

# BEGRÜNDUNG ZUR III. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. W 223 „GEWERBEGEBIET MÖNKELOH“

Das Bild wurde aus urheberrechtlichen  
Gründen entfernt.

Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn  
im Oktober 2011

Umweltbericht:  
Umwelt Institut Höxter

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. **Begründung**

#### 1. **Planungsanlass und städtebauliche Ziele**

#### 2. **Geltungsbereich**

#### 3. **Übergeordnete Vorgaben**

3.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungs- bzw. Regionalplanung

3.2 Flächennutzungsplanung

3.3 Landschaftsplan

3.3.1 Ziele des Landschaftsplanes

3.3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

3.3.3 Vereinbarkeit Festsetzungen Landschaftsplan/Bebauungsplan

3.4 Biotope

#### 4. **Planungsrechtliche und bauliche Entwicklung des Umfeldes**

#### 5. **Wiederaufnahme des Verfahrens**

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

5.2 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

#### 6. **Städtebauliche Zielsetzungen**

6.1 Ausweisung Bereich Eislaufhalle als Sondergebiet

6.2 Erweiterung ADAC-Fahrtrainingszentrum und Nutzungsbestimmung als Sondergebiet

6.3 Einbeziehung einer unbeplanten Fläche zwischen Autohof und Pamplonastraße

6.4 Immissionsschutz und Vereinheitlichung des Kontingentierungsverfahrens

6.4.1 Bestandsituation und künftige Vorgehensweise

6.4.2 Immissionssituation ausgehend von den Bebauungsplänen W 223 III + W 225

6.4.3 Vereinheitlichung des Kontingentierungsverfahrens durch Lärm-Emissionskontingente  $L_{EK}$

6.4.4 Gebietsübergreifende Betrachtung

6.4.5 Kappungsgrenze

6.4.6 Abstandsliste

6.4.7 Ausnahmemöglichkeiten nach § 31 Abs. 1 BauGB

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung gestalterischer Defizite

#### 7. **Erschließung**

#### 8. **ÖPNV**

#### 9. **Grünordnung**

#### 10. **Ver- und Entsorgung**

#### 11. **Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Altlasten**

#### 12. **Nutzungskonzept/Handelsausschluss**

- 13. Konzept Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 13.1 Art der baulichen Nutzung
  - 13.2 Maß der baulichen Nutzung/maximale Gebäudehöhe
  - 13.3 Bauweise
  - 13.4 Bauzonen, Stellplätze und Garagen
  - 13.5 Verkehrsflächen
  - 13.6 Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) im Bebauungsplan
    - 13.6.1 Schallschutz bei betriebsgebundenem Wohnen
    - 13.6.2 Schallschutz bei Büronutzungen
    - 13.6.3 Kappungsgrenzen
  
- 14. Konzept der Festsetzungen nach Landesrecht – Örtliche Bauvorschriften**
  - 14.1 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen
  - 14.2 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen
  - 14.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 14.4 Außenwerbung
    - 14.4.1 Allgemeine Anforderungen
    - 14.4.2 Werbung an der Stätte der Leistung
      - 14.4.2.1 Größe und Ausladung
      - 14.4.2.2 Beleuchtung
      - 14.4.2.3 Anbringungsort
      - 14.4.2.4 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone
    - 14.4.3 Sonstige Werbeanlagen
    - 14.4.4 Fremdwerbung
    - 14.4.5 Beeinträchtigung angrenzender Straßen
  - 14.5 Festsetzungen zur Entwässerung
    - 14.5.1 Niederschlagswasser
    - 14.5.2 Schmutzwasserabfluss
  
- 15. Belange von Natur und Landschaft**
  - 15.1 Naturschutzbezogene Festsetzungen
    - 15.1.1 Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
  - 15.2 Flächenbilanz
    - 15.2.1 Eingriffsermittlung
    - 15.2.2 Grün- und Maßnahmenflächen
    - 15.2.3 Grünordnung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
      - 15.2.3.1 Zuordnung Verkehr
      - 15.2.3.2 Zuordnung Bauen
    - 15.2.4 Flächenbilanz
    - 15.2.5 Kompensationsmaßnahmen für das Sondergebiet Verkehrsschulung
  
- 16. Hinweise/Sonstiges**
  - 16.1 Bodenfunde
  - 16.2 Kampfmittelfunde
  - 16.3 Beleuchtungsanlagen
  - 16.4 Brandschutz
  
- 17. Umweltbericht**

- 18. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 19. **Gesamtabwägung**
- II. **Umweltbericht als separater Teil der Begründung**
  
- III. **Monitoring**

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Seit Mitte der neunziger Jahre verfolgt die Stadtplanung das Ziel, den in den 70er Jahren im Westen der Stadt entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes entstandenen Industriebereich mit den klassischen Produktionsstätten am Frankfurter Weg und Mönkeloh durch einen zusammenhängenden neuen Industrie- und Gewerbekomplex zu verbinden und abzurunden.

Von dieser Konzeption wurden zwischenzeitlich drei Teilbereiche durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen planungsrechtlich umgesetzt und zum Teil bereits baulich realisiert:

- 1998 - Bebauungsplan 188 - Gewerbepark Balhorne Feld
- 2001 - Bebauungsplan W 223 - Industriegebiet Mönkeloh-Süd
- 2004 - Bebauungsplan W 167 B - Industriegebiet Barkhausen-Nord

Zurzeit ist mit dem Bebauungsplan W 181 „Gewerbegebiet Barkhauser Straße“ der letzte Baustein des städtebaulichen Entwicklungsprojektes in der Verfahrensvorbereitung, der die Flächen zwischen der Barkhauser Straße, der Südumgehung B 64, dem Roener Weg und dem Steinbruchgelände am oberen Frankfurter Weg umfasst.

Im Vorfeld der endgültigen Abrundung des gesamten Gewerbe- und Industriekomplexes im Südwesten der Stadt wurde eine gebietsübergreifende Rahmenplanung zur Überprüfung und Aktualisierung der Nutzungsbestimmungen und zur Vorbereitung der Nutzungsziele des letzten Bauabschnitts vor allem unter emissionstechnischen Aspekten in Auftrag gegeben. Dabei wurde deutlich, dass es bislang Zielsetzung aller Planungen in diesem Bereich war, städtebaulich möglichst restriktionsfreie und flexibel nutzbare Flächen für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen anbieten zu können. Die Regelungen der bestehenden älteren Bebauungspläne beschränken sich daher im Wesentlichen auf die grundlegende Ausweisung des Gebietscharakters und die Sicherung des jeweiligen Erschließungssystems. Aussagen zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere auf Freiflächen und bei Werbeanlagen wurden nur untergeordnet getroffen. Im Rahmen einer Planmodifizierung soll deshalb durch geeignete Festsetzungen einem qualitätvollen gestalterischen Gesamtanspruch des Gewerbeareals Rechnung getragen werden.

Ein besonderer Anpassungsbedarf besteht bei den Regelungen zum Immissionsschutz, die in den rechtsverbindlichen Plänen lediglich auf Grundlage des Abstandserlasses NRW getroffen wurden. Dieses Festsetzungsinstrumentarium ist aus heutiger Sichtweise nicht mehr ausreichend, die schalltechnische Situation, vor allem der einzelnen Betriebsstätten, untereinander ausreichend zu regeln.

Bei der jetzt eingeleiteten Überarbeitung der Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne steht deshalb die Kontingentierung der Lärmemissionen entsprechend den aktuell gültigen Rechtsnormen im Vordergrund. Dabei wird entgegen der bisherigen Vorgehensweise zum Schutz angrenzender Nutzungen gutachterlich ein Gesamtemissionsvolumen des Baugebietes ermittelt, das nicht überschritten werden darf. Auf dieser Grundlage wird das Gebiet so dann in unterschiedlich laute Zonen unterteilt, deren maximal zulässige Schallabstrahlung exakt so definiert ist, dass an den lärmempfindlichsten Immissionspunkten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionswerte bei Tag und Nacht eingehalten werden können.

Ohne Kontingentierung oder Limitierung der Lärmemissionen je Grundstück könnte beispielsweise ein einzelner Betrieb bei schalltechnisch ungünstiger Anordnung seiner Anlagen auf dem eigenen Gelände bereits das Emissionspotential weiterläufiger angrenzender Bauflächen aufbrauchen. Das bedeutet, dass bereits einzelne Ansiedlungen von Betrieben mit hoher Schalleistung große benachbarte Flächen hinsichtlich der Flexibilität und der Nutzungsspielräume entwerten und letztlich die Qualität des Gesamtstandortes in Frage stellen. Dies gilt besonders für Logistikunternehmen oder ähnlich gelagerte Betriebsstätten mit 24-Stunden-Betrieb.

Im Rahmen der Planüberarbeitung ist auch vorgesehen, einige Nutzungsbestimmungen an die tatsächlich ausgeübte Nutzung anzupassen bzw. Nutzungserweiterungen zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um das Grundstück der 2008 in Betrieb genommenen Eishalle, für die ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll sowie um die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für eine Erweiterung des ADAC-Fahrtrainingszentrums.

Zur planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird die zwischen der Nordgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 225 A „Autohof“ und der Pamplonastraße gelegene Fläche, auf der Bauprojekte bislang nur auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen waren, in den Bebauungsplan W 223 einbezogen. Alle beschriebenen Maßnahmen haben das Ziel, eindeutige und rechtssichere Grundlagen für eine zukunftssträchtige Auslegung sowohl des bestehenden Bebauungsplanes W 223 wie auch der angrenzenden Bebauungspläne zu schaffen.

## 2. Geltungsbereich

Der ca. 105 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südwestlich der Kernstadt von Paderborn und wird begrenzt durch:

- L 755 - Borchener Straße
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 225 A „Autohof“
- Autobahn 33
- Roener Weg

Das Bild Nr. 1 wurde aus urheberrechtlichen Gründen entfernt.

### **Bild 1: Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in den Fluren 2 und 7 der Gemarkung Wewer und Flur 49 der Gemarkung Paderborn. Die Maßtoleranz der Planzeichnung basiert auf dem Maßstab 1:1.000.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Darstellung in der Gebietsentwicklungs- bzw. Regionalplanung

Das künftige Gewerbe- und Industriegebiet liegt südwestlich der Paderborner Kernstadt in einem Bereich mit der Siedlungsbezeichnung „Mönkeloh“. Bereits im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Oberbereich Paderborn der Bezirksregierung in Detmold aus dem Jahr 1995 wie auch im vor einiger Zeit rechtskräftig gewordenen Regionalplan der Bezirksregierung gliedert sich der Gesamtkomplex in einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“, einen flächenmäßig untergeordneten „Allgemeinen Agrarbereich“ sowie einen „Bereich zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze“. Letzterer bezieht sich auf das „Steinbruchgelände Ilse“, das aufgrund seines hohen ökologischen Potentials zusätzlich mit der Darstellung „Schutz der Natur“ überlagert ist.

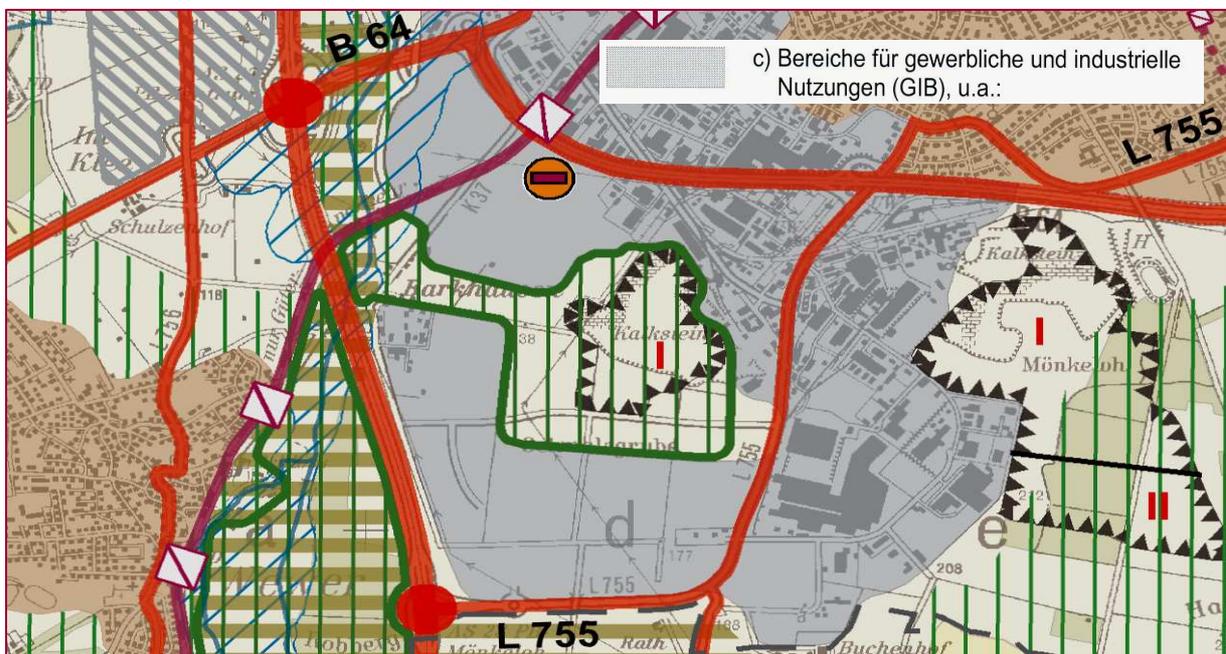


Bild 2 : Auszug aus dem aktuellen Regionalplan

Gegenüber der Konzeption des GEP´95 wurde der bislang auf das NSG Ziegenberg ausgerichtete Grünzug „Bereich zum Schutz der Natur“ im heutigen Regionalplan nunmehr in Richtung Barkhausen/Almeaue orientiert. Dies ermöglicht eine Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes Steinbruchweg und entspricht auch den Zielsetzungen der städtischen Rahmenplanung. Gleichzeitig wird mit der modifizierten Darstellung eine direkte Verbindung zwischen dem rekultivierten Steinbruch Ilse und der Almeaue gewählt und eröffnet gegenüber der bisherigen Darstellung erheblich realistischere Möglichkeiten zur Biotopvernetzung. Während der Entwurfsphase des Regionalplanes waren Teilflächen der jetzt ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, die unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Steinbruchweg angrenzen, als Vorsorgebereich für diese Nutzungsziele vorgesehen. Diese Vorgehensweise ergab sich aufgrund der Belegung der freien Reserven der im FNP dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen durch zwei Großbetriebe während der Aufstellungsphase des Regionalplanes. Zur Schlussfassung des Regionalplanes wurde jedoch der ca. 20 ha große Vorsorgebereich konkret als GIB-Fläche dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Die ursprünglich beabsichtigte Änderung der Nutzungsbestimmung - Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und Sonderbauflächen – entfällt nach den unter Nr. 5.1 beschriebenen Ergebnissen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens. Jedoch erfordert die Änderung zweier bislang als GI ausgewiesenen Flächen in Sondergebiete eine Anpassung der Bauleitpläne, da in dem seit dem 23.08.1979 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn alle Bauflächen des Plangebietes als Industriegebiet dargestellt sind.

Hierzu wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (siehe Bild 3).



Bild 3 : Gegenüberstellung FNP rechtswirksam - 112. Änderung

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe aus dem Jahr 1999 mit folgenden Nutzungszielen:

#### 3.3.1 Ziele des Landschaftsplanes

Im Teilplan „Entwicklungsziele“ des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe wird als Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung im Wesentlichen das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen - dargestellt. Südlich des Roener Weges und westlich des heutigen Steinbruchgeländes sieht der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder

sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 225 A „Autohof“ einschließlich der nördlich angrenzenden, bislang auf Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches zu nutzenden Fläche stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente bis zur baulichen Inanspruchnahme aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung“ dar.

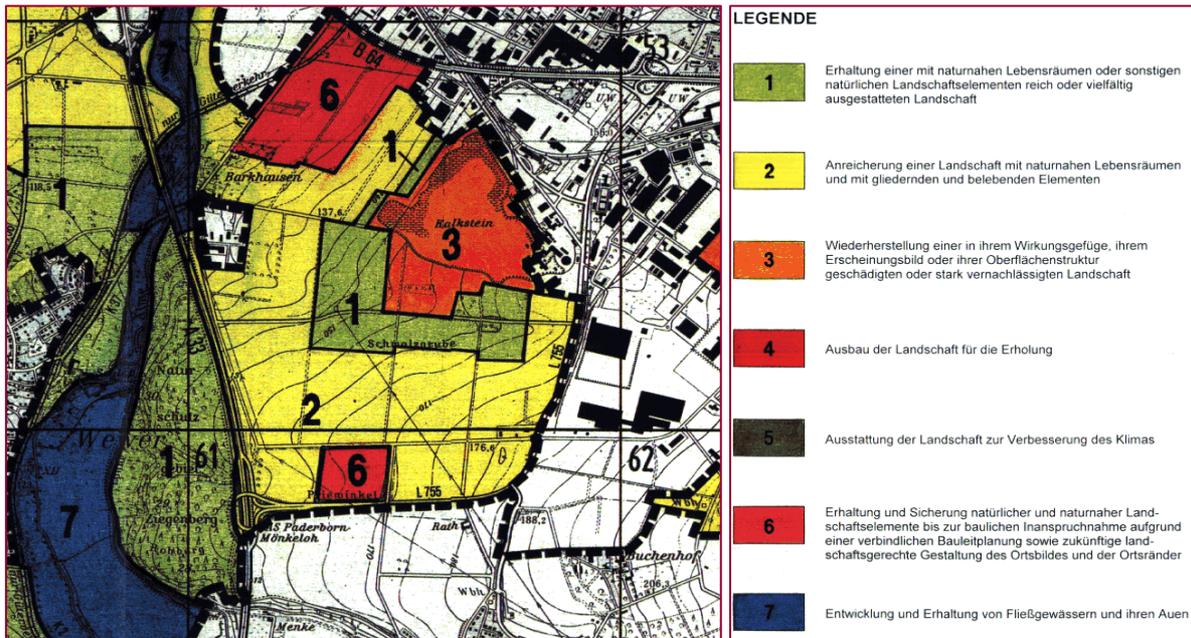


Bild 4 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn- Bad Lippspringe

### 3.3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

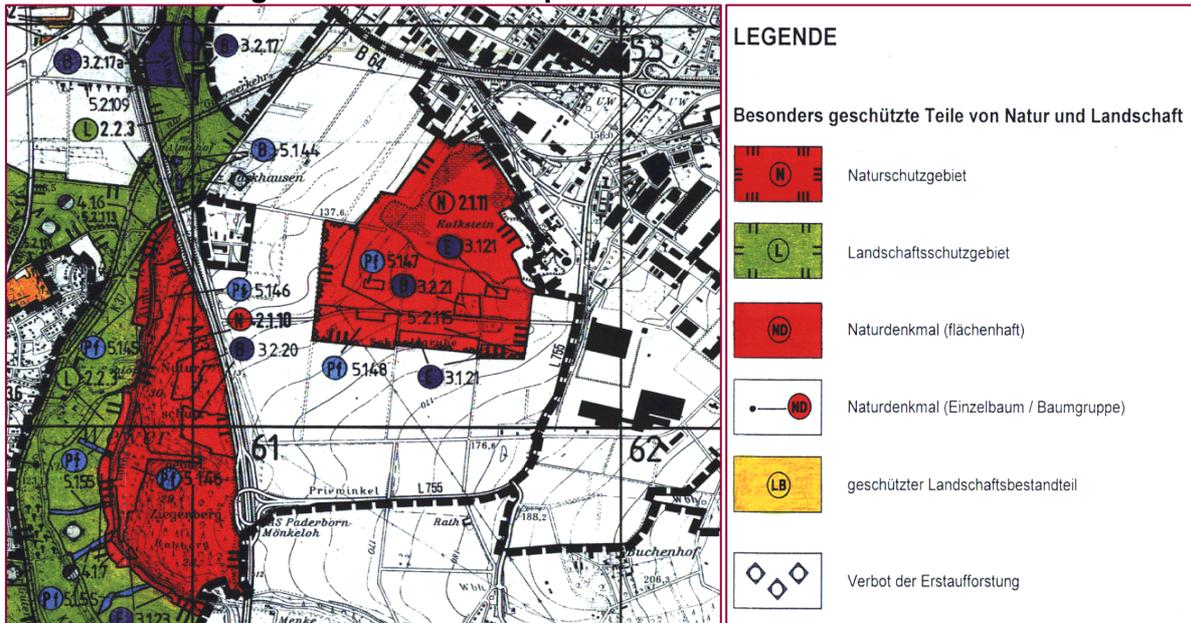


Bild 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Paderborn- Bad Lippspringe

Von den im Festsetzungsplan des Landschaftsplanes besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft ist für den vorliegenden Bebauungsplan das ca. 84 ha große Natur-

schutzgebiet „Steinbruch Ilse“ von Bedeutung. In diesem Gebiet sind insbesondere folgende Biotoptypen schützenswert:

Steinschutt-, Felsgrasfluren, Halbtrockenrasen sowie deren Fragmente und Brachestadien, Blockschutthalden, Felswände, Wärme liebende Gebüsche, Feldgehölze und artenreiche Säume. Die Nutzung und Herrichtung erfolgt gemäß der Planfeststellungsbeschlüsse zum Steinbruch und zur Deponie Ilse. Die im Südwesten und Süden des Steinbruchs liegenden Flächen sind die Pufferzonen des Schutzgebietes.

Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan keine weiteren Schutzaussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **3.3.3 Vereinbarkeit Festsetzungen Landschaftsplan/Bebauungsplan**

Das im „Festsetzungsplan“ des Landschaftsplanes dargestellte Naturschutzgebiet „Steinbruch Ilse“ einschließlich der umgebenden Flächen liegt sowohl im Flächennutzungsplan wie auch im Bebauungsplan vollständig innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Landschaftsschutz und zur Biotopvernetzung. Als Festsetzung wurde in beiden Bauleitplänen eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gewählt. Die Maßnahmenfläche überdeckt zusätzlich auch die östlich angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Roener Weges bis hin zur L 755 – Borchener Straße.

Innerhalb der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bereiche liegen keine Festsetzungen des Landschaftsplanes. Grundsätzlich steht jedoch das beschriebene Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen - der baulichen Nutzung entgegen.

Bei der Aufstellung des Landschaftsplanes wurde jedoch ausdrücklich vermerkt, dass unabhängig von der Einordnung in die Entwicklungsziele für die bauliche Inanspruchnahme weiterhin die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes - jetzt Regionalplan - maßgebend bleiben.

Die im Plan Entwicklungsziele auf der Zone 6 bestimmte Maßgabe „Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente bis zur baulichen Inanspruchnahme aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung“ ist aufgrund der nahezu abgeschlossenen Realisierung des Bebauungsplanes W 225 A „Autohof“ gegenstandslos.

Durch die geplanten Nutzungen werden jedoch Schutzgüter wie Mensch, Fauna, Flora und Landschaft betroffen. Diese Belange werden im Einzelnen in der Umweltprüfung untersucht und bewertet (s. a. Umweltbericht).

### **3.4 Biotope**

Das Biotopkataster NRW weist für das unmittelbare Plangebiet keine schutzwürdigen Einzelbiotop aus. Dargestellt sind jedoch die angrenzenden großflächigen Naturschutzgebiete „Ziegenberg“ und „Steinbruch Ilse“. Unmittelbare Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes hat nur das Naturschutzgebiet „Steinbruch Ilse“. Siehe hierzu Punkt 3.3.2

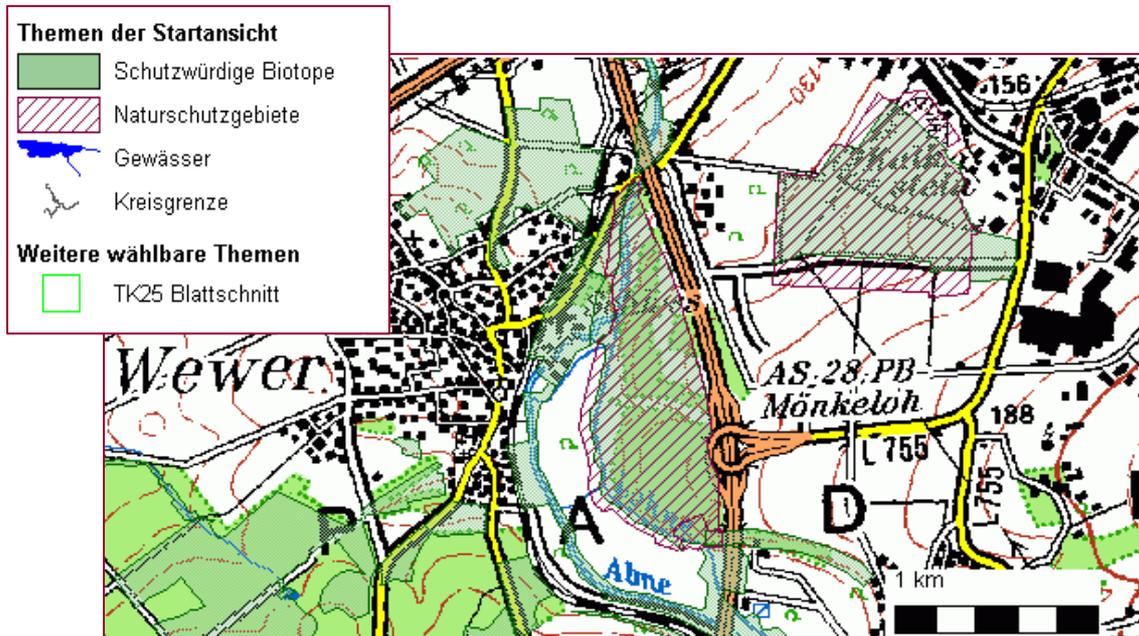


Bild 6 Auszug aus der Karte „Schutzwürdige Biotope“ des LANUV

#### 4. Planungsrechtliche und bauliche Entwicklung des Umfeldes

Der ursprüngliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 223 „Gewerbegebiet Mönkeloh“ basierte auf der im Jahr 1997 erarbeiteten Städtebaulichen Rahmenplanung "Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West", die Entwicklungsimpulse und Chancen aufzeigt, um die hervorragenden Standortbedingungen am Kreuzungspunkt zahlreicher regionaler und über-regionaler Verkehrsadern und das enorme Flächenpotential zur Neuausweisung weiterer großzügiger Entwicklungs- und Produktionsbereiche zu nutzen.

Verkehrstechnisch wurde neben dem vorhandenen tangierenden Straßensystem eine zusätzliche leistungsfähige Erschließungsspanne zwischen der B 1 und der Borchener Straße, dem heutigen Straßenzug K 37 – Pamplonastraße, als interne Erschließung vorgesehen.

Wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung war auch eine integrierte Grünflächenkonzeption, um dem landschaftlich sensiblen Umfeld mit Almeniederung, dem Naturschutzgebiet Ziegenberg und dem bereits vor dem endgültigen Abschluss des Kalksteinabbaus schützenswerten Steinbruchgelände am oberen Frankfurter Weg Rechnung zu tragen.

Die große Nachfrage an gewerblichen Bauflächen und die durch die Aufgabe des Containerzentrums der DB an der Bahnhofstraße drängende Flächenbereitstellung für einen neuen Containerverladeplatz waren Anlass, unmittelbar nach den Beratungen zum Rahmenplan das bereits begonnene Verfahren zum Bebauungsplan 188 „Balhorer Feld“ zum Abschluss zu bringen. Gleichzeitig wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W 167 „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ eine weitere industrielle Ansiedlung vorbereitet, aber auch Standortsicherung für einen neuen Containerbahnhof betrieben.

Der Bebauungsplan „Balhorer Feld“ wurde nach Rechtskraft zügig erschlossen und ist zwischenzeitlich in großen Teilflächen baulich genutzt.

Anders stellt sich die Situation im Bebauungsplan W 167 „Industriegebiet Barkhausen-Nord“ dar. Nach der Realisierung eines ersten großen Baukomplexes durch einen Betrieb für Automobilelektronik wurde von einem heimischen Logistikbetrieb für den östlichen Teil des

Plangebietes einschließlich der potentiellen Fläche für den Containerbahnhof eine Betriebsumsiedlung einschließlich der Neuansiedlung einiger Dienstleister aus dem Sektor LKW-Technik beantragt.

Dies setzte jedoch eine erneute Verlagerung der Optionsfläche für einen Containerbahnhof oder ein Güterverteilzentrum voraus. Hierzu bot sich der südlich der Barkhauser Straße in Aufstellung befindliche Bebauungsplan W 181 "Barkhauser Straße-Süd" an, der für eine solche Anlage gegenüber dem bisherigen Standort betriebstechnische und wirtschaftliche Vorteile durch den unmittelbaren Anschluss an das Hauptgleis der zurzeit stillgelegten Bahnstrecke Paderborn - Büren eröffnet. Vorteile dieser Optionsfläche gegenüber dem bisherigen Standort sind auch die bahnmäßige Erreichbarkeit ohne Richtungswechsel für die Züge sowie die vergleichsweise geringen Geländemodifizierungen aufgrund der vorhandenen Höhenstruktur.

Die Verlagerung in den Bereich "Barkhauser Straße-Süd" widerspricht nicht den in der Rahmenplanung formulierten Zielen für die gewerbliche Entwicklung im Westteil der Stadt. Einerseits wird mit der Ansiedlung eines großen Logistik-Betriebes im B-Plan W 167 der besonders verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes Rechnung getragen und Transportdienstleistung künftig unmittelbar neben dem produzierenden Gewerbe angeboten. Andererseits ermöglicht die Nähe zum neu gewählten Standort des Containerbahnhofs/Güterverteilzentrums Synergieeffekte zwischen dem straßen- und dem schienengebundenen Güterverkehr.

Im südlichen Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts begann die Realisierung in den Jahren 1999/2000 in zwei Abschnitten. Den Anfang machte der von privaten Investoren erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan W 225 A zur Errichtung des Autohofs Paderborn, der unmittelbar an den Autobahnzubringer L 755 grenzt. Zeitlich anschließend erfolgte das Verfahren zum umfangreichen Industriekomplex des Bebauungsplanes W 223 „GI-Gebiet Mönkeloh-Süd“, dessen Geltungsbereich vom bestehenden Industriegebiet Mönkeloh bis hin zur Autobahn 33 reicht. Insgesamt umfasst dieser Bebauungsplan eine Fläche von ca. 105 ha. Dementsprechend leistungsfähig wurden auch die Entsorgungs-/Kanalanlagen ausgebildet. Zum Anschluss der Kanaltrasse an den Sammler in der Barkhauser Straße und im Vorgriff auf die Erschließung weiterer Bebauungspläne wurde zeitgleich zum Bebauungsplan W 223 auch der Bebauungsplan W 223 A zur Rechtskraft gebracht, dessen Geltungsbereich die Trasse zwischen dem Roener Weg und der Barkhauser Straße umfasst.

Trotz vollständiger Erstellung der Kanalisation konnte die eigentliche Verbindungsstraße aufgrund des teilweise fehlenden Grunderwerbs bis heute nicht realisiert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes W 181 "Barkhauser Straße-Süd" wird der Teil-Bebauungsplan W 223 A mit der Straßentrasse vollständig in diesen Bebauungsplan übernommen und an das neue Erschließungskonzept angepasst. Der neue Bauleitplan soll als letzter Baustein des ursprünglichen Rahmenplanungskonzepts zeitnah zur Rechtskraft gebracht werden. Deshalb wird das Verfahren unmittelbar nach Vorliegen der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen mit der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit aufgenommen.

Nr.	Bezeichnung	Größe	ha	Gewerbe	GE/I %
W 167 B	Industriegebiet Barkhausen	311.848,0m <sup>2</sup>	31,2ha	24,1ha	77,3%
188	Balhorner Feld	168.886,0m <sup>2</sup>	16,9ha	10,7ha	63,6%
W 223	Industriegebiet Mönkeloh-Süd	1.239.886,0m <sup>2</sup>	124,0ha	78,5ha	63,3%
W 181	Gewerbegebiet Barkhauser Straße	1.051.890,0m <sup>2</sup>	105,2ha	64,6ha	61,4%

Tabelle 1: Größenordnung der unterschiedlichen Gewerbe- und Industriegebiete mit GE-Anteil in %



**Bild 7: Montage aller auf dem Rahmenplan Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West basierenden Bebauungspläne**

In den vergangenen Jahren durchlief der Bebauungsplan W 223 „Gewerbegebiet Mönkeloh“ zwei Änderungsverfahren:

Ziel des ersten Verfahrens war der Nachweis der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Zum Satzungsbeschluss am 23.11.2000 wurde mit dem Kreis Paderborn vereinbart, die noch nicht zugeordneten Ausgleichsflächen in der Größenordnung von rd. 63 ha innerhalb der nächsten fünf Jahre auf städtischen Flächen zu realisieren. Andernfalls verpflichtete sich die Stadt, für jede nicht realisierte Ausgleichsfläche rd. 15,00 DM/m<sup>2</sup> an den Kreis Paderborn zu zahlen. Da sich der Ankauf solch großer Kompensationsflächen zunehmend schwieriger gestaltet, beschloss die Stadt Paderborn im März 2003, für die umfangreichen Kompensationsmaßnahmen ein neues Verfahren anzuwenden. Geplant wurden Maßnahmen zum aktiven Waldumbau, d. h. die schrittweise Umwandlung von nicht standortgerechten Fichtenreinbeständen in standortgerechten Mischwald mit dem Ziel einer Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Waldes, einer langfristigen Steigerung seiner Stabilität und damit verbunden auch der Betriebssicherheit. Für die noch fehlenden Kompensationsflächen zum W 223 wurde ein Umbau von 52 ha Fichtenbeständen im Haxtergrund und in der Krumme Grund vorgesehen.

Ein zweites Änderungsverfahren fand im September 2005 seinen Abschluss. Zielsetzung dieses Verfahrens war die Unternehmensansiedlung eines großen Logistikunternehmens, für die im Rahmen eines Änderungsverfahrens eine größere zusammenhängende Baufläche bereitgestellt werden musste. Die dafür in Betracht kommende Industriefläche nördlich des bestehenden Asphaltmischwerkes wurde zu diesem Zeitpunkt noch durch eine Stichstraße geteilt. Voraussetzung für die Unternehmensansiedlung war jedoch, dass diese Erschließung aufgegeben wird. Deshalb wurde diese im Bebauungsplan festgesetzte und in der Örtlichkeit bereits vorhandene Verkehrsfläche im Bebauungsplan als Industriefläche dargestellt und in Folge zurückgebaut.

## 5. Wiederaufnahme des Verfahrens

In den Sitzungen des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 14.08.2008 und des Rates am 18.08.2008 haben die politischen Gremien die III. Änderung des Gewerbe- und Industriekomplexes „W 223 Mönkeloh-Süd“ eingeleitet.

Mit dieser Planmodifizierung sollten vorrangig die Ergebnisse der vom Rat in Auftrag gegebenen Rahmenplanung zur schalltechnischen Gliederung der Gewerbe- und Industriespange im Südwesten von Paderborn durch Festsetzung von so genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (ISFP, jetzt L<sub>EK</sub>) planungsrechtlich umgesetzt werden. Gleichzeitig sollten zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere auf Freiflächen und bei Werbeanlagen entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auch die bereits am 15.05.2008 im Fachausschuss beschlossenen Änderungsziele für den Westabschnitt des Bebauungsplanes W 223 sollten im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Dies waren zu diesem Zeitpunkt:

1. Bedarfsorientierte Umwidmung von Industriegebietsflächen zum Gewerbegebiet für die Zone zwischen der Pamplonastraße und der Autobahn 33
2. Neufestsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sportliche Anlagen“ für das Gelände der Eissporthalle

3. Erweiterung des ADAC-Fahrtrainingszentrums um einen LKW-Trainingsbereich und ergänzende Baumöglichkeiten für Schulungsräume. Verlagerung des Trainingsbereichs für Geländefahrten, so genanntes Offroadtraining, weiter nach Westen auf die bislang als Regenrückhaltegrube vorgesehene Fläche an der Autobahn
4. Einbeziehung der zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 225 A „Autohof“ und der Pamplonastraße gelegenen Fläche in den Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes

Für die in Aussicht genommenen Planmodifizierungen waren deshalb in drei Bereichen Änderungen zu der Art der baulichen Nutzung vorgesehen, die eine Änderung der Darstellung im FNP voraussetzten. Deshalb fasste der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 05.02.2009 den Beschluss, im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anpassung der Bauleitpläne durchzuführen.

### **5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 01.03.2011 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den vorliegenden Bebauungsplan und der 112. Änderung des FNP beraten. Dabei wurde den von der Bezirksregierung in Detmold geäußerten Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung für den Bereich westlich der Pamplonastraße gefolgt. Hier war anstelle der bislang dargestellten GI-Nutzung eine Ausweisung von GE-Flächen vorgesehen. Die Bezirksregierung stellte in ihrer Stellungnahme darauf ab, dass der Bereich Mönkeloh-Barkhausen vorrangig industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben sollte, deren Schwerpunkt seitens der Bezirksregierung im Oberzentrum Paderborn gesehen wird. Für die mehr kleinteilige, gewerbliche Struktur sollte der in Aufstellung befindliche, nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. W 181 „Gewerbegebiet Barkhausen-Süd“ genutzt werden, bei dem Teilbereiche bedingt durch die hängige Geländetopographie für großflächige industrielle Nutzung ungeeignet ist.

Zwischenzeitlich besteht mit der Bezirksregierung Einigkeit über den unveränderten Beibehalt der GI-Festsetzung im angesprochenen Bereich, da nach Abschluss der planerischen Überarbeitung der Bebauungspläne im Mönkeloh das Verfahren für den Bereich W 181 „Gewerbegebiet Barkhausen-Süd“ zügig vorangebracht werden soll. Im Vorfeld der Sitzung hat deshalb die Stadt Paderborn am 04. Januar 2011 erneut eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 LPlG bei der Bezirksregierung gestellt. Mit Schreiben vom 24. Januar 2011 liegt nunmehr die Zustimmung aus Detmold vor. Der Verzicht auf die Nutzungsänderung von GI in GE wird demnach sowohl im vorliegenden Bebauungsplan wie auch in der parallel durchgeführten 112. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Auch die Verlagerung der auf dem ADAC-Gelände betriebenen Übungsstrecke für Motorräder und Geländefahrzeuge in westlicher Richtung an die A 33 wurde aufgrund von Bedenken aus der Bürgerschaft, die eine Zunahme der Lärmbelastung für den Ortsteil Wewer befürchteten, zurückgestellt. Die Vergrößerung der SO-Fläche für das ADAC-Fahrtraining wird jedoch unverändert beibehalten.

Ergänzt wurde in den Beratungen die Nutzungsbestimmung für das Sondergebiet der Eissporthalle um eine adäquate Freizeitnutzung im Sommer, wie z. B. Inlineskater etc.

Mit diesen Modifizierungen beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Entwurf zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 223 für das Gebiet „Gewerbegebiet Mönkeloh“ sowie die 112. Änderung des FNP gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die öffentliche Auslegung.

## 5.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zeitraum vom 07.06.2011 - 07.07.2011 erfolgte der Verfahrensschritt **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes** gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Zeitgleich wurde dieses Verfahren auch für die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im **Offenlegungszeitraum** gingen von den beteiligten Behörden fünf Stellungnahmen mit Anregungen zum Planinhalt ein. Von privater Seite wurde lediglich ein Schreiben zugestellt.

Seitens der **Bezirksregierung Detmold** wurde die vorgelegte Planung hinsichtlich Agrarstruktur, allgemeiner Landeskultur, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und Abwasser/ VAWs geprüft. Dabei wurden von der Bezirksregierung in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Die Belange der allgemeinen Landeskultur und der Agrarstruktur werden durch die Bauleitplanung und zugehörigen, angegebenen Kompensationsmaßnahmen kaum beeinträchtigt. Ausdrücklich begrüßt wird die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft die Umwandlung von 52 ha Nadelwald in Laubwald. Diese Vorgehensweise wird mit Blick auf die steigende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen positiv gewertet. Angeregt wird vor diesem Hintergrund auch eine flächenschonende Kompensationsverpflichtung für das Sondergebiet Verkehrsschulung.

Die **Gemeinde Borchlen** äußerte im Wesentlichen die gleichen Bedenkenansätze wie bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens. Nach den vorliegenden Unterlagen werden die Lärmimmissionswerte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde aus dem Jahr 1968 deutlich überschritten. Der Bebauungsplan weist für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Hierzu ist erneut anzumerken, dass es Ziel der Änderungsplanung ist, gegenüber dem planungsrechtlichen Ist-Bestand zu einer eindeutigeren und besseren Immissionssituation für die Borchener Siedlungsbereiche zu kommen. Deshalb sei es in der Bewertung der unterschiedlichen Belange gerechtfertigt, die Überschreitung der bisher ermittelten Nachtwerte im Rahmen der Abwägung hinzunehmen, da eine weitere Reduzierung zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Gewerbebetriebe führen würde.

Ausdrücklich wurde aber darauf hingewiesen, dass eine endgültige Bewertung des Abwägungsspielraumes jedoch erst nach Abschluss der gesamten gutachterlichen Betrachtungen aller auf die Immissionsorte in Borchlen einwirkenden Bebauungspläne abgegeben werden könne. Diese gutachterlichen Untersuchungsergebnisse liegen nun vor:

Unter Bezug auf die vorliegende Begründung lfd. Nr. 6.4.9 wird hierzu ausgeführt  
*„Wurden zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des W 223 III.Ä. für den Immissionspunkt „Zur dicken Linde“ in Borchlen noch maximale Tageswerte von < 48 dB(A) und nächtliche Spitzenpegel von < 42 dB(A) prognostiziert, stellt sich die Situation in der jetzt vorliegenden Gesamtbetrachtung der benachbarten Bebauungspläne deutlich anders dar. Die Werte aus dem Bereich des Bebauungsplanes 280 an der Halberstädter Straße betragen ohne Emissionen des Bebauungsplanes W 223 III. Ä. 50,4 dB(A) tagsüber und 46,0 dB(A) zur Nachtzeit.*

*Trotz der auf den ersten Blick hohen Pegel liegen die aus dem weitestgehend realisierten Industriekomplex resultierenden Nachtwerte nur um rd. 1 dB(A) über den Orientierungswerten*

*für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist. Die Systematik der ebenfalls für die Beurteilung heranzuziehenden TA-Lärm lässt eine gerundete Richtwertüberschreitung um 1 dB(A) zu. Somit bleiben gesunde Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten gewahrt.*

*Eine weitere Beschränkung der Kontingente - mit dem Ziel, die Orientierungswerte zur Nachtzeit in den angrenzenden Wohngebieten einzuhalten - werden für den künftigen Bebauungsplan 280 nicht als angemessen angesehen, da es sich sowohl beim Industriegebiet wie auch dem Wohngebiet um eine kontinuierlich gewachsene planungsrechtliche Bestands-situation handelt.*

*Unter Einbeziehung der Lärmkontingente aus der III. Änderung W 223 erhöhen sich die Gesamtwerte nochmals auf 52,2 dB(A) tags und 46,9 dB(A) nachts.*

*Dies bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan demnach zum Gesamtpegel lediglich 0,9 dB beiträgt, ein Wert, der nicht unmittelbar wahrnehmbar ist. Somit spielt der Bebauungsplan W 223 III im Vergleich der Belastungspegel eine eher untergeordnete Rolle.*

Aus dem letzten Satz wird deutlich, dass die vorrangigen Zielsetzungen der Planmodifizierung, aktuellere schalltechnische Rahmenbedingungen für den Gewerbekomplex „Mönkeloh-Süd“ zu schaffen und eine faire Verteilung der Kontingente im Plangebiet vorzunehmen, umgesetzt werden konnten, ohne die Pegel für das benannte Wohngebiet in Borchchen über die Maßen zu beeinträchtigen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt, wie beschrieben, lediglich 0,9 dB zu dem auf den Borchener Bereich einwirkenden Gesamtpegel bei.

In der vom Kreis Paderborn überreichten Stellungnahme werden einige bislang ungeklärte Details zu wasserrechtlichen Belangen abgefragt, die jedoch nicht durch Regelungen im Bebauungsplan, sondern durch Abstimmungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden können. Offen war bislang noch die Frage eines Nachweises einer Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung des Sondergebietes Verkehrsschulung des ADAC. Hier wurde zwischen ADAC und Kreis Paderborn die Regelung einer Ersatzgeldzahlung vereinbart. Eine entsprechende Formulierung wird in Abstimmung mit dem Kreis Paderborn in den Grünordnungsplan übernommen, der Anlage zum Bebauungsplan ist.

Von privater Seite werden über die Kanzlei Redeker-Sellner-Dahs zum vorliegenden Bebauungsplan W 223 III. für die Stratmann Immobiliengesellschaft Anregungen vorgetragen, die im Grundsatz dem Schriftsatz aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren entsprechen. Unter der lfd. Nr. II „Rechtliche Stellungnahme“ wird ausgeführt, Zitat:

*Auf die Stellungnahme vom 25.06.2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nehmen wir Bezug und machen uns deren Inhalt vorliegend zu Eigen“*

So wird in den folgenden Ausführungen erneut auf die „Berücksichtigung aller einwirkenden Geräusche i.S. der DIN 45691“ hingewiesen und eine entsprechende Passage aus der Städtebaulichen Begründung zitiert, in dem die beschriebene Zielsetzung der schalltechnischen Gesamtbetrachtung des Gebietes Mönkeloh, als Grundlage für die jeweiligen Bebauungsplanfestsetzungen, angeführt wird.

Auf eine erneute Gesamtdarstellung des Einwendungstextes an dieser Stelle wird verzichtet. Hier wird auf die Anlage zur Vorlage verwiesen, in der alle Anregungen einschließlich der entsprechenden Beschlussvorschläge übersichtlich aufgelistet sind.

Im Folgenden nun die Kurzfassungen der vorgetragenen Einzelaspekte der Eingabe, zum besseren Verständnis der Abwägung nachträglich nummeriert:

1. Zur Berücksichtigung aller einwirkenden Geräusche ist nach Ansicht der Kanzlei die Geräuschentwicklung der Eissporthalle in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.
2. Die Beschränkung der schalltechnischen Beurteilung auf lediglich einen Immissionsort in Borchten wird, ohne auf den im Bebauungsplan 280 bestimmten Leitimmissionsort I4, Dessauer Straße näher einzugehen als Mangel angesehen.
3. Der gesamten Planung mangelte es nach Meinung der Einwender an eindeutigen Bezugswerten, d. h. die Festlegung von Immissionsrichtwerten im Umfeld.
4. Mit der nichterfolgten Definition von Immissionsrichtwerten ist nach Meinung der Kanzlei auch die Anwendung der Kappungsgrenze beeinträchtigt, unabhängig davon, ob diese auf 20 dB(A) festgesetzt wird oder auf 15 dB(A) gemäß DIN 45691.
5. Die Einwender nehmen dann Bezug auf eine fehlende Festlegung von Nachtkontingenten für den Bebauungsplan 280, in dem ein Grundstück ihrer Mandatschaft liegt und für das der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine industrielle Nutzung vorsieht.
6. Es wird eine einheitliche Immissionsorte für alle Plangebiete gefordert. Tatsächlich ist dies nicht der Fall: So wird der Immissionsort „Zur dicken Linde 44“ in dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 280 als „I3“ gekennzeichnet, während im Bebauungsplan Nr. W 223 keine Nummerierung erfolgt.
7. Die Kontingente bzw. Teilflächen lt. DIN 45691 sind im Schalltechnischen Gutachten anders bezeichnet als in der Planzeichnung. Auch insoweit mangelt es dem vorliegenden Planentwurf an Eindeutigkeit und Verständlichkeit.

Die Verwaltung konnte sich den vom Einwender geäußerten Bedenken unter 1-8 nicht anschließen. Demensprechend wurden die Punkte in der städtebaulichen Abwägung vollständig zurückgewiesen.

Ausführliche Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage zur Vorlage beigefügt.

#### Fazit der Abwägung und Gesamtbetrachtung:

Gegenüber den Regelungen im zurzeit noch gültigen Bebauungsplan W 223, die auf dem Abstanderlass NRW basieren, liegt mit der Gesamtbetrachtung der Lärm-Situation aller benachbarten Gewerbekomplexe erstmalig ein exaktes Modell für Regelungen in allen betroffenen Bebauungsplänen vor. Die gewählte Vorgehensweise berücksichtigt alle zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Beurteilungsparameter innerhalb des Plangebietes bei Berücksichtigung der verschiedenen schalltechnischen Regelwerke und prognostizierte gleichzeitig die zu erwartenden Emissionen angrenzender Bereiche. Insofern sind die zum heutigen Zeitpunkt getroffenen Kontingentierungsvorschläge und deren Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte rechtlich eindeutig, haben bei der Auswahl der einzelnen Emissionspegel einen angemessenen Praxisbezug ohne die industrielle Nutzung unvertretbar zu beeinträchtigen und führen insgesamt zu einem für die Immissionsorte positiven und zukunftssicheren Ergebnis. Für den Siedlungsraum in Borchten tritt damit eine deutlich verbesserte und zukunftssichere Situation ein.

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen im Sinne des dargelegten Beschlussvorschlags sowie der Begründung zum Beschlussvorschlag anzunehmen und den Planentwurf der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 223 „Gewerbegebiet Mönkeloh“ als Satzung zu beschließen.

## 6. Städtebauliche Zielsetzungen

### 6.1 Ausweisung Bereich Eislaufhalle als Sondergebiet Zweckbestimmung „Sportliche Anlagen“

Über einen längeren Zeitraum wurde in der Stadt Paderborn über den Bau einer Eissporthalle diskutiert. Dabei stand neben der Frage des Betreibers/Investors vor allem die Standortwahl im Vordergrund. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Grundstücksalternativen diskutiert. Neben den verkehrlichen Belangen mit der Belastbarkeit der Erschließungsstraßen, dem im Umfeld vorhandenen Stellplatzangebot und der Erreichbarkeit durch den ÖPNV war vor allem der Immissionsschutzanspruch der Umgebungsnutzung wesentliches Beurteilungskriterium. Der jetzt gewählte Standort stand seit längerer Zeit im Zentrum der Betrachtungen, hatte aber bei der Erreichbarkeit sowohl für Radfahrer und Fußgänger, vor allem aber durch den ÖPNV erhebliche Nachteile.

Nach Einigung mit den ÖPNV-Betreibern, den Standort an der Pamplonastraße zur Eislaufsaison in ihr Liniennetz einzubinden, hat sich ein privater Investor für den Hallenkomplex wie auch ein Betreiber für den Saisonbetrieb gefunden.

Zur planungsrechtlichen Eindeutigkeit der Nutzungsbestimmungen sieht der Änderungsentwurf für das Grundstück der im Dezember 2008 in Betrieb genommenen Eislaufhalle anstelle der bislang festgesetzten GI-Nutzung die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO vor, da sich der Betriebszweck grundsätzlich von den Nutzungen der angrenzenden Bereiche unterscheidet. Als Zweckbestimmung wird „Sportliche Anlagen“ eingetragen. Diese Vorgehensweise dient einer rechtsicheren Nutzungsstimmung, vermeidet planungsrechtliche Grauzonen und schafft eine belastbare Rechts- und Arbeitsgrundlage für die schalltechnische Gliederung des Gesamtkomplexes.



Bild 9: Ausschnitt aus dem künftigen SO-Gebiet

Um für den Eishallenkomplex auch für die Sommerzeit eine Nutzung zu ermöglichen, wurde bei den Beratungen im Fachausschuss beschlossen, die Nutzungsbestimmung für das Sondergebiet der Eissporthalle um eine adäquate Freizeitnutzung wie z. B. Inlineskater etc. für die Sommerzeit zu ergänzen.

## 6.2 Erweiterung ADAC-Fahrtrainingszentrum und Nutzungsbestimmung als Sondergebiet

Der Automobilclub ADAC hat bereits 2008 dringendes Interesse am Erwerb der westlich an sein Trainingsgelände angrenzenden Fläche bekundet, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Regenrückhaltebecken/Klärbecken und Kompensationsfläche festgesetzt ist. Diese Rückhalteanlage wird nach Aussage des Stadtentwässerungsbetriebes STEB nicht mehr benötigt und kann für die Erweiterung des Trainingszentrums bereitgestellt werden. Die Erweiterung der Nutzflächen des ADAC-Komplexes hat das Ziel, neben der Schulung von Privatkunden vor allem auch dem ständig steigenden Ausbildungsbedarf für Berufskraftfahrer entsprechen zu können, die im 5-jährigen Rhythmus eine Sicherheitsschulung absolvieren müssen. Mit dem um einen LKW-Trainingsbereich erweiterten Gelände und zusätzlichen Baumöglichkeiten für Schulungsräume wird für diese Einrichtung eine langfristige Standortsicherung in Paderborn betrieben. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist für den erweiterten ADAC-Komplex künftig eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (abgekürzt SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verkehrsschulung vorgesehen. Eine detaillierte Nutzungsgliederung innerhalb des SO-Gebietes ist jedoch nicht vorgesehen.

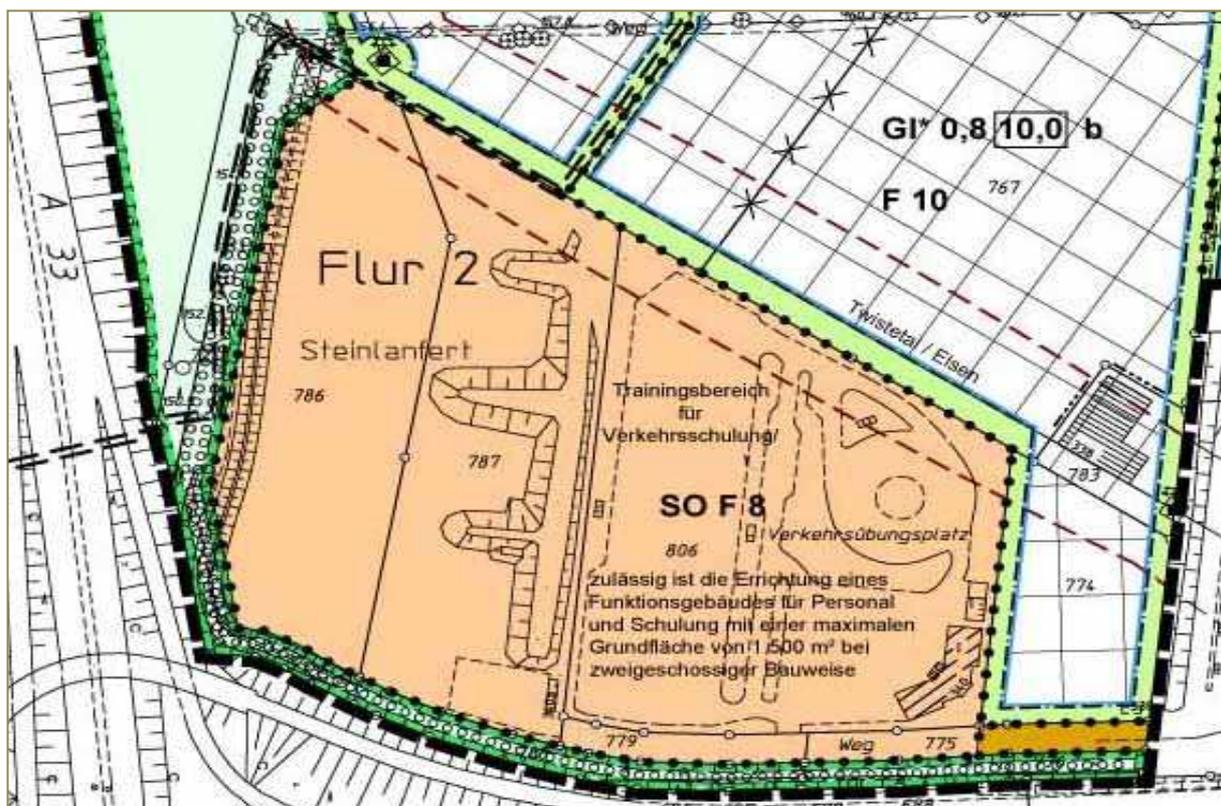


Bild 10: Ausschnitt mit erweitertem ADAC-Gelände

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt unverändert über das Autohofgelände und eine parallel zur Borchener Straße – L 755 – verlaufende private Verkehrsfläche. Diese Regelung ist durch entsprechende Dienstbarkeiten und Baulasten baurechtlich abgesichert. Für die Zufahrtszone bleibt die heutige Festsetzung als private Verkehrsfläche unverändert.

Mit der Erweiterung des Trainingsgeländes wird auf Flächen zugegriffen, die im rechtsgültigen Bebauungsplan neben der Funktion als Regenrückhaltebecken und auch als gebietsinterne Kompensationsfläche ausgewiesen sind. Diese Rückhaltefläche war ursprünglich erforderlich, da das heutige ADAC-Gelände in der ursprünglichen Form nicht mit natürlichem Gefälle Richtung Pamplonastraße entwässerbar war.

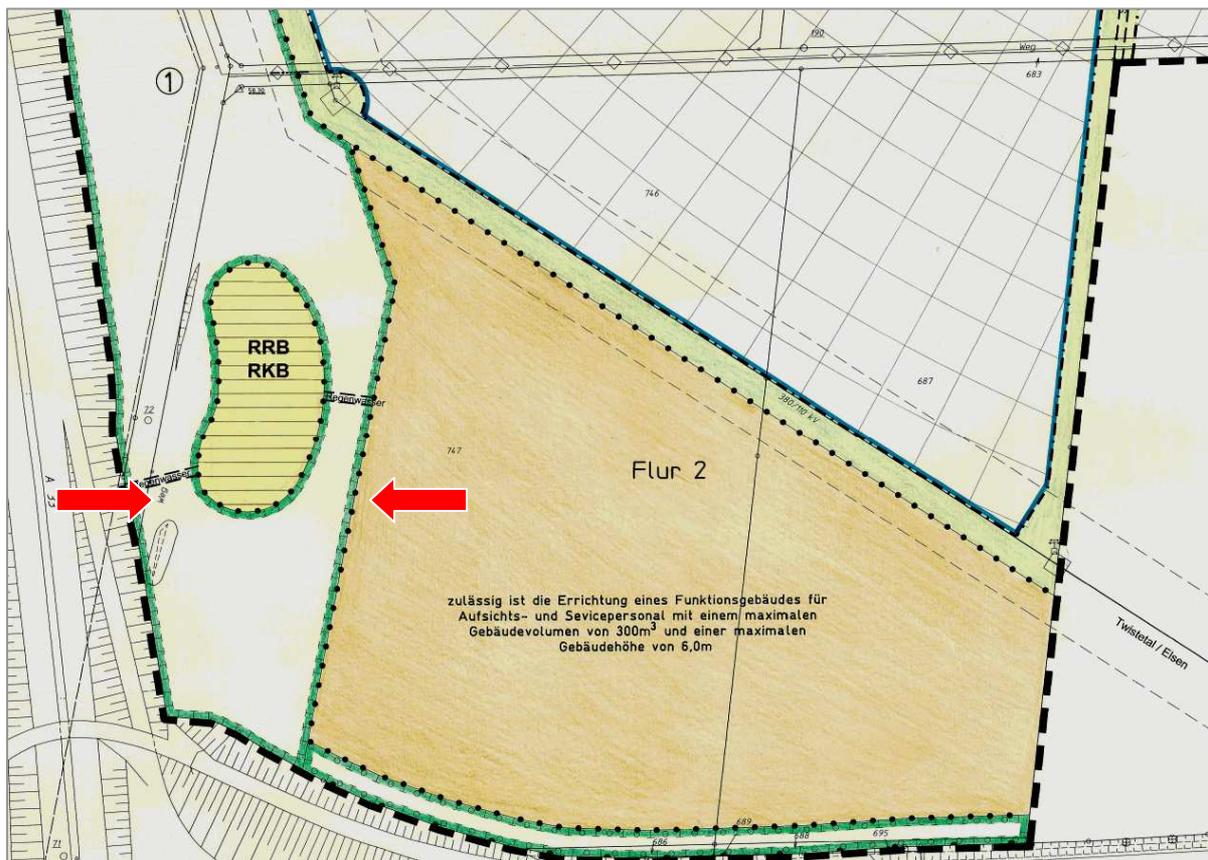


Bild 11: Ausschnitt W 223 - Bereich ADAC und Rückhaltebecken

Mit der Aufnahme der aktuellen Nutzung für Fahrsicherheitstraining hat sich die Situation grundlegend verändert, da das befestigte Gelände auf das Niveau der östlich angrenzenden Flächen angenähert wurde.

Ganz wesentlich aber ist die vollständige Nutzung des auf dem Gelände anfallenden Regenwassers für den Trainingsbetrieb, der zum großen Teil auf „gefluteten“ Flächen stattfindet. Hierzu wird das anfallende Niederschlagswasser vollständig in Zisternen und offenen Becken gepuffert und für den Trainingsbetrieb verbraucht bzw. wieder dem internen Kreislauf zugeführt. Nach Aussage der Betreiber ist die Menge des Niederschlagswassers nicht ausreichend, so dass für den Simulationsbetrieb noch zusätzlich Leitungswasser zugeführt werden muss. In jedem Fall besteht ausreichend Rückhaltevolumen auch für Starkregenereignisse, so dass auf das im aktuellen Plan dargestellte Rückhaltebecken verzichtet werden kann.

Da die Geländesituation für den westlichen Geländeteil nachträglich keinen Anschluss an das städtische Kanalsystem ermöglicht, ist vom künftigen Betreiber der Anlage bereits zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren ein Entwässerungskonzept vorzulegen und mit den Aufsichtsbehörden abzustimmen.

Für die Inanspruchnahme der bisherigen „gebietsinternen Kompensationsfläche“ sind im Änderungsverfahren entsprechende bzw. zusätzliche Ersatzflächen bereitzustellen. Siehe hierzu auch Ausführungen im Abschnitt Kompensationsmaßnahmen.

### 6.3 Einbeziehung einer unbeplanten Fläche zwischen Autohof und Pamplonastraße

Neu in den Bebauungsplan einbezogen wird die zwischen der Nordgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 225 A „Autohof“ und der Pamplonastraße gelegene Fläche. Für diesen Bereich besteht trotz des räumlichen Zusammenhangs mit den Bebauungsplänen W 223 und W 225 A bislang kein Bebauungsplan, weshalb die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich bislang auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen ist. Demnach hat sich die Neubebauung in die Eigenart des angrenzenden Umfeldes einzuordnen. Im Hinblick auf das vollständig überplante Umfeld erscheint es zur Gewährleistung einer eindeutig und durchgängig strukturierten städtebaulichen Konzeption sinnvoll, diesen Bereich in den Gesamt-Bebauungsplan einzubeziehen. Dabei orientiert sich die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als GI-Gebiet an den westlich und östlich angrenzenden Bereichen. Für das innerhalb der künftigen GI-Flächen gelegene Zollamt ist normalerweise eine GE-Ausweisung zutreffend, da es sich um eine reine Büronutzung handelt.

Hier liegt jedoch ein Sonderfall vor, da die Zollbehörde bewusst am Ort der Leistung, in der unmittelbaren Nähe der Logistikbetriebe angesiedelt wurde. Zudem sind auch die Betriebszeiten mit 24-Std.-Betrieb völlig anders gelagert als bei normalen Büronutzungen. Aufgrund dieser Besonderheiten erscheint die Lage im GI-Komplex vertretbar.



Bild 12: In den Bebauungsplan einbezogene Fläche zwischen Autohof und Pamplonastraße

Nicht in das GI einbezogen ist eine Teilfläche des bislang unbeplanten Innenbereichs, die in das Grundstück der im Dezember 2008 in Betrieb genommenen Eislaufhalle einbezogen wurde. Wie unter der lfd. Nr. 6.1 ausgeführt, sieht der Änderungsentwurf im Hinblick auf die

planungsrechtliche Eindeutigkeit für die gesamte Betriebsfläche dieser Sportanlage die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO vor.

## **6.4 Immissionsschutz und Vereinheitlichung des Kontingentierungsverfahrens**

### **6.4.1 Bestandsituation und künftige Vorgehensweise**

Zwischen neu zu etablierender industrieller oder gewerblicher Nutzung einerseits und Wohngebieten bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits sind im Rahmen der Bauleitplanung ausreichende Schutzabstände zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse vorzusehen. Trotz Einsatz von Maßnahmen zur Emissionsminderung nach aktuellem Stand der Technik und den bestimmungsgemäßen Betrieb emittierender Anlagen vorausgesetzt, kann es ohne Berücksichtigung angemessener Abstände zu erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen z.B. durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen kommen.

Deshalb wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes W 223 zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber benachbarten, schutzwürdigen Bereichen in Borchon und Wewer unterschiedliche Nutzungsklassifizierungen im Sinne des Abstandserlasses NRW vom 02. April 1998 bestimmt. Mit diesen Regelungen sollte sichergestellt werden, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlagen in den umliegenden Wohngebieten keine unzumutbaren Konfliktsituationen entstehen, sofern die jeweilige Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Der Abstandserlass schafft unter dem Aspekt des Immissionsschutzes für alle am Verfahren Beteiligten eine einheitliche Grundlage für die fachliche Beurteilung der Bauleitpläne, wobei bei der Berücksichtigung des Faktors Luftreinhaltung bei der Abstandsregelung auf die TA Luft und die GIRL zurückgegriffen wurde. Deshalb werden die in der Anlage 1 des aktuellen Erlasses aufgeführten Schutzabstände (Abstandsliste) unverändert in den neu überarbeiteten Bebauungsplan übernommen.

Ergänzend wird jedoch der Fachaspekt Schallschutz durch die neu in den Plan aufgenommene Kontingentierung der Lärmemissionen an die aktuell gültigen Rechtsnormen angepasst, da das bisherige Festsetzungsinstrumentarium aus heutiger Sichtweise nicht mehr ausreichend ist, die schalltechnische Situation, vor allem der einzelnen Betriebsstätten untereinander, ausreichend zu regeln. Ohne Kontingentierung oder Limitierung der Lärmemissionen je Grundstück könnte beispielsweise ein einzelner Betrieb bei schalltechnisch ungünstiger Anordnung seiner Anlagen auf dem eigenen Gelände bereits das Emissionspotential weiter angrenzender Bauflächen aufbrauchen. Das bedeutet, dass bereits einzelne Ansiedlungen von Betrieben mit hoher Schalleistung große Flächen hinsichtlich der Flexibilität und der Nutzungsspielräume entwerfen und letztlich die Qualität des Gesamtstandorts in Frage stellen. Dies gilt besonders für Logistikunternehmen oder ähnlich gelagerte Betriebsstätten mit 24-Stunden-Betrieb.

Deshalb **sollten** künftig im Zusammenhang mit der Ausweisung immissionswirksamer flächenbezogener Schallpegel (ISFP) gemäß DIN 45691 die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der gesamten Gewerbe- und Industriespange östlich der A 33 so definiert werden, dass sowohl Störungen auf angrenzende, schützenswerte Bereiche wie auch der Betriebe untereinander nicht entstehen können. Das Gebiet wird dabei in unterschiedlich laute Zonen unterteilt, deren maximal zulässige Schallabstrahlung exakt so definiert ist, um für die lärmempfindlichsten Immissionspunkte – so genannte Leitimmissionspunkte - in der Nachbarschaft die geltenden Immissionswerte bei Tag und Nacht einhalten zu können, eine Gliederung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO.

Somit sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente ( $L_{WA,r}$ ) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

#### **Hinweis:**

Die Schallkontingentierung in neuen Industrie- und Gewerbegebieten wurde bislang auf der Grundlage immissionswirksamer flächenbezogener Schallpegel (ISFP) geregelt. Dementsprechend wurde auch in den schalltechnischen Untersuchungen der aktuell anzupassenden Bebauungspläne diese Regelung bis zum Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens angewandt.

Mit der DIN 45691 [7] wird das Kontingentierungsverfahren nun mit der Terminologie von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  vereinheitlicht. Die Schallausbreitungsberechnung im weiteren Verfahren erfolgt auf dieser Basis. Siehe dazu auch Ausführungen unter der lfd. Nr. 6.4.3.

Dementsprechend erfolgen die Ausführungen in dieser Begründung auch mit dem im jeweiligen Verfahrensstand genutzten Terminus.

#### **6.4.2 Immissionssituation ausgehend von den Bebauungsplänen W 223 III + W 225**

Die im Schalltechnischen Gutachten der AKUS GmbH unter Berücksichtigung des gewerblichen Bestandes vorgenommene Emissionskontingentierung - ausgehend von den Emissionen des vorliegenden Bebauungsplanes einschließlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 225 „Autohof“ - prognostizierte für den dem Gewerbekomplex nächstgelegenen Leitimmissionsort „Zur dicken Linde 44“ in Nordborchen maximale Tageswerte von < 48 dB(A). Somit wird für den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der Grenzwert der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) und für Reine Wohngebiete mit 50 dB(A) deutlich unterschritten. Die für Wohngebiete maßgeblichen Außenpegel werden nach der zum Vergleich herangezogenen DIN 18005 sogar erheblich unterschritten. Somit führt die im Bebauungsplan vorgenommene Emissionskontingentierung nicht nur zu einer Unterschreitung der für das Gebiet allgemein erforderlichen Tageswerte, sondern gewährleistet auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche bis hin zu störungsfreiem Wohnen bei geöffneten Fenstern.

Auch die - ausgehend von den Emissionen der aufgeführten Bebauungspläne - für die Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr für den angesprochenen Bereich ermittelten Spitzenpegel von < 42 dB(A) liegen gemäß der TA-Lärm grundsätzlich in einem Bereich, in dem gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Zwar liegt die prognostizierte Pegelspitze bis 2 dB(A) oberhalb des nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) bestimmten Nacht-Richtwertes von 40 dB(A), aber immer noch deutlich unterhalb des Maximalwertes für Misch- und Dorfgebiete (MI) von 45 dB(A) für die Nachtzeit.

Ausdrücklich herauszustellen ist dabei, dass die für den Leitimmissionsort ermittelten Pegel sich nur bei gleichzeitiger Ausschöpfung aller IFSP (künftig  $L_{EK}$ ) durch alle Betriebe des Industriegebietes gemeinsam ergeben. Dieses wird nachts i.d.R. nicht der Fall sein, weil nicht alle Betriebe in derselben vollen Nachtstunde ihre ungünstigste, „lauteste“ Nachtstunde haben werden. Trotzdem ist bei der regelgerechten Beurteilung von den ermittelten Pegeln auszugehen.

Die im Plangebiet befindliche Eissporthalle wurde im seinerzeitigen Genehmigungsverfahren gemäß behördlicher Vorgaben als Freizeitanlage und nicht als gewerbliche Anlage betrachtet. Gemäß der Systematik des schalltechnischen Regel- und Ordnungswerkes erfolgt keine Summenbetrachtung von Gewerbe- und Freizeitlärm. Aufgrund der entsprechenden

Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportliche Anlagen“ werden für diese Fläche keine Emissionskontingente vergeben.

Zur Wertung der gewerblichen Lärm-Situation auf die Leitimmissionsorte wurden bei der Gutachtenerstellung nicht nur die Pegel aus dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes W 225 „Autohof“ herangezogen, sondern es ist auch die weitere gewerbliche Geräusch-Vorbelastung benachbarter Pläne, wie z.B. W 127 „Steinbruchweg“ und 280 „Industriegebiet Halberstädter Straße“ in die Betrachtung eingestellt.

Zum Zeitpunkt der ersten Gutachtenerstellung – also zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung - waren diese Vorbelastungen im Detail unbekannt. Deshalb wurden vom Gutachter schalltechnische Abschätzungen vorgenommen, die ergaben, dass nicht damit zu rechnen ist, dass die im Gutachten vorgeschlagenen ISFP auf Grund der gewerblichen Lärm-Vorbelastung reduziert werden müssen. Diese Aussage bezieht sich sowohl auf die Tages- als auch die Nacht-ISFP (künftig  $L_{EK}$ ).

Der Gutachter ging davon aus, dass aufgrund der vorgenommenen Abschätzungen der Vorbelastung eine Reduzierung der Tages-ISFP (künftig  $L_{EK}$ ) nahezu auszuschließen ist. Dieses wird durch die Tatsache deutlich, dass bereits wenige Meter hinter den Plangebietsgrenzen W 223 und W 225 tagsüber die Pegel unterhalb des Richtwertes liegen.

#### **6.4.3 Vereinheitlichung des Kontingentierungsverfahrens durch Lärm-Emissionskontingente $L_{EK}$**

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten für Nutzungsflächen neuer Industrie- und Gewerbegebiete war bisher der Begriff immissionswirksamer flächenbezogener Schallpegel (ISFP) üblich und wurde auch in den schalltechnischen Untersuchungen der benannten Pläne bis zum Abschluss des frühzeitigen Verfahrens angewandt.

Aufgrund einer fehlenden einheitlichen Regelung für die Anwendung der Berechnungsgrundlagen gab es jedoch andernorts in fachlicher und rechtlicher Hinsicht vielfach Schwierigkeiten bei der Umsetzung bzw. beim Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen. Nur bei Angabe der entsprechenden Randbedingungen für die Ermittlung der Festsetzung der ISFP im Bebauungsplan war bei Ansiedlung eines konkreten Vorhabens auf einer kontingentierten Fläche eine nachvollziehbare Nachweisführung möglich.

In der Praxis der Bauleitplanung wurden jedoch oft nur die ISFP als Kontingente festgeschrieben. Bei der Bearbeitung eines konkreten Vorhabens bestand damit ein weitreichender Interpretationsspielraum.

Mit der DIN 45691 [7] wird das Kontingentierungsverfahren nun vereinheitlicht. Diese Norm legt Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen, beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete, fest und gibt rechtliche Hinweise für die Umsetzung.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 [7] wird bei der Schallausbreitungsberechnung von einer kugelförmig abstrahlenden Flächenschallquelle ausgegangen. Die Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt nur die Entfernung der Fläche zum jeweiligen Immissionspunkt. Der Nachweis des Einhaltens der Emissionskontingente für ein reales Vorhaben ist in der DIN 45691 definiert. In der Bauleitplanung reichen somit einfache Hinweise auf die DIN 45691 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Somit besteht planungsrechtliche Sicherheit ohne Interpretationsspielraum.

Aufgrund dieser Sachlage erfolgt das weitere Verfahren auf Basis der benannten Emissionskontingente  $L_{EK}$ . Dementsprechend werden alle bereits bestehenden und auch die in Arbeit befindlichen neuen Gutachten benachbarter Pläne entsprechend modifiziert.

#### 6.4.4 Gebietsübergreifende Betrachtung

Analog zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte auch im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 280 die Prüfung einer Nutzungsgliederung, insbesondere einer schalltechnischen Gliederung durch Emissionskontingente, deren Ergebnisse jetzt vorliegen. Mit der Vorstellung der gutachterlichen Gesamtbetrachtung aller Pläne des Großraums Mönkeloh liegt nunmehr ein exaktes Modell der gewerblichen Lärm-Situation vor, welches sukzessive in allen anstehenden Bebauungsplanänderungen durch geeignete Festsetzungen umgesetzt wird. Die zu treffenden Maßnahmen gehen damit nicht allein zu Lasten der Kontingente einzelner Bebauungspläne, sondern betreffen als gebietsübergreifendes Rechenmodell alle benachbarten Bauleitpläne.

In der Gesamtbetrachtung der Emissionen der benachbarten Pläne und der Umstellung des Beurteilungsmodus per Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 [7] stellt sich die gutachterlich ermittelte Gesamtbelastung des Gebietes wie folgt dar:

An dem für das Bebauungsplangebiet Nr. W 223 kritischen Immissionsort in Borchon, „Zur Dicken Linde 44“ – im Gutachten zum Bebauungsplan 280 als I3 bezeichnet - beträgt die betriebliche Gesamt-Belastung, d.h. die sich aus der Vorbelastung aller Betriebe und festgesetzten Lärmkontingente außerhalb des Bebauungsplangebietes und der in der vorliegenden Fortschreibung dargestellten Zusatzbelastung - mit Ausnahme des Plangebietes W 223 III. Änderung - 50,4 dB(A) tags und 46,0 dB(A) nachts.

Unter Einbeziehung der Lärmkontingente aus der III. Änderung W 223 erhöhen sich die Gesamtwerte nochmals auf 52,2 dB(A) tags und 46,9 dB(A) nachts.

#### 6.4.5 Kappungsgrenze

Zum Vollzug der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bietet der Gutachter an, in Fällen, in denen die Emissionen anzusiedelnder Betriebe erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken werden, eine sogenannte Kappungsgrenze festzusetzen.

Eine solche Grenze kann etwa derart definiert werden, dass ein Betrieb stets zulässig ist, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Geräusche einen bestimmten Wert unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA-Lärm) an dem von Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl von einwirkenden Betrieben wird gutachterlich eine Kappungsgrenze von 20 dB(A) unter dem kritischsten Immissionsrichtwert der TA-Lärm vorgeschlagen.

#### 6.4.6 Abstandsliste

Die Abstandsliste ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und der Begrenzungslinie von Wohngebieten andererseits. Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (\*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Im vorliegenden Fall ist dieser Belang allerdings durch die beschriebene Festlegung von Emissionskontingenten hinreichend bestimmt.

#### **6.4.7 Ausnahmemöglichkeiten nach § 31 Abs. 1 BauGB**

Die Festsetzungen der Abstandsliste können unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren reduziert werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

So kann beispielsweise bei Geruchsemissionen der angegebene Abstand reduziert werden, wenn Geruchsstoffemissionen über entsprechend leistungsfähige Biofilter behandelt werden, das Rohgas biogenen Ursprungs ist und der Biofilter ordnungsgemäß betrieben wird etc.

#### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung gestalterischer Defizite**

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes unmittelbar am südlichsten Autobahnanschluss und im höchstgelegenen Bereich der Stadt ist die Gestaltqualität des Gewerbeareals von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt. Hier erhält der Besucher den ersten und meist bleibenden Eindruck von Paderborn, weshalb gerade die Qualität der Eingangssituation und der Siedlungsränder allgemein große Bedeutung hat.

Mit einer ansprechenden Gestaltung der Gewerbebetriebe sowie deren Einbindung sollte somit jeder einzelne Gewerbetreibende einen wesentlichen Beitrag für den Gesamteindruck leisten.

Demgegenüber wird von Betreibern immer wieder die wirtschaftliche und optimierte Grundstücksausnutzung benannt. Hinzu kommt ein oftmals unangemessener Einsatz von Werbeträgern bis hin zur ausufernden Ausbildung lukrativer Großflächenwerbung. Hier besteht im gesamtstädtischen Interesse dringender Handlungsbedarf.

Da der Appell an die Unternehmensleitungen, neben der Gebäudegestaltung auch eine ansprechende Ausgestaltung der Außenflächen vorzunehmen, erfahrungsgemäß nur von einem Teil der Betriebe positiv aufgenommen wird, sind für den Bebauungsplan sowohl im öffentlichen Raum wie auch gerade für die Vorflächen zum Straßenraum gestalterische Festsetzungen unabdingbar. Ziel ist eine Fortsetzung der im Eingangsbereich der Pamplonastraße begonnenen sehr positiven Gebäude- und Geländegestaltung auf alle Grundstücke beiderseits der großen Erschließungsstraßen des Gebietes und darüber hinaus in den kommenden Bebauungsplan W 181 „Gewerbegebiet Barkhausen-Süd“.

Wesentlichstes Element ist dabei die charakteristische Ausbildung der Hauptstraßen mit beiderseitigen durchgängigen Grünstreifen sowie einer Alleebepflanzung. Dabei sollte die Pflanzung dieser Bäume möglichst zeitnah erfolgen, um ansiedlungswilligen Investoren die künftige Qualität und Struktur des Gebietes deutlich zu machen. Für die gewerblichen Grundstücke ist entsprechend der neuen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren ein Begrünungsplan vorzulegen, der die gestalterischen Festsetzungen für Stellplatzbepflanzung mit Laubbäumen und verschiedene Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen beinhalten muss. Einen besonderen Stellenwert nimmt bei den Festsetzungen die Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein.

Unbestritten ist das erhöhte Bedürfnis nach Einfriedigung der Grundstücksflächen gerade aufgrund des in den Randbereichen der Stadt erhöhten Sicherheitsaspekts. Aktuelle Beispiele z.B. an der Steubenstraße zeigen aber, dass sich der im Wesentlichen positive Eindruck

eines ansprechenden Gewerbekomplexes durch einzelne Fehlgestaltungen schnell in das Gegenteil umwandeln kann.

Unter dem gestalterischen Aspekt trifft der Bebauungsplan auch detaillierte Festsetzungen zur Außenwerbung, die in gleicher Form bereits im Bebauungsplan Stadionallee umgesetzt wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart verschiedenster Werbemittel und Anlagen sowie Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone, speziell aber auch Fremdwerbung im Gebiet. Letztere ist aufgrund ihrer Raumwirkung dringend in Anzahl und Standort genauer zu definieren.

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude beschränken sich auf die Vermeidung von grellen, glänzenden Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut. Auch sind Glasflächen grundsätzlich nicht spiegeln zu gestalten.

## **7. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbe- und Industriekomplexes Mönkeloh-Süd erfolgt unverändert über die bügelartig verlaufende Industriestraße zwischen der Borchener Straße - L 755 - im Süden und der Barkhauser Straße - K 37 - im Norden. Sie wird ergänzt durch die ca. 300 m nördlich parallel verlaufende Navarrastraße. Die Anbindung des inneren Erschließungssystems erfolgt im Südosten über einen Anschluss an die L 755 gegenüber der Einmündung der Paderborner Straße - Gemeinde Borchlen -. Die Verkehrsanlage ist für die maximal mögliche Verkehrsmenge ausreichend dimensioniert und als signalgesteuerte Kreuzung ausgeführt worden.

In nördlicher Richtung führt die Haupteerschließungsstraße zurzeit nur bis zum Roener Weg, jedoch besteht durch den separaten Bebauungsplan W 223 A Planungsrecht zur Herstellung der Verbindung zur K 37. Eine Realisierung dieser Trasse ist im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes W 181 „Gewerbegebiet Barkhauser Straße“ vorgesehen, der den Bebauungsplan W 223 A vollständig überplant bzw. einbezieht und in diesem Zusammenhang einzelne Modifizierungen wie z.B. zusätzliche Knotenpunkte in die Verkehrsanlage ergänzt. Mit den städtebaulichen Überlegungen zur Umwidmung eines Teilgebietes von aktuell GI in ein Gewerbegebiet - GE - und als zentrale Erschließung eines potentiellen Shuttleparkplatzes parallel zur A 33 wurde vor einiger Zeit eine zusätzliche bügelartige Erschließungsstraße angelegt, die einen kleinteiligeren, bedarfsgerechten Zuschnitt von Gewerbegrundstücken ermöglicht.

Entsprechend der Bedeutung und Funktion ist für die Hauptstraßenachsen ein Querschnitt von insgesamt 16,5 m Breite gewählt worden. Er besteht aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn mit beidseitigem 2,50 m breitem Grünstreifen und alleeartiger Baumpflanzung und ebenfalls beidseitig angelegtem 2,50 m breiten kombinierten Geh- und Radweg. Die alleeartige Bepflanzung der Grünstreifen hat besonders Bedeutung für die Gliederung des Industriekomplexes und ist deshalb unverzichtbares Element des städtebaulichen Entwurfs. Durch gesonderte Festsetzung wird deshalb bestimmt, dass innerhalb der endgültigen straßenbegleitenden Grüntrassen und besonders im Bereich der Baumstandorte die Verlegung von Versorgungsleitungen unzulässig ist. Davon ausgenommen sind Leitungsquerungen wie z. B. für Hausanschlüsse. Im Wurzelbereich von Bäumen sind in diesem Fall Schutzmaßnahmen zu treffen.





Bild 14 Haltestellenplan

Bild 15 zeigt auf, dass bei einem zumutbaren Radius von 300 m zur nächsten Haltestelle des ÖPNV schon jetzt 40 % des Plangebietes mit öffentlichem Verkehrsmittel erreichbar sind. Mit Realisierung des Bebauungsplanes W 181 „Gewerbegebiet Barkhauser Straße“ und dem vollständigem Ausbau der Erschließungsspanne in Richtung K 37/B 1 eröffnen sich neue Linienstrukturen für den ÖPNV, wie z.B. die Verlängerung der Linie 3 auf den Straßenzug Pamplonastraße/K37 bis hin zum Industriebetrieb Hella.

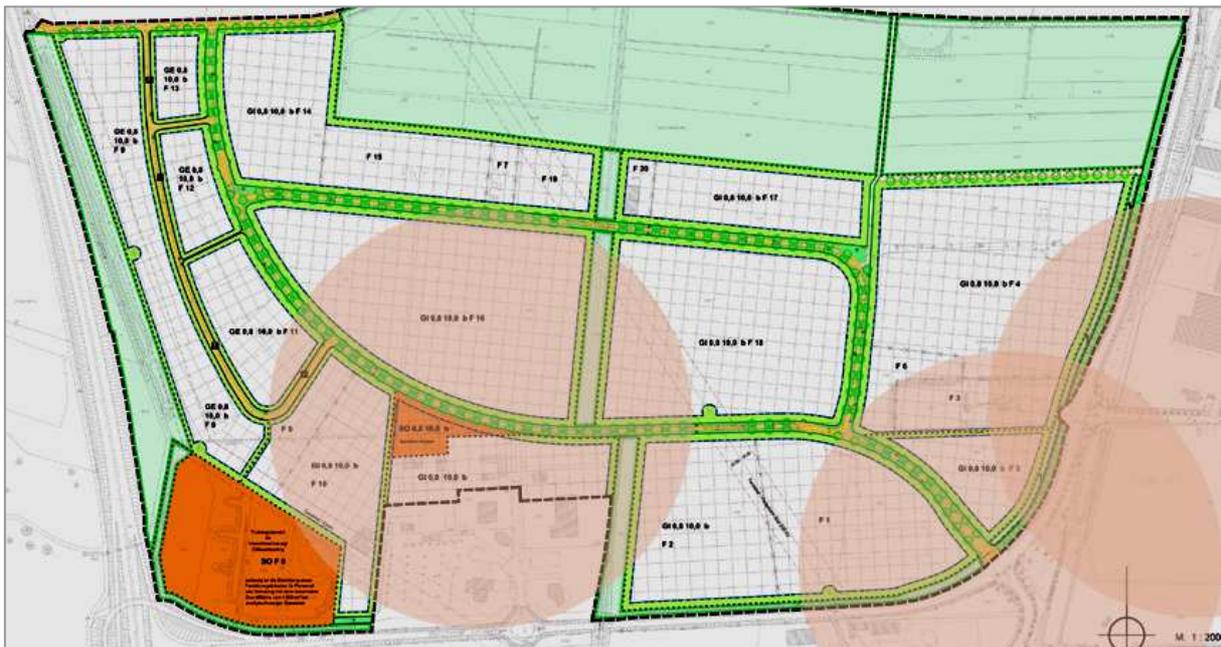


Bild 15: 300 m Radien zu bestehenden Haltestellen

## 9. Grünordnung

Das städtebauliche Begrünungskonzept aus dem Ursprungsplan wird nahezu vollständig in den überarbeiteten Plan übernommen. Davon ausgenommen ist der Grünkomplex, der künftig als Erweiterungsfläche für das ADAC-Trainingszentrum vorgesehen ist. Die hierfür erforderliche Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen wird in der Flächenbilanzierung bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

Insgesamt berücksichtigt das städtebauliche Konzept in angemessener Weise die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. So nimmt der Entwurf die Anregung aus der städtebaulichen Rahmenplanung Paderborn-West auf, zwischen den schützenswerten Bereichen mehrere Verbundkorridore zur Biotopvernetzung anzulegen und durch entsprechende Festsetzungen eine konsequente Durchgrünung der gesamten Gewerbe- und Industrieflächen sicherzustellen. Ausgehend von den großflächigen Grünzonen des Sicherheitsbereichs südlich vom Steinbruch „Ilse“, die für die Realisierung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen des Steinbruchbetreiber vorbehalten sind, ist ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug eingeplant, der den Steinbruchbereich mit dem freien Landschaftsraum südlich des Plangebietes verbindet. Diese Zone hat eine erhebliche klimaökologische Funktion als Frischluftdurchzugsgebiet.

Im Bereich der grundstücksbezogenen Grüngestaltung ist es Ziel des Bebauungsplanes, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch entsprechende Festsetzungen Pflanzgebote zu bestimmen und Maßgaben für die Anlage privater Stellplätze sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung zu treffen. Für alle neuen Bauvorhaben sind deshalb im Genehmigungsverfahren Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte vorzulegen, die eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes nach Maßgabe der Festsetzungen gewährleisten.

Hierbei sind nach den überarbeiteten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- Grundsätzlich ist im festgesetzten Industriegebiet jeweils für 5 PKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die straßenbegleitenden Vorflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten in einer Tiefe 3 m als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind extensiv auszuführen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8a BNatSchG.
- Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind, soweit straßenseitig angeordnet, mindestens 1,80 m hoch einzugrünen.
- Generell haben Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssysteme des Plangebietes sind vollständig realisiert und in Funktion. Ebenfalls ist das Wasserleitungssystem für die Bereitstellung erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Die für die Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Trafostationen und Unterverteilungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Zur Entwässerung des Gebietes ist ein Trennsystem installiert, bei dem die Abgabemenge für das Niederschlagswasser jedoch auf 20 l/s/ha begrenzt ist. Die restliche Wassermenge ist durch entsprechende Maßnahmen auf den gewerblichen Grundstücken zurückzuhalten (Becken oder Staukanäle). Der maximale Schmutzwasserabfluss ist auf 0,5 l/s/ha begrenzt.

In Abstimmung mit den Versorgungsträgern bzw. in Übernahme aus den bestehenden Vorgängerplänen sind innerhalb des Plangebietes verschiedene Leitungstrassen der Versorgungsträger und des Stadtentwässerungsbetriebes dargestellt und mit der entsprechenden Signatur planungsrechtlich gesichert.

In dem Sondergebiet SO1 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Verkehrsschulung ist das Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

## 11. Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlasten, Natur- und Bodendenkmalen vor.

## 12. Nutzungskonzept/Handelsausschluss

Den nutzungsbezogenen Festsetzungen und Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs lag das Ziel zugrunde, den großen städtischen Industriekomplex an der Halberstädter Straße auf der Grundlage der Rahmenplanung "Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West" bis zur Autobahn 33 abzurunden und ein den unterschiedlichen Anforderungen verschiedenster Gewerbebetriebe entsprechendes Flächenangebot bereitzustellen. Diese Zielsetzung hat nach wie vor Gültigkeit. Jedoch soll durch die Modifizierung der Festsetzungen einer Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und dienstleistendem Gewerbe Vorrang eingeräumt werden.

Einzelhandel soll deshalb - wie in allen aus dem Rahmenplankonzept entwickelten Bebauungsplänen - vollständig ausgeschlossen werden.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel ist durch zwei gleichwertige Aspekte begründet:

- Zum einen sind negative Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche jeder Kategorie, wie Innenstadtzentrum, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren zu beachten.
- Andererseits zielt der Ausschluss von Einzelhandel darauf ab, das Baugebiet grundsätzlich nur solchen Nutzungen vorzubehalten, für das es primär bestimmt ist; in diesem Fall primär für das entwickelnde, produzierende und artverwandte Gewerbe.

Dies bestätigt auch aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW in gleich gelagerten Fällen:

Zitat des OVG-NRW, Urteil vom 27.04.2006:

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten <kann es> gerechtfertigt sein, in einem Gewerbegebiet das Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt zu dem Zweck einzusetzen, das produzierende Gewerbe zu stärken. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Demgemäß kann es nicht nur städtebaulich gerechtfertigt sein, aus dem Gewerbegebiet bestimmte, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde in anderen Bereichen zu konzentrierende Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, sondern dies - wie hier - auch mit dem Ausschluss solcher Nutzungsarten zu verknüpfen, die nicht dem „Leitbild“ eines Gewerbegebietes entsprechen und gleichfalls in

anderen, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde hierfür besser geeigneten Bereichen konzentriert werden sollen.

Gleichwohl wird im Konzept planungsrechtlicher Festsetzungen unter der lfd. Nr. 13 ff. Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ein jeweils flächenmäßig deutlich untergeordneter Verkaufsbereich zugestanden, der sich insoweit in das gewerbliche Umfeld integriert, als die Waren, die verkauft werden, in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder im betrieblichen Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

In einigen Entscheidungen des OVG NRW sind Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit auch mit dem Hinweis problematisiert und verworfen worden, dass nach dieser Festsetzung nicht einmal die Genehmigung eines Kioskes möglich sei, der den im Gewerbegebiet Tätigen in geringem Umfang Waren des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittel, Zeitschriften u. ä., für ihre Versorgung in den Pausen anbietet.

Diese Rechtsprechung ist in der Praxis auf Unverständnis gestoßen, weil im ohnehin wohl nur seltenen Bedarfsfall eine Befreiung von der Ausschlussfestsetzung ohne weiteres weiter helfen kann, da durch einen derartigen kleinen Kiosk erkennbar die Grundzüge der Planung, nämlich das städtebauliche Zielkonzept -Schutz der Produktionsstätten aber auch Zentrenschutz- in keiner Weise berührt ist. In einer späteren Entscheidung vom 13. Mai 2004 hat das OVG NRW diese Möglichkeit einer Befreiung anerkannt und die Ausschlussfestsetzung unter diesem Aspekt nicht mehr problematisiert.

Um jedoch jegliches Risiko zu vermeiden, wird diese inzwischen als eigener Betriebstyp anerkannte Verkaufsstätte ausnahmsweise mit einer Begrenzung auf bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Hinzu kommen Schnellimbisse und Imbissstuben, ebenfalls unter dem Aspekt einer Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen. Alle drei Nutzungsarten sind jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben zulässig.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden im Hinblick auf die Gestaltqualität des Gesamtgebietes Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“.

Gastronomische Nutzungen sind als Betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen.

### **13. Konzept Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **13.1 Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Gewerbekomplex ist bezüglich den unter der lfd. 6.1 bis 6.4 beschriebenen Nutzungszielen zониert und entsprechend den jeweiligen Einschränkungen, vor allem durch die Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) als eingeschränktes Industriegebiet  $GI^E$  gekennzeichnet. Dabei bezeichnet der Index  $E$  die Einschränkung bzgl. der Geräusch-Emissionen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit Nutzungen, die gemäß BauNVO allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Nach den Vorstellungen der Stadt Paderborn soll der Gewerbekomplex südlich und westlich der Stadt künftig den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben. Auch sind Einrichtungen, die ein hohes Kundenverkehrsaufkommen im internen Erschließungsbereich erzeugen, zu vermeiden. Deshalb erfolgen in den einzelnen Zonen des Plangebietes folgende Ausschlüsse:

In Industriegebieten GI<sup>F</sup> sind ausgeschlossen:

- Tankstellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
- Einzelhandelsnutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen, die in den Abstandsklassen I, II und III des Anhangs 1 zum Abstandserlass v. 06.06.2007 aufgeführt sind. Ausnahmsweise können dort aufgeführte Anlagen zugelassen werden, wenn vom Antragsteller gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Anlagen betrieben werden können, ohne den rechtlichen Schutzanspruch der Wohngebiete in Nordborchen und Wewer zu beeinträchtigen.

In Industriegebieten GI<sup>\*</sup> sind ergänzend zum GI<sup>F</sup> ausgeschlossen:

- Anlagen, die in den Abstandsklassen IV des Anhangs 1 zum Abstandserlass v. 06.06.2007 aufgeführt sind.

Ebenfalls kann im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

In Industriegebieten GI<sup>F</sup> und GI<sup>\*</sup> sind ausnahmsweise zulässig:

- Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup>, in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn für die Waren, die verkauft werden, ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Gastronomische Nutzungen sind als Betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse, Imbissstuben sowie Kioske mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 9 Abs.3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.

Ergänzend zur Darstellung der Art der baulichen Nutzung als GI<sup>E</sup> oder GI\* erfolgt die jeweilige Nutzungsbeschränkung durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L<sub>EK</sub>). Siehe hierzu lfd. Nr. 16.6.

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO<sup>1</sup> § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verkehrsschulung sind zulässig:

- Verkehrsschulungsanlagen
- Funktionsgebäude für Personal und Schulung bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> bei maximal II-geschossiger Ausführung
- Verkaufsfläche für Kfz- und Motorradzubehör sowie fachbezogene Literatur bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Nicht zulässig sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO1:

- Gastronomische Einrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO<sup>2</sup> § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sportliche Anlagen sind zulässig:

- die Errichtung einer Eislaufhalle oder einer Eislauffläche mit Witterungsschutzdach bzw. adäquate Freizeitsportnutzungen
- Gastronomische Einrichtungen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Sportbetrieb als untergeordnete Nutzung auf maximal 190 m<sup>2</sup> Fläche
- Verkaufsfläche für freizeitsportbezogene Artikel entsprechend der betriebenen Hauptnutzung - Fanartikel - bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche

Nicht zulässig sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO2:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

### **13.2 Maß der baulichen Nutzung/maximale Gebäudehöhe**

Für die beschriebenen unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes vorgenommen. Gleiches gilt für die Bauweise.

So bleibt für die Grundstücksausnutzung die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert mit 0,8 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Die maximal zulässige Gebäudekubatur ist über die so genannte Baumassenzahl, abgekürzt BMZ, mit 10,0 bestimmt, was ein Bauvolumen von 10 Kubikmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche ermöglicht. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Höhe von Werbeträgern jeglicher Art auf maximal 20 m begrenzt.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen sind vielfältige Grundstücksvariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die exponierte Lage auf dem südlich der Stadt verlaufenden Höhenrücken und sichert einen harmonischen Gesamteindruck. Um den vielfältigen Besonderheiten eines Gewerbekomplexes Rechnung zu tragen, ist im Ausnahmefall eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä. um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>. Überschreitungen der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch betriebstypische Sonderanlagen wie z.B. bei Mischanlagen können auf Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Die Dachneigung darf im gesamten Plangebiet eine Neigung von 15° nicht überschreiten.

Im Bereich des „Sondergebietes für Verkehrsschulung“ wird das Maß der baulichen Nutzung insofern gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan erweitert, dass künftig Funktionsgebäude für Personal und Schulung mit einer Grundfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> bei II-geschossiger Bauweise errichtet werden können.

Aus Sicherheitsgründen ist die Bauhöhe im Schutzbereich der 380 kV-Leitung Twistetal-Elsen auf 13 m begrenzt, im Schutzbereich der 220 kV-Leitung Twistetal-Paderborn-Süd beträgt die maximale Bauhöhe 15 m. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber können in der Nähe der Maststandorte geringfügig höhere Unterbauungen zugelassen werden. Die Nutzung im Schutzbereich der Leitung ist nur im Rahmen der DIN-VDE-Bestimmungen zulässig und bedarf der Überprüfung und Zustimmung der E.ON Netz GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte. Grundsätzlich dürfen im Schutzbereich der Leitungen keine leitungsgefährdenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Maststandorte sowie Annäherungen an die Leitungsseile, die den Bestand der Leitungen gefährden können, dürfen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich von 10 m beidseits der 380 kV-Leitung ist vom Antragsteller eines Bauvorhabens nachzuweisen, dass die Werte der 26. BImSchV eingehalten werden.

### **13.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind die Dimensionen der zukünftigen baulichen Anlagen noch nicht bekannt. Um eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „besondere Bauweise“ (b) bezeichnet.

### **13.4 Bauzonen (§ 23 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen werden die einzelnen Bauquartiere entsprechend der Angebotsplanung für gewerbliche Anlagen und gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen versehen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder anderen Nutzungsbereichen werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Auf diesen dürfen keine Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Lagerplätze und andere bauliche Anlagen errichtet bzw. angelegt werden. Ausgenommen davon sind die straßenbegleitenden Vorflächen. Hier können Stellplätze angelegt werden mit

Ausnahme eines 3 m tiefen Streifens parallel zur Verkehrsfläche, der als Grünfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist. Von diesen Maßgaben ausgenommen sind selbstverständlich die Zufahrten.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 13.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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 Pamplona- und Navarrastraße, die unverzichtbares Element des städtebaulichen Entwurfs sind. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Standorten möglich sind. Dabei ist innerhalb der dargestellten Grünstreifen eine angemessene Zahl von wechselseitig angeordneten Parkbuchten vorzusehen, um die Leistungsfähigkeit der Hauptsammelstraße nicht durch parkende Fahrzeuge einzuschränken.

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.

### 13.6 Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan werden gemäß DIN 45691 Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) festgelegt. Deshalb sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen F1 - F8 angegebenen  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

#### Flächenzuordnung der Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ )

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
<b><math>L_{EK}</math> tags</b>	65	65	68	63	63	65	74	56
<b><math>L_{EK}</math> nachts</b>	56	55	63	54	53	65	53	40

	F9	F10	F11	F12	F13	F14	F15	F16
<b><math>L_{EK}</math> tags</b>	58	63	63	63	63	63	63	64
<b><math>L_{EK}</math> nachts</b>	56	53	53	53	53	53	53	54

	F17	F18	F19	F20	F21	F22	F23	F24
<b>L<sub>EK</sub> tags</b>	64	64	64	64	64	64	64	64
<b>L<sub>EK</sub> nachts</b>	54	54	54	54	61	53	55	49

	F25	F26	F27	F28				
<b>L<sub>EK</sub> tags</b>	64	64	64	64				
<b>L<sub>EK</sub> nachts</b>	66	49	68	54				

### 13.6.1 Schallschutz bei betriebsgebundenem Wohnen

Betriebsgebundenes Wohnen ist innerhalb der festgesetzten GI-Gebiete als Ausnahme zulässig. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen, dass die Anforderungen für Wohn- und Schlafruhe innerhalb des jeweiligen Gebäudes durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind. Dies gilt ebenfalls für den Schutz gegenüber den Emissionen der benachbarten Autobahn A 33.

### 13.6.2 Schallschutz bei Büronutzungen

Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in festgesetzten Gewerbegebieten sowie betriebliche Büronutzung in den festgesetzten Industriegebieten wird die Pflicht zum Schalltechnischen Selbstschutz auferlegt, da sich möglicherweise bei Ausschöpfung aller IFSP innerhalb des Plangebietes Pegel ergeben können, die oberhalb der GI-Richtwerte der TA-Lärm liegen.

### 13.6.3 Kappungsgrenzen

Für Betriebe, deren Emissionen erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken werden, wird eine so genannte Kappungsgrenze festgesetzt. Demnach ist ein solcher Betrieb stets zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Geräusche den Wert von 20 dB(A) unter dem kritischen Immissionsrichtwert der TA-Lärm an dem von Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

## 14. Konzept der Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

### 14.1 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die gewerblichen Grundstücke ein Begrünungsplan vorzulegen, der mindestens folgende Gesichtspunkte aufgreift:

- Grundsätzlich ist im festgesetzten Industriegebiet jeweils für 5 PKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die straßenbegleitenden Vorflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten in einer Tiefe von 3 m als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind extensiv auszuführen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8 a BNatSchG.
- Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind, soweit straßenseitig angeordnet, mindestens 1,80 hoch einzugrünen.
- Generell haben Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

## **14.2 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen**

Je Grundstück ist nur eine kombinierte Grundstückszu- und -abfahrt mit einer maximalen Breite von 7 m zulässig. Ausnahmsweise können, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, auch eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m zugelassen werden. Die L 755 ist eine nicht zum Anbau bestimmte Straße. Demgemäß dürfen entlang der freien Strecke keine Zu- und Abfahrten angelegt werden. Zur Vermeidung von Blendefahrt ist eine ausreichend dichte Randbepflanzung vorzunehmen.

## **14.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)**

Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben, unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten.

## **14.4 Außenwerbung gem. § 86 BauO NRW**

### **14.4.1 Allgemeine Anforderungen**

Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

- das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind,
- das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild.

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen nicht die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung beeinträchtigen. Die architektonische Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Traufen, obere Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

## **14.4.2 Werbung an der Stätte der Leistung**

### **14.4.2.1 Größe und Ausladung**

Für die Größe und Ausladung von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30,0 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. Meter Frontlänge der Gebäude eine der o.g. Werbeanlagen zulässig.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

### **14.4.2.2 Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecannon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

### **14.4.2.3 Anbringungsort**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m<sup>2</sup> auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

### **14.4.2.4 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone**

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Abstand von 2,0 m, zu den übrigen Straßen von 1,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung von 1,0 bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 9,0 m<sup>2</sup> zulässig. Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln entlang der Straßen sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder

als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

#### **14.4.3 Sonstige Werbeanlagen**

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 Prozent der Schaufensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlagen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen. Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über einer Größe von 30,00 m<sup>2</sup> als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

#### **14.4.4 Fremdwerbung**

Fremdwerbung ist nur in Form von Flachtransparenten am Gebäude zulässig. Hierbei darf die Fläche aller Fremdwerbeanlagen pro Grundstück 10,0 m<sup>2</sup> und die Größe der Einzelanlage das Maß von 3,0 m x 3,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen am Gebäude nur bis zu einer Höhe von 5,0 m errichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecannon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

#### **14.4.5 Beeinträchtigung angrenzender Straßen**

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesautobahn 33 und der L 755 - Borchener Straße ansprechen, sind unzulässig. In der Anbau-beschränkungszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) der L 755 - Borchener Straße bzw. 100 m parallel zur Autobahn A 33 bedürfen Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher einzeln zu beantragen.

### **14.5 Festsetzungen zur Entwässerung**

#### **14.5.1 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und von unbelasteten Außenflächen ist auf den Betriebsgrundstücken zu versickern. Hierbei ist in jedem Fall ein Überlauf an die städtische Regenwasserkanalisation zu erstellen.

Stark belastetes Niederschlagswasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Abgabemenge ist jedoch auf 20 l/s/ha begrenzt. Die restliche Wassermenge ist durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten (Becken oder Staukanäle).

In dem Sondergebiet SO Verkehrsschulung ist das Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

#### **14.5.2 Schmutzwasserabfluss**

Der maximale Schmutzwasserabfluss ist auf 0,5 l/s/ha begrenzt.

## 15. Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden entsprechend der seinerzeitigen Rechtslage die naturschutzrechtlichen Eingriffe entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Landschaftsgesetz (LG) geprüft.

Die erforderliche Vorprüfung, vor allem zur Verträglichkeit des westlich der Autobahn 33 gelegenen NSG „Ziegenberg“ mit der geplanten Gewerbe- und Industrienutzung fand bereits zum städtebaulichen Rahmenplan im März 1998 statt. Sie ergab, dass das NSG von der Bauleitplanung nicht unmittelbar betroffen ist. Ursache-Wirkungs-Beziehungen zwischen NSG und dem geplanten Industriegebiet bzw. eine Betroffenheit der Arten oder Lebensräume durch die von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren waren demnach nicht zu erwarten. Die Gefahr, dass das NSG aufgrund der geplanten Industrieansiedlungen über Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen nachhaltig beeinträchtigt wird, wurde ebenfalls nicht gesehen, da mit keiner entsprechenden Ansiedlung großflächiger, umweltbelastender Produktionsstätten zu rechnen ist. Bereits die städtebauliche Rahmenplanung zur Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West hat in erster Linie auf die Unterbringung kleiner bis mittlerer Gewerbe- und Industriebetriebe abgehoben. Daher kann unverändert davon ausgegangen werden, dass es unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zu keinen neuen Belastungen kommt. Darüber hinaus sind im vorliegenden Bebauungsplan unter Anwendung des Abstandserlasses NW bzw. mit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) weitere Einschränkungen vorgenommen worden.

Ferner ist bereits eine Grundbeeinträchtigung des NSG „Ziegenberg“ aufgrund von Lärm- und Abgasimmissionen durch die stark befahrene A 33 vorhanden. Unter Berücksichtigung der im Stadtgebiet vorherrschenden Windrichtung aus Süd-West ist eine Verschlechterung des NSG im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Die bauliche Nutzung der ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche im Plangebiet erfordert gemäß § 1 a BauGB Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dieser Ausgleichsverpflichtung ist die Stadt Paderborn wie unter lfd. Nr. 15.1.1 beschrieben vollständig nachgekommen.

Für den jetzt vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht auf der Grundlage vorausgegangener Planungen sowie eine Artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt, die Bestandteile der Begründung werden.

### 15.1 Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

#### 15.1.1 Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Im Rahmen des im Juli 2003 durchgeführten I. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan W 223 wurde der Nachweis der zu diesem Zeitpunkt für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit den Aufsichtsbehörden abgestimmt.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden III. Änderung sind alle Grundstücke des Plangebietes analog der baulichen Entwicklung vermessen und auch die Größenordnung der Straßenparzellen katastermäßig exakt bestimmt. Hierdurch und aufgrund der aktuellen Nutzungsmodifizierungen ergeben sich sowohl für die Eingriffsflächen wie auch Ausgleichsmaßnahmen teilweise veränderte Größen.

In den folgenden Tabellen ist der gesamte Kompensationsbedarf ermittelt und den Ausgleichsflächen gegenübergestellt bzw. zugeordnet worden. Er beläuft sich auf insgesamt 725.455 m<sup>2</sup> und teilt sich auf zwei Eingriffsbereiche auf:

- 84.426 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen
- 641.029 m<sup>2</sup> für die Bauflächen

Den Eingriffen „**Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen**“, werden die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, in der Flächenübersicht als Grünfläche 19, 22, 23, 24 und 25 nummeriert, als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

Darüber hinaus wird außerhalb des Plangebietes eine im entsprechenden Grünordnungsplan mit 2 gekennzeichnete, städtische Ausgleichsfläche von 31.100 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Sande, Flur 1, Flurstücke 37 tlw. u. Flurstück 102 den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Dieser Grünordnungsplan wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Den **Bauflächen** werden innerhalb des Bebauungsplanes mit 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, in der Flächenübersicht als Grünfläche 20, 21 und 26 nummeriert, zugeordnet.

Zusätzlich werden außerhalb des Plangebietes folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Flächen aus dem städtischen Waldbesitz im Haxtergrund und Krumme Grund, die von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald umgewandelt werden, in einer Größenordnung von 520.000 m<sup>2</sup> (52 ha).

Weiterhin folgende, bereits hergestellte Kompensationsflächen:

- Gemarkung Paderborn, Flur 22, Flurstück 40 (Kompensationsfläche Nr. 47) mit einer Teilfläche von 9.152 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Paderborn, Flur 23, Flurstück 180 (Kompensationsfläche Nr. 128) mit einer Teilfläche von 2.986 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 302 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 142) mit einer Teilfläche von 7.028 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Paderborn, Flur 46, Flurstück 189 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 147) mit einer Teilfläche von 42.490 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Neuenbeken, Flur 8, Flurstück 4 (Kompensationsfläche Nr. 115) mit einer Teilfläche von 12.339 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 (Kompensationsfläche Nr. 146) mit einer Teilfläche von 4.572 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Sande, Flur 1, Flurstück 37 tlw. u. Flurstück 102 (Kompensationsfläche Nr. 149) mit einer Teilfläche von 4.800 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 89) mit einer Teilfläche von 19.122 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Nordborchen, Flur 7, Flurstück 1185 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 136): 2.250 m<sup>2</sup>

Hinweis: Bei der Bilanzierung wurde für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zusätzlich ein Faktor von 0,1 auf die einzelnen Ausgleichsfaktoren addiert. Detaillierte Grünordnungs- und Bepflanzungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 15.2 Flächenbilanz

### 15.2.1 Eingriffsermittlung

Eingriffsräume	Flächengröße	Summen	Faktor	Bewertung	Kompensationsbed.	Summe
<b>Straßenverkehrsflächen</b>						
Pamplona-, Navarrastr. Roener Weg	54.738,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	60.211,80m <sup>2</sup>	
Borchener Straße Bestand	5.714,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	6.285,40m <sup>2</sup>	
Erschließungsstraße West	10.142,00m <sup>2</sup>		1,10		11.156,20m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche Erschließung ADAC	611,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	672,10m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	1.775,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	1.952,50m <sup>2</sup>	
Leistungsrechtsfläche mit Weg	3.771,00m <sup>2</sup>		1,10	Bestand	4.148,10m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme Verkehrsflächen</b>		<b>76751 m<sup>2</sup></b>			84.426,10m <sup>2</sup>	<b>84426 m<sup>2</sup></b>

<b>Industrielle Nutzflächen</b>						
GI 1	81.614,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	73.452,60m <sup>2</sup>	
GI 2	37.982,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	34.183,80m <sup>2</sup>	
GI 3	119.753,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	107.777,70m <sup>2</sup>	
In GI 3 bereits ausgeglichen Mischwerk Bestand	25.000,00m <sup>2</sup>			Bestand		
GI 4	106.603,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	95.942,70m <sup>2</sup>	
GI 5	26.651,00m <sup>2</sup>		0,90	bereits bebauter Bestand		
GI 6	46.384,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	41.745,60m <sup>2</sup>	
GI 7	94.265,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	84.838,50m <sup>2</sup>	
GI 8	110.681,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	99.612,90m <sup>2</sup>	
GI 9	10.428,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	9.385,20m <sup>2</sup>	
GI 10	55.489,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	49.940,10m <sup>2</sup>	
GI 11	15.380,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	13.842,00m <sup>2</sup>	
GI 12	27.820,00m <sup>2</sup>		0,90	Bestand	25.038,00m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme GI-Gebiete</b>		<b>758050 m<sup>2</sup></b>			635.759,10m <sup>2</sup>	<b>635759 m<sup>2</sup></b>

<b>Sondergebiete</b>						
SO Eishalle Teilfläche aus W 223	5.855,00m <sup>2</sup>		1	Bestand	5.269,50m <sup>2</sup>	
SO Eishalle südlicher Teil	2.258,00m <sup>2</sup>		1	bereits bebauter Bestand		
SO ADAC-Bestand	34.167,00m <sup>2</sup>		1	34.167,00 m <sup>2</sup> Städtebaul. Vertrag		
SO ADAC-Erweiterung	11.352,00m <sup>2</sup>		1	12.487,20 m <sup>2</sup> Städtebaul. Vertrag		
<b>Zwischensumme SO-Gebiete</b>		<b>53632 m<sup>2</sup></b>			5.269,50m <sup>2</sup>	<b>5270 m<sup>2</sup></b>

<b>Zusammenfassung / Ergebnis</b>						
	<b>Verkehrsflächen Fläche</b>	<b>Kompens. Bedarf</b>	<b>Bauflächen Fläche</b>	<b>Kompens. Bedarf</b>	<b>Gesamtbedarf Kompensation</b>	
	76751 m <sup>2</sup>	84426 m <sup>2</sup>	811682 m <sup>2</sup>	641029 m <sup>2</sup>	725455 m <sup>2</sup>	

### 15.2.2 Grün- und Maßnahmenflächen

Grün- und Maßnahmenflächen im Plangebiet	Fläche		Faktor	Bemerkung	Ausgleich Verkehr	Ausgleich Bauen
Fläche 14 zurzeit Roe-ner Weg	21.034,00m <sup>2</sup>			Erschließungsfläche		
Fläche 15	80.493,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche anderer Eingriffe		
Fläche 16	6.682,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche anderer Eingriffe		
Fläche 17	82.550,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche anderer Eingriffe		
Fläche 18	83.672,00m <sup>2</sup>			Kompensationsfläche anderer Eingriffe		
Fläche 19	2.821,00m <sup>2</sup>	3133./1.104*3,0=2821	1	Im B-Plan mit 1 be-zeichnet	2.821,00m <sup>2</sup>	
Fläche 20	7.204,00m <sup>2</sup>	8634./1.5,0*286=7204	1	Im B-Plan mit 2 be-zeichnet		7.204,00m <sup>2</sup>
Fläche 21	5.490,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 2 be-zeichnet		5.490,00m <sup>2</sup>
Fläche 22	2.075,00m <sup>2</sup>	3037./1.3,7*261=2075	1	Im B-Plan mit 1 be-zeichnet	2.075,00m <sup>2</sup>	
Fläche 23	40.298,00m <sup>2</sup>	42248./1.3,0*650=40298	1	Im B-Plan mit 1 be-zeichnet	40.298,00m <sup>2</sup>	
Fläche 24	6.003,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 1 be-zeichnet	6.003,00m <sup>2</sup>	
Fläche 25	2.147,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 1 be-zeichnet	2.147,00m <sup>2</sup>	
Fläche 26	3.596,00m <sup>2</sup>		1	Im B-Plan mit 2 be-zeichnet		3.596,00m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleich im Plangebiet</b>		<b>344065 m<sup>2</sup></b>			<b>53344 m<sup>2</sup></b>	<b>16290 m<sup>2</sup></b>

### 15.2.3 Grünordnung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Somit kann die Gemeinde die Maßnahmen gemäß § 135a Abs. 2 anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundeigentümer durchführen und diese dann nach den Regelungen der §§ 135 a bis 135c mit den Kosten belasten.<sup>1</sup>

Voraussetzung ist, dass den Belangen von Natur und Landschaft durch eine möglichst umfassende und hinreichend gesicherte Deckung des Ausgleichsbedarfs Rechnung getragen wird. Hierzu dient die vorliegende „Zuordnung von ausgleichswirksamen Flächen zu den Eingriffsverursachern“ einschließlich der Flächenbilanzierung aus der Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes W 223.

<sup>1</sup> „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Kuschnerus 2010

### 15.2.3.1 Zuordnung Verkehr

Ausgleichsflächen			
Zuordnung Ausgleich Verkehrsflächen		Bezeichnung	
Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden die <u>im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Flächen</u> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.		Flächen 19, 22, 23, 24 und 25	<b>53344 m<sup>2</sup></b>
Darüber hinaus ist außerhalb des Plangebietes eine <u>im Grünordnungsplan mit 2 gekennzeichnete städtische Ausgleichsfläche</u> von 31100 m <sup>2</sup> in der Gemarkung Sande, Flur 1, Flurstücke 37 tlw. und Flurstück 102 den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichfläche zugeordnet.			<b>31100 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Ausgleich Verkehrsflächen</b>			<b>84444 m<sup>2</sup></b>
<b>Bedarf</b>			<b>84426 m<sup>2</sup></b>
<b>Der Nachweis ist erbracht mit Überschuss</b>			<b>18 m<sup>2</sup></b>

### 15.2.3.2 Zuordnung Bauen

Zuordnung Ausgleich Bauflächen				
Fläche 26	Im B-Plan mit 2 bezeichnet	3.596,00 m <sup>2</sup>	1	3.596,00m <sup>2</sup>
Fläche 20	Im B-Plan mit 2 bezeichnet	7.204,00 m <sup>2</sup>	1	7.204,00m <sup>2</sup>
Fläche 21	Im B-Plan mit 2 bezeichnet	5.490,00 m <sup>2</sup>	1	5.490,00m <sup>2</sup>
Flächen aus dem städtischen Waldbesitz im Haxtergrund und Krumme Grund, die von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald umgewandelt werden sollen, in einer Größenordnung von 520.000 m <sup>2</sup> (52 ha)		520.000,00m <sup>2</sup>	1	520.000,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 22, Flurstück 40 (Kompensationsfläche Nr. 47) mit einer Teilfl. von 9.152 m <sup>2</sup>		9.152,00m <sup>2</sup>	1	9.152,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 23, Flurstück 180 (Kompensationsfläche Nr. 128) mit einer Teilfläche von 2.986 m <sup>2</sup>		2.986,00m <sup>2</sup>	1	2.986,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 302 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 142) mit einer Teilfläche von 7.028 m <sup>2</sup>		7.028,00m <sup>2</sup>	1	7.028,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Paderborn, Flur 46, Flurstück 189 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 147) mit einer Teilfläche von 42.490 m <sup>2</sup>		42.490,00m <sup>2</sup>	1	42.490,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Neuenbeken, Flur 8, Flurstück 4 (Kompensationsfläche Nr. 115) mit einer Teilfläche von 12.339 m <sup>2</sup>		12.339,00m <sup>2</sup>	1	12.339,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 (Kompensationsfläche Nr. 146) mit einer Teilfläche von 4.572 m <sup>2</sup>		4.572,00m <sup>2</sup>	1	4.572,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Sande, Flur 1, Flurstücke 37 tlw. u. Flurstück 102 (Kompensationsfläche Nr. 149) mit Teilfläche von 4.800 m <sup>2</sup>		6.164,00m <sup>2</sup>	1	4.800,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 89) mit einer Teilfläche von 19.122 m <sup>2</sup>		19.122,00m <sup>2</sup>	1	19.122,00m <sup>2</sup>
Gemarkung Nordborchen, Flur 7, Flurstück 1185 tlw. (Kompensationsfläche Nr. 136): 2.250 m <sup>2</sup>		2.250,00m <sup>2</sup>	1	2.250,00m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleich Bauflächen</b>				<b>641029 m<sup>2</sup></b>
<b>Bedarf</b>				<b>641029 m<sup>2</sup></b>
<b>Der Nachweis ist erbracht</b>				

#### 15.2.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		1232498 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Kompensationsbedarf		725455 m <sup>2</sup>
Zugeordnete Ausgleichsflächen im Plangebiet		69634 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes		622489 m <sup>2</sup>

#### 15.2.5 Kompensationsmaßnahmen für das Sondergebiet Verkehrsschulung

Die Erweiterung des Sondergebietes Verkehrsschulung auf ein bislang als Kompensationsfläche ausgewiesenes Areal an der A 33 erfordert Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle. Hierzu wurde nach letztem Stand keine direkte Flächenzuordnung vorgenommen, sondern zwischen dem ADAC als Vorhabenträger und dem Kreis Paderborn eine Zahlung von Ersatzgeld in Höhe von 49.375,00 € vereinbart, das fällig wird mit dem Grunderwerb durch den ADAC und der Umsetzung der Baumaßnahme, da zurzeit noch nicht absehbar sei, ob die Maßnahme auch wirklich realisiert wird.

In Abstimmung mit dem Kreis Paderborn vom 10.10.2011 wird die Zahlung an die für das Erweiterungsprojekt erforderliche Baugenehmigung gekoppelt. Das Ersatzgeld ist demnach spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Baugenehmigung fällig an den Kreis Paderborn. Hierzu wird ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn geschlossen

Das Ersatzgeld in Höhe von 49.375,00 € ist unter Verwendung der Rechnungsnummer „Ersatzgeld 61-11-20064“ auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

Sparkasse Paderborn (BLZ 472 501 01) 1 034 081

Volksbank Paderborn (BLZ 472 601 21) 875 8000 000

Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 95 92-462

### 16. Hinweise/Sonstiges

#### 16.1 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 16.2 Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

### 16.3 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der L 755 - Borchener Straße und der Autobahn 33 bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW.

### 16.4 Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m<sup>3</sup>/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW und § 1 (2) FSHG). 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.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## 17. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Der im Auftrag des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen vom Umwelt Institut Höxter – UHI - erstellte Umweltbericht ist als separates Dokument Teil dieser Städtebaulichen Begründung.

Die Untersuchung wurde vom Fachamt am geprüft mit folgendem Prüfvermerk:

Die auf Basis der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 223 „Gewerbegebiet Mönkeloh“ prognostizierten Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter durch die modifizierten Plandarstellungen lassen keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation erwarten. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Festsetzungen und Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht aufgeführten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts tolerierbar.

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen festgesetzten Nutzungen wird hiermit durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen festgestellt.

## 18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. W 223 III. Änderung „Gewerbegebiet Mönkeloh“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Verfahren beigelegt ist eine Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Betrachtung des Umweltinstituts Höxter. Zusätzlich beigelegt sind schalltechnische Untersuchungen der AKUS GmbH Bielefeld vom 27.02.2009 bzw. 24.02.2011 sowie die „Zuordnung von ausgleichswirksamen Flächen zu den Eingriffen im Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes W 223“. Diese beinhaltet zwei Grünordnungspläne, die Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen sowie die Flächenbilanz mit Zuordnungsplan.

## 19. Gesamtabwägung

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 223 "Gewerbegebiet Mönkeloh" ist Teil eines umfassenden Modifizierungs- und Anpassungsprogramms für alle Bebauungspläne des Gewerbe- und Industriekomplexes im Südwesten der Kernstadt von Paderborn unter den Aspekten einer optimierten Nutzungsbestimmung, Erschließung, Gestaltung und vor allem im Hinblick auf die Aktualisierung emissionstechnischer Regelungen. Ziel der jetzt abgeschlossenen Arbeit ist es, sowohl bereits bestehenden Betrieben wie auch ansiedlungswilligen Unternehmen eine optimale, zukunftsfähige und rechtssichere Planungsbasis für Neubau- und Entwicklungsprojekte zur bieten. Gleichzeitig wird den Schutzbelangen der Betriebe untereinander, besonders aber dem Anspruch des angrenzenden Umfeldes auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung getragen.

Besonders im Hinblick auf den Belang des Immissionsschutzes sind die im vorliegenden Plan auf Basis des Abstandserlasses NRW getroffenen Regelungen nicht mehr zeitgemäß. Mit der nun vorgenommenen Gliederung des Plangebietes in Zonen unterschiedlicher Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  und der entsprechenden Festsetzung dieser Kontingente wird ein rechtlich sicheres Instrument zur Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung in den Plan aufgenommen. Die Festsetzungen basieren auf gebietsübergreifenden schalltechnischen Untersuchungen des gesamten gewerblichen Umfeldes. Mit dieser Gesamtbetrachtung der Lärm-Situation liegt erstmalig ein exaktes Modell als Basis der Regelungen in allen betroffenen Bebauungsplänen vor.

Wurden zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des W 223 III. Ä. für den Immissionspunkt „Zur dicken Linde“ in Borchon noch maximale Tageswerte von < 48 dB(A) und nächtliche Spitzenpegel von < 42 dB(A) prognostiziert, stellt sich die Situation in der jetzt vorliegenden Gesamtbetrachtung der benachbarten Bebauungspläne deutlich anders dar. Die Werte aus dem Bereich des Bebauungsplanes 280 an der Halberstädter Straße betragen ohne Emissionen des Bebauungsplanes W 223 III. Ä. 50,4 dB(A) tagsüber und 46,0 dB(A) zur Nachtzeit.

Trotz der auf den ersten Blick hohen Pegel liegen die aus dem weitestgehend realisierten Industriekomplex resultierenden Nachtwerte nur um rd. 1 dB(A) über den Orientierungswerten für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist. Die Systematik der ebenfalls für die Beurteilung heranzuziehenden TA-Lärm lässt eine gerundete Richtwertüberschreitung um 1 dB(A) zu. Somit bleiben gesunde Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten gewahrt.

Eine weitere Beschränkung der Kontingente - mit dem Ziel, die Orientierungswerte zur Nachtzeit in den angrenzenden Wohngebieten einzuhalten - werden für den künftigen Bebauungsplan 280 nicht als angemessen angesehen, da es sich sowohl beim Industriegebiet wie auch dem Wohngebiet um eine kontinuierlich gewachsene planungsrechtliche Bestandsituation handelt.

Unter Einbeziehung der Lärmkontingente aus der III. Änderung W 223 erhöhen sich die Gesamtwerte nochmals auf 52,2 dB(A) tags und 46,9 dB(A) nachts. Dies bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan demnach zum Gesamtpegel lediglich 0,9 dB beiträgt, ein Wert, der nicht unmittelbar wahrnehmbar ist. Somit spielt der Bebauungsplan W 223 III im Vergleich der Belastungspegel eine eher untergeordnete Rolle.

Zur Einhaltung der ursprünglich ermittelten betrieblichen Gesamtbelastung aus dem Plangebiet W 223 III gegenüber dem Leitimmissionsort in Borchon wurden die Kontingente für den aktuellen Offenlegungsplan nochmals modifiziert. Somit ist gewährleistet, dass die Emissio-

nen aus dem Gebiet gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation weiter steigen können. Im Ergebnis führt dies zu folgenden Qualitätssicherungen in der städtebaulichen Struktur:

- dauerhafte Sicherung des Bestands und erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten,
- dauerhafte Gewährleistung der Standortattraktivität mit ausreichendem Emissionspotenzial für flächenintensive gewerblich-industrielle Nutzungen,
- bedarfsgerechte Abstufung mit kleinteiligeren Gewerbeflächen in Randlagen und gegenüber konkurrierenden schutzbedürftigen Nutzungen,
- verlässliche Einhaltung angemessener Immissionswerte an den nach Prüfung und Abwägung langfristig verbleibenden schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Das Planungsziel ist damit erreicht. Die gewählte Vorgehensweise berücksichtigt alle zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Beurteilungsparameter innerhalb des Plangebietes bei Berücksichtigung der verschiedenen schalltechnischen Regelwerke und prognostizierte gleichzeitig die zu erwartenden Emissionen angrenzender Bereiche. Insofern sind die zum heutigen Zeitpunkt getroffenen Kontingentierungsvorschläge und deren Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte rechtlich eindeutig, haben bei der Auswahl der einzelnen Emissionspegel einen angemessenen Praxisbezug ohne die industrielle Nutzung unvertretbar zu beeinträchtigen und führen insgesamt zu einem für die Immissionsorte positiven und zukunftssicheren Ergebnis.

### 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 Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den neu zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

Belange des Immissionsschutzes wie die Einhaltung der Emissionskontingente **L<sub>EK</sub>** sind nicht Gegenstand des Monitorings, sondern werden im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Prüfung - ggf. durch gutachterlichen Nachweis - geregelt.

Aufgestellt:

Paderborn, 10. Oktober 2011

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze