

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
Februar 2019

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

4.2 Landschaftsplan

4.2.1 Ziele des Landschaftsplanes

4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

4.3 Biotope

4.4 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

6.1 Erschließung

6.2 ÖPNV-Anbindung

6.3 Versorgung

6.4 Grünordnung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.4 Baugrenzen

7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

7.6 Ver- und Entsorgung

7.7 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

7.8 Immissionsschutz

7.9 Werbeanlagen

8. Umweltbelange

8.1 Vorprüfung des Einzelfalles

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

8.3 Klima

8.4 Ausgleich- und Kompensation

9. Flächenbilanzierung
 10. Hinweise / Sonstiges
 11. Bestandteile des Bebauungsplanes
 12. Bodenordnung
 13. Kosten
 14. Gesamtabwägung
- II. Umweltbericht
- III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 19.09.2013 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Aufstellungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie des Umweltberichtes beschlossen. Beschlossen wurde auch der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 07.10.2013 bis 04.11.2013 statt. In seiner Sitzung am 05.07.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die öffentliche Auslegung für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ beschlossen. Beschlossen wurde auch, den Planbereich geringfügig zu modifizieren. In der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 fand eine öffentliche Auslegung statt. Am 13.12.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn einen modifizierten Entwurf der I. Änderung für die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 statt.

2. Planungsanlass

Die Unternehmensgruppe Finke beabsichtigte im Jahre 2013 nördlich der geplanten Stadionallee ein neues Logistikzentrum zu errichten. In diesem Zusammenhang wurde vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt für den betreffenden Standort der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 289 „Logistikzentrum Stadionallee“ aufgestellt.

Mit der Planung der Unternehmensgruppe Finke für ein Logistikzentrum musste die bisherige kleinteilige Erschließung der Flächen nördlich der Stadionallee und nordwestlich der Straße Almeaue (Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstücke 413, 1840, 1056, 1057 und 1058) verändert und überarbeitet werden. Auch musste die Dimensionierung und Festsetzung von Mischgebietsflächen im Bereich der Grundstücke Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 84, 1192, 1323 und 1324 modifiziert werden. Teilweise erfolgte dies im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 289. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan darf sich nach geltender Rechtsprechung nur auf das vom Vorhabenträger zu verwirklichende Vorhaben sowie auf die hierfür notwendigen Flächen und Bereiche beziehen. Die Gemeinde kann den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Gelegenheit nutzen, ihre Planvorstellungen für die Umsetzung weiterer über das konkrete Vorhaben hinausgehende Planungen zu verwirklichen - auch weil für den Bereich des V+E-Planes spezielle Sonderregelungen gemäß § 12 BauGB gelten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wurde für die nicht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ eine eigenständige Änderung erforderlich, um eine mit dem geplanten Vorhaben abgestimmte städtebauliche Planung zu erhalten. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ sollte die notwendige und abgestimmte Planung ermöglicht werden.

Zwischenzeitlich hat die Unternehmensgruppe Finke die Pläne zur Errichtung eines Logistikzentrums an der Stadionallee aufgegeben. Neu angedacht ist nunmehr auf der für das Logistikzentrum vorgesehenen Fläche einen Bau- und Gartenmarkt mit einem Drive-In zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat der Ausschuss für Bauen, Planen

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

und Umwelt in seiner Sitzung am 07.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ sowie der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In der vorgenannten Sitzung wurde auch die Einstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 289 „Logistikzentrum Stadionallee“ sowie der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadionallee“ beschlossen.

Im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ soll nunmehr auch das Verfahren der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A weitergeführt werden.

Durch die Neuplanung des Bau- und Gartenmarktes entfällt die bisher von der Stadionallee in nördlicher Richtung zur Almeaue festgesetzte Erschließungsstraße. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes besteht auch für die auf den Flurstücken 443, 1840 und 1058 in westlicher Richtung verlaufende Stichstraße keine städtebauliche Notwendigkeit mehr. In einem Beratungsgespräch im Stadtplanungsamt haben die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke darauf hingewiesen, dass sie keine Notwendigkeit für die Stichstraße und damit verbunden eine kleinteilige Parzellierung ihrer Grundstücke sehen. Zur Erschließung der Grundstücke reicht es aus den vorgenannten Gründen aus, den vom Kreisverkehr nach Nordosten abgehenden Straßenverlauf im Trassenverlauf der heutigen Almeaue zu verlängern und mit einer für ein Gewerbegebiet ausreichend bemessenen Wendeanlage zu versehen. Da im Verlauf der Almeaue weiterhin nur eine Straßenentwässerung (Niederschlagswasser) geplant ist, müssen die Bauflächen auf der Nordwestseite der Almeaue ihre Schmutz- und Niederschlagsentwässerung in Hanglage nach Nordwesten bzw. Nordosten ausrichten. Entsprechende Freibereiche sind bei einer Bebauung der Grundstücke zu beachten. Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Wegefläche diente neben der Aufnahme der Versorgungsleitungen auch zur Sicherung der fußläufigen Verbindung des Stichweges mit der Straße Im Quinhagen. Mit dem Wegfall der Stichstraße erübrigt sich auch die fußläufige Verbindung. Auf dieser Basis findet mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A eine geringfügige Modifizierung der Baugrenzen statt. Weiterhin bleiben hier aber Gewerbegebiet (GE) -teilweise mit Einschränkung-, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0, eine Dachneigung bis 15° und eine Gebäudehöhe von max. 15 m festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Gebäude von 9,0 m an der Straße Im Quinhagen entfällt. Auch bleibt es bei den bisher getroffenen Festsetzungen einer abweichenden Bauweise (vormals besondere Bauweise) sowie einer Regelung von Lärmkontingenten. In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Teilflächen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A festgesetzten Mischgebietsflächen (Flurstücke 84 und 1132 bzw. Gewerbegebietsflächen befinden sich heute im Eigentum der Unternehmensgruppe Hornbach und sollen im Rahmen des zuvor benannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes genutzt werden. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A soll unter Berücksichtigung dieser Planung ein sinnvoller Übergang der Sonderbauflächen für den Bau- und Gartenmarkt, der Mischgebietsflächen und der Gewerbeflächen sichergestellt werden. So werden im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A die Baugrenzen den veränderten Ausweisungen angepasst und geringfügig modifiziert. An den Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Mischgebietes keine Veränderung vorgenommen. Es bleiben weiterhin ein Mischgebiet (MI), eine GRZ von 0,6, eine max. zweigeschossige offene Bauweise, eine max. Gebäudehöhe von 12,5 m und eine max. Wandhöhe von 8,0 m geregelt.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Stadionallee, der Straße Im Quinhagen und der Almeaue bleiben unverändert festgesetzt. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A findet auch eine Modifizierung der Zuordnung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen statt.

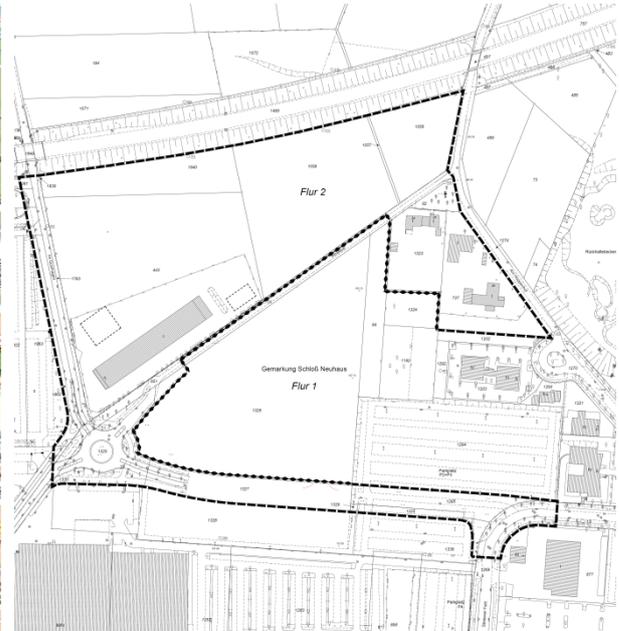
Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt nordwestlich der historischen Altstadt von Paderborn. Es befindet sich im Schnittpunkt der Kernstadt mit den Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen und umfasst Bereiche zwischen der Stadionallee, Im Quinhagen, der Bundesstraße 1 und Am Hoppenhof in der Flur 1 und 2, Gemarkung Schloß Neuhaus.



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Übersichtsplan zur I. Änderung SN 260 A

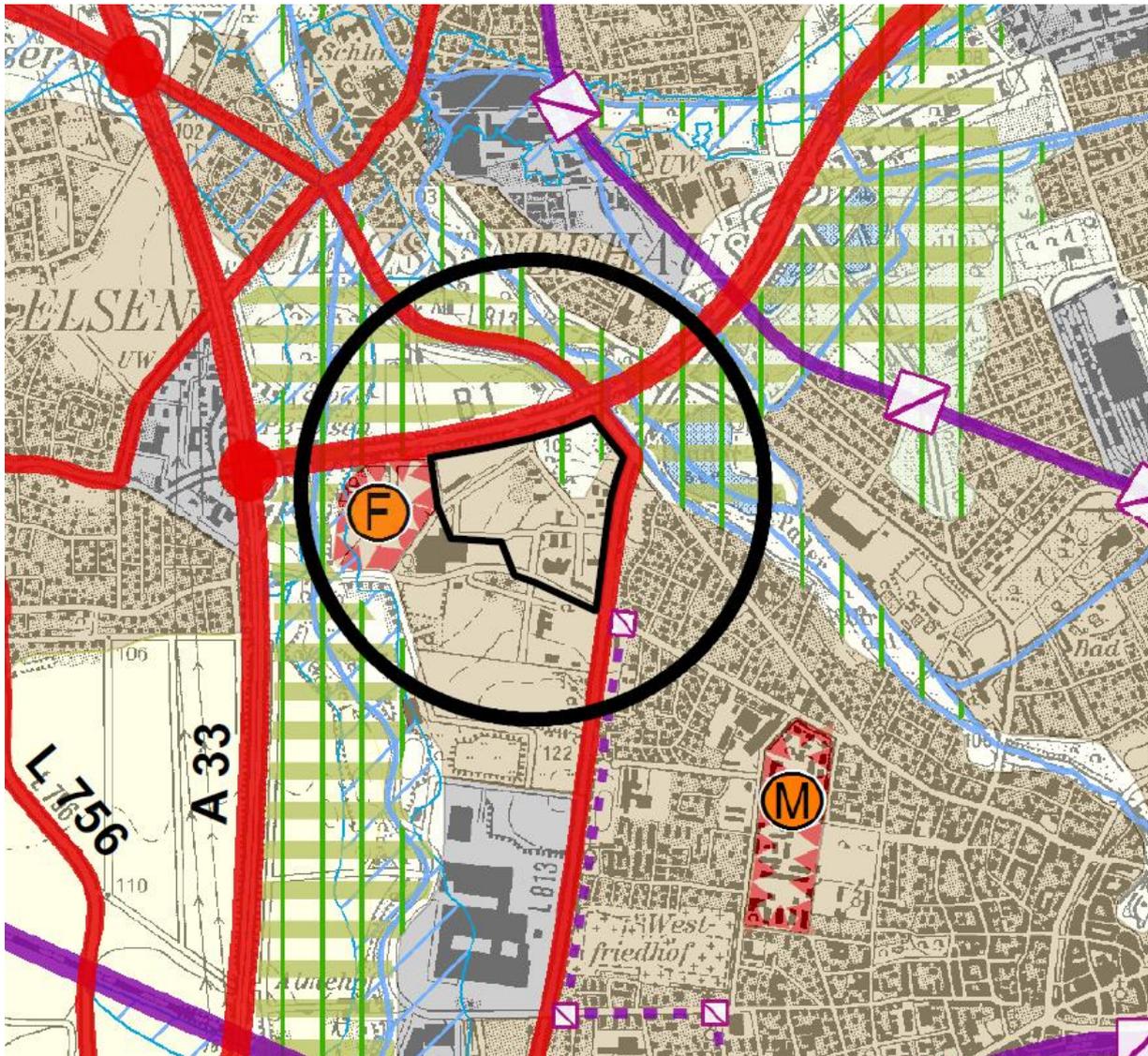
4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan der Bezirksregierung in Detmold für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Südlich angrenzende Bereiche (Bereich des großflächigen Möbeleinzelhandels) sind ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Allgemeine Siedlungsbereich parallel zur Paderborner Straße erweitert die bereits bestehende bandartige Siedlungszone entlang des Heinz-Nixdorf-Rings und ist als Siedlungsbereich mittlerer Dichte dargestellt.

Diese Darstellung gilt auch für die Flächen westlich des Straßenzuges Almeaue/Im Quinhagen. Der Regionalplan sieht hier die Zweckbestimmung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen (Planzeichen F) vor.

Parallel zum Gewässerverlauf der Alme und nördlich der Bundesstraße 1 ist ein zusammenhängender Agrarbereich dargestellt. Für diese Flächen besteht auch eine Überlagerung durch die Zweckbestimmung „Regionaler Grünzug“, der die Almeniederung vom Ziegenberg in Wewer bis hin zur Lippeaue begleitet.



Auszug aus dem aktuellen Regionalplan

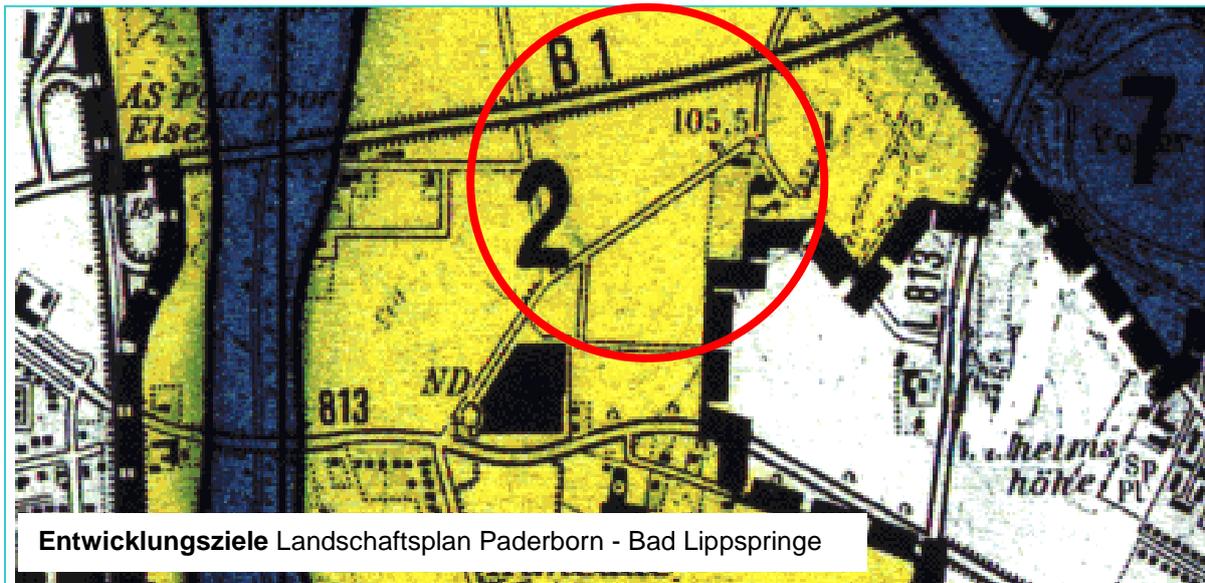
4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe aus dem Jahr 1999.

4.2.1 Ziele des Landschaftsplanes

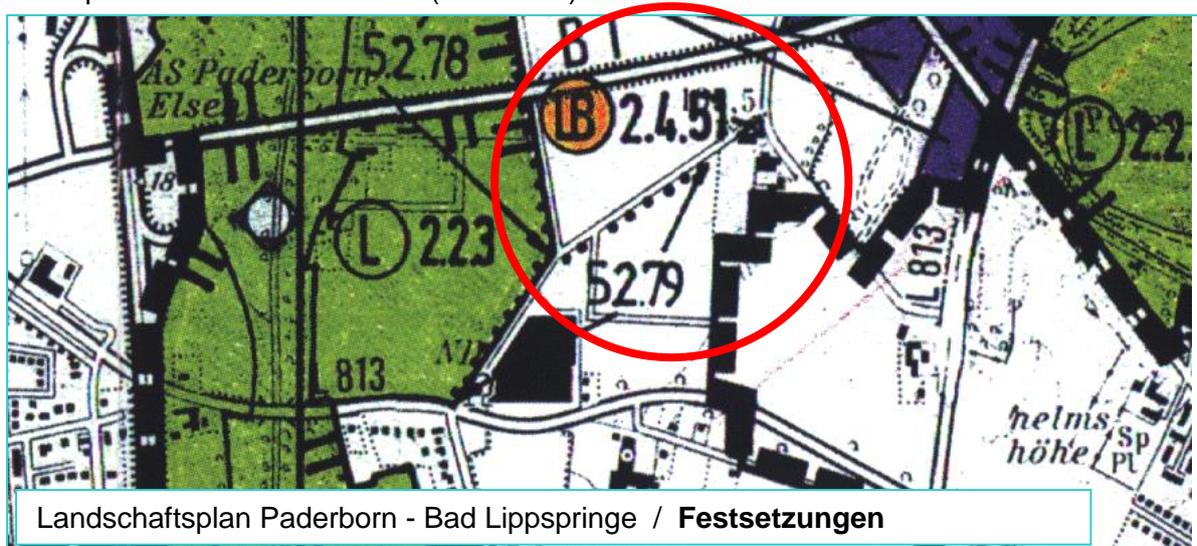
Im Teilplan „Entwicklungsziele“ des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe wird für Planbereich das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen festgesetzt. Für den

Bereich parallel zur Alme gelten die Erhaltung und Entwicklung des Fließgewässers und ihrer Auen. Ziel dieser Festsetzungen ist die allgemeine Verbesserung des Lebensraumes für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, um den Naturhaushalt in den verarmten, vorwiegend agrarisch genutzten Teilräumen zu stabilisieren. Gleichzeitig soll der Erholungswert der Landschaft unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten erhöht werden.



4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der „Festsetzungsplan“ des Landschaftsplanes sieht im Plangebiet zum Erhalt von prägenden Landschaftsteilen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen spezielle Gebote wie die Festsetzung einer Baumgruppe als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.51) und das Anpflanzen einer Baumreihe (Nr. 5.2.79) vor.



Im Festsetzungsplan waren die zwischen der Autobahn 33 und der Straße Almeaue gelegenen Flächen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. SN 260 als Landschaftsschutzgebiet (LSG)

2.2.3 „Fließgewässer und Auen“) festgesetzt. Für diese Flächen wird ein Verbot für Erstaufforstungen im Bereich der Almeaue ausgesprochen. Außerdem dürfen keine Beeinträchtigungen und Beseitigungen von Obstbaumwiesen erfolgen.

Ausdrücklich ist im Landschaftsplan vermerkt, dass unabhängig von der Einordnung in die Entwicklungsziele für die bauliche Inanspruchnahme weiterhin die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes - jetzt Regionalplan - maßgebend bleiben. Dementsprechend ist im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 der Landschaftsplan gem. § 29 Abs. 4 LG NW (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen) aufgehoben worden.

4.3 Biotop

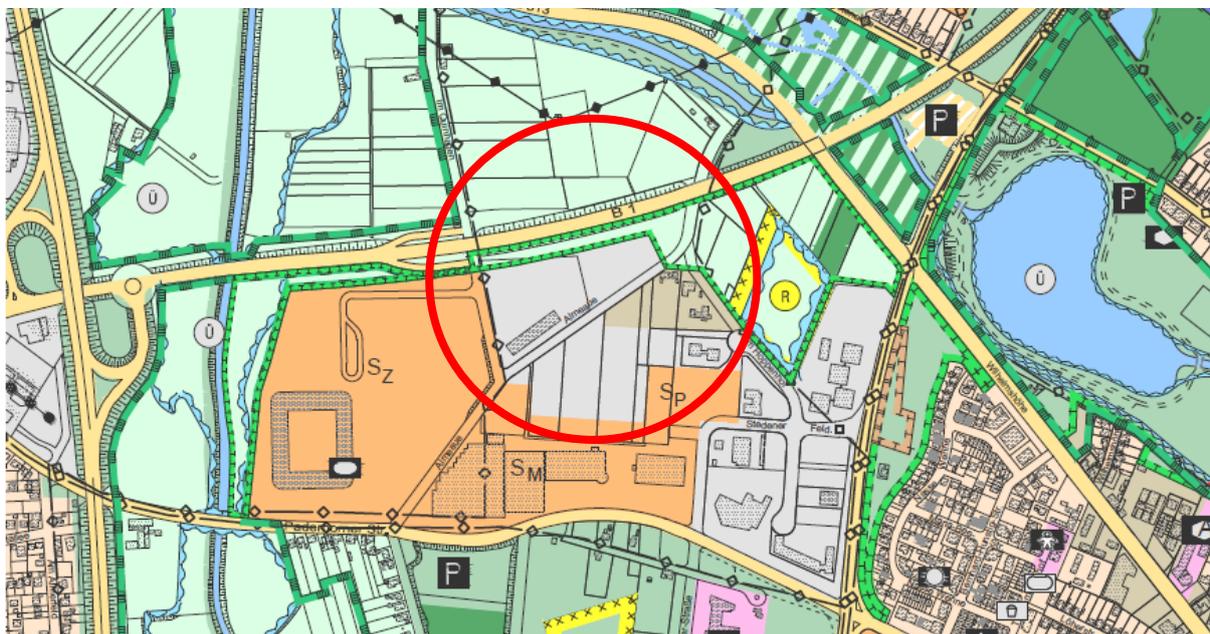
Das Biotopkataster NRW weist die Almeaue zwischen Wewer und Schloß Neuhaus als schutzwürdiges Biotop aus (Kataster-Nr. BK 4218-025).



In der Erfassung der Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz wird die Alme zwischen Paderborner Straße und Münsterstraße als 62er Biotop eingestuft (Natura 2000 Nr. GB-4218-201).

4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A überwiegend als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) dar. Darüber hinaus werden Bereiche als gemischte Baufläche (Mischgebiet) sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die mit der I. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die gewerbliche Besiedlung nördlich der Paderborner Straße und westlich des Heinz-Nixdorf-Rings begann 1994 auf Grundlage des damaligen Gebietsentwicklungsplanes (GEP 1995) mit der Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A für das Gebiet „Gewerbepark Am Hoppenhof“. Vorgesehen waren zunächst Flächen in der Größenordnung von ca. 9 ha zur Ansiedlung neuer Dienstleistungs- und hochbautechnischer Gewerbebetriebe. Bereits vier Jahre nach Rechtskraft der ersten Bauleitpläne folgte mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A und der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes (78. Änderung) der nächste Erweiterungsschritt für dieses Gebiet.

Neben der beschriebenen gewerblichen Entwicklung am Heinz-Nixdorf-Ring/Stedener Feld prägt den Bereich auch der weiter westlich an der Einmündung der Straßen Almeaue/Paderborner Straße gelegene großflächige Möbeleinzelhandelsbetrieb Finke, der in den vergangenen Jahren eine überaus dynamische Entwicklung von einem örtlichen Einzelhandelsgeschäft zu einem Einrichtungshaus mit überregionaler Bedeutung nahm.

Um weiteren Expansionswünschen dieses Betriebes Rechnung zu tragen, verabschiedete der Rat der Stadt Paderborn im Jahr 2001 den Bebauungsplan Nr. SN 189 B und im Jahre 2012 den Bebauungsplan Nr. SN 285.

Westlich des Straßenzuges Quinhagen/Almeaue, planungsrechtlich abgesichert durch den Bebauungsplan Nr. SN 260, befindet sich das Zentralstadion (Benteler Arena), in dem der SC Paderborn 07 seine Spiele durchführt. In unmittelbarer Stadionnähe befindet sich auch eine Vielzahl der erforderlichen Stellplätze. Die Stadionplanung sowie die sonstigen umgebenden Bereiche wurden im Rahmen der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch geordnet.

6. Planung

Durch die Neuplanung eines Bau- und Gartenmarktes auf der Nordseite der Stadionallee entfällt die bisher von der Stadionallee in nördlicher Richtung zur Almeaue vorgesehene Erschließungsstraße. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes besteht auch für die auf den Flurstücken 443, 1840 und 1058 in westlicher Richtung verlaufende Stichstraße keine städtebauliche Notwendigkeit mehr. In einem Beratungsgespräch im Stadtplanungsamt haben die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke darauf hingewiesen, dass sie keine Notwendigkeit für die Stichstraße und damit verbunden eine kleinteilige Parzellierung ihrer Grundstücke sehen. Zur Erschließung der Grundstücke reicht es aus, den vom Kreisverkehr nach Nordosten abgehenden Straßenverlauf im Trassenverlauf der heutigen Almeaue zu verlängern und mit einer für ein Gewerbegebiet ausreichend bemessenen Wendeanlage zu versehen. Da im Verlauf der Almeaue weiterhin nur eine Straßenentwässerung (Niederschlagswasser) geplant ist, müssen die Bauflächen auf der Nordwestseite der Almeaue ihre Schmutz- und Niederschlagsentwässerung in Hanglage nach Nordwesten bzw. Nordosten ausrichten. Entsprechende Freibereiche sind bei einer Bebauung der Grundstücke zu beachten. Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Wegefläche diene neben der Aufnahme der Versorgungsleitungen auch zur Sicherung der fußläufigen Verbindung des Stichweges mit der Straße Im Quinhagen. Mit dem Wegfall der Stichstraße erübrigt sich auch die fußläufige Verbindung. Auf dieser Basis findet mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A eine geringfügige Modifizierung der Baugrenzen statt.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

Teilflächen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A festgesetzten Mischgebietsflächen sollen nunmehr im Rahmen des V+E-Planes Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit Drive-In genutzt werden. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A soll nunmehr auch ein sinnvoller Übergang von den gewerblichen Bauflächen des Bau- und Gartenmarktes zu den Mischgebietsflächen sichergestellt werden.

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Stadionallee, der Almeaue und Im Quinhagen bleiben unverändert festgesetzt. Im Bereich der Almeaue muss aufgrund des veränderten Verlaufes eine Verbreiterung der Verkehrsflächen erfolgen, die aber im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 geregelt wird.

Mit der I. Änderung erfolgt auch eine Modifizierung erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. So werden nunmehr Teilbereiche des durch neue Verkehrsflächen verursachten Ausgleichs nicht mehr entlang der B 1, sondern in der Gemarkung Schloß Neuhaus, im ehemaligen Landesgartenschauengelände, neu nachgewiesen und zugeordnet. Für sonstige Teilbereiche des durch neue Verkehrsflächen verursachten Ausgleichs wird mit der I. Änderung die Bilanzierung aus dem Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ bzw. aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ unverändert übernommen. Der darüber hinaus für die gewerbliche Nutzung notwendige Ausgleich findet weiterhin auf Flächen in der Gemarkung Kleinenberg statt. Eine exakte Bilanzierung und Zuordnung wird unter Punkt 8 der städtebaulichen Begründung eingehend dargelegt.

Im Rahmen der I. Änderung wird auch die bisher festgesetzte Mindesthöhe der Gebäude entlang der Straße Im Quinhagen aufgegeben. Die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A resultierende Festsetzung einer Mindesthöhe der Gebäude hätte durch Änderungen angrenzender Bebauungspläne sowie sonstigen Neuplanungen (Baumarkt Stadionallee) lediglich im Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A, an der Straße Im Quinhagen, noch Bestand. Das vormals mit der Festsetzung angestrebte städtebauliche Ziel, den Straßenraum baulich zu fassen, kann somit nicht mehr vollumfänglich verwirklicht werden und hat dadurch seine städtebauliche Rechtfertigung verloren.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist durch die geänderten Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Darüber hinaus werden mit der Änderung des Bebauungsplanes auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Da auch aus Umweltgesichtspunkten keine Bedenken bestehen, kann das Änderungsverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes durchgeführt werden.

6.1 Erschließung

Zentrales Element des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A aus dem Jahre 2008 ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungs- und Entwicklungsachse, die Stadionallee, mit der die bestehende Straße „Stedener Feld“ bis zum Sportareal an der Almeaue weitergeführt wird und die sich an dieser Stelle zu einem zentralen Kreisverkehrsplatz als markantem Quartiersmittelpunkt aufweitet. Die neue Verkehrsstrasse ist als Querspange Verbindungselement zwischen dem Heinz-Nixdorf-Ring und den neuen Zu- und Abfahrten zur Bundesstraße 1. Sie übernimmt damit sowohl die Funktion als gebietsinterne Haupterschließungsstraße und gewährleistet gleichzeitig die direkte Anbindung des künftigen Gewerbe- und Medienkomplexes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit der Bundesstraße 1 und Autobahn 33.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

Hierzu nimmt die Stadionallee ab Kreisverkehr in nordwestlicher Richtung die heutige Trasse der Straße „Im Quinhagen“ auf und bindet diese mittels zweier parallel zur B 1 angeordneten „holländischen Rampen“ an das übergeordnete Straßennetz an. Die Haupteerschließungsachse „Stadionallee“ erhält nach dem Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung einen dreispurigen Ausbau mit straßenbegleitenden Grünflächen und Alleebepflanzung sowie Geh- und Radwege auf der Nord- und Südseite. Die Dimensionierung wurde auf Grundlage einer Verkehrsumlegung aus der Gesamtstadt vorgenommen, die diesen Ausbauquerschnitt für den bislang noch nicht ausgebauten Teilbereich zwischen Heinz-Nixdorf-Ring und Kreisverkehr erforderlich macht.

Zur Abwicklung des voraussichtlichen Fußgänger- und Radfahrverkehrs von und zum Stadiongelände sind beiderseits der Stadionallee Geh- und Radwege vorgesehen. Dabei ist für die auf der Südseite verlaufende Fuß- und Radwegtrasse aufgrund der bereits aus dem Stadion-Bebauungsplan Nr. SN 260 resultierenden Verbindungsfunktion zwischen dem Stadiongelände und den östlichen Parkplatzflächen am Stedener Feld ein größerer Querschnitt vorgesehen.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A wird keine Änderung an der Verkehrsfläche der Stadionallee vorgenommen.

Zur quartiersinternen Erschließung sah der Bebauungsplan eine in nördlicher Richtung von der „Stadionallee“ abzweigende Stichstraße bis in den Bereich nördlich des bestehenden Landhandelsbetriebes vor. Mit einer weiteren, bügelartig geführten Straße wurde der Siedlungsbereich nochmals gegliedert und wiederum an den Kreisverkehrsplatz angebunden. Das gewählte Erschließungskonzept sollte eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückszuschnitte und -größen ermöglichen und so den vielfältigen Anforderungen gewerblicher Nutzer gerecht werden. Im Hinblick auf die Neuplanung des Bau- und Gartenmarktes an der Stadionallee muss nunmehr eine Änderung des Erschließungssystems erfolgen. Die in nördlicher Richtung von der Stadionallee abgehende und bis in den Bereich der Flurstücke 1058, 1840 und 443 verlaufende Stichstraße sowie die bügelartige Erschließungsstraße entfallen. Im Zuge der jetzigen Neuplanung kann der Verlauf der Straße „Almeaue“ nunmehr im überwiegenden Bereich bestehen bleiben. Nur im Übergang zum Kreisverkehr muss die Almeaue wie bisher auch bereits geplant verschwenkt werden und bekommt im östlichen Bereich eine ausreichend bemessene Wendeanlage, die im Bebauungsplan Nr. SN 303 planungsrechtlich abgesichert wird.

6.2 ÖPNV-Anbindung

Die augenblickliche ÖPNV-Erschließung des Siedlungsbereichs erfolgt über die Regionalbuslinie R 20 Paderborn - Hövelhof des Unternehmens GO.ON Gesellschaft für Bus- und Schienenverkehr mbH, der Regionalbuslinie R 45 Paderborn - Delbrück und der Schnellbuslinie S 40 Paderborn - Delbrück der Gesellschaft DB Ostwestfalen-Lippe-Bus sowie die Linien 6, 8, 61 und 68 des PaderSprinter.

Die Hauptlinien 6 (Sande - Auf der Lieth) und 68 (Sande - Schöne Aussicht) des Busunternehmens PaderSprinter verkehren auf der Paderborner Straße. Durch diese beiden Linien ergibt sich ein 15-Minuten-Taktverkehr während der Hauptverkehrszeiten. Nächstgelegene Haltestellen sind Arena/Almeaue und Stedener Feld.

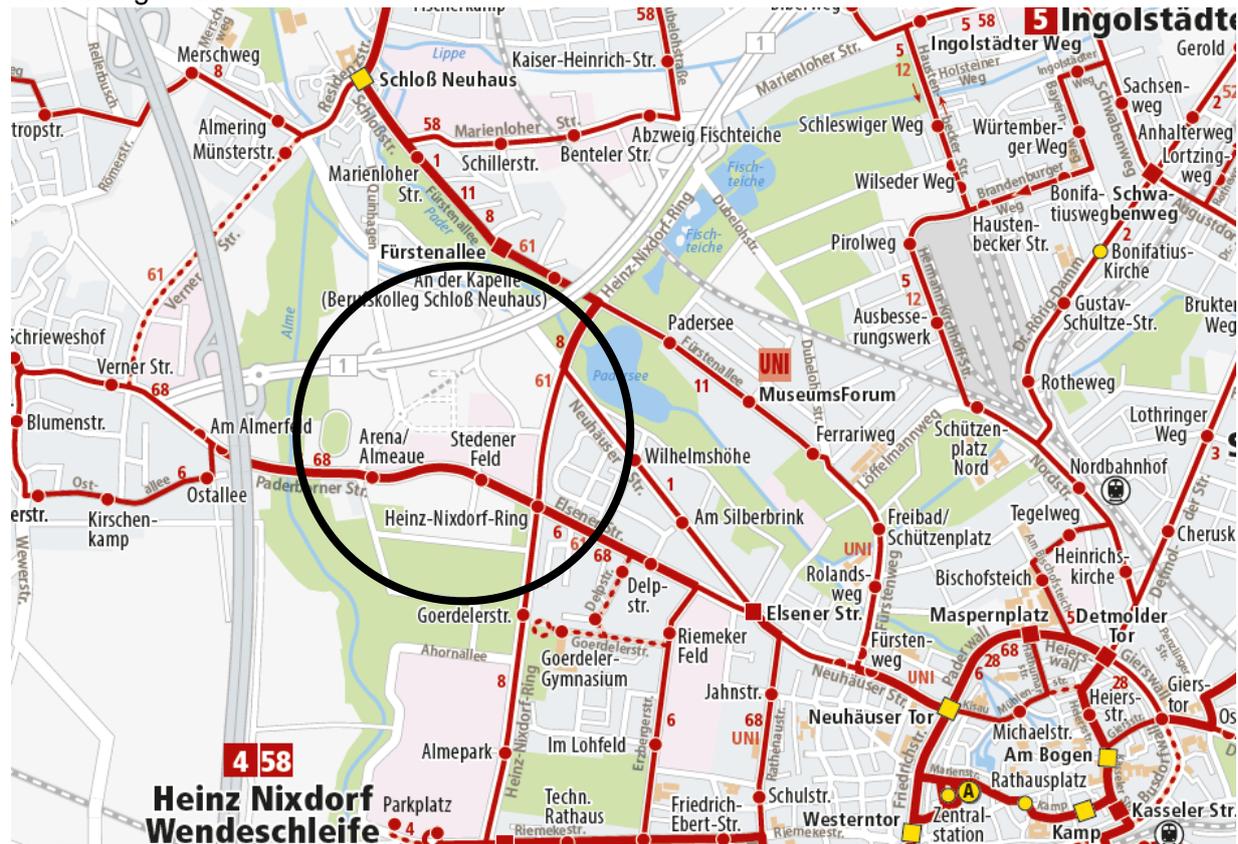
Ebenfalls auf der Paderborner Straße verkehrt die Linie R 45 Paderborn - Delbrück im Stundentakt; nächstgelegene Haltestelle sind ebenfalls die vorgenannten Haltestellen. Auf dem Heinz-Nixdorf-Ring verlaufen die Hauptlinie 8 (Gesseln - Neuenbeken) des PaderSprinters im Halbstundentakt sowie die Nebenlinie 61 (Sande - Schöne Aussicht). Haltestellen hierzu befinden sich am Heinz-Nixdorf-Ring im Kreuzungsbereich mit der Paderborner Straße.

Zusätzliche Linien verlaufen auf der Neuhäuser Straße/Wilhelmshöhe

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

- Hauptlinie 1 des PaderSprinters im 30-Minuten-Takt,
- Regionalbuslinie R 20 Paderborn - Hövelhof der GO.ON über Schloß Neuhaus nach Hövelhof und
- Schnellbuslinie S 40 Paderborn - Delbrück der Gesellschaft DB Ostwestfalen-Lippe-Bus.

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährt.



Stadtplan mit Liniennetzplan des PaderSprinters

6.3 Versorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in umliegenden Straßen vorhanden und können problemlos verlängert werden. Die für den vorbeugenden Brandschutz notwendige Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mind. 2 Stunden kann durch den Versorgungsträger sichergestellt werden.

6.4 Grünordnung

Das Ziel zur Grüngestaltung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A, die sehr positiven gestalterischen Ansätze aus den bereits realisierten angrenzenden Bebauungsplänen auch in den neu zu besiedelnden Bereichen fortzusetzen, bleibt auch im Rahmen der I. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes unverändert bestehen. Dies betrifft sowohl den öffentlichen wie auch den privaten Bereich. Mit den geregelten Maßnahmen wird die städtebaulich angestrebte Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Auch im öffentlichen Straßenraum sind im Sinne eines stark durchgrüneten Gewerbeparks alleinstufige oder einseitige straßenbegleitende Bepflanzungen vorgesehen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

Weiterhin sieht der Entwurf entlang der Bundesstraße 1 die Neuanlage eines Trittsteinbiotopes vor, um aus stadtplanerischen, stadtgestalterischen sowie ökologischen Gesichtspunkten eine notwendige und sinnvolle Verbindung zwischen den Grün- und Freibereichen der Alme und den ökologisch wertvollen Flächen zwischen den Straßen Am Hoppenhof, B 1 und der Münsterstraße zu schaffen. Diese Flächen werden im Rahmen der I. Änderung als private Grünfläche festgesetzt und nicht mehr als Ausgleichsfläche zugeordnet. Mit dieser Regelung wird Rücksicht auf die Verfügbarkeit und die Besitzverhältnisse der Flächen genommen.

Der Baumbestand im Bereich der Einmündung Almeaue/Am Hoppenhof wird weiterhin mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) und darüber hinaus als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich auch ein denkmalwertes Wegekreuz. Dieser Grünbereich bindet unmittelbar an den zuvor beschriebenen Grünkorridor an, rundet das Gebiet ab und erhöht die Aufenthaltsqualität für Besucher.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den weit überwiegenden Teil der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A Gewerbegebiet (GE), für kleinere Teilbereiche Mischgebiet (MI), private Grünflächen, Verkehrsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Im Eckbereich Almeaue/Am Hoppenhof stellt der Bebauungsplan einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Mit der nunmehr geplanten Änderung bleiben die Grundzüge der bisherigen Planung zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, Mischgebietsflächen und den Grünflächen bestehen.

Mit der I. Änderung wird unter besonderer Berücksichtigung des geplanten Bau- und Gartenmarktes an der Stadionallee (Bebauungsplan Nr. SN 303) eine abgestimmte städtebauliche Planung ermöglicht. Es findet eine geringfügige Modifizierung und Anpassung der Verkehrsflächen, der Gewerbegebietsflächen sowie der Mischgebietsflächen statt. Auch wird eine Modifizierung der Zuordnung der Ausgleichsflächen vorgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO

In Anlehnung an den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan soll auch mit der I. Änderung eine qualitätsvolle Gewerbeentwicklung auf den ausgewiesenen Bauflächen nordwestlich der Straße Almeaue ermöglicht werden. Weiterhin wird ein Nutzungsmix aus Produktion, Handwerk, Logistik, Forschung und Verwaltung unter Einschluss von Gastronomie sowie des Beherbergungsgewerbes ermöglicht.

Die nachfolgenden Regelungen werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A übernommen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
- Offene Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

Die vorgenannten Nutzungen werden zugunsten einer gewerblichen Nutzung generell ausgeschlossen.

Mit der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen soll der ursprüngliche Gebietscharakter der bereits bestehenden hochwertigen Gewerbenutzung entwickelt und gestützt werden. Da Aktivitäten dieser Art aufgrund ihrer Emissionen typischerweise nicht in integrierten Stadtgebieten, sondern nur in Gewerbegebieten zugelassen werden können, bleiben die neuen Bauflächen ausschließlich diesen Nutzungszielen vorbehalten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen würde unabhängig vom angebotenen Sortiment aufgrund der höheren Gewinnerwartung und wegen ihres hohen Flächenbedarfs gewerbliche Aktivitäten verdrängen. Neben dem Schutz der GE-Flächen dient der generelle Einzelhandelsausschluss auch dem Schutz der zentren- und wohnungsnahen Grundversorgung.

Im Einzelfall können ggf. Kioske oder ähnliche Kleinstbetriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

In Anlehnung an bereits vorhandene oder neu entstehende Betriebe sind Verkaufsflächen, Schank- und Speisewirtschaften, Schnellimbisse u.ä. ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.
- Schank- und Speisewirtschaften sind im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise z. B. als betriebsbezogene Gastronomie mit abendlichem Publikumsbetrieb zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse und ähnliche Kleinstbetriebe, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig. Mit der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ soll sichergestellt werden, dass lediglich Betriebe angesiedelt werden, die sich in die Gebietsstruktur einfügen und die bestehende verkehrliche Anbindung nicht überlasten. Alle Betriebe des Gastronomiesektors bedürfen einer Einzelfallentscheidung, in der neben der funktionellen und gestalterischen Einbindung auch sichergestellt werden muss, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude erfolgen.

Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Bereich des Gewerbegebietes GE* wurde im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A eine Fremdkörperfestsetzung geregelt, die dem vorhandenen Hofladen eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu einer Größe von max. 800 m² ermöglicht.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

Auch im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes werden dem vorhandenen Hofladen auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 443 durch einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Entwicklungsmöglichkeiten in Form einer so genannten „Fremdkörperfestsetzung“ eingeräumt. Mit der Ergänzung der Verkaufsfläche auf max. 800 m² wird der Hofladen aber flächenmäßig limitiert. Ohne diese Regelung wäre der Betrieb nach der GE-Überplanung mit Einzelhandelsausschluss unzulässig.

Der Hofladen wurde im Juni 2001 als privilegiertes Vorhaben zugelassen, da er einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Nach Einschaltung der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe lagen die Voraussetzungen einer privilegierten Nutzung im Sinne dieser Vorschrift vor, da die angebotenen Waren überwiegend selbst erzeugt werden. Bestandteil der Genehmigung war eine Produktübersicht, über die hinaus keine Fremdprodukte zum Verkauf angeboten werden dürfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A wurde dem Betrieb über die aktuell genehmigte Verkaufsfläche von ca. 530 m² hinaus Möglichkeiten für Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen bis zu einer Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche bei unverändertem Sortiment eröffnet.

Folgende zulässige Handelssortimente wurden definiert:

Futtermittel für Tiere, pflanzliche und tierische Agrarprodukte, landwirtschaftlicher Kleintierhandel und Zubehör, Pflanzen und Zubehör sowie Tierzuchtbedarf.

Mögliche gesamtstädtische Auswirkungen der Erweiterungsmöglichkeiten für den Agrarhandel wurden in einer städtebaulichen Bewertung durch das Geo-Marketing-Institut PRISMA geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Landhandels für zentrale Bereiche in Paderborn, insbesondere für die Paderborner Innenstadt und den Zentrumsbereich des Stadtteils Schloß Neuhaus nach all den Erfahrungen der Gutachter als vollkommen unbedenklich zu bewerten ist.

Zum einen handelt es sich um eine sehr geringe Erweiterungsfläche (rd. 200 m² VKF), zum anderen sind aufgrund der Sortimentsspezifik (nicht zentrenrelevante Sortimente) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Paderborner Innenstadt sowie das Zentrum von Schloß Neuhaus zu befürchten.

Um den im Plangebiet vorhandenen Hofladen mit seiner besonderen Sortimentsspezifika nicht über ein verträgliches, zumutbares und hinnehmbares Maß hinaus in ihren Nutzungsrechten und Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken sowie zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze beizutragen, wird auch im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Regelungen zur Erweiterung, Änderung, Erneuerung und Nutzungsänderung getroffen.

Eine **Erweiterung** der Verkaufsfläche bis zu 800 m² ist für folgende Sortimente zulässig:

Futtermittel für Tiere, pflanzliche und tierische Agrarprodukte, landwirtschaftlicher Kleintierhandel und Zubehör, Pflanzen und Zubehör sowie Tierzuchtbedarf.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten maximalen Verkaufsfläche bestehen städtebaulich keine Bedenken, eine Erweiterung der Verkaufsfläche durchzuführen.

Eine **Änderung** der baulichen Anlage durch bauliche Umgestaltung, ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche, ist allgemein zulässig.

Die vorgenannte Regelung wurde getroffen, um dem Betrieb die Möglichkeit einzuräumen, seine Verkaufsfläche so anzupassen und zu ändern, dass sie in angemessener Weise den Markterfordernissen entspricht. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Regelungen bestehen städtebaulich keine Bedenken, eine Änderung der Verkaufsfläche durchzuführen.

Eine **Erneuerung** der Anlage bzw. der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung ist nur nach Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse in Form eines gleichartigen Gebäudes, gleicher Nutzungsart, gleicher Größe und an gleicher Stelle sowie unter Beibehaltung der genehmigten Sortimente zulässig. Eine Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

Mit dieser Regelung wird im Gegensatz zum freiwillig hingenommenen Verfall bzw. einer aus eigenem Antrieb vorgenommenen Beseitigung der baulichen Anlagen und deren Nutzung Rücksicht auf einen ungewollten Schicksalsschlag bzw. eine Notlage genommen. Insofern ist eine Erneuerung der baulichen Anlage sowie insbesondere der Nutzung städtebaulich vertretbar und hinnehmbar. Eine Erneuerung bedeutet somit die Neuerrichtung einer gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart, an gleicher Stelle und in gleicher Größe.

Eine **Nutzungsänderung** der vorhandenen Verkaufsflächen ganz oder teilweise in eine allgemein zulässige Nutzung ist zulässig. Nutzungsänderungen von Teilflächen der baulichen Anlage sind auch dann zulässig, wenn es auf von der neuen Nutzung nicht betroffenen Flächen bei der bisherigen - gegebenenfalls verkleinerten - Einzelhandelsnutzung bleibt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird ausreichend Rücksicht auf die allgemeinen städtebaulichen Ziele der Stadt Paderborn, der örtlichen Situation und den privaten Belangen genommen. Die Regelung stellt eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Belange und Aspekte dar.

Mischgebiet (MI) - § 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A ist für den Bereich südlich der Kreuzung Almeaue/Am Hoppenhof aufgrund des vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestandes ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der I. Änderung werden diese Planungsziele unverändert übernommen. Diese Regelung berücksichtigt angemessen die Bestandsituation und eröffnet den Eigentümern die Möglichkeit an der Entwicklung des Umfeldes teilzuhaben.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Offene, gewerbliche Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

Die vorgenannten Nutzungen werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen soll der vorhandene und ehemals im Außenbereich liegende Gebietscharakter entwickelt und gestützt werden. Dabei wird besondere Rücksicht auf die Lage im Stadtgebiet, der Nähe zu der in Hochlage liegenden B 1 und der Erschließungssituation genommen. Insbesondere die Erschließungssituation -das Mischgebiet befindet sich im Anschluss der mit einer Wendeanlage ausgebauten Stichstraße „Am Hoppenhof“- sowie die Bestandsbebauung, die kaum Reserven für die ausgeschlossenen

Nutzungen aufweist, sprechen für die getroffene Regelung. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen sollen auch negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und der nahe liegenden Stadtteilzentren vermieden werden.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in den angrenzenden Bereichen bzw. in anderen Gebieten der Stadt Paderborn ausreichende Flächen zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet

Wie im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. SN 260 A geregelt, bleibt im Bereich der Gewerbegebietsflächen die Grundflächenzahl mit 0,8, eine Baumassenzahl von 8,0, eine maximale Dachneigung von 15° sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes getroffen und sichern ein einheitliches städtebauliches Bild im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung. Dieses stadtplanerische Ziel wird für die Gewerbeflächen unverändert beibehalten. Als Dachneigung werden für die Gewerbegrundstücke eine maximale Neigung von 15° sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m geregelt. Diese Festsetzungen wurden bereits bei der Aufstellung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Dieses stadtplanerische Ziel hat sich auch in der Zwischenzeit nicht verändert.

Mischgebiet

Für den Bereich der Mischgebietsflächen setzt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan gemäß BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 fest. Auf die Festsetzung einer maximalen Dachneigung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur verzichtet. Jedoch wird zur Wahrung eines harmonischen Übergangs auf die angrenzende Gewerbebebauung eine abgestufte Höhenentwicklung vorgesehen. So wird die Gebäudekubatur auf eine maximal zweigeschossige Bebauung mit 8,0 m Wandhöhe (WH) und zusätzlich ein zulässiges zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Gesamtgebäudehöhe (GH) von 12,5 m begrenzt.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Rahmen der I. Änderung unverändert übernommen. Die Festsetzungen wahren die Nachbarbelange der Eigentümer untereinander, schaffen aber gleichzeitig einen guten Übergang zu den angrenzend festgesetzten Gewerbeflächen.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Vollgeschosse sind weiterhin vielfältige Variationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich.

7.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der Gewerbeflächen bleibt weiterhin eine abweichende vormals besondere Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Für den Bereich der Mischgebietsflächen wird wie bisher auch eine offene Bauweise geregelt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die eine max. Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Mit den vorgenannten Regelungen sind vielfältige Grundrissgestaltungen und Gebäudeformen zulässig und möglich, die den festgesetzten Nutzungszwecken entsprechen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; dabei ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein begrünter Randstreifen von 1 m Tiefe einzuhalten.

7.4 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Bedingt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 und der damit veränderten Mischgebietsausweisung sowie der Aufgabe der Stichstraße und des Fußweges im Bereich der Flurstücke 1058 und 443 findet mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A auch eine geringfügige Modifizierung der Baugrenzen statt. Die Baugrenzen werden im Bereich der Flurstücke 443 und 1058 nunmehr parallel zum Verlauf der Straße Almeaue festgesetzt. In den Mischgebietsflächen berücksichtigen die Baugrenzen die veränderte Gebietsausweisung sowie die aktuelle Grundstückssituation.

7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes ist an das örtlich und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Ausweisung von Straßenverkehrsflächen für die Straße Im Quinhagen, der Stadionallee mit Kreisverkehr, der Straße Stedener Feld sowie dem vom Kreisverkehr abgehenden Teil der Almeaue keine Veränderung vorgenommen. Die Dimensionierung der vorgenannten Verkehrsflächen wurde für die städtebaulich angestrebte Gewerbegebietsnutzung ausgelegt und berücksichtigt bereits das zukünftige Verkehrsaufkommen.

Aufgegeben wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 die von der Stadionallee abgehende und in nördlicher Richtung zur Almeaue verlaufende Erschließungsstraße. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes besteht auch für die auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstücke 443, 1840 und 1058 in westlicher Richtung verlaufende Stichstraße keine städtebauliche Notwendigkeit mehr. Mit dem Wegfall der Stichstraße erübrigt sich auch die bisher festgelegte fußläufige Verbindung der Stichstraße zur Straße Im Quinhagen. Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke reicht es aus, den vom Kreisverkehr nach Nordosten abgehenden Straßenverlauf im Trassenverlauf der heutigen Almeaue zu verlängern und mit einer für ein Gewerbegebiet ausreichend bemessenen Wendeanlage zu versehen. Die erforderliche Wendeanlage wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 abgesichert. Die Verbindung zwischen der vorgenannten Wendeanlage sowie der Straße Am Hoppenhof soll nur als Geh- und Radweg im Bereich der heutigen Wegetrasse erfolgen.

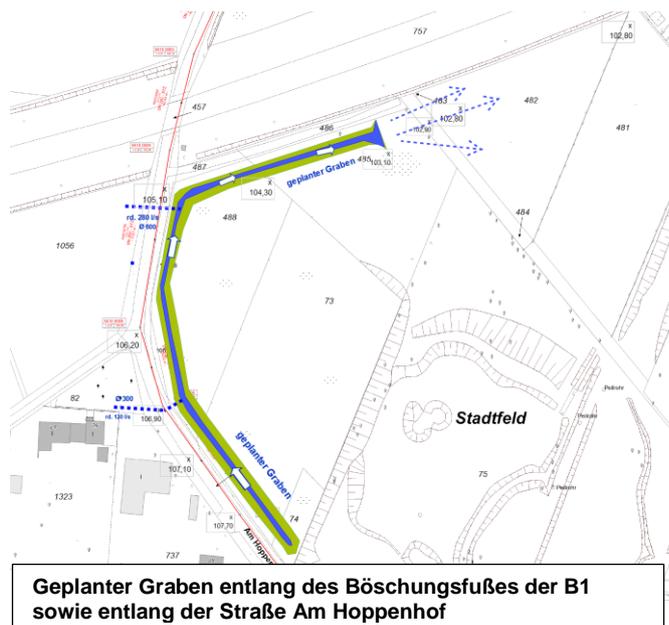
Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Dies hat besonders Bedeutung für die beidseitigen Baumreihen entlang der Stadionallee, die unverzichtbares Element des städtebaulichen Entwurfs sind. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen und die Platz-/Einmündungsgestaltung sind Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Standorten möglich sind.

Grundsätzlich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der endgültigen straßenbegleitenden Grüntrassen und besonders im Bereich der Baumstandorte unzulässig. Davon ausgenommen sind Leitungsquerungen wie z. B. für Hausanschlüsse. Im Wurzelbereich von Bäumen sind in diesem Fall Schutzmaßnahmen zu treffen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der ausgebauten Straße Im Quinhagen dem ausgebauten Teilstück der Stadionallee mit Kreisverkehr, der Straße Am Hoppenhof sowie der Straße Stedener Feld vorhanden. Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen des notwendigen Ausbaues des heutigen Wirtschaftsweges Almeaue, zwischen dem Kreisverkehr und der Straße Am Hoppenhof, ist nur eine Straßenentwässerung für das anfallende Niederschlagswasser geplant. Aufgrund der topographischen Verhältnisse müssen die gewerblichen Bauflächen, auf der Nordwestseite der Almeaue, ihre Schmutz- und Niederschlagsentwässerung in Hanglage nach Norden in Richtung B 1 und weiterführend zur

Straße Im Quinhagen und Am Hoppenhof ausrichten. In der Straße Im Quinhagen befindet sich neben einem Schmutzwasserkanal auch ein Regenwasserkanal. Die Gewerbegebietsflächen des Flurstücks 443 müssen sich deshalb kanaltechnisch zur Straße Im Quinhagen ausrichten. Da das Flurstück 443 direkt an die Straße Im Quinhagen angrenzt, ist ein Anschluss der notwendigen Schmutz- und Regenwasseranschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz problemlos sichergestellt und damit die kanaltechnische Erschließung für das vorgenannte Grundstück gewährleistet. Die Bauflächen des Flurstücks 1058 grenzen nicht direkt an der Straße Am Hoppenhof an. Durch



die Festsetzung eines Leitungsrechtes, vom Flurstück 1058 zuerst in nördlicher Richtung und vom Böschungsfuß der B 1 zur Straße Am Hoppenhof, kann die kanaltechnische Erschließung für das vorgenannte Grundstück sichergestellt werden. In der Straße Am Hoppenhof befindet sich lediglich ein Schmutzwasserkanal. Deshalb ist vorgesehen, das auf den Gewerbeflächen des Flurstücks 1058 anfallende Niederschlagswasser ab der Straße Am Hoppenhof über einen offenen Graben auf städtischen Flächen, entlang des Böschungsfußes der B 1 abzuleiten. Die notwendige Vorflut kann somit sichergestellt werden. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, die Zustimmung wurde in Aussicht gestellt.

Die Flächen mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes (Flurstücke 1058, 1057 und

1056) sind bis auf das Flurstück 1057, dieses befindet sich im Eigentum der Stadt Paderborn, im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Unter Berücksichtigung dieser Situation ist die Umsetzung und Realisierung des Schmutz- und Regenwasserkanales mühelos durchführbar.

Die bebauten Flächen des Mischgebietes sind an dem in der Straße Am Hoppenhof vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Als Flächenversickerung in den Untergrund erfolgt derzeit die vorhandene Niederschlagsentwässerung der versiegelten Flächen des Mischgebietes. Bei einer weiteren Bebauung und damit Versiegelung der Mischgebietsflächen besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in den geplanten Graben auf der Ostseite der Straße Am Hoppenhof einzuleiten. Für das Flurstück 1323 besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das Niederschlagswasser an den neu zu verlegenden Regenwasserkanal der Straße Almeaue anzuschließen. Diese Lösung wird seitens des Stadtentwässerungsbetriebes (STEB) favorisiert.

Für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Flächen der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1058 sowie Flur 1, Flurstücke 1323 und 737 ist gem. der Einstufung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26. Mai 2004 eine Regenwasserbehandlung mittels dezentraler Behandlungsanlagen durchzuführen. Die Behandlungsanlagen müssen vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) freigegeben sein.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte ist die gewählte Ableitung des Schmutz- und Regenwassers technisch und wirtschaftlich sinnvoll sowie problemlos umsetzbar.

7.7 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlasten und Naturdenkmalen vor.

Der Bildstock im Einmündungsbereich Almeaue/Am Hoppenhof ist in der Denkmalliste der Stadt Paderborn als Baudenkmal aufgenommen.

Wegen der günstigen Siedlungslage und der Nachbarschaft von vorhandenen Siedlungsspuren, die von der vorrömischen Eisenzeit bis zum Mittelalter reichen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Planungsgebiet archäologische Spuren einer historischen Besiedlung vorzufinden sind.

Aus den vorgenannten Gründen wurde mit der LWL -Archäologie für Westfalen- im Vorfeld vereinbart, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten Sondierungen vorzunehmen sind. Hierzu eignen sich insbesondere die Erschließungstrassen. Dies gewährleistet, dass das Risiko, archäologische Bodendenkmäler mitten in der Bauphase zu entdecken, im Vorfeld abgeschätzt werden kann und gibt darüber hinaus Planungssicherheit. Im vorliegenden Fall bietet sich die Trasse der Stadionallee an, zumal sie über eine Breite ausgebaut werden soll, die einen zuverlässigen Einblick in den Boden ermöglicht. Durch die archäologische Untersuchung auf der Straßentrasse der Stadionallee wird bekannt, ob Bodendenkmäler auf angrenzenden Bauflächen zu erwarten sind. In diesem Fall sind ggf. auch im Bereich der Bauflächen weitere Sondierungen erforderlich.

Zu den vorgenannten Aspekten wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf mögliche archäologische Funde hinweist.

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Bei Tiefbauarbeiten ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist 14 Tage vor Tiefbauarbeiten die Stadtarchäologie Paderborn (LWL - Archäologie für Westfalen / Stadtarchäologie Paderborn, Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 / 6931797) zu informieren.

Mit dem vorgenannten Hinweis und den im Vorfeld stattfindenden Sondierungen werden die Belange der Bodendenkmalpflege angemessen berücksichtigt.

7.8 Immissionsschutz

Bei der Planung von Gebieten mit gewerblicher Nutzung ist die Zulässigkeit von Nutzungen so zu definieren, dass Störungen auf angrenzende Wohnbereiche nicht entstehen können.

Dies ist z. B. durch Abschirmungen oder sonstige aktive Maßnahmen zur Lärmbschränkung möglich. Alternativ können auch „Lärmkontingente“ für die künftige Nutzung des Gewerbegebietes festgesetzt werden. Das Gebiet wird dabei in unterschiedlich laute Zonen unterteilt, deren maximal zulässige Schallabstrahlung exakt zu definieren ist, um für die lärmempfindlichsten Immissionspunkte in der Nachbarschaft die geltenden Immissionswerte bei Tag und Nacht einhalten zu können.

Aus den vorgenannten Gründen wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A im Jahre 2008 auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie des zuvor benannten Immissionsschutzes Lärmimmissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt, die auf der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer vom 06.08.2008 sowie der DIN 45691 beruhen. Danach sind die Lärmemissionskontingente so festzulegen, dass die sich hieraus ergebenden Gesamtimmissionskontingente (L_{IK}) an den einzelnen Immissionsorten unter den sog. Planwerten liegen. Diese ergeben sich gemäß DIN 45691 aus den vorgegebenen Immissionsrichtwerten (IRW) abzüglich der vorhandenen Vorbelastung der außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

Mit den auf der vorgenannten Basis festgesetzten Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) wurde ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen baulichen Nutzung (GE und MI) sowie der gewerblichen Bauflächen untereinander sichergestellt.

Durch den Wegfall einer Stichstraße und die damit verbundene Modifizierung der Bauflächen, die Planung eines Bau- und Gartenmarktes (vormals gewerbliche Baufläche) im angrenzenden Bereich sowie der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers aus der frühzeitigen Beteiligung zu den Lärmkontingenten, wurde eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Lärmkontingentierung notwendig. Mit der Überprüfung wurde die DEKRA Automobil GmbH aus Bielefeld beauftragt.

Geprüft wurde, ob sich mit der im Zusammenhang der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ verbundenen Reduzierung der Mischgebietsflächen sowie der im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A geplanten Modifizierungen der gewerblichen Bauflächen nicht höhere Lärmkontingente in den vorgenannten gewerblichen Bauflächen zuordnen lassen. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte die in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer des Landhandels und der Stadt Paderborn vereinbarten Auflagen zum Lärmschutz nicht zugunsten des Eigentümers modifiziert werden könnten.

Die von der DEKRA durchgeführte Prognose von Schallimmissionen (Bericht Nr.: 21486/A26930/553391232-B02) vom 30.04.2018 verdeutlicht, dass die ermittelten Lärmimmissionskontingente in weiten Bereichen den bisherigen Kontingenten entsprechen müssen. Dies gilt insbesondere für die Gewerbeflächen im Bereich des Hofladens an der Almeaue/Ecke Im Quinhagen. Eine höhere Kontingentierung dieser Flächen würde zu einer Überschreitung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten im Umfeld führen, da hier die Immissionsrichtwerte durch die vorgesehene Kontingentierung bereits vollständig ausgeschöpft sind.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Lärmkontingentierung wird im Gutachten, auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, für die modifizierten Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A eine Kontingentierung vorgeschlagen, die sich wie bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A in zwei Teilflächen (Teilfläche F 1 und Teilfläche F 2) gliedert. Die Kontingentierung im Bereich des bestehenden Hofladens, Almeaue/Ecke Im Quinhagen sowie nördlich und östlich angrenzende Bereiche, im Gutachten mit F 1 benannt, dürfen dabei höchstens in Höhe der bestehenden Kontingentierung liegen. Bedingt durch die Modifizierung der Bauzonen wird die Teilfläche F 2 in den östlichen Gewerbebereich verlagert und dient als Puffer zum unmittelbar angrenzenden Mischgebiet (Übergangsbereich) und muss daher etwas niedrigere Lärmimmissionskontingente aufweisen. Dieser Vorschlag stellt eine geringfügig modifizierte Aufteilung der Lärmimmissionskontingente durch F 1 und F 2 dar.

Die in der Prognose von Schallimmissionen vorgeschlagenen Werte der Teilfläche F 1 entsprechen -wie zuvor bereits dargelegt- den bisher festgesetzten Kontingenten von tags 63 dB(A) und nachts 48 dB(A). Für die neu verortete Teilfläche F 2 werden Werte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgeschlagen. Diese Kontingente liegen tags 2 dB(A) und nachts 2 dB(A) höher als die bisher für F 2 geregelten Lärmimmissionskontingente von tags 58 dB(A) und nachts 43 dB(A). Für den im Nahbereich des Mischgebietes liegenden Bereich findet mit der Neuregelung der Flächen eine geringfügige Neuordnung und Umverteilung der Lärmimmissionskontingente statt. Während für die Teilfläche F 2, im Nahbereich der Mischgebietsflächen eine geringfügige Reduzierung der Lärmkontingente der Gewerbeflächen ermittelt wurde, wird für westlich angrenzende Bereiche eine Erhöhung der Lärmkontingente errechnet. Nach Aussage des Gutachtens wird mit

den vorgenannten Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Mischgebiet gewährleistet, ohne die gewerbliche Nutzung über ein zumutbares Maß einzuschränken.

Die vorgenannten Lärmemissionskontingente stellen dabei typische Werte für gewerbliche Nutzungen dar und lassen weiterhin eine Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen und Anlagen zu. Dabei folgt die Gliederung der Teilflächen dem Prinzip einer Reduzierung der Emissionen im nahen Umfeld der schutzwürdigen Bebauung, ohne die Funktion eines Gewerbegebietes übermäßig zu beschränken.

Die Stadt Paderborn schließt sich den Ausführungen des Gutachtens an.

Unter Berücksichtigung der Aussagen aus der Prognose von Schallimmissionen und der planerischen Absicht der Stadt Paderborn in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und dabei die Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Struktur zu berücksichtigen und zur Schaffung notwendiger Arbeitsplätze beizutragen werden mit der I. Änderung nunmehr folgende Lärmimmissionskontingente festgesetzt:

F 1	tags 63 dB(A)	nachts 48 dB(A)
F 2	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)

Im Zusammenhang mit der Kontingentierung des Plangebietes und seinem direkten Umfeld ist darauf hinzuweisen, dass im nahen Umfeld (Bebauungsplan Nr. SN 189 A) auch gewerbliche Bauflächen bestehen, die keiner Emissionsbeschränkung unterliegen und in diesem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ihren Standort finden können.

7.9 Werbeanlagen

Das Plangebiet als Bestandteil des Gewerbebereiches zwischen der Paderborner Straße, B 1, Münsterstraße und dem Heinz-Nixdorf-Ring ist von nicht unerheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild der Bischofs- und Universitätsstadt Paderborn. Deshalb war es bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A in den Jahren 2007 und 2008 Ziel der städtebaulichen Planung, den vorgenannten Bereich zu einem Stadtbereich mit gestalterischen Qualitäten zu entwickeln. Hierbei waren auch Werbeanlagen von großer Bedeutung.

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

Die gestalterischen Zielvorstellungen haben auch im Rahmen der I. Änderung weiterhin Bestand. Unter Berücksichtigung des veränderten Planbereiches und der modifizierten Umgebungsbebauung (Bau- und Gartenmarkt) werden mit der I. Änderung aber modifizierte Festsetzungen getroffen.

Es wird folgende Regelung vorgenommen:

Größe, Ausladungen und Anbringungsort

Für Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 % (Hornbach $\frac{1}{4}$ der Wandfläche) der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzschaltungen sind unzulässig.
- Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen gelten folgende Regelungen:

- Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. ein Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 10,0 m, Pylone eine Höhe von 6,0 m und Standtransparente sowie Hinweistafeln eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

8. Umweltbelange

8.1 Vorprüfung des Einzelfalles

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A im Jahre 2008 wurden im Rahmen eines Umweltberichtes alle umweltrelevanten Aspekte eingehend betrachtet und begutachtet. Im Umweltbericht wurden auch die durch die bauliche Inanspruchnahme ausgelösten Kompensationsflächen ermittelt. Im Bebauungsplan wurden auf Basis des Umweltberichtes entsprechende Festsetzungen und Zuordnungen getroffen.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen. Da sich die Grundfläche des Änderungsgebietes zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern bewegt, ist vor diesem Hintergrund eine Vorprüfung des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Die Anlage gliedert sich in zwei Abschnitte.

In Abschnitt 1 (Unterpunkte 1.1 bis 1.5) wird nach den Merkmalen der Bebauungsplanänderung insbesondere in Bezug auf dessen Ausmaß, das eventuell das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 14 b Abs. 3) berührt oder andere Pläne und Programme beeinflusst bzw. in Bezug auf die Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen oder für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften, gefragt.

Da sich die geplanten Änderungen in engen Grenzen bewegen und die im Ursprungs-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in ihren Grundzügen erhalten bleiben, kommt nach überschlägiger Prüfung keines der aufgeführten Kriterien zum Tragen.

In Abschnitt 2 (Unterpunkte 2.1 bis 2.6) geht es um die Merkmale der möglichen Auswirkungen und um die von der Bebauungsplanänderung voraussichtlich betroffenen Gebiete. Gefragt wird u. a. nach Intensität und Nachhaltigkeit potentieller Auswirkungen, nach den Risiken für die Umwelt und ihrer räumlichen Ausdehnung. Der Unterpunkt 2.6 ist in weitere Unterpunkte unterteilt (Unterpunkte 2.6.1 bis 2.6.9). Unter diesen Punkten werden Gebiete, wie Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Gebiete von

archäologischer Bedeutung usw., aufgeführt, auf die sich die Bebauungsplanänderung eventuell auswirken könnte.

Auch nach überschlägiger Prüfung der Einzelaspekte des Abschnittes 2 kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung nicht so gravierend sind, dass eines der in diesem Abschnitt genannten Kriterien zur Anwendung kommt.

Zusammenfassend kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren geändert werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist allerdings uneingeschränkt anzuwenden.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A war die Artenschutzprüfung in ihrer heutigen Ausprägung noch nicht obligatorisch.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts durch ein externes Ingenieurbüro wurden allerdings die Auswirkungen der Planaufstellung auf im Planungsraum tatsächlich bzw. potentiell vorkommende, besonders und streng geschützte Tierarten untersucht. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Untersuchungsergebnisse der auf das Plangebiet einwirkenden Vorbelastungen sowie fehlender Habitatstrukturen nicht davon auszugehen ist, dass besonders oder streng geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden.

Diese Aussage hat auch aktuell noch Bestand. Die Vorbelastungen sind durch die im Bebauungsplangebiet und in dessen Umfeld stattfindenden Aktivitäten eher noch größer geworden. Hinweise auf europäisch geschützte Arten konnten in den letzten Jahren nicht erbracht werden. Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen lässt sich daher aus der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A und den damit verbundenen marginalen Modifikationen kein Erfordernis für eine nachgeschaltete Artenschutzprüfung ableiten. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der vorliegenden Informationen kommt das Fachamt zu der Einschätzung, dass durch die Planänderung artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

8.3 Klima

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und -ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Der neu eingeführte § 1a Abs. 5 BauGB, wonach die „Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“, ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Abwägungsvorbehalt).

Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Global Klima

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hierbei sollen insbesondere Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden, sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen. Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.

Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Zu Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen an den unvermeidlichen Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren, eine Schädigung auszuschließen und die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.

In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen. Zunehmende Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. Im Gebiet der vorliegenden I. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 260 A ist zunächst zu berücksichtigen, dass hier bereits aufgrund der Ursprungspläne eine gewerbliche Nutzung mit erheblichem Versiegelungsgrad auf privaten Flächen sowie auch auf öffentlichen Verkehrsflächen zulässig war. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A wird weiterhin die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen in Siedlungsbereiche vorbereitet. Die vorhandenen unversiegelten im Wesentlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen nehmen eine gewisse Funktion für das örtliche Klima als Kaltluftentstehungsgebiet ein. Aufgrund ihrer untergeordneten Größe wird diese jedoch eher als geringfügig eingestuft.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen und Solaranlagen zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Vor dem Hintergrund wird von Festsetzungen im Hinblick auf Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien abgesehen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung für die festgesetzte gewerbliche Nutzung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung

aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die jeweiligen Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Örtlicher Klimaschutz

Für das Stadtgebiet Paderborn liegt ein Klimagutachten des Büros für Umweltmeteorologie im Entwurf von 2015 vor, welches als Grundlage für die nachfolgenden Beurteilungen herangezogen wird.

Für das Stadtgebiet sind die meteorologischen Daten der Wetterstation Bad Lippspringe, ausgehend vom Zeitraum 1961 bis 1990, maßgebend. Die mittlere Jahrestemperatur in diesem Zeitraum liegt bei 8,9°C. Weitere ausgewertete Zeitreihen der Wetterstation Bad Lippspringe von 1951 bis zum Jahr 2010 machen deutlich, dass ein ansteigendes Temperaturniveau vorliegt. Im Durchschnitt wurden im Stadtgebiet 1.448 Sonnenstunden gemessen (Büro für Umweltmeteorologie 2014).

Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt 913,6 mm, wobei der Niederschlag relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt fällt. Städte insbesondere in der Größenordnung von Paderborn wirken sich nur sehr bedingt auf die örtlichen Niederschläge aus (Büro für Umweltmeteorologie 2014).

Der Planungsraum ist als Offenlandklimatop dargestellt, welches von nahen regional bedeutsamen Kaltluftabflüssen sowie von regional bedeutsamen Luftströmungen profitiert. Das Gebiet liegt in einem von nächtlicher Kaltluft beeinflussten Bereich, wodurch eine nächtliche Abkühlung vorhanden ist. Der Wind weht am häufigsten aus südwestlicher Richtung, was großklimatischen Erwartungen entspricht. Über die Jahre nimmt nachts die Häufigkeit von nordöstlichen Winden zu (Büro für Umweltmeteorologie 2014).

Durch die B 1 und BAB 33 in Dammlage sowie die fortschreitende Bebauung ist die Ausgleichsfunktion für Belastungsräume, anhand von Frei- und Grünflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete wirken und Belüftungsschneisen (Grüngürtel, Gewässer), bereits deutlich eingeschränkt. Jedoch liegen im Untersuchungsgebiet keine starken Belastungsräume vor, was auf die relativ ländlichen Strukturen zurückzuführen ist (GASSE + SCHUMACHER 2008). Zeitweise bestehen Belastungen der Luftqualität durch die Abgasbelastungen der Straßen und der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Stäuben und Gerüchen, allerdings liegen keine erheblich störenden Belastungen vor. Durch die Gewerbegebiete, das Möbelhaus und den geplanten Baumarkt werden keine bedeutsamen Geruchs- und Staubemissionen produziert. Eine Verbesserung der Luftqualität wird durch die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände im Gebiet unterstützt, sie filtern die Stäube und Schadstoffe aus der Luft.

Ausgehend von den vorangeführten Punkten ist insgesamt nicht mit gravierenden negativen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass das vorherrschende Klima durch die Änderung des Bebauungsplans weitestgehend erhalten bleibt.

8.4 Ausgleich/Kompensation

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A findet in Teilbereichen auch eine Neuordnung der erforderlichen Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen sowie gewerbliche Bauflächen statt. Da sich die bisher für den Eingriff durch Verkehrsflächen festgesetzten Ausgleichsflächen im privaten Besitz befinden (entlang der Bundesstraße 1) und auch kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, werden diese Flächen im

Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese Bereiche werden aber im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A weiterhin als private Grünflächen festgesetzt. Mit der vorgenannten Maßnahme kann weiterhin die notwendige Freiraumverbindung zwischen den Grün- und Freibereichen der Alme und den ökologisch wertvollen Flächen zwischen der Straße Am Hoppenhof, B 1 und der Münsterstraße sichergestellt werden. Ein erster Teilabschnitt dieser Vernetzung ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeue-Hoppenhof“.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden nunmehr abweichend von den Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A mit der I. Änderung des Bebauungsplanes alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vollständig außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Der bilanzierte Ausgleichsbedarf für den Eingriff durch die gewerblichen Bauflächen, nördlich der Straße Almeue, wird dabei weiterhin in der Gemarkung Kleinenberg nachgewiesen. Da die Flächen entlang der B 1 -wie zuvor dargelegt- nicht mehr als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, findet eine Kompensation hierfür auf Flächen der Stadt Paderborn im ehemaligen Landesgartenschau Gelände im Ortsteil Schloß Neuhaus statt.

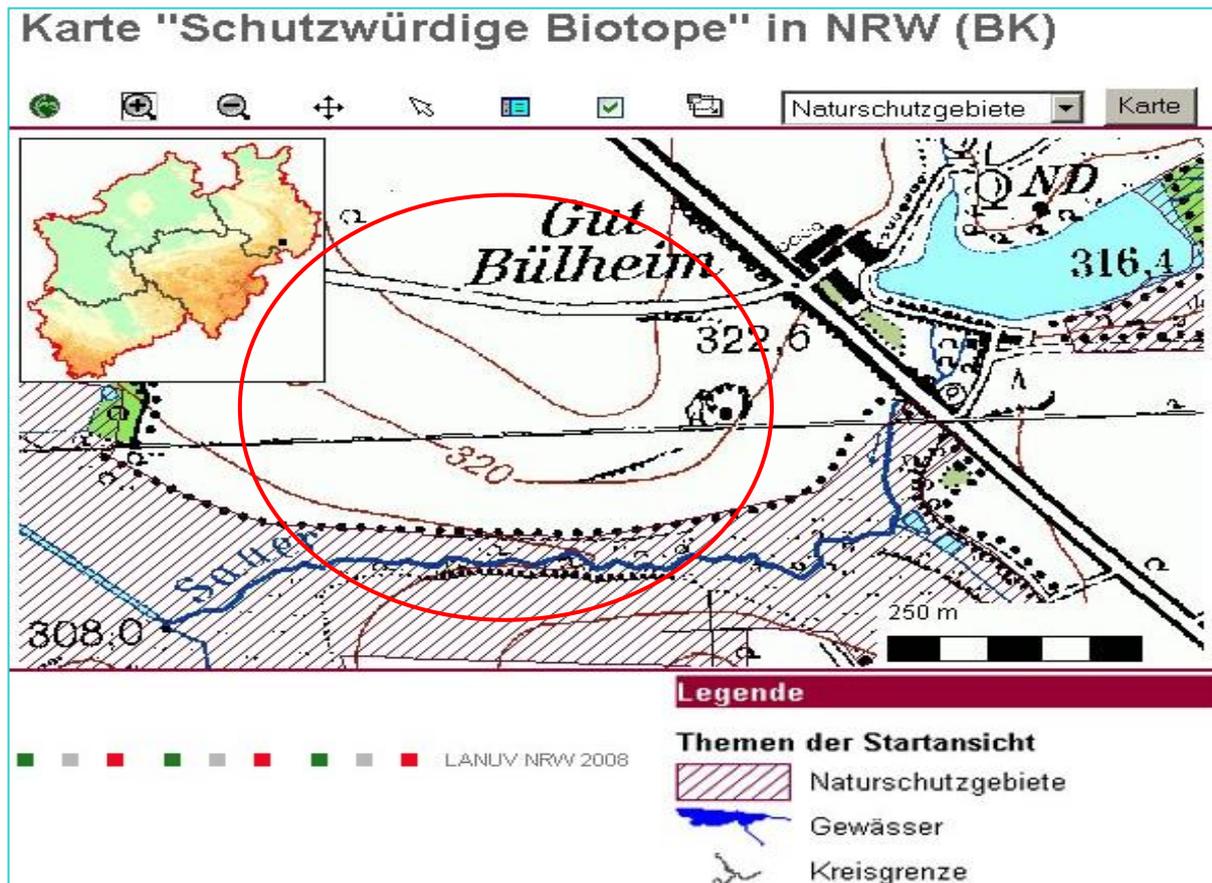
Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ werden auch weiterhin Straßenverkehrsflächen geregelt (Holländische Rampe an der B 1, Im Quinhagen, Almeue, Stadionallee und Stedener Feld), die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeue/Hoppenhof“ bzw. des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ festgesetzt wurden. Auch wurde in den vorgenannten Plänen eine exakte Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs vorgenommen. Die nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A vorgenommene Zuordnung, in der Bilanzierung mit Nr. 4, 5, 6, 8, 9 und 10 gekennzeichnet, übernimmt unverändert die Zuordnung aus den vorgenannten Plänen. Dabei berücksichtigt die nachfolgend geregelte Zuordnung zum einen die durch Bebauungsplanüberschneidungen veränderten Flächengrößen und dient darüber hinaus zur Klarstellung und erneuten rechtlichen Absicherung.

Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Paderborn

Der Ausgleichsbedarf für die Verkehrsflächen der Stadionallee und Teilflächen der Straße Almeue, im nachfolgenden Eingriffsplan mit 3 gekennzeichnet, werden nunmehr auf Teilflächen der städtischen Grundstücke der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12, Flurstücke 476, 456, 457, 470 und 650 „Kruggelfeld“ nachgewiesen. Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich um Bereiche des ehemaligen Landesgartenschau Geländes. Zur ökologischen Aufwertung wurden hier im Umfeld des Krebsbaches Renaturierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Strukturanreicherung durchgeführt, die der natürlichen Sukzession unterliegen. Aus den vorgenannten Gründen können diese Bereiche mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 angerechnet werden. Die vorgenannten Flächen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Paderborn abgestimmt.

Ausgleichsflächen außerhalb des Stadtgebietes von Paderborn

Bei den zugeordneten Kompensationsflächen 1 und 2 handelt es sich um Flächen außerhalb des Stadtgebietes von Paderborn in der Gemarkung Kleinenberg, die bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Paderborn zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt wurden.



Kompensationsflächen in der Gemarkung Kleinenberg

Diese unmittelbar westlich der B 68, gegenüber dem Gut Bülheim gelegenen Flächen arrondieren durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen das südlich angrenzende Naturschutzgebiet Sauertal. Für die beabsichtigte Nutzung als Kompensationsfläche wurde mit dem Eigentümer bereits im Jahre 2001 ein entsprechender Gestattungsvertrag zur Nutzung einer 50.000 m² großen Teilfläche des insgesamt 193.836 m² großen Gesamtgrundstücks Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Nr. 132 abgeschlossen. Mit einem weiteren Vertrag aus dem Jahre 2001 wurde diese Fläche um weitere 20.000 m² erweitert.

Die vorgenannten Bereiche wurden in das Kompensationsflächenkataster des Kreises Paderborn aufgenommen. Darüber hinaus besteht eine grundbuchliche Absicherung im Grundbuch von Kleinenberg, Blatt 706 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Recht auf Anlegung und Unterhaltung einer Ausgleichsfläche.

Die zugeordneten Kompensationsflächen 4, 5, 6, 8 und 10 befinden sich im Bereich des städtischen Grundstücks der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am „Rottberg“. Auf dem Grundstück wurde zwischenzeitlich eine extensive Bewirtschaftung eingeführt, die Renaturierung des auf der Fläche vorhandenen Quellbereichs und seines Abflusses sowie die Pflanzung von Stieleichen und Kopfweiden entlang der Nordseite der Fläche vorgenommen. Die Fläche kann mit einem Aufwertungsfaktor von 0,7 Berücksichtigung finden.

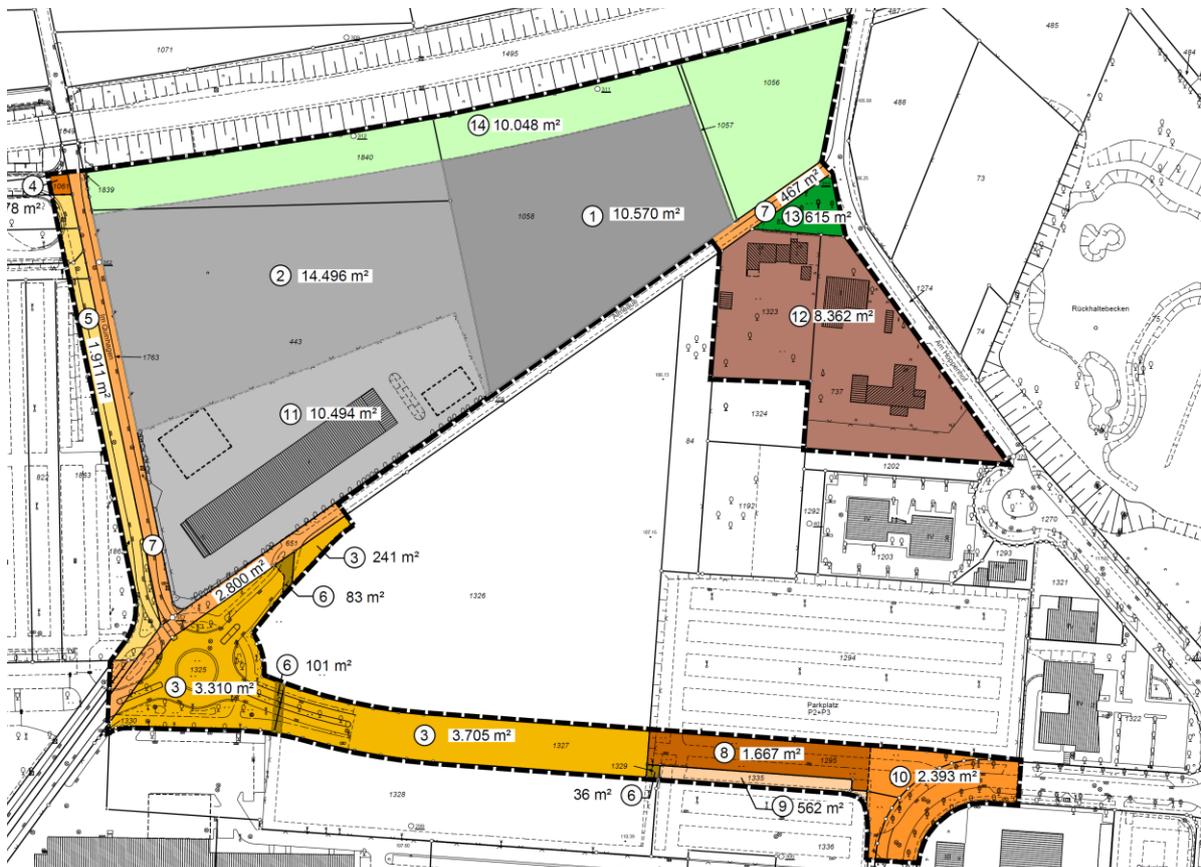
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

Die Kompensationsfläche¹⁰ befindet sich im Bereich des städtischen Grundstücks der Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstück 2326 teilweise (Kataster-Nr. 165) „Im Lipphorn“. Auf dem Grundstück wurden zwischenzeitlich ökologische Aufwertungsmaßnahmen wie z. B. eine Flächenextensivierung, Strukturanreicherung durch Pflanzung wegbegleitender Baum- und Strauchreihen und die Anlage von Blänken vorgenommen, die einen Aufwertungsfaktor von 0,5 ergeben.

Die exakte Ermittlung der auszugleichenden Flächen ist dem nachfolgenden Eingriffsplan sowie der Bilanzierung zum Ausgleichs- und Kompensationsbedarf zu entnehmen. Zur Art und Umsetzung der auf dem Kompensationsflächen auszuführenden Maßnahmen wird auf die vorgenannten Erläuterungen sowie auf den Eingriffs- und Zuordnungsplan mit seinen Grünordnungsplänen verwiesen, der Teil dieses Bebauungsplanes ist.

Bilanzierung zum Ausgleichs- und Kompensationsbedarf der I. Änderung SN 260 A

Ermittlung des Kompensationsbedarfs					
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Fak.	Summe
Gesamtfläche Plangebiet	71.939 m²				
Gewerbegebiete					
Gewerbegebiet nördlich Almeaue Nr. 1	10.570 m ²	0,8	8.456 m ²	1	8.456 m ²
Gewerbegebiet nördlich Almeaue Nr. 2	14.496 m ²	0,8	11.597 m ²	1	11.597 m ²
Gewerbegebiet nördlich Almeaue Nr. 11 nicht ausgleichspflichtig, da bei Planaufstellung Bestand	10.494 m ²	0	0	0	0
Private Grünfläche Nr. 14 nicht ausgleichspflichtig	10.048 m ²		0	0	0
Summe Ausgleich Gewerbegebiet					20.053 m²
Verkehrsflächen					
Kreisverkehrsplatz, Stadionallee und Almeaue Nr. 3	7.256 m ²	1	7.256 m ²	0,77	5.587 m ²
Im Quinhagen/Holländische Rampe Nr. 4 bereits zugeordnet durch B-Plan SN 260 A	78 m ²	1	78 m ²	0,77	60 m ²
Im Quinhagen Nr. 5 bereits zugeordnet durch B-Plan SN 260 A	1.911 m ²	1	1.911 m ²	0,77	1.471 m ²
Stadionallee/Almeaue Nr. 6 bereits zugeordnet durch B-Plan SN 260 A	220 m ²	1	220 m ²	0,77	169 m ²
Im Quinhagen/Almeaue Nr. 7 nicht ausgleichspflichtig, da bei Planaufstellung Bestand (2.800 m ² + 467m ²)	3.267 m ²	0	0	0	0
Stadionallee Nr. 8 bereits zugeordnet durch B-Plan SN 260 A	1.667 m ²	1	1.667 m ²	0,77	1.283 m ²
Stadionallee Nr. 9 bereits zugeordnet durch B-Plan SN 260 A	562 m ²	1	562 m ²	0,77	433 m ²
Stedener Feld Nr. 10 bereits zugeordnet durch B-Plan SN 260 A	2.393 m ²	1	0 m ²	0,77	1.843 m ²
Straßenverkehrsfläche Gesamt	17.354 m²				
Der Eingriffsfaktor von 0,77 ergibt sich durch Minderungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen (Verkehrsgrün/Allee) und wurde bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A angewandt.					
Summe Ausgleich Verkehrsflächen					10.846 m²
Mischgebiet					
Mischgebiet Nr. 12 nicht ausgleichspflichtig, da bei Planaufstellung Bestand	8.362 m ²	0	0	0	0
Grünfläche					
Fläche für Maßnahmen zum Schutz Nr. 13	615 m ²	0	0	0	0
Ausgleichsbedarf Gesamt					30.899 m²



Flächenermittlung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A

Zuordnung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Dem Eingriff gewerbliche Baufläche in der Größenordnung von 8.456 m², im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnet, werden auf dem Grundstück der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 132 „Am Berge“, Ausgleichsflächen in der Größe von 8.456 m² als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff gewerbliche Baufläche in der Größenordnung von 11.597 m², im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnet, werden auf dem Grundstück der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 132 „Am Berge“, Ausgleichsflächen in der Größe von 11.597 m² als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan sind die vorgenannten Flächen mit [2] gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsflächen Stadionallee/Almeaue“ in der Größenordnung von 5.587 m², im Zuordnungsplan mit 3 gekennzeichnet, werden auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12, Teilflächen des Flurstück 476 als Ausgleichsfläche in der Größe von 5.587 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [3] gekennzeichnet.

Dem Eingriff „Verkehrsfläche Holländische Rampe“ in der Größenordnung von 60 m², im Zuordnungsplan mit 4 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rottberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 86 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [4] gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsflächen Im Quinhagen“ in der Größenordnung von 1.417 m², im Zuordnungsplan mit 5 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rottberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.024 m² ha mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [5] gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsflächen Stadionallee/Almeaue“ in der Größenordnung von 169 m², im Zuordnungsplan mit 6 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rottberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 241 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [6] gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsfläche Stadionallee“ in der Größenordnung von 1.283 m², im Zuordnungsplan mit 8 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rottberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 1.833 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [8] gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsfläche Stadionallee“. in der Größenordnung von 433 m², im Zuordnungsplan mit 9 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Marienloh, Flur 1, Flurstück 2571 „Im Lipphorn“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 866 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 0,5 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [9] gekennzeichnet.

Den Eingriffen „Verkehrsfläche Stedener Feld“ in der Größenordnung von 1.843 m², im Zuordnungsplan mit 10 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rottberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.633 m² mit dem Faktor von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet,. Im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit [10] gekennzeichnet.

Private Grünfläche

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstücke 443, 1840, 1056, 1057 und 1058 (Grünkorridor parallel zur Bundesstraße 1) werden Teilflächen als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind das Pflanzen von Einzelbäumen und von Baum- und Strauchhecken der potentiell natürlichen Vegetation vorzusehen. Darüber hinaus ist das Anlegen von Grünlandflächen und der Erhalt vorhandener naturnaher Grünstrukturen vorzusehen.

Mit dieser Festsetzung wird eine notwendige Freiraumverbindung zwischen den Grün- und Freibereichen der Alme und den ökologisch wertvollen Flächen zwischen der Straße Am Hoppenhof, B 1 und der Münsterstraße sichergestellt.

Ein erster Teilabschnitt dieser Vernetzung ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“. Die Maßnahme dient in Verbindung mit den vorhandenen Grünflächen im Einmündungsbereich der Almeaue/ Am Hoppenhof der angestrebten Durchgrünung des Plangebietes.

9. Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 7,2 ha auf. Auf Verkehrsflächen entfallen dabei ca. 1,7 ha, auf Gewerbeflächen ca. 3,5 ha, auf Mischgebietsflächen 0,8 ha und auf private Grünflächen ca. 1,0 ha. Der geschützte Landschaftsbereich weist eine Größe von 615 m² auf.

10. Hinweise / Sonstiges

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.

Das Unternehmen Telefónica Germany GmbH & Co. OHG führt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan aus, dass zwei Telekommunikationslinien durch das Plangebiet führen:

Die Richtfunkverbindung 305557204 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 35 m und 65 m über Grund; die Richtfunkverbindung 305552046 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund.

Um mögliche Interferenzen im Bereich der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind auch sonstige technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 25 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen und -höhen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

Durch das Bebauungsplangebiet wird zudem militärischer Luftraum tangiert. Aus diesem Grund sind Bauvorhaben, die eine Höhe von 30 m überschreiten, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr anzuzeigen.

Durch die Höhenbegrenzungen im Bebauungsplan (max. 15 m) ist nicht davon auszugehen, dass es im Bebauungsplangebiet zu diesbezüglichen Konflikten kommt. Gleichwohl wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL -Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 – 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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 LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

3. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße 1 bedürfen der Zustimmung gem. § 25 StrWG vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen NRW).

4. Brandschutz

Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist.

5. Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. DIN-Normen

Die DIN-Norm 45691 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

7. Regenwasserentwässerung (§ 44 LWG NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Gewerbegebietsflächen ist in die städtischen Regenwasserableitungssysteme einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind hier ausgeschlossen.

Für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Flächen der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1058 sowie Flur 1, Flurstücke 1323 und 737 ist gem. der Einstufung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26. Mai 2004 eine Regenwasserbehandlung mittels dezentraler Behandlungsanlagen durchzuführen. Die Behandlungsanlagen müssen vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) freigegeben sein.

Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

8. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

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

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.

Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme und befestigten Flächen abfließt.

9. Beachtung der Rückstauenebene

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

10. 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 vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

11. Richtfunktrassen / Anlagen über 30 m Höhe

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 25 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter luftabw1d@bundeswehr.org oder per Handy unter 02203-908-3625 anzuzeigen

Der Betreiber der Richtfunktrassen (Stand: August 2018) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie einem Zuordnungsplan mit der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Zudem ist eine Begründung mit der Darlegung artenschutzrechtlicher Belange beigefügt.

12. Bodenordnung

Für die Bebauung der gewerblichen Bauflächen sowie der Mischgebietsflächen sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

13. Kosten

In Teilbereichen des Plangebietes (Im Quinhagen, Kreisverkehr) sind notwendige Erschließungsmaßnahmen wie Kanäle und Straßen bereits vorhanden. Der Ausbau der Straße Almeaue wird vom Vorhabenträger des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ durchgeführt. Der Ausbau der Straße Stadionallee erfolgt durch die Stadt Paderborn. Für die Erschließung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte von folgenden geschätzten Bruttokosten auszugehen:

Kanal- und Straßenbaukosten	925.000 €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	130.000 €

Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen findet eine teilweise Refinanzierung der Straßenbaukosten sowie der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen statt. Auch erfolgt eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für die gewerblichen Bauflächen durch eine Kostenerstattung gem. Baugesetzbuch (BauGB).

14. Gesamtabwägung

Derzeit plant die Hornbach Baumarkt AG an der Stadionallee die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. SN 303) geschaffen werden. Teilbereiche des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist für die nicht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ eine eigenständige Änderung erforderlich, um eine mit dem geplanten Bau- und Gartenmarkt abgestimmte städtebauliche Planung sowie umsetzbare Festsetzungen zu erhalten. Dies soll mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A erfolgen.

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A soll nunmehr die bisherige kleinteilige Erschließung der Flächen nordwestlich der Straße Almeaue (Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstücke 413, 1840 und 1058) verändert und überarbeitet werden. Auch muss die Dimensionierung und Festsetzung von Mischgebietsflächen im Bereich der Grundstücke Gemar-

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“

kung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 84, 85, 1323, 1324 angepasst werden. Mit der I. Änderung wird auch die Festsetzung einer Mindesthöhe von Gebäuden an der Straße Im Quinhagen aufgegeben.

Angepasst werden die bisher getroffenen Festsetzungen zum notwendigen ökologischen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Verkehrsflächen der Stadionallee. Diese werden nicht mehr im Plangebiet -entlang der B 1- festgesetzt, sondern auf Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12, Flurstücke 476, 456, 457, 470 und 650 nachgewiesen. Sonstige erforderliche Kompensationsmaßnahmen für Verkehrsflächen werden wie bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ bzw. des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ festgesetzt. In den vorgenannten Plänen wurde eine exakte Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs vorgenommen. Die nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A vorgenommene Zuordnung übernimmt unverändert die Zuordnung aus den vorgenannten Plänen. Dabei werden die durch Bebauungsplanüberschneidungen veränderten Flächengrößen berücksichtigt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die gewerblichen Bauflächen werden weiterhin in der Gemeinde Lichtenau nachgewiesen.

Mit diesen Maßnahmen kann eine rechtssichere und zeitnahe Abrechnung und Kostenerstattung der Ausgleichsflächen gewährleistet werden.

Auf Grundlage der vorgenannten Aspekte wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ wieder eine durchgängig abgestimmte Planung für das Plangebiet ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet sowie der Örtlichkeit insgesamt geeignet, die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zu ermöglichen.

Da auch keine Umweltgesichtspunkte gegen die Änderung sprechen, ist die Umsetzung der Planung städtebaulich zweckmäßig und folgerichtig.

II. Umweltbericht

Da das Planverfahren der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A im Rahmen des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

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). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Die auf städtischen Flächen durchgeführten sonstigen Kompensationsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den zugeordneten Kompensationsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen wird nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert.

Weitergehende Überwachungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ für nicht erforderlich erachtet.

Aufgestellt:

Paderborn, 26.02.2019
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze