

Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. E 18 III. Änderung „Wasserskianlage Nesthauser See“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Mai 2022

Verfahrensschritt:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass und bestehende Planungssituation

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Vorgaben / Fachaspekte

4.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

4.2 Darstellung im Regionalplan

4.3 Darstellung im Änderungsentwurf des Regionalplanes

4.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

4.5 Darstellung im Landschaftsplan

4.5.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes

4.5.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

4.5.3 Vereinbarkeit der Planung mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes

4.6 Biotopstrukturen

4.7 Überschwemmungsgebiete

4.8 Rahmenplanung Lippesee

4.9 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG

5. Bestandssituation

5.1 Bebauung und vorhandene Nutzungen

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

5.3 Ver- und Entsorgung

5.4 Landschaftliche Einbindung

5.5 Eigentumsverhältnisse

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Ziel und Zweck der Planung

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.2.4 Baugrenzen

6.2.5 Verkehrliche Erschließung / Stellplatzflächen

6.2.6 Sichtdreiecke

6.2.7 Leitungsrecht

6.2.8 Immissionsschutz

6.2.9 Flächen mit Pflanzbindung

6.2.10 Grünflächen

6.2.11 Wasserflächen

6.3 Gestalterische Festsetzungen

6.3.1 Dach- und Fassadengestaltung

6.3.2 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der unbebauten Flächen sowie Begrünung baulicher Anlagen

- 6.4 Außenwerbung
 - 6.4.1 Werbeanlagen
 - 6.4.2 Beeinträchtigung angrenzender Straßen
- 6.5 Sonstige Belange
 - 6.5.1 Ver- und Entsorgung
 - 6.5.2 Denkmal- und Bodenpflege
 - 6.5.3 Kampfmittel
 - 6.5.4 Altlasten
 - 6.5.5 Hochwasserrisiken
 - 6.5.6 Photovoltaikanlagen
- 7. Umweltbelange**
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 7.3 Kompensationsmaßnahme
 - 7.4 Klimaschutz
- 8. Hinweise / Sonstiges**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Kosten der Umsetzung der Planung**
- 11. Gesamtabwägung**

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separates Dokument Teil dieser Begründung.

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. E 18 III. Änderung „Wasserskianlage Nesthauser See“ dient der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“ im Bereich des Nesthauser Sees im Paderborner Ortsteil Sande.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung (Vorlagen-Nr. 0198/21) gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses über den Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein Beschluss über die geringfügige Erweiterung des Plangebietes im Bereich des angedachten Parkplatzes gefasst.

Aufgrund der Bedeutung der Freizeitanlage im gesamtstädtischen Kontext soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über einen Zeitraum von ca. fünf Wochen durchgeführt werden.

Die Unterlagen werden jeweils auch im Internet unter <http://www.paderborn.de> veröffentlicht.

2. Planungsanlass und bestehende Planungssituation

Im nordwestlichen Bereich des Nesthauser Sees (kleiner Nesthauser See) wurde im Jahr 1979 eine Wasserskianlage bauordnungsrechtlich genehmigt und in Betrieb genommen. Im Jahr 1999 erteilte die Untere Wasserbehörde des Kreises Paderborn auf Grundlage des Landeswassergesetzes (LWG) die Erlaubnis für eine zweite Anlage im südlich angrenzenden Nesthauser See (großer Nesthauser See).

Der Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“ ist seit dem 24.01.1995 rechtsverbindlich.

Für den nordwestlichen Bereich (kleiner Nesthauser See) setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserskianlage, zwei überbaubare Flächen für eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von jeweils 3,50 m und einer Dachneigung von 0 – 38°, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie Wasserflächen, Grünflächen, Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bäume fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“

Die Wasserfläche im Süden bzw. Südosten (großer Nesthauser See) ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Naherholungsgebiet festgesetzt. Auch hier wurden Festsetzungen zu Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume sowie zum Umfang der Wasserfläche getroffen.

Die weiter südlich befindlichen Flächen (u. a. Obstbaumwiesen, überbaubare Flächen etc.) sind von der hier in Rede stehenden Planung nicht betroffen.

Zwischenzeitlich konnte der Bedarf an Stellplätzen nicht mehr durch die Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem eigentlichen Wasserskigelände gedeckt werden, so dass der Betreiber im unmittelbaren Nahbereich des Sees westlich der Sander Straße eine landwirtschaftliche Fläche pachtete und derzeit als provisorischen Parkplatz nutzt.

Nun plant der Betreiber u. a. den Bau einer dritten Wasserskianlage sowie einer Übungsbahn im Bereich des großen Nesthauser Sees, die Erweiterung des bestehenden Funktionsgebäudes und die Neuanlage von Liegeflächen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...]. Dieses ist aus Sicht der Stadt Paderborn der Fall, da die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen aufgrund der Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 18 nicht umsetzbar wären. In die Planung soll auch die bisher provisorisch angelegte Stellplatzanlage einbezogen werden, um diese planungsrechtlich abzusichern.

Mit Vertretern des Kreises Paderborn wurden bereits Vor- und Abstimmungsgespräche geführt. So ist hinsichtlich der geplanten dritten Wasserskianlage u. a. auf die Vereinbarkeit mit Umweltbelangen zu achten (Untere Wasserbehörde und Umweltamt) sowie die Gesamtplanung auf die vom Kreisstraßenbauamt Paderborn angestrebte Sanierung der Sander Straße mit Querungshilfen im Bereich der Wasserskianlage abzustimmen.

Hinsichtlich der dritten Wasserskianlage hat der Kreis eine wasserrechtliche Genehmigung für die Anlage und eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Vorschüttung zur Errichtung der notwendigen Absprunganlage in Aussicht gestellt. Diese Maßnahmen sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich untersucht und abgesichert werden. Weiterhin soll der Bebauungsplan die Berücksichtigung von Belangen von Naturschutz und Landschaftsplanung sicherstellen.

Die genannten Querungshilfen im Bereich der Sander Straße sollen mit Blick auf eine sichere fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Wasserskianlage abgestimmt werden.

Parallel zu dem verbindlichen Bauleitplanverfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

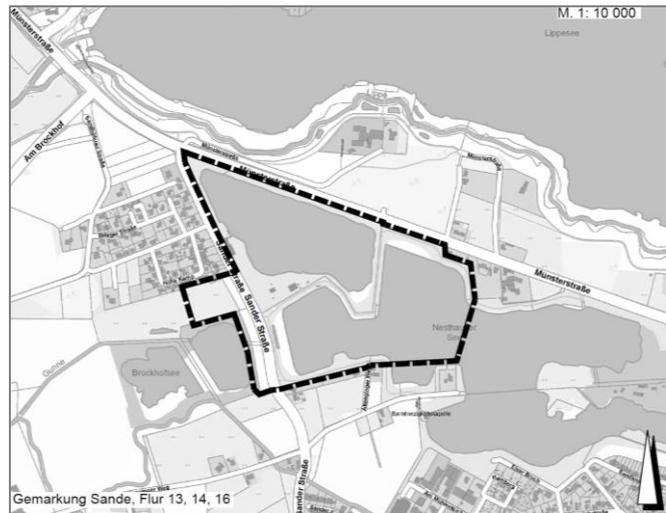
Der ca. 24,75 ha große Geltungsbereich befindet sich zwischen den Paderborner Ortsteilen Sande und Elsen in einem Bereich zwischen der Münsterstraße (B 64), der Sander Straße und dem Altenginger Weg.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Sande, Flur 13, Flur 14 sowie Flur 16.

Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan.



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Auszug aus dem Übersichtsplan

4. Übergeordnete Vorgaben / Fachaspekte

4.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich als Freiraum dar.

4.2 Darstellung im Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

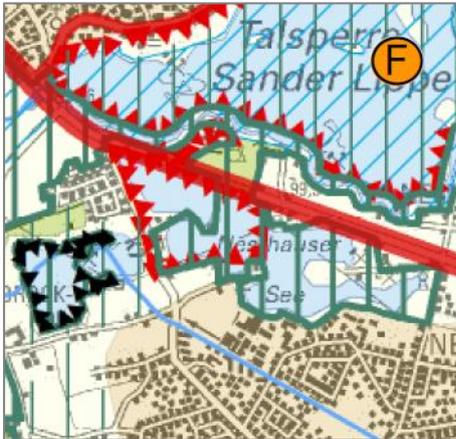
Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter – stellt den Bereich wie folgt dar:

Im Bereich des Nesthauser Sees weist der Regionalplan den Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und den Freiraum „Oberflächengewässer“ aus. Teilweise werden diese überlagert durch die Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“, „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Überschwemmungsbereiche“.

Im Bereich der westlichen Rasenfläche (provisorischer Parkplatz) weist der Regionalplan ebenfalls einen Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ aus. Überlagert wird der Bereich durch die Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Überschwemmungsbereiche“.

4.3 Darstellung im Änderungsentwurf des Regionalplanes

Derzeit wird der Regionalplan OWL neu aufgestellt. Das erste Beteiligungsverfahren hat bereits stattgefunden. Dieser Entwurf (Stand 2020) sieht Modifikationen im Bereich des angedachten Plangebietes vor. Danach soll die westlich der Sander Straße liegende angedachte Parkplatzfläche zukünftig weiterhin als Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ festgelegt werden sowie die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ aufweisen. Allerdings sieht der Entwurf die Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereiche“ zukünftig nicht mehr vor. Östlich der Sander Straße im Bereich des kleinen und des großen Nesthauser Sees sollen ebenfalls weiterhin die Freiräume „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Oberflächengewässer“ festgelegt werden. Allerdings würde auch hier die Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereiche“ wegfallen.



Auszug aus dem Entwurf zur Änderung des Regionalplanes – Stand: Entwurf 2020

Der kleine Nesthauser See verliert nach dem Entwurf zudem die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“. Diese Funktion soll nun zukünftig dem gesamten großen Nesthauser See zugewiesen werden.

Der kleine und Teile des großen Nesthauser Sees sollen zudem als „Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen“ festgelegt werden. Ein Planzeichen für den abgegrenzten Bereich fehlt in dem Regionalplanentwurf. Allerdings weist dieser den Bereich des nördlich liegenden Lippesees als einen Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen mit der sonstigen Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ aus. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des kleinen und teilweise des großen Nesthauser Sees als Wasserskianlage ist davon auszugehen, dass die Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ auch für diesen Bereich anzuwenden ist.

Im Erläuterungsbericht zum Regionalplanentwurf heißt es: „Im Planungsraum sollen für die Erholung, Sport- und Freizeitnutzung geeignete Bereiche gesichert werden. Viele Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen im Planungsraum sind überwiegend durch das Element Wasser geprägt. Sie erfüllen überregionale und regionale Funktionen für die Erholung, Sport- und Freizeitnutzung der Bevölkerung.“

Die im Planungsraum regionalplanerisch dargestellten Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen sind gekennzeichnet durch ein enges Miteinander von großen Freiraumbereichen und eingestreuten Teilflächen mit starker baulicher Prägung. Überwiegend baulich geprägte Freizeitanlagen werden als zweckgebundene Siedlungsbereiche festgelegt. Als Freiraumbereich mit der Zweckbindung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen werden beispielsweise der Lippensee bei Paderborn [...] festgelegt. [...] Es handelt sich um Bereiche mit einer sehr intensiven Freizeitnutzung, einem hohen Besucheraufkommen und einer guten Ausstattung an freizeit- und sportrelevanter Infrastruktur. Damit unterscheiden sie sich von den Bereichen, die sich für die ruhige, landschaftsorientierte Erholung eignen. [...]"

Ein Konflikt besteht zwischen der geplanten Darstellung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ im Bereich des großen Nesthauser Sees und der Ausweisung des Freiraums für zweckgebundene Nutzungen (Wasserskianlage). Dieser ist im Rahmen des weiteren Planverfahrens in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold und dem Kreis Paderborn zu erörtern und es sind entsprechende Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung festzulegen.

4.4 Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird der Planbereich des westlichen kleinen Nesthauser Sees als Wasserfläche mit dem Zusatz Segelsport/Rudersport/Wasserski und einer kleinen Sondergebietsfläche dargestellt. Der östliche große Nesthauser See wird als Wasserfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Beide Seen sind durch Grünflächen eingegrahmt.

Im südlichen Bereich quert eine Hochspannungsleitung den Bereich.

Die westlich der Sander Straße liegende Rasen-/Parkplatzfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren finden sich Überlagerungen in Form eines Landschaftsschutzgebietes und im südwestlichen Bereich in Form einer Fläche für die Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen. Die letztgenannte Darstellung ergibt sich allerdings lediglich aus der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und hat auf die vorliegende Planung keine Auswirkung.

Zwischen beiden Teilbereichen verläuft eine dargestellte Verkehrsfläche (Sander Straße) nebst einem unterirdischen Hauptsammler für Schmutzwasser.

Südlich des großen Nesthauser Sees schließt eine Grünfläche mit der Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an. Diese liegt bereits außerhalb des angedachten Änderungsbereiches.

Die geplante Erweiterung der Wasserskianlage und die schon bestehende provisorische Nutzung als Stellplatzanlage entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Südlich des großen Nesthauser Sees schließt eine Grünfläche mit der Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an. Diese liegt bereits außerhalb des angedachten Änderungsbereiches.

Die geplante Erweiterung der Wasserskianlage und die schon bestehende provisorische Nutzung als Stellplatzanlage entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Entwurf zur 150. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 150. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist angedacht, den Bereich westlich und östlich der Sander Straße als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Erholung“ inkl. einer öffentlichen Parkfläche sowie Wasserflächen für Wasserski bzw. Wasserski/Baden darzustellen, um die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Wasserskianlage Nesthauser See“ mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Wasserski- und Freizeitanlage“ aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Im Vorentwurf zur 150. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Darstellungen wie z. B. die der Abgrabungsfläche übernommen.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit die entsprechende Darstellung zurückgenommen werden kann, da die Tätigkeiten im östlichen Bereich der Abgrabungsfläche teilweise bereits abgeschlossen sind (siehe auch Darstellung im Regionalplanentwurf 2020).

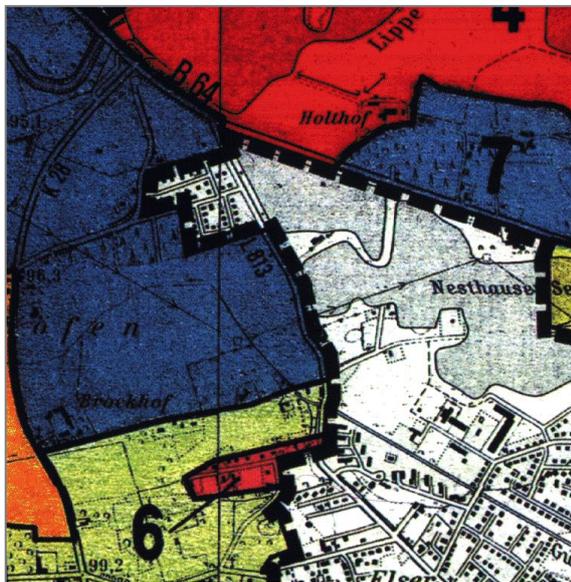
4.5 Darstellung im Landschaftsplan

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe.

4.5.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes

Für den Bereich des Nesthauser Sees werden keine Entwicklungsziele benannt.

Die Rasenfläche westlich der Sander Straße liegt im Entwicklungsbereich mit dem Ziel 7. Das heißt, dass die Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und Auen angestrebt wird.



LEGENDE	
	1 Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
	2 Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
	3 Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft
	4 Ausbau der Landschaft für die Erholung
	5 Ausstattung der Landschaft zur Verbesserung des Klimas
	6 Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente bis zur baulichen Inanspruchnahme aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung sowie zukünftige landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes und der Ortsränder
	7 Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen

Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ – Entwicklungsziele –

4.5.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe trifft für den Bereich des Nesthauser Sees östlich der Sander Straße keine Festsetzungen.

Für den Bereich der westlichen Rasenfläche wurde die Festsetzung „Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft – 2.2.2“ getroffen. Dabei umfasst das Schutzgebiet „Offene Kulturlandschaft“ strukturreiche, durch vielfältige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Kulturlandschaften.

Der Landschaftsplan zeigt Maßnahmen, Verbote und Gebote für verschiedene Bereiche im Paderborner Stadtgebiet auf.

- Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt laut Landschaftsplan insbesondere
- zur Erhaltung und Wiederherstellung einer reich und vielfältig gegliederten Kulturlandschaft mit landschaftsraumtypischen Strukturen und Nutzungsformen,
 - zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen der für die halboffene Kulturlandschaft typischen Tier- und Pflanzenarten wie Dauergrünland, Obstbaumbestände, Baum- und Kopfbaumreihen, Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Ufergehölze und Bäche,
 - zur Erhaltung und Wiederherstellung der Landschaftsbilder der landschaftsraumtypischen, bäuerlichen Kulturlandschaft mit ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung,
 - zur Erhaltung und Wiederherstellung der Funktionen innerhalb des regionalen Biotopverbundes,

- zur Erhaltung der extensiv genutzten Grünlandflächen, der Magerrasen und der Sukzessionsflächen nach derzeitiger Fläche und Verteilung auf dem Standortübungsplatz „Auf der Lieth“.

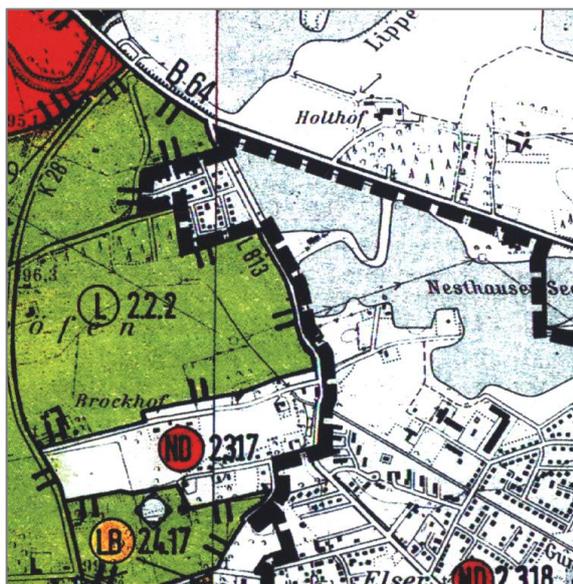
Zusätzlich zu den allgemeinen Verboten (2.2. Landschaftsschutzgebiete) ist es insbesondere verboten, auf genau gekennzeichneten Flächen Grünland umzubrechen oder in Acker-, Grabeland oder Wildacker umzuwandeln, Erstaufforstungen vorzunehmen oder Obstbaumwiesen zu beeinträchtigen oder ohne Genehmigung zu beseitigen.

Diese Verbote treffen allerdings nicht auf das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet zu, da diese Fläche nicht besonders gekennzeichnet ist.

Weiter setzt der Landschaftsplan besondere Gebote fest.

Danach ist es insbesondere geboten,

- Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, Säumen an Wegen und Gewässern sowie Obstbaumbestände zu Zwecken der Biotopvernetzung ergänzend anzulegen,
- Lücken in Hecken, Obstbaumbeständen, Baum- und Kopfbäumreihen, Alleen und Feldgehölzen zu schließen und diese Strukturen zu pflegen,
- Hofeichenbestände zu erhalten bzw. nach einer auch teilweisen Nutzung zu ersetzen,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen zu extensivieren und beim Inkrafttreten dieses Landschaftsplanes bestehendes Ackerland in Grünland umzuwandeln,
- standortfremde Gehölze (insbesondere Hybrid-Pappeln und Nadelgehölze) nach dem Hieb durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen,
- Quellen, Bäche, Gräben und die Sohlen der Trockentäler durch ausreichend breite Pufferzonen vor Trittschäden, Verschmutzung und Nährstoffeintrag zu schützen,
- artenreiche und naturnahe Waldmäntel und Waldsäume zu erhalten und zu entwickeln,
- eine Unterhaltung der Bäche und Gräben auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und naturnah durchzuführen.



Auszug aus dem Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippespringe“ – Festsetzungen –



4.5.3 Vereinbarkeit der Planung mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans [...] außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Insofern wäre die Festsetzung einer Stellplatzanlage im Bereich des Landschaftsschutzgebietes zulässig, sofern sie aus dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt ist und die zuständige Fachbehörde dieser Planung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht widerspricht.

Der Kreis Paderborn hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 (1) LPIG darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren der Kreistag als Träger der Landschaftsplanung einen Nicht-Widerspruch zu der Planung beschließen muss, um das Verfahren zur 150. Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18 III. Änderung erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

4.6 Biotopstrukturen

Das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW weist den großen Nesthauser See als schutzwürdiges Biotop (BK-4218-060) aus.

4.7 Überschwemmungsgebiete

Laut ELWAS-WEB liegen im Bereich der Nesthauser Seen weder ein festgesetztes noch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet vor.

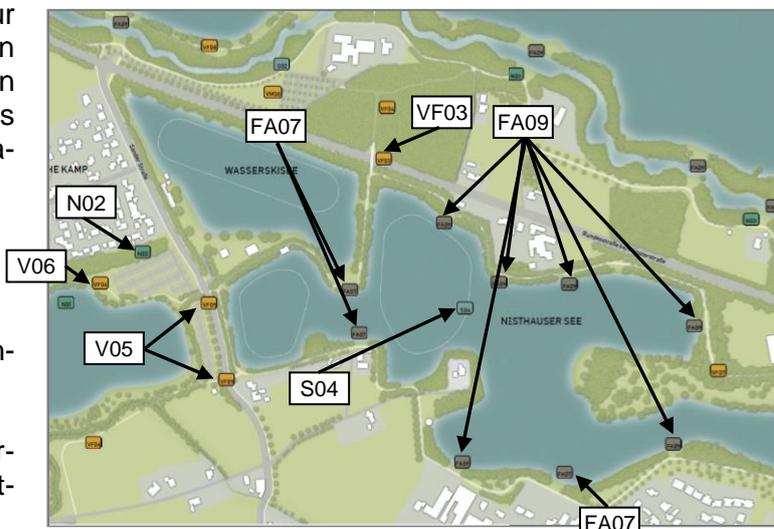
Im Bereich des großen Nesthauser Sees befindet sich ein ausgewiesener Bereich für ein Extremhochwasser (EHQ – 100- bis 1000-jähriges Hochwasser), der auch Teile der Uferzonen tangiert. Hierzu wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

4.8 Rahmenplanung Lippeseesee

Der Rahmenplan Lippeseesee¹ wurde mit Datum 21.03.2019 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt zustimmend zur Kenntnis genommen und die darin enthaltenen Ziele, Maßnahmen und Handlungsempfehlungen als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen.

Auf Seite 41/42 werden nachfolgende Maßnahmen benannt und im Plan verortet, die auch den Wasserskisee betreffen bzw. mit diesem im Zusammenhang stehen:

S04 Erweiterung der Wasserskianlage auf dem Nesthauser See



Auszug aus dem Rahmenplan Lippeseesee

¹ Rahmenplanung Lippeseesee, Stadt Paderborn, Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn mbB Gasse | Schumacher | Schramm, Dezember 2018

- FA07 Aussichtspunkte am Nesthauser See in Form von Landschaftsterrassen
- FA09 Punktuelle Auslichtung des Uferbewuchses zur Herstellung von Sichtachsen auf die Seen
- VF03 Querungshilfe über die B 64 zur Vernetzung der Rundwege
- VF05 Querungshilfe an der Sander Straße zur Vernetzung der Rundwege
- VF06 Rundweg um den Brockhofsee sowie Anbindung an bestehende Wege
- N02 Siedlung „Hohe Kamp“ von Parkplatz räumlich durch Pflanzung trennen

Der Stellplatz westlich der Sander Straße wird als Bestand aufgeführt und entsprechend der angestrebten Maßnahmen (Grünstruktur zwischen Siedlung und Parkplatz) neu geordnet.

4.9 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG

Gemäß § 34 (1) LPlG hat die Stadt Paderborn mit Datum vom 05.05.2021 bei der Bezirksregierung Detmold angefragt, ob die Inhalte der 150. Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen. Der Kreis Paderborn erhielt ein gleichlautendes Schreiben.

Mit Datum vom 16.06.2021 wurde nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ein modifizierter Änderungsentwurf mit differenzierteren Planungsaussagen übersandt.

Mit Schreiben vom 06.07.2021 teilte die Bezirksregierung Detmold mit, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken beständen.

Gleichzeitig erging der Hinweis, dass für den Bereich für den Schutz der Landschaft (BSLE), der durch den Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe konkretisiert ist, die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzziele abschließend durch die zuständige untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn erfolgen müsse. Eine erhebliche Beeinträchtigung diverser Schutzgüter sei nicht auszuschließen. Insbesondere bei planungsrelevanten Arten sei dies auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Teilweise sei das Plangebiet als Bereich zum Schutz der Natur dargestellt. Da sich in diesem Bereich aber bereits die erste Wasserskianlage verfestigt habe, beständen hier keine Bedenken.

Gleichzeitig weist die Bezirksregierung Detmold darauf hin, dass die Wasserflächen der zweiten und potentiellen dritten Anlage im Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regierungsbezirkes Detmold als Biotopverbundstufe I mit herausragender Bedeutung für den Biotopverbund dargestellt seien. Sollte es zu einer Verwirklichung der dritten Anlage kommen, sei auf eine naturnahe Entwicklung des östlichen Teilbereiches des Nesthauser Sees hinzuwirken.

Weiter weist die Bezirksregierung Detmold darauf hin, dass die regionalplanerische Stellungnahme zu der vorgelegten Bauleitplanung mit dem Hinweis ergehe, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen seien und dass die im Entwurf des Regionalplanes OWL enthaltenen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung [...] in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen seien.

Der Kreis Paderborn weist hinsichtlich der landesplanerischen Anfrage in seiner Stellungnahme vom 26.05.2021 darauf hin, dass im weiteren Verfahren der Kreistag als Träger der Landschaftsplanung einen Nicht-Widerspruch zu der Planung beschließen müsse, wenn das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgreich zum Abschluss gebracht werden solle.

5. Bestandssituation

5.1 Bebauung und vorhandene Nutzungen

Zurzeit werden der kleine und der westliche Bereich des großen Nesthauser Sees als Wasserski- und Freizeitanlage genutzt.

Auf dem kleinen Nesthauser See sind eine 5-Mast-Bahn und zwei 2-Mast-Übungsbahnen installiert. Auf dem westlichen Teilbereich des großen Nesthauser Sees befindet sich eine kleinere 5-Mast-Bahn.

Im westlichen Bereich des kleinen Nesthauser Sees befindet sich ein Funktions- und Servicegebäude, in dem neben einem Gastronomiebereich auch die Verwaltung, Sanitäranlagen und der Verleih- und Verkaufsbereich für Bade- und Wasserskibekleidung bzw. -bedarf untergebracht sind. Nördlich angrenzend an das Funktions- und Servicegebäude befindet sich die Absprunganlage für die 5-Mast-Bahn.

Die Gastronomie mit zum See hin liegender Außenterrasse ist entsprechend der Öffnungszeiten der Wasserski-Seilbahnen geöffnet.

Weiter sind hier auch Fahrradabstellmöglichkeiten und eine begrenzte Zahl von Pkw-Stellplätzen angelegt.

Südwestlich bzw. südlich des kleinen Nesthauser Sees wurden neben einem weiteren Funktionsgebäude mit Sanitäranlagen und einer Wohnung für Saisonarbeitskräfte sowie einem Wirtschaftsgebäude auch Grillplätze mit Überdachungen unterschiedlicher Größe, zwei Beachvolleyballfelder, Liegewiesen und Badebereiche angelegt. Die weiteren Uferzonen sind teilweise begrünt. Durch im Frühjahr 2021 durchgeführte umfangreiche Baum- und Strauchrodungen, Uferanschüttungen sowie Baumpflanzungen im Nahbereich der nördlich liegenden Bundesstraße 64 wurden vorhandene Grünstrukturen stark ausgelichtet.

Im Süden und Südosten besteht die Möglichkeit des Zeltens bzw. teilweise des Campens mit Nutzung der sanitären Anlagen der Wasserskianlage. Ein weitergehender Service z. B. in Form eines Küchen- oder Waschmaschinenbereiches – analog zu wirtschaftlich betriebenen Campingplätzen – ist nicht vorhanden.

Im westlichen Bereich des großen Nesthauser Sees befindet sich, wie oben erwähnt, eine kleine 5-Mast-Bahn. Der entsprechende Absprungbereich liegt am nördlichen Seeufer. Auch hier wurden zwei überdachte Grillplätze errichtet.

Der weitergehende Uferbereich im Westen und Süden ist bis auf wenige Ausstiegsstellen für die Wasserskifahrer unberührt.

Zwischen dem kleinen und dem großen Nesthauser See bzw. um weite Teile des großen Nesthauser Sees führt ein öffentlicher Fuß- und Radweg herum.

Parkmöglichkeiten für Besucher-Pkws befinden sich vor allem auf der bislang bauleitplanerisch noch nicht überplanten und zurzeit provisorisch genutzten Stellplatzanlage auf der westlich der Sander Straße liegenden gemähten Rasen- und Grünfläche. Hier sind die Fahrspuren ansatzweise als Kieswege angelegt. Eine Zufahrt zur Abgrabungsfläche Brockhofsee ist geteert.

Die Wasserskianlage ist nach Aussage des Betreibers etwa von Mitte April bis Mitte Oktober von 8:00 bis 22:00 Uhr in Betrieb. Die Zeiten können je nach Wetterlage variieren. Ausnahmen mit Veranstaltungsbetrieb nach 22:00 Uhr sind laut Aussage des Betreibers nicht auszuschließen.

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Der Planbereich liegt direkt an der Sander Straße, die im Norden an die Münsterstraße (Bundesstraße 64) angeschlossen ist. Weiträumig erfolgt hierüber die Anbindung an Sande, Paderborn und Delbrück. Die Autobahnanschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus befindet sich in ca. drei Kilometer Entfernung.

Die Verbindung zum südlich liegenden Paderborner Ortsteil Elsen wird ebenfalls über die Sander Straße gewährleistet.

Die Erschließung der Wasserski- und der Parkplatzanlage erfolgt von der Sander Straße aus.

An der Sander Straße befinden sich beidseitige Fußwege, die für den Radverkehr freigegeben sind. Beide Fußwege queren mittels Ampelanlagen die Bundesstraße im Norden und schaffen somit die fußläufige Anbindung des Plangebiets an den Lippensee und weiter an den Paderborner Ortsteil Sande. Der östliche Fußweg an der Sander Straße verläuft weiter bis nach Elsen und verbindet hierdurch das Plangebiet mit dem Ortsteil. Der westliche Fußweg endet an der vorhandenen Einfahrt zum Kiesabbaugebiet südwestlich des Plangebietes.

Zwischen dem kleinen und dem großen Nesthauser See sowie um den südwestlichen großen Nesthauser See herum verläuft ein öffentlicher Weg, der teilweise als Feuerwehrezufahrt ausgewiesen ist.

Am Nesthauser See befindet sich die Haltestelle des PaderSprinters, die von den Linien 6 (Sande – Hbf – Springbach Höfe) und 68 (Sande – Hbf – Schöne Aussicht) in der Woche tagsüber im Halbstundentakt bedient wird. Am Samstag wird der Bereich von der Linie 6 ebenfalls tagsüber im Halbstundentakt und am Sonntag im Stundentakt angefahren. Somit ist der Nesthauser See gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude der Wasserskianlage sind bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Anschlüsse an die Strom- und Telekommunikationsleitungen sind ebenfalls vorhanden.

Der Gesamtbereich des Plangebietes ist nicht an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den Flächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die zuständigen Versorgungsträger und Fachbehörden bezüglich der Ver- und Entsorgungsbelange um Stellungnahme gebeten.

5.4 Landschaftliche Einbindung

Der Nesthauser See gehört zu einer Seenlandschaft im Westen Paderborns, die im Zuge eines umfangreichen Kies- und Sandabbaus entstanden ist.

Beide Teile des Nesthauser Sees wie auch der nördliche Lippensee, der westliche Brockhofsee (hier wird derzeit noch abgebaut) und andere Seen sind Folgelandschaften einer industriellen Nutzung, die sich nach Beendigung der Abbautätigkeiten zu neuen Natur-, Freizeit- und Erholungs- und durch Einbettung in vorhandene Siedlungsräume auch zu einer neuen Siedlungslandschaft entwickeln konnten.

Ein Wasserüberlauf im Bereich des südlichen großen Nesthauser Sees führt unter der Sander Straße und der provisorischen Parkplatzfläche hindurch bis zur Gunne.

Die westlich der Sander Straße liegende Wohnsiedlung Hohe Kamp wurde ab Mitte der 1950er Jahre erstellt und ist geprägt durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Nördlich der an den See angrenzenden Bundesstraße 64 befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit öffentlichen Pkw-Stellplätzen. Östlich und südlich finden sich einzelne Gewerbe- und Wohngebäude. Ebenfalls südlich des großen Nesthauser Sees steht die Barmherzigkeitskapelle.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet erstreckt sich über Grundstücke verschiedener Eigentümer. Der im Plangebiet liegende Teil des großen Nesthauser Sees sowie weite Teile der Parkplatzanlage befinden sich im Eigentum der Stadt Paderborn.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Planung sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“ im Bereich des kleinen und teilweise des großen Nesthauser Sees sowie westlich der Sander Straße vor.

Hintergrund ist die Absicht des Betreibers der Wasserskianlage u. a. im Bereich des nördlichen großen Nesthauser Sees eine dritte Wasserskibahn zu errichten sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Funktions- und Servicegebäude vorzunehmen und weitere Liegeflächen zu schaffen.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, werden innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“ Festsetzungen hinsichtlich überbaubarer Flächen, Pkw- und Fahrradstellplätzen, Geh- und Radwegen, Grünflächen sowie hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen und z. B. notwendigen Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Durch die Bauleitplanung soll der Fortbestand der über die Stadt- und Kreisgrenzen Paderborns hinaus bekannten Wasserskianlage und ihre Verträglichkeit mit der nahegelegenen Wohnbebauung gesichert werden. Gleichwohl die Anlage über eine gute ÖPNV- und Radweganbindung verfügt, sind auch Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen, um wildes Parken in der Umgebung – und hier vor allem im Bereich der Sander Straße und der Siedlung Hohe Kamp – zu vermeiden. Aus diesem Grund soll der bereits provisorisch vorhandene Parkplatz neu geordnet und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Planung basiert auf der Rahmenplanung des Büro Gasse | Schumacher | Schramm (Landschaftsarchitekten Partnerschaft Paderborn), die in Abstimmung mit den Betreibern der Wasserskianlage Paderborn entwickelt wurde.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der III. Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ werden u. a. planungsrechtliche Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“ (SO_{FZA}) festgesetzt. Entsprechend sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzulegen.

Das sonstige Sondergebiet dient dem Erhalt und der Erweiterung der vorhandenen Wasserskianlage und somit einem sportlichen Zweck. Gleichzeitig sollen Freizeit- und Erholungsbe-
reiche gesichert bzw. teilweise erweitert werden. Hierzu zählen Badebereiche, Liege- und Zeltflächen sowie Gastronomie- und Grillbereiche. In der Gesamtbetrachtung ist die Wasserskianlage somit auch als Freizeitanlage zu definieren, die der organisierten Freizeitgestaltung insbesondere von Familien, Gruppen, Vereinen und Einzelsportlern vorwiegend durch die Nutzung der Wasserskianlage, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Freizeitangebote dient.

Für das Gesamtgebiet werden je nach Nutzungsschwerpunkt unterschiedliche textliche Festsetzungen für Teilflächen (TF 1 – TF 5) festgelegt in denen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Art und das zulässige Maß definiert werden.

Die festgesetzten Nutzungen bilden weitgehend den bereits vorhandenen Bestand ab, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung jedoch noch einmal planungsrechtlich genau definiert, um den Bestand einerseits zu sichern und andererseits betriebswirtschaftlich notwendige Erweiterungen in einem definierten Umfang zulassen zu können. Diese Erweiterungsmöglichkeiten betreffen z. B. die Errichtung der dritten Wasserskibahn im Bereich des großen Nesthauser Sees und einer weiteren Übungsbahn im Bereich des südlichen großen Nesthauser Sees nebst notwendiger Anschüttung, die Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche auf max. 100 m² oder die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss des Hauptfunktionsgebäudes. In Bezug auf die Festsetzung einer Betriebsleiterwohnung ist klarzustellen, dass im Gesamtbereich des Bebauungsplanes nur eine Wohnung zugelassen werden kann. Die bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnung für Saisonarbeitskräfte in Teilfläche 2 (TF 2) behält nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes lediglich einen Bestandsschutz. Sollte diese Wohnung abgängig sein, würde hier keine neue Wohnung errichtet werden dürfen.

Die maximal zulässige Wohnfläche soll mit 250 m² festgesetzt werden, da die Wohnung im Obergeschoss des Funktionsgebäudes unter Berücksichtigung der neuen Gebäudekubatur errichtet werden soll.

Die Grillbereiche werden auf den vorhandenen bzw. genehmigten Bestand festgesetzt. Lediglich im Bereich der neuen Anschüttung zur Errichtung der Wasserskianlage III sollen zwei weitere Grillplätze zulässig sein, um auch hier die Kombination von Wasserski- und Freizeitnutzung z. B. für Schulklassen oder andere Gruppen zu ermöglichen. Liege-, Bade-, Ballspielflächen und Zeltbereiche werden bereits als solche genutzt, jedoch zur Absicherung auch des Schallschutzes näher definiert.

Weiter sind in einem untergeordneten Rahmen Personal- bzw. Behindertenstellplätze zulässig, um zum einen den reibungslosen Betriebsablauf und zum anderen die behindertengerechte direkte Anfahrbarkeit der Anlage gewährleisten zu können. Die Stellplätze für Bade-

und Wasserskigäste werden westlich der Sander Straße auf der Stellplatzanlage in Teilfläche 5 (SO_{FZA} TF 5) nachgewiesen.

Weiter ist zur Absicherung des reibungslosen Betriebsablaufes in den Hauptnutzungszeiten die Errichtung eines untergeordneten Gebäudes mit max. 40 m³ Gesamtvolumen im Bereich der Teilfläche 2 sowie die Errichtung einer Überdachung für Handwagen zulässig, um direkt im Eingangsbereich unabhängig vom Hauptgebäude den Betriebsablauf zu verbessern.

Nachfolgend werden die Festsetzungen zu den einzelnen Teilflächen aufgeführt:

In Teilfläche 1 (SO_{FZA} TF1) ist ein Betriebs- und Verwaltungsgebäude zulässig, welches der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet ist. Innerhalb des Gebäudes sind folgende im Zusammenhang mit der Wasserski- und Freizeitanlage stehende Einrichtungen und Nutzungen zulässig: Eingangs- und Kassenbereiche, Büro- und Verwaltungsflächen, gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.), Sanitäreinrichtungen, Umkleiden, Verkaufsbereiche inkl. max. 100 m² Verkaufsfläche für Sortimente, die im Zusammenhang mit den angebotenen Freizeitnutzungen stehen, ein Verleihbereich für den Wassersport- und Badebetrieb, Lager- und Werkstattflächen, eine Wohnung mit max. 250 m² Wohnfläche für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet ist.

Weiter sind in der Teilfläche 1 eine Absprunganlage für die Wasserskibahn 1 mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung, jeweils eine Absprunganlage für die beiden Übungsbahnen (siehe Wasserfläche A) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung, ein Grillplatz mit überdachtetem Unterstand, befestigte Außen- und Terrassenbereiche, Wegeflächen, max. 7 Personal- bzw. Behindertenstellplätze, Fahrradabstellplätze, unversiegelte Liegeflächen, unversiegelte Flächen für sportliche und spielerische Betätigung, unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten sowie notwendige untergeordnete technische Anlagen wie z. B. eine Trafostation zulässig.

Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In der Teilfläche 2 (SO_{FZA} TF2) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnete Funktionsgebäude zulässig. Innerhalb der Gebäude sind folgende im Zusammenhang mit der Wasserski- und Freizeitanlage stehenden Einrichtungen und Nutzungen zulässig: Sanitäreinrichtungen, Aufenthaltsräume und Lagerflächen. Weiter sind in der Teilfläche 2 vier Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand, zwei Ballspielplätze (wie z. B. Volleyball), befestigte Außenbereiche und Wegeflächen, max. 5 Personal- bzw. Behindertenstellplätze, Fahrradabstellplätze, unversiegelte Liegeflächen, unversiegelte Flächen für sportliche oder spielerische Betätigungen, unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten, ein Schnellimbiss/Kiosk mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nachversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der Gäste der Wasserski- und Freizeitanlage (die Anlage ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig), eine untergeordnete und mit der Hauptnutzung (Wasserski- und Freizeitanlage) im Zusammenhang stehende Nebenanlage (max. 40 m³ Gesamtvolumen) zur Unterbringung eines zusätzlichen Kassenbereichs, eine Überdachung zur Unterstellung von Handwagen sowie notwendige untergeordnete technische Anlagen (z. B. Trafostation) zulässig.

Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In der Teilfläche 3 (SO_{FZA} TF3) sind eine Absprunganlage für die Wasserskibahn 2 mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zuwegung, eine in die Konstruktion der Absprunganlage integrierte Toilettenanlage, zwei Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand sowie befestigte Außenbereiche zulässig.

In der Teilfläche 4 (SOFZA TF4) sind eine Absprunganlage für die Wasserskibahn 3 mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zuwegung, eine Absprunganlage für eine Übungsbahn (siehe Wasserfläche B) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zuwegung, eine in die Konstruktion der Absprunganlage integrierte Toilettenanlage, zwei Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand sowie befestigte Wege und Außenbereiche zulässig.

Die Teilfläche 5 (SO_{FZA} TF5) dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Entsprechend sind Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie notwendige versiegelte und teilversiegelte Wege und Stellplätze zulässig.

Wie oben beschrieben, sind die genannten Nutzungen überwiegend bereits vorhanden und werden aktiv genutzt. Eine maßvolle Neuordnung des Gebietes, die Erweiterung um die dritte Wasserskianlage und eine Übungsbahn sowie die Erweiterung des Hauptfunktionsgebäudes mit geringfügigem Ausbau der Verkaufsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert und sollen den langfristigen Erhalt der Wasserskianlage Paderborn in Bereich des Nesthauser Sees sichern.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) innerhalb der überbaubaren Flächen ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen und betragen maximal 8 m.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Technikaufbauten, Antennen, Telekommunikationsanlagen oder ähnliches die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Durch diese übliche Festsetzung wird ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet.

Errichtet werden dürfen im Bereich des sonstigen Sondergebietes innerhalb der überbaubaren Fläche entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung Gebäude mit einer Dachneigung von 0 – 38°. Diese Werte entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Nesthauser See“ und werden auch in den hier in Rede stehenden Änderungsplan übernommen.

Allerdings könnten die bislang angedachten Umbaumaßnahmen im Bereich des Hauptfunktionsgebäudes auf Grundlage der bisher festgesetzten Wandhöhe von max. 3,50 m nicht umgesetzt werden. Auch das zweite Funktionsgebäude im südlichen Bereich entspricht mit einer im Rahmen einer Befreiung erteilten Wandhöhe von 5,55 m nicht der bisherigen Festsetzung. Vor diesem Hintergrund soll nunmehr auf die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe verzichtet werden. Vielmehr wird eine Gebäudehöhe von max. 8,00 m festgesetzt, so dass hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung und unter Berücksichtigung der verschiedenen angedachten Nutzungen innerhalb z. B. des Hauptfunktionsgebäudes unter Einhaltung der gegebenen Rahmenbedingungen ein gewisser planerischer Freiraum ermöglicht werden kann.

Als obere Bezugspunkte werden beim geneigten Dach die Firstlinie und beim Flachdach die Oberkante Attika und als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Die Definition des unteren Bezugspunktes (OKFFB) ergibt sich aus der Tatsache, dass die angrenzende Straßenverkehrsfläche, die üblicherweise als Bezugspunkt herangezogen wird, aufgrund der unterschiedlichen Entfernungen der Gebäude ungeeignet erscheint. Die Festlegung auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Bezugspunkt ist eine auf das jeweilige Gebäude zugeschnittene und von z. B. dem umgebenen, evtl. nicht ebenen Gelände unabhängige und dennoch eindeutige Definition möglich.

Überwiegend wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um eine zu hohe Versiegelung der Grundstücksflächen zu verhindern und damit einhergehend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Bei einer GFZ von z. B. 0,4 wären 40 % des Baugrundstücks (innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen) überbaubar.

Aufgrund der Größe des Plangebietes kommt die Festsetzung einer GFZ hier nicht zum Tragen, da sie aufgrund der Beschränkung auf drei überbaubare Flächen nicht ausgenutzt werden könnte.

Vielmehr wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18 III. Änderung eine für die jeweils durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche eine Grundfläche (GR) festgesetzt, die der Fläche des Baufensters entspricht.

Somit ist die Bebaubarkeit des weitläufigen Grundstücks durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen, der maximal zu bebauenden Grundfläche und der maximalen Gebäudehöhen ausreichend definiert.

6.2.3 Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Süden des Plangebietes wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Das heißt, dass die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m mit Grenzabstand zulässig ist.

Im Bereich des westlichen Hauptfunktionsgebäudes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind die Vorschriften der offenen Bauweise mit Einhaltung von Grenzabständen zu beachten ist, die Gesamtlänge darf jedoch mehr als 50 m betragen.

Die Festsetzung ist der Größe des Bestandsgebäudes und der zukünftig angedachten Erweiterungsmöglichkeiten geschuldet.

Um eine Überfrachtung mit Nebenanlagen wie z. B. Unterständen mit den entsprechenden Gästezahlen und Auswirkungen auf die Geräusentwicklung eindämmen zu können, wird die Zahl auf den genehmigten Bestand festgesetzt. Zudem sollen im Bereich der neuen dritten Wasserskibahn ebenfalls zwei Grillplätze mit Unterständen errichtet werden dürfen. Entsprechend sind zukünftig maximal zwölf Grillunterstände im Plangebiet zulässig.

Weitere Unterstände sind – sofern sie nicht ausdrücklich zugelassen sind – ausgeschlossen.

6.2.4 Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Bereiche im Plangebiet eindeutig bestimmt. Dabei orientieren sich die Baugrenzen am vorhandenen Bestand, bieten jedoch durch eine Erweiterung auch moderate Entwicklungsmöglichkeiten, die aufgrund der Gesamtgröße der Anlage städtebaulich vertretbar sind.

6.2.5 Verkehrliche Erschließung / Stellplatzflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18 III. Änderung wurde ein Verkehrsgutachten (Stand November 2021) durch das Büro SHP Ingenieure aus Hannover erstellt, um die verkehrliche Erschließungssituation und die Bedarfe an Pkw- und Fahrradabstellplätzen einschätzen und planungsrechtlich sicher festsetzen zu können.

Für das Gutachten wurden zunächst die Ist-Situation auf der provisorisch genutzten Stellplatzanlage, die Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen sowie die Nutzungsaufteilung von Pkw, Fahrrad und des ÖPNV anhand einer Vorortzählung ermittelt. Berücksichtigt wurden auch evtl. Einflüsse durch die Corona-Pandemie. Mittels Besucherdaten der letzten fünf Jahre konnte aufgezeigt werden, an wie vielen Tagen im Jahr wie viele Besucher*innen die Wasserskianlage besuchten.

Ausgehend von diesen Besucherdaten wurden Modelltage ermittelt, die in die Modellgruppen Extrehtag, Designtag, Starker Tag, Normaler Tag und Schwacher Tag unterteilt wurden. Als ausschlaggebend für die weiteren Berechnungen wurden der Designtag mit bis zu 2.800 Besuchern pro Tag und der Starke Tag mit bis zu 2.000 Besucher pro Tag herangezogen. Unter Berücksichtigung der ermittelten Daten wurde unter Annahme einer Doppelbelegung (d. h. jeder freiwerdende Stellplatz wird unmittelbar wieder belegt) der Stellplatzbedarf für den starken Tag mit 430 Stellplätzen und für den Designtag mit 610 Pkw-Stellplätzen berechnet. Der Stellplatzbedarf für Fahrräder liegt unter Annahme einer Doppelbelegung an einem starken Tag bei 70 und an einem Designtag bei 100 Stellplätzen.

Auf der Grundlage des Gutachtens wurde ermittelt, dass die provisorische Stellplatzanlage westlich der Sander Straße weiterhin als Stellplatzanlage genutzt und planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Im nördlichen Bereich wird zur optischen Trennung des Parkplatzes zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch rückt der parkende Verkehr von der Wohnbebauung und den Hausgärten ab.

Als Ausgleich für an dieser Stelle nicht mehr zur Verfügung stehende Stellplätze werden die Aufteilung der südlichen Fläche mit bislang vorhandenen Schrägaufstellplätzen zugunsten von Senkrechtaufstellplätzen neu geordnet und die entsprechenden Fahrbahnbreiten auf 6 m (siehe textliche Festsetzungen) festgesetzt. Weiter wird die Stellplatzanlage geringfügig in die Fläche des Brockhofsees erweitert, um die Senkrechtaufstellplätze einrichten zu können.

Laut Verkehrsgutachten könne man beim freien Parken (ohne Markierung) von einer Stellplatzbreite von 3 m ausgehen. Erfahrungswerte und auch Luftbilddaufnahmen zeigen allerdings, dass das Parken im Bereich der Wasserskianlage auch mit Hilfe entsprechender Markierungen der Stellplatzreihen gut funktioniert. Es ist also eher davon auszugehen, dass eine Parkplatzbreite von 2,50 m (üblich für bequemes Ein- und Aussteigen) bis 2,70 m (über Standard) angesetzt werden kann.

Somit könnten auf der Gesamtfläche des neu geordneten Parkplatzes ca. 663 bis 728 Stellplätze nachgewiesen werden.

Entsprechend wird, um das Parkangebot zu bündeln und städtebaulich geordnet unterzubringen, festgesetzt, dass Pkw- und Fahrradstellplätze nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen bzw. nach entsprechenden Maßgaben in den Teilflächen 1 und 2 zulässig sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch im Hinblick auf die Lärmemissionen aus diesen Bereichen zu erreichen. Die von den Anlagen verursachten Immissionen an den vorhandenen Wohnstandorten werden gutachterlich beurteilt und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

6.2.6 Sichtdreiecke

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. E 18 setzt im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 64 und der Sander Straße ein Sichtdreieck fest, in dem sichtbehindernde Anlagen oder Bewuchs über 0,70 m unzulässig sind. Diese Festsetzung wird in der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 in textlicher Form übernommen. Der Eintrag in der Planzeichnung entfällt, da sich die Eingangssituation aufgrund des Angebots-Bebauungsplanes ändern kann.

6.2.7 Leitungsrecht

Im Rahmen der planfestgestellten Abgrabungsarbeiten im Bereich Brockhofsee wird der Lauf der Gunne verändert. Aus einem Abbauplan (letzter Änderungsstand 19.01.2015) geht hervor, dass der Wasserablauf aus dem großen Nesthauser See mittels einer Rohrleitung unter

dem südlichen Parkplatz hindurch bis zur Gunne südlich des Brockhofsees geführt werden soll.

Diese Planung wird mittels der Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Eigentümer der Ufergrundstücke nach § 4 Abs. 1 des Landeswassergesetzes planungsrechtlich gesichert.

6.2.8 Immissionsschutz

In Bezug auf die von dem Wasserskibetrieb und von dem Parkplatz ausgehenden Schallemissionen wurde seitens der Betreiber der Wasserskianlage in Abstimmung mit der Stadt Paderborn ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, welches nun zur frühzeitigen Beteiligung (Stand 30.05.2022) vorliegt.

Der Entwurf des schalltechnischen Berichts (Nr. R-8-2021-0120.01) kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der Neugestaltung des Parkplatzes, der Erweiterung um eine dritte Wasserskibahn sowie einer Übungsbahn, neuer Liege- und Badeflächen und zusätzlichen zwei bereits genehmigten neuen Grillplätzen im Bereich des Zeltplatzes sowie zwei neuen Grillplätzen im Bereich der neuen Vorschüttung die nach der hier anzuwendenden Freizeitlärmrichtlinie NRW zulässigen Richtwerte in der Nachbarschaft im schalltechnisch ungünstigsten Beurteilungszeitraum sonn- und feiertags in der Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr rechnerisch um bis zu 2 dB überschritten werden.

Hauptverursacher der Überschreitung sind die Liegewiese entlang der Sander Straße sowie die beiden Beachvolleyballfelder.

Durch die Errichtung einer 13 m langen und 3 m hohen Schallschutzwand im nordwestlichen Bereich der Wasserskianlage, der Nichtnutzung der ersten nördlichen Stellplatzreihe während der Ruhezeiten (sonn- und feiertags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr), der generellen Nichtnutzung der ersten drei nördlichen Stellplatzreihen nach 22:00 Uhr sowie der Unterbindung des Volleyballspiels in den genannten Ruhezeiten können laut Gutachten die Richtwerte für die angrenzenden Wohnbebauungen (allgemeines Wohngebiet innerhalb der Siedlung Hohe Kamp und Mischgebietswerte für Wohnen im Außenbereich) eingehalten werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden daher Festsetzungen zur Errichtung der oben genannten Lärmschutzwand sowie der Sperrung der nördlichen Stellplatzreihe und der beiden Volleyballfelder in den genannten Ruhezeiten getroffen.

Um in Bezug auf die Nutzungszeiteinschränkung eine allgemeingültige Aussage treffen zu können, wird festgesetzt, dass im Rahmen der nachgelagerten Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte an den umliegenden Immissionsorten zu erbringen ist.

6.2.9 Flächen mit Pflanzbindung

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (hier: Uferbereiche mit entsprechender Vegetation) dienen der Erhaltung und Sicherung des umfangreichen Grünbestandes innerhalb des Plangebietes. Sie sind gemäß einer noch zu erstellenden Pflanzliste mit heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern bzw. standorttypischer Uferbepflanzung dauerhaft zu erhalten. Notausstiege für Wasserskifahrer im Bereich der Wasserskiseilbahnen sind in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

Notwendige Rückschnitte im Bereich der Masten und Abspannseile sind zulässig.

Bei der Neuanlage der Notausstiege im Bereich der 3. Wasserskiseilbahn sind die wegfallenden Bäume und Gehölze auszugleichen.

Weitere Aussagen können sich nach Vorliegen des Umweltberichtes zur Offenlage ergeben.

6.2.10 Grünflächen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden sowohl private als auch öffentliche Grünflächen im Bereich der Wasserski- und Freizeitanlage ausgewiesen, um die optimale Durchgrünung des Plangebietes und zugleich die räumliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen gewährleisten zu können.

Durch die Festsetzung von Zweckbestimmungen wird zudem sichergestellt, dass die Nutzung der privaten Grünflächen in Form von z. B. Ballspielfeldern, Bade- und Liegebereichen, Grillplätzen und Flächen für das Zelten in städtebaulich geordneter Form erfolgt.

Die öffentlichen Grünflächen hingegen sollen weiterhin z. B. für die Nutzung des öffentlichen Fußweges zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig werden in diesen Bereichen teilweise Pflanzehaltungsgebote festgesetzt, um den vorhandenen Baum- und Pflanzenbestand dauerhaft sichern zu können.

6.2.11 Wasserflächen

Für die Wasserflächen werden entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um die u. a. nach wasserrechtlicher Genehmigung zulässigen Wasserskianlagen auch planungsrechtlich und somit städtebaulich geordnet absichern zu können.

Neben Aussagen zu den Wasserskiseil- und Übungsanlagen nebst notwendigen Konstruktionen und Absprungvorrichtungen werden auch Festsetzungen zu der Verortung von Badebereichen, der Zulässigkeit von Sprungvorrichtungen und weitere Nutzungsmöglichkeiten in Teilbereichen getroffen.

Ebenso wird festgesetzt, dass Aufschüttungen innerhalb der städtischen Wasserflächen B, C und D sowie an den entsprechenden Uferbereichen unzulässig sind, um die gewachsene Struktur nicht weiter zu verändern und zu stören.

6.3. Gestalterische Festsetzungen

Die Bestandsgebäude und mögliche Erweiterungsbauten sowie Außenflächen der Wasserskianlage liegen in einem von der umgebenden Siedlungsstruktur abgetrennten Bereich. Gleichwohl sind die Gebäude und Grünbereiche und auch die Parkplatzfläche z. B. von der Sander Straße oder der Münsterstraße (B 64) aus zu sehen. Aus diesem Grund werden auch hier gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich an für Paderborn gängige Festsetzungen orientieren:

6.3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 38° auszuführen. Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung Dachpfannen, Dachziegel, Glas- oder Metalleindeckungen zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig.

Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker oder Holz herzustellen. Mauerwerksimitationen, Kunststoff oder Faserzementverkleidungen sind unzulässig.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausgehend von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine maximale Höhe von 2,20 m nicht überschreiten und sind als durchsehbare Metallgitterzäune zulässig. Sie sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

6.3.2 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der unbebauten Flächen sowie Begrünung baulicher Anlagen

Hinsichtlich einer möglichst umfangreichen Begrünung bzw. im Bereich der Stellplatzfläche westlich der Sander Straße einer möglichst geringen Versiegelung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Zu- und Ausfahrten zu der Stellplatzanlage (SOFZA TF5), die Verbindung zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten sowie die Fahrbahnen im Bereich der ersten 20 Stellplätze der jeweiligen Stellplatzreihe (jeweils ca. 50 m Länge) des südlichen Stellplatzbereichs (Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstück 295, Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstücke 267, 268, 269 tlw.) innerhalb der Fläche SOFZA TF5 sind in einer Breite von jeweils 6,00 m mit einer Asphaltdecke zu befestigen.

Die Zufahrten zu den weiteren südlichen Stellplätzen der jeweiligen Stellplatzreihen sind als wassergebundene Decke in einer Breite von jeweils 6,00 m auszubilden.

Die ersten 50 Stellplätze der jeweiligen Stellplatzreihe innerhalb des südlichen Bereichs der Fläche SOFZA TF5 und die Flächen für Fahrradstellplätze sind als Schotterrassen auszubilden.

Mit Ausnahme der oben genannten Bereiche sind die Umfahrten und die Stellplätze des übrigen Stellplatzbereiches innerhalb der SOFZA TF5- als gemähte Wiesenfläche ohne weitere Versiegelung auszubilden.

Die Abgrenzung der einzelnen Stellplatzreihen erfolgt durch geeignete Absperrungen.

Auf der festgesetzten Stellplatzfläche SOFZA TF5 sind heimische Laubbäume (Pflanzliste wird zur Offenlage erstellt) entsprechend des Eintrags in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können geringfügig (bis zu 2 m) von dem festgesetzten Standort abweichen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der jeweiligen Stellplätze und Umfahrten, der festgesetzten Freizeitnutzungsflächen (Liegeflächen, Ballspielfelder, Terrassen) und der notwendigen Betriebsflächen als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenflächen mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen.

Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind mindestens 1,80 m hoch einzugrünen, wenn und soweit diese straßenseitig angeordnet werden.

6.4 Außenwerbung

6.4.1 Werbeanlagen

Hinsichtlich möglicher Werbeanlagen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Summe der Flächen aller Werbeanlagen 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten darf und die Beleuchtung der Werbeanlagen blendfrei sein muss. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzschaltungen sind unzulässig. Oberhalb der Trauflinie bzw. der Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Die Festsetzungen dienen im Hinblick auf den geplanten Umbau des Hauptgebäudes mit Erweiterung der Gastronomie, der Verleih- und Verkaufsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch unter dem Gesichtspunkt zusätzlicher Werbeanlagen.

6.4.2 Beeinträchtigung angrenzender Straßen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. E 18 „Nesthauser See“ setzte fest, dass gemäß § 14 BauNVO Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 64 bzw. L 813 (Anm.: Sander Straße; heute K 7) ansprechen sollen, nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird für den neuen Bebauungsplan in angepasster Form übernommen.

6.5 Sonstige Belange

6.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude der Wasserskianlage sind bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Sollten hier zusätzliche Anschlüsse notwendig werden, sind diese auf Kosten des Verursachers in Absprache mit dem zuständigen Fachamt bzw. städtischen Betrieb herzustellen. Anschlüsse an die Strom- und Telekommunikationsleitungen sind ebenfalls vorhanden.

Der Gesamtbereich des Plangebietes ist nicht an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin versickert werden.

Zusätzlich sollen in den südlichen bzw. westlichen Randbereichen des Parkplatzes westlich der Sander Straße ca. 2 m breite Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt und eingerichtet werden, um bei Starkregen anfallende Niederschlagsmassen auffangen zu können. Gleichzeitig sollen geeignete Baumpflanzungen zur Begrünung des Parkplatzes vorgenommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die zuständigen Versorgungsträger und Fachbehörden bezüglich der Ver- und Entsorgungsbelange um Stellungnahme gebeten.

6.5.2 Denkmal- und Bodenpflege

Generell wird ein Hinweis hinsichtlich des Umgangs mit archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die zuständigen Fachbehörden um Stellungnahme hinsichtlich des möglichen Vorhandenseins von Denkmälern gebeten.

6.5.3 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die zuständigen Fachbehörden um Stellungnahme hinsichtlich möglicher Kampfmittelfunde gebeten.

6.5.4 Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die zuständigen Fachbehörden um Stellungnahme hinsichtlich möglicher Altlastenbereiche gebeten.

6.5.5 Hochwasserrisiken

Das Plangebiet liegt laut Elwas-Web nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Allerdings sind Teile des großen Nesthauser Sees und Teile der Uferbereiche als überschwemmungsgefährdete Gebiete im Falle eines 100- bis 1000-jährigen Hochwassers eingestuft. Dieses betrifft eine Fläche, auf der zurzeit ein Unterstand errichtet ist.

Aus diesem Grund wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Im Bereich des großen Nesthauser Sees befindet sich ein ausgewiesener Bereich für ein Extremhochwasser (EHQ – 100- bis 1000-jähriges Hochwasser), der auch Teile der Uferzonen tangiert.“

Die zuständigen Fachbehörden werden diesbezüglich um Stellungnahme gebeten.

6.5.6 Photovoltaikanlagen

Im Zuge der Reform der Landesbauordnung hat der Landtag von Nordrhein-Westfalen neue Regeln für das nachhaltige Bauen beschlossen. Ab dem Jahr 2022 müssen neue Parkflä-

chen mit mehr als 35 Stellplätzen überdacht und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. E 18 III. Änderung soll vorerst auf die Festsetzung hinsichtlich einer Überdachung der Stellplatzanlage am Nesthauser See aus nachfolgenden Gründen bewusst verzichtet werden:

Der Stellplatz liegt innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes. Auch wenn der Kreistag Paderborn für den Bereich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Nicht-Widerspruch beschließen sollte, soll der Bereich weiterhin möglichst unversiegelt und naturnah erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden Minimalfestsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Fahrspuren und der Hauptstellplatzbereiche im Süden getroffen. Der überwiegende Teil der Anlage soll als Wiesenfläche ohne weitere Versiegelung und nur mit geringfügigen Maßnahmen zur Parkplatzaufteilung gestaltet werden. Neue Baumpflanzungen sollen lediglich im Süden auch zwischen den Stellplatzreihen und im Norden nur in den Randbereichen erfolgen.

Ziel ist es, die freie Sicht in die Landschaft und auf den Brockhofsee zu erhalten, zumal der Parkplatz nur begrenzt – in den Wintermonaten gar nicht – genutzt wird. Entsprechend überwiegt bislang der Zeitraum, an dem der freie Blick in die Landschaft und auf den Brockhofsee möglich ist.

Untermauert wird diese Zielsetzung auch durch die Vorschläge der Rahmenplanung Lippe-see, die im unmittelbaren Nahbereich sowohl eine Grünzone zwischen dem Parkplatz und der nördlichen Wohnbebauung als auch einen Rundweg um den Brockhofsee mit Anbindung an bestehende Wege zur Aufwertung des Gesamtbereiches vorsieht.

Auch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Flächen der Wasserskianlage als Alternativstandort zur Überplanung des Parkplatzes wird kritisch gesehen, da sich der sinnvolle Betrieb aufgrund der umfangreichen Baumbestände u. U. nur sehr reduziert umsetzen lässt. Die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bereich des Parkplatzes soll im weiteren Verfahren nochmals überprüft werden.

7. Umweltbelange

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. E 18 III. Änderung wird im Normalverfahren durchgeführt.

Entsprechend sind ein Umweltbericht, ein Artenschutzfachbeitrag, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Aussagen zum Klimaschutz beizubringen.

7.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur III. Änderung des Bebauungsplan Nr. E 18 wird zur Offenlage vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Träger öffentlicher Belange gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zu äußern.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Die Ergebnisse werden zur Offenlage vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Träger öffentlicher Belange gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zu äußern.

7.3 Kompensationsmaßnahmen

Ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und zur Offenlage vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Träger öffentlicher Belange gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zu äußern.

7.4 Klimaschutz

Aussagen zum Klimaschutz werden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und zur Offenlage vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Träger öffentlicher Belange gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zu äußern.

8. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Bodenfunde

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

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelfunde

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

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Artenschutz

(Hinweise werden zur Offenlage ergänzt.)

Beleuchtungsanlagen / Hinweistafeln im Bereich der Bundesstraße 64

Beleuchtungsanlagen und Hinweistafeln im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebes NRW.

Vogelschutz

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

Überflutungsschutz

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Bebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mindestens 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.

Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster, Lüftungsöffnungen etc.) unterhalb der OKFFB sind zu vermeiden und technisch gegen Überflutung zu sichern. Dies trifft auch auf Zufahrten von Tiefgaragen zu.

Ein Überflutungsnachweis ist entsprechend der technischen Regelwerke zu führen. Dieser dient dem Nachweis einer schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens.

Schutz vor Rückstau

Bei der Errichtung von Gebäuden und der Grundstücksgestaltung ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Hochspannungsfreileitungen

Die allgemeinen Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind den entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Genehmigung einer Wasserskiseilbahn

Der Bau der 3. Wasserskianlage inkl. der Aufschüttung für die Startanlage im Bereich der Wasserfläche C bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW).

Rettungswege

Die Erschließungswege der Seen sind, wie im Bestand vorhanden, als Feuerwehrezufahrten jederzeit, insbesondere während der Betriebszeiten der Wasserskianlagen, frei von Hindernissen zu halten.

Je Wasserskianlage ist ferner zumindest eine „Slipanlage“ zu errichten, die über eine Feuerwehrezufahrt erreichbar sein muss, um gegebenenfalls eine Wasserrettung durchführen zu können. Die Festlegung dieser „Rettungspunkte“ ist einvernehmlich mit der Feuerwehr Paderborn, Abteilung „Vorbeugende Gefahrenabwehr“ abzustimmen.

Extremhochwassergebiet

Im Bereich des großen Nesthauser Sees befindet sich ein ausgewiesener Bereich für ein Extremhochwasser (EHQ – 100- bis 1000-jähriges Hochwasser), der auch Teile der Uferzonen tangiert.

DIN-Normen/Richtlinien

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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. E 18 III. Änderung „Wasserskianlage Nesthauser See“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den Textlichen Festsetzungen.
Eine Begründung ist beigefügt.

9. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 24,75 ha.

10. Kosten der Umsetzung der Planung

Die Kosten für notwendige Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind durch den Verursacher zu übernehmen.

11. Gesamtabwägung

Die Wasserskianlage Paderborn ist weit über die Stadtgrenzen Paderborns hinaus bekannt und wird von Wassersportlern, Badegästen sowie Schul- und Freizeitgruppen gut angenommen.

Die angedachte Erweiterung der Wasserskianlage um eine dritte Bahn und die bauleitplanerische Absicherung der Anlage bzw. des Parkplatzes dient der tragfähigen Entwicklung der Wasserskianlage selbst, aber auch des Freizeitstandortes Lippesee und Umgebung und trägt somit zur Umsetzung der beschlossenen Rahmenplanung Lippesee bei. Zudem werden die geplanten Darstellungen des Regionalplanentwurfes aus 2020 berücksichtigt.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die Belange der Freizeitnutzung langfristig tragfähig weiterentwickelt und mit den Belangen von Natur- und Landschaftspflege, Immissionsschutz sowie verkehrlichen Belangen in Einklang gebracht werden.

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18 „Wasserskianlage Nesthauser See“ sowie die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist zur Umsetzung des Gesamtvorhabens aus Sicht der Stadt Paderborn aus den vorgenannten Gründen städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separates Dokument Teil dieser Begründung und wird zur Offenlage vorgelegt.

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.

Weitergehende Aussagen zum Monitoring werden nach Vorlage des Umweltberichtes aufgezeigt.

Belange des Immissionsschutzes sind nicht Gegenstand des Monitorings, sondern werden im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Prüfung - ggf. durch gutachterlichen Nachweis - geregelt.

Aufgestellt:

Paderborn, 31.05.2022

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Doris Kohrs

Thomas Jürgenschellert