstiges aufgenommen. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Der Schutzanspruch der umliegenden Wohngebiete wird infolge der genannten Regelung ausreichend berücksichtigt. Verstößt ein Betrieb gegen seine Genehmigung oder darin enthaltene Auflagen, ist dies durch die zuständige Überwachungsbehörde zu überprüfen; ggfls. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Die III. Änderung folgt damit auf der Planungsebene dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Um jedoch die Relevanz der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 146 zu überprüfen, wurde seitens des zuständigen Fachamtes eine überschlägige schalltechnische Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Als Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass aufgrund der Entfernung von ca. 115 m des Plangebietes zum nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet durch die III. Änderung grundsätzlich keine relevanten Geräuscheinwirkungen auf die Immissionsorte im Bereich der Heinrich-Lübke-Straße zu erwarten sind.

Aus den vorgennannten Gründen ist aus schalltechnischer Sicht ein Nebeneinander des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung und des Wohnens unschädlich. Durch die bauliche Erweiterung der Gewerbefläche sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Des Weiteren soll ein 6,00 m breiter Grünbereich als Pufferzone im Bereich zwischen dem Wohnen an der Dubehlostraße und dem Gewerbegebiet insbesondere der optischen Trennung und der Abschirmung dienen. Auf dieser privaten Grünfläche, zugeteilt der Gewerbefläche und dargestellt als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, ist eine Heckenbepflanzung mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden anzulegen.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13 a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden, wenn wie folgt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Amt für Umweltschutz und Grünflächen sieht die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach Prüfung folgender Kriterien als erfüllt an:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 qm.
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

- Darüber hinaus ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Änderung auszugehen.

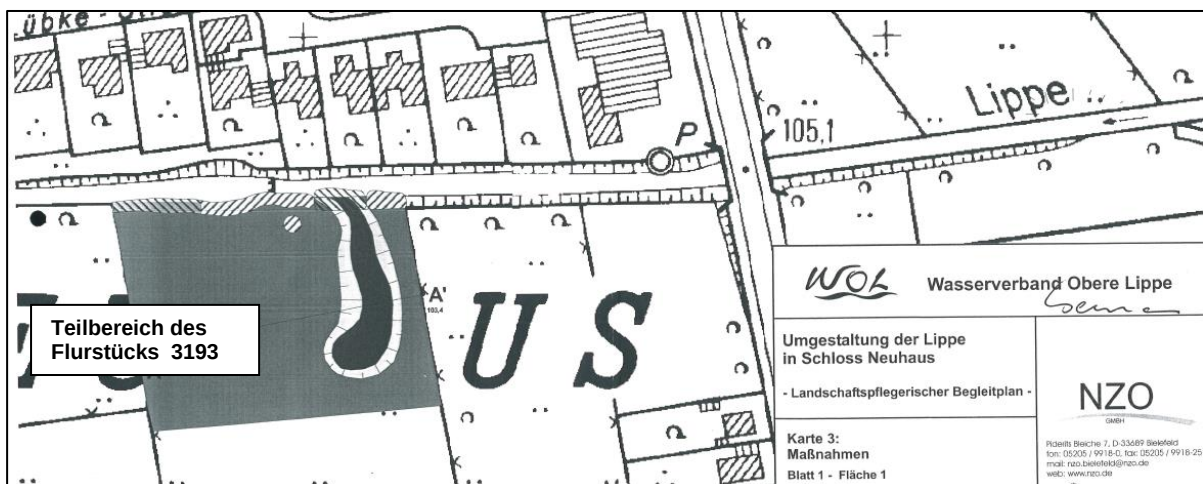
Keines der auszuschließenden Kriterien spricht gegen ein beschleunigtes Verfahren. Daher kann die III. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren ist der durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft in der Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber vorgesehenen generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind aber in Erwägung zu ziehen.

8.2 Kompensationsfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Lippe, in der Planänderung festgesetzt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Zur Entwicklung und Pflege der Gewässer - Lippe“, sind im Rahmen der Umgestaltung der Lippe in Schloß Neuhaus durch den Wasserverband Obere Lippe (WOL) Kompensationsmaßnahmen durchgeführt worden.

Die dafür bereitgestellte Kompensationsfläche ist 7.279 m² groß und befindet sich auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 3193 tlw. und wird im Kompensationsflächenkataster des Kreises Paderborn unter der Nummer PB 189 geführt.



Kompensationsfläche - Ausschnitt aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan
Quelle Kreis Paderborn

Die Kompensationsmaßnahmen des Wasserverbandes resultieren aus dem Eingriff in Natur und Landschaft durch Hochwasserschutzmaßnahmen und wurden entsprechend dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ hergestellt. Demnach ist im Teilbereich eine Altarm ähnliche Struktur geschaffen worden, die an die Lippe angebunden ist. Als zusätzlicher Lebensraum einer naturnahen Flusslandschaft bereichert diese Wasserfläche den Landschaftsraum. Im Nahbereich dieser Feuchtbrache sollen sich sukzessiv Weiden entwickeln können.

8.3 Artenschutz

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche sowie bestehender negativer Randeinflüsse, z. B. durch den Straßenverkehr und die bereits vorhandene Gewerbenutzung, ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Nach Einschätzung des Fachamtes für Umweltschutz und Grünflächen sind artenschutzrechtliche Belange durch die III. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die III. Änderung kann daher wie geplant durchgeführt werden.

8.4 Klimaschutz / Energieeffizienz

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu. Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen sind durch die geplante Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Vielmehr ist die Änderung des Plangebiets zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen im Zuge einer Verbesserung der überbaubaren Flächen aus Gesichtspunkten des Klimaschutzes als positiv zu sehen.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung für ausreichend gehalten. Klimarelevante Belange zur Optimierung der Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs, wie z. B. die Ausrichtung der Gebäude oder die Vermeidung von Verschattung durch Gebäude können durch die städtebauliche Vorgabe nicht sichergestellt werden. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgeblichen Vorgaben der Energiesparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Des Weiteren wird aufgrund der bestehenden Erschließung, der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO₂-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

Die geplante Bebauung ist daher aus städtebaulicher Sicht sowie auch in Bezug auf Klimaschutzbelange sinnvoll.

8.5 Hochwasserschutz

Die Planungsfläche bzw. der Erweiterungsbereich liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Detmold in einem Überschwemmungsgebiet der Lippe mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet) sowie dem sog. Extremhochwassergebiet (EHQ) mit niedriger Wahrscheinlichkeit.

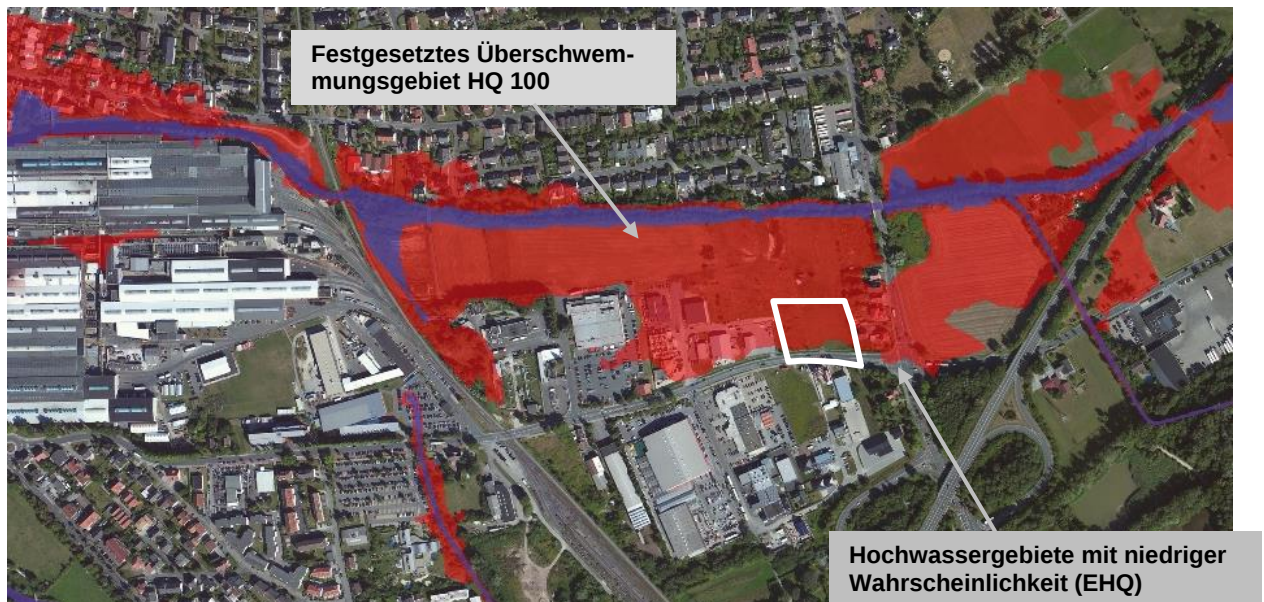
In den letzten Jahren sind an Lippe und Beke im Stadtgebiet Paderborn in einem gemeinsamen Konzept der Stadt Paderborn mit dem Wasserverband Obere Lippe (WOL) Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt worden: Umgestaltung der Lippe in Schloß Neuhaus (erfolgt), Hochwasserschutz Talleseen (erfolgt), Renaturierung Tallehof/Lippe (erfolgt) sowie Hochwasserschutz Marienloh/Beke (im Bau).

Diese Maßnahmen bewirken den Schutz vor einem Hochwasser (HQ100) für Marienloh und Schloß Neuhaus. Nach Umsetzung der vorgenannten Schutzmaßnahmen hat sich das Hochwassergefahrengebiet -wie in der folgenden Abbildung dargestellt- lediglich auf die Uferkante des Gewässers Lippe reduziert. Demzufolge liegt der beabsichtigte Baubereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) und ist nicht mehr hochwassergefährdet.

Die Überschwemmungsgebiete befinden sich derzeit in der Neufestsetzung. Aufgrund dessen wird auf ein formelles Verfahren nach § 78 (2) WHG verzichtet.



Hochwassergefahrenkarte vor der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen
(Quelle: www.elwasweb.nrw.de)



Überschwemmungsgebiete HQ-100 (blau) nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen und Renaturierung an der Talle/Lippe

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.

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.

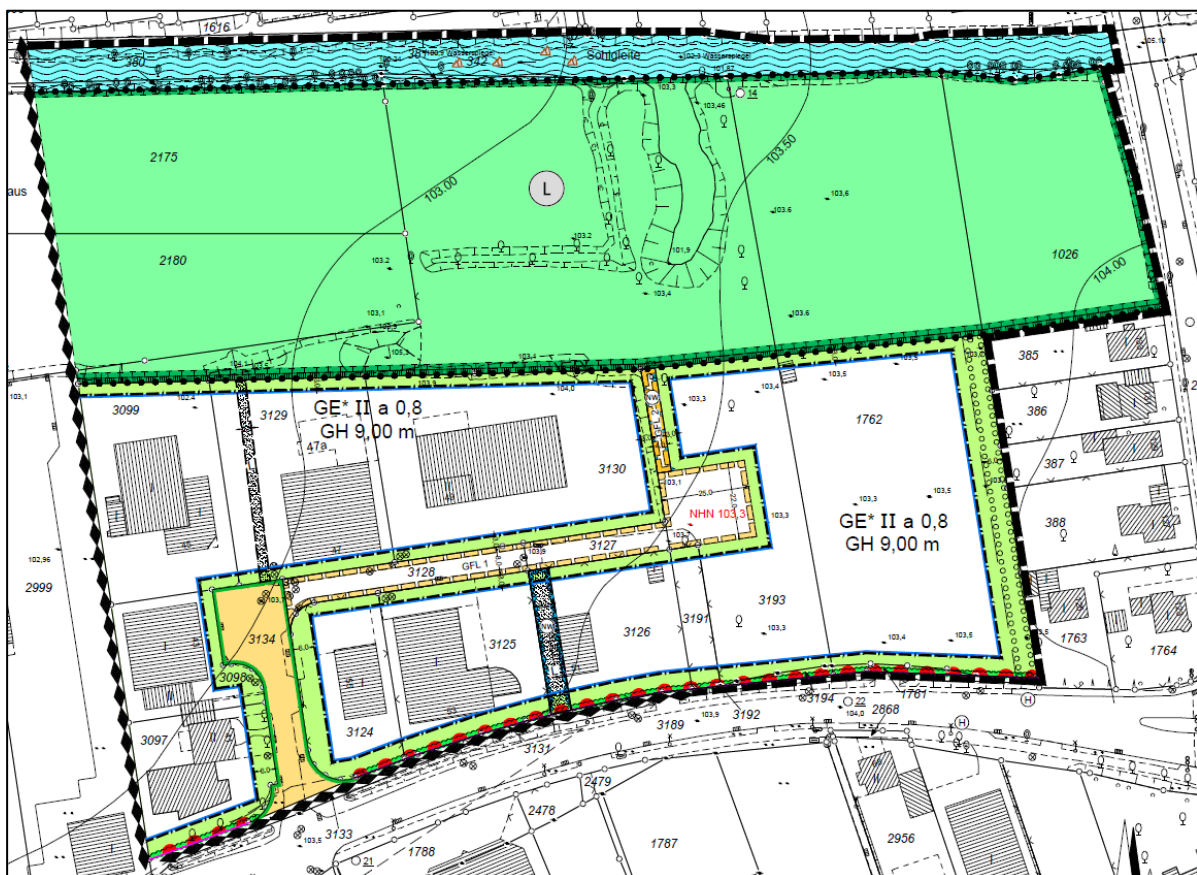
Der folgende Hinweis, dass hierfür Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen werden, ist in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise/Sonstiges aufgenommen.
Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold 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 aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

9. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Planbereiches weist eine Größe von rund. 5,5 ha auf.

Nutzung	alt (m²)	neu (m²)	Differenz
Eingeschränktes Gewerbegebiet	16.788	24.606	7.818
Öffentliche Grünfläche	13.311	24.633	11.322
Öffentliche Verkehrsfläche	935	935	0
Private Verkehrsflächen	0	1.355	1.355
Wasserflächen	3.571	3.571	0
Landwirtschaftliche Fläche	5.521	0	-5.521
Außenbereich	14.973	0	-14.973
Gesamtfläche	55.099	55.099	0



III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“

10. Hinweise / Sonstiges

In die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“ werden folgende Hinweise aufgenommen:

Regenwasserentwässerung (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Niederschlagswasser in der Kategorie II oder III ist nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 26.05.2004 („Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, MBl. NRW 2004 S. 583) eingestuft. Vor der Einleitung in den nächsten Vorfluter ist die Behandlung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Die Anforderungen hierfür werden vom STEB in Abstimmung mit dem Umweltamt beim Kreis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Zustimmungsverfahrens geklärt.

Überflutungsschutz

Für die Baugrundstücke ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung Lippe abgeleitet wird.

Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Gebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Baugrund / Grundwasserstand

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Bei tiefgründigen Bauwerken sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften nach DIN zu beachten.

Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Abwehrender Brandschutz

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Mindestwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Das Hydrantennetz ist so zu erweitern, dass die Hydrantenabstände untereinander 150 m nicht überschreiten.

Bodendenkmal

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Baugenehmigung ist gegebenenfalls gutachterlich nachzuweisen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der Umgebung eingehalten werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) 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.

Hochwasserschutz

Nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen hat sich das Hochwassergefahrengebiet auf die Uferkante des Gewässers Lippe reduziert. Die aktuellen Überschwemmungsgebiete (HQ 100) liegen außerhalb der festgesetzten Baubereiche.

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 Risikoversorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Kompensationsflächen

Eine 7.279 m² große Teilfläche der öffentlichen Grünfläche Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 3193 tlw. besteht aus einer durch den Wasserverband Obere Lippe (WOL) gestalteten Kompensationsfläche und wird im Kompensationsflächenkataster des Kreises Pa-

derborn unter der Nummer PB 189 geführt. Die Kompensationsfläche resultiert aus der Umgestaltung der Lippe in Schloß Neuhaus und wurde entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplanes hergestellt.

Vogelschutz

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

Telekommunikationslinien

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien, insbesondere die entlang der Marienloher Straße vorhandenen Telekom-Leitungen, abzustimmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

Eine Verlegung der Tk-Linien sollte im Rahmen des Straßenausbaus in die öffentliche Verkehrsfläche Marienloher Straße erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

DIN-Normen

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 146 „Marienloher Straße“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

12. Gesamtabwägung

Das Gutachten „Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen in Paderborn – Bedarfsprognose bis zum Jahr 2030“, wonach für die Stadt Paderborn pro Jahr ein gewerblicher Flächenverbrauch von 9 bis 11 ha besteht, stellt deutlich die Notwendigkeit und den Bedarf an Flächen für kleinteilige und größere Gewerbeansiedlungen dar.

Der Bebauungsplan Nr. SN 146 III. Änderung setzt gerade im Hinblick auf die Erweiterungsmöglichkeit in einer Baulücke zur Deckung des Bedarfes kleinteiliger Gewerbebetriebe zusätzliche 7.760 m² Flächen fest. Die Flächen sind so angelegt, dass sie ggf. auch geteilt werden können. Gleichzeitig wird die gewerbliche Nutzung eingeschränkt und somit auf das vorhandene Wohnen Rücksicht genommen.

Unter Beachtung aller Belange ist aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung der Gewerbefläche an dieser Stelle sinnvoll und folgerichtig.

II. Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UVP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

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). Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB wird die Stadt Paderborn Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Eine Prüfung von Maßnahmen seitens der Stadt Paderborn ist derzeit nicht bekannt.

Aufgestellt:

Paderborn, 17.12.2018

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Özmen

Volker Schulze