

Erläuterungsbericht zur
94. Änderung des Flächennutzungsplanes
sowie
Begründung und
Umweltverträglichkeitsprüfung zum
Bebauungsplan Nr. W 167 B
„Industriegebiet Barkhausen-Nord“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Juli 2004

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen/Bisheriger Verfahrensverlauf**
- 2. Anlass zur Wiederaufnahme des Verfahrens/Planungsziele**
- 3. Übergeordnete Vorgaben**
 - 3.1 Lage des Plangebietes und Darstellung in der Landes-/Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Rahmenplanung/Strukturplanung
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Änderungsbereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**
 - 5.1 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung
 - 5.2 Natürliche Grundlagen
- 6. Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption und Erschließung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Straßenverkehrsflächen
 - 6.5 Grünflächen
 - 6.6 Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.7 Ver- und Entsorgung
 - 6.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 6.9 Altlasten
- 7. Prüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 2 a BauGB**
 - 7.1 Angaben zum Standort
 - 7.2 Art des Vorhabens
 - 7.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden
 - 7.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge
 - 7.5 Lage des Vorhabengebietes im Naturraum
 - 7.6 Geologie/Hydrogeologie
 - 7.7 Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - 7.7.1 Schutzgut Mensch
 - 7.7.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen
 - 7.7.3 Potentielle natürliche Vegetation
 - 7.7.4 Aktuelle Vegetation
 - 7.7.5 Schutzgut Landschaft/Wasser
 - 7.7.6 Schutzgut Klima
 - 7.7.7 Schutzgut Boden
 - 7.7.8 Schutzgut Wasser
 - 7.7.9 Schutzgut Luft
 - 7.7.10 Schutzgut Kultur- und Schutzgüter
 - 7.7.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 7.8 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben

- 8. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung und Abwägung gem. § 1 Abs. 6 und § 1 a Abs. 2 BauGB**
- 9. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft**
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise/Sonstiges**
- 12. Umsetzung/Realisierung des Bebauungsplanes**
- 13. Beitragspflichten**
- 14. Investitionsschätzung**
- 15. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 16. Bestandteile der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes**

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Bisheriger Verfahrensverlauf

Grundlage für die Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. W 167 B "Industriegebiet Barkhausen-Nord" war die Vorstellung der vom Stadtplanungsamt erarbeiteten Städtebaulichen Rahmenplanung "Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West" in der Sitzung des damaligen Bau- und Planungsausschusses am 30.01.1997. Ziel dieser Rahmenplanung war die Integration und Koordination zahlreicher Einzelplanungen und privater Investitionsvorhaben im Westen der Stadt durch die zusammenhängende Planung von vier großen neuen Gewerbe- und Industriegebieten:

- dem Gewerbepark Balhorer Feld
- dem Industriegebiet Barkhausen-Nord mit "Containerbahnhof" unter Einbeziehung eines Standortes für den kombinierten Ladeverkehr (KLV)
- dem Gewerbe- und Industriegebiet Barkhausen-Süd
- dem Industriegebiet Ziegenberg, jetzt Mönkeloh-Süd

Auf Grundlage der Rahmenplanung fasste der Bau- und Planungsausschuss am 30.01.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W 167 B für das "Industriegebiet Barkhausen-Nord" (Containerbahnhof) mit einer Gesamtfläche von ca. 31 ha.

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes war es, den Standort für den so genannten "Containerbahnhof" - exakt "Umschlagbahnhof für den kombinierten Ladeverkehr (KLV)" - planungsrechtlich abzusichern und die angrenzenden Flächen als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO auszuweisen. Aufgrund des Standortvorteils, der verkehrsgünstigen Lage für den motorisierten und Schienengebundenen Güterverkehr sollten die Industrieflächen nur für Betriebe in Frage kommen, die im direkten oder indirekten Zusammenhang mit dem Containerbahnhof stehen (z. B. Speditionen, Frachtzentren, Zentrallager u. a.). In der Zeit vom 22.04.1997 bis 22.05.1997 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes den Bürgern und beteiligten Behörden (Träger öffentlicher Belange) in der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes - die in der Zeit vom 24.11.1998 bis 28.12.1998 erfolgte - wurde das Planverfahren angehalten, da vor einer baulichen Nutzung auf den oberhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geländebruches gelegenen Flächen im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege umfangreiche archäologische Grabungen durchgeführt wurden, um ein eingetragenes Bodendenkmal zu sichten. Die Untersuchungen wurden am 31.03.2003 abgeschlossen, Artefakte eingelagert und die Grabungsergebnisse wissenschaftlich dokumentiert.

2. Anlass zur Wiederaufnahme des Verfahrens/Planungsziele

Der Stadt Paderborn liegt aktuell die Verlagerungsabsicht eines Paderborner Logistikunternehmens vor, das - unter Aufgabe des jetzigen beengten Standortes - auf dem überwiegenden Teil des östlichen Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. W 167 B "Industriegebiet Barkhausen-Nord" neue Betriebsstätten errichten möchte.

Bedingt durch den erheblichen Flächenbedarf des Unternehmens ist eine Grundvoraussetzung für die Ansiedlung am neuen Standort die Verlagerung des bisherigen Standortes Containerbahnhof auf eine geeignete Ersatzfläche, die Modifizierung des bestehenden Erschlie-

Bebauungsplan Nr. W 167 B "Industriegebiet Barkhausen-Nord" und 94. Änderung des Flächennutzungsplanes

ßungssystems und Änderung der augenblicklichen Bebauungsplanfestsetzungen sowie eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Als Ersatzflächen für den Standort des Containerbahnhofs oder auch für ein Güterverteilzentrum bieten sich Flächen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. W 181 für das Gebiet "Barkhauser Straße" an.

Für diesen mit Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 29.06.2001 ins Verfahren gebrachten Bebauungsplan wurden im Rahmen der Entwurfbearbeitung in mehreren Alternativentwürfen unterschiedliche Erschließungs- und Nutzungsvarianten diskutiert.

Hierbei sind die südlich an die Straßenbegleitende, gewerbliche Bebauung parallel zur Barkhauser Straße gelegenen Flächen aufgrund der Höhenlage des Geländes und dem unmittelbaren Anschluss an die Bahnlinie Paderborn - Wewer für die Anlage eines Containerbahnhofs sehr gut geeignet.

Vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn wurde der entsprechend modifizierte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 181 zusammen mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in der Sitzung am 13.05.2004 für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Gleichzeitig fasste der Ausschuss den Beschluss zur erneuten öffentliche Auslegung des modifizierten Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. W 167 B in Verbindung mit der Anpassung der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 94. Änderung.

Der bislang im Bebauungsplan Nr. W 167 B vorgesehene Standort für einen Containerbahnhof kann somit aufgegeben und die freiwerdenden Flächen in die Industrielle Nutzung einbezogen werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Lage des Plangebietes und Darstellung in der Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Das künftige Industriegebiet liegt im Paderborner Stadtteil Wewer mit der Siedlungsbezeichnung „Barkhausen“. Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold sind die Plangebietsflächen überwiegend als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belastende Betriebe in der Gesamtgrößenordnung von ca. 31 ha dargestellt.



Bebauungsplan Nr. W 167 B "Industriegebiet Barkhausen-Nord" und 94. Änderung des Flächennutzungsplanes

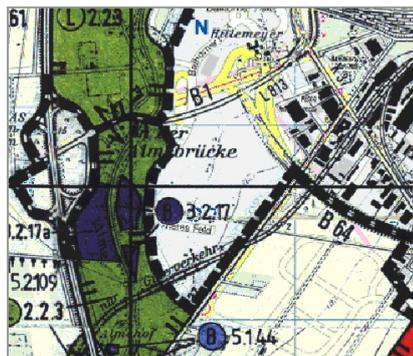
3.2 Flächennutzungsplanung

In dem seit dem 23.08.1979 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn sind die Plangebietsflächen überwiegend als Gewerbliche Bauflächen „Industriegebiet“ sowie in Teilflächen als Sonderbaufläche „Containerbahnhof“ dargestellt. Lediglich südlich der Bahnlinie Paderborn - Wewer gelegene Flächen stellt der FNP als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Anpassung der Bauleitpläne ist im Rahmen der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen.



3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. W 167 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn.



3.4 Rahmenplanung/Strukturplanung

Der bisherige Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W 167 B "Industriegebiet Barkhausen-Nord" basierte auf der im Jahr 1997 erarbeiteten Städtebaulichen Rahmenplanung "Gewerbe- und Industrieentwicklung Paderborn-West", die das Ziel hatte, die Rahmenbedingungen für die Koordinierung und zusammenhängende Planung der vier neuen Gewerbe- und Industriegebiete Gewerbepark Balhorne Feld, Industriegebiet Barkhausen-Nord mit dem Containerbahnhof, Gewerbe- und Industriegebiet Barkhausen-Süd, Industriegebiet Mönkeloh-Süd zu schaffen.

liegt. Im flächenmäßig kleineren Verwaltungskomplex wurden Gebäudehöhen von 17 bis 20 m, im Bereich des Treppenturmes bis 24 m realisiert.

Insgesamt sind die erstellten Gebäude von überdurchschnittlich guter Gestaltqualität. Im Zusammenhang mit den gleichermaßen gut gestalteten Gewerbebetrieben im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr.:188 „Balhorne Feld“ sind die formulierten Ziele der Stadtplanung im Bereich des westlichen Orteingangs eine besonders qualitätvolle Auftaktbebauung anzustreben, in vollem Umfang erreicht.

5.2 Natürliche Grundlagen

Der überwiegende Teil des Planbereichs wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Qualitätvolle Grünsubstanz beschränkt sich auf die Randbereiche einer im südwestlichen Teil des Planes unmittelbar nördlich der Bahntrasse vorhandenen Senke. Weiterhin verläuft innerhalb des Geländes nach wie vor eine Geländebruchkante, die ehemals das Urstromtal der heute weiter westlich verlaufenden „Alme“ begrenzte.

6. Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Ziel des bisherigen Entwurfs war es, den Standort für den kombinierten Ladeverkehr (KLV) oder einen Containerbahnhof planungsrechtlich abzusichern und im Umfeld durch geeignete Festsetzungen sowie ein gestaffeltes Erschließungssystem die Grundlagen zur Entwicklung eines relativ kleinteilig gegliederten Industriegebietes zu schaffen. Bedingt durch den Ansiedlungswunsch eines Paderborner Logistikunternehmens mit erheblichem Flächenbedarf und der Möglichkeit, eine geeignete Standortalternative für den Containerbahnhof vorhalten zu können, wird jetzt eine umfangreiche Korrektur der Planinhalte des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Verlagerung des Containerbahnhofs und der Ausweitung der industriellen Nutzung auf diese Flächen kann das interne Erschließungsnetz im östlichen Planbereich aufgegeben werden. Gleiches gilt für die bislang im Bereich der heutigen Betriebsfläche Hella geplante Stichstraße.

Im Gegensatz zur recht kleinteiligen Grundstücksstruktur des Ursprungsplanes sieht der Planentwurf nunmehr zwei parallel zur Geländeterrasse verlaufende große Industriebereiche vor, die aus westlicher Richtung über die unmittelbar an das Gerüst leistungsfähiger Hauptverkehrsstraßen angebundene K 37 und die hiervon östlich abzweigende Straße "Oberes Feld" erschlossen werden. Gegenüber ersten Planungsüberlegungen wurde im neuen Entwurf auf eine Weiterführung der inneren Gebietserschließung bis zur Barkhauser Straße verzichtet und auf Höhe des Geländeversprungs eine für gewerblichen Verkehr ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Eine zusätzliche Anbindung der östlichen Teilflächen des Industriekomplexes an die Barkhauser Straße ist als Sammelanschluss vorgesehen, wobei sich die exakte Lage der Verkehrsanbindung an den innerbetrieblichen Erschließungskonzepten der neuen Betriebe orientieren soll.

Zur Erschließung der südlich der Straße „Oberes Feld“ gelegenen Flächen ist im Entwurf eine Stichstraße mit für gewerblichen Verkehr ausreichendem Querschnitt und Wendemög-

lichkeit vorgesehen. Bedingt durch den Flächenzuschnitt und schützenswerter Grünelemente sind im überarbeiteten Entwurf entsprechend kleinteilige Bauzonen dargestellt worden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Überarbeitung des Planes werden die bislang als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen in die Industriegebietsfläche (GI) einbezogen. Ebenfalls werden Teilbereiche der im südwestlichen Planbereich bislang als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen künftig gewerblich genutzt.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Zuge der Überarbeitung aktualisiert und insbesondere um den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Industriegebieten (GI) ergänzt:

„In den festgesetzten Industriegebieten (GI) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 Handelsbetriebe des Einzel- und Großhandels ausgeschlossen. Ebenfalls unzulässig sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Freistehende Wohngebäude sind grundsätzlich unzulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Nutzungszielen des Baugebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 bestimmt.

Als Bauweise ist die besondere Bauweise (b) vorgesehen, in der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Stellplätze, Garagen, Lagerplätze und andere bauliche Anlagen errichtet bzw. angelegt werden. Auch sind im Industriegebiet (GI) 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.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplanentwurf setzt Straßenverkehrsflächen lediglich für die innere Erschließung fest. Ihre Aufteilung ist nachrichtlich dargestellt und bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Beide dargestellten Erschließungsstraßen erhalten ausreichend dimensionierte Wendeflächen. Wie bereits unter lfd. Nr. 6.1 ausgeführt, wird - falls erforderlich - ein zusätzlicher Anschluss an die Barkhauser Straße im Einvernehmen mit den Betrieben auf Grundlage der innerbetrieblichen Verkehrsführung ausgebildet.

Entlang der K 37 bestimmt der Bebauungsplan mit Ausnahme der vorhandenen Betriebszufahrt „Hella“ auf der gesamten Länge ein Verbot von Zu- und Abfahrten, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu gewährleisten. Die heutigen Verkehrsmengen sind vergleichsweise gering, jedoch ist nach der Verlängerung der Trasse in Richtung Industriegebiet Mönkeloh-Süd mit einem deutlichen Anstieg des Fahrzeugaufkommens zu rechnen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrs auf den unmittelbar an den Planbereich angrenzenden überregionalen Straßen wird auf Veranlassung des Landesbetriebes Straßen.NRW in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt, dass Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der B 1, B 64 und der K 37 ansprechen sollen, nicht zulässig sind. Auch ist für die Errichtung von Außenbeleuchtungsanlagen innerhalb der 40 m-Zone parallel zu den benannten Straßen die Zustimmung der Straßenbaulastträger einzuholen.

6.5 Grünflächen

Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf bleiben die bislang ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Einmündungsbereich der K 37 in die Barkhauser Straße, entlang der Salzkottener Straße und parallel zur Umgehungsstraße B 64 weitgehend unverändert. Die Grünflächen entlang der Bruchkante im östlichen Anschluss an das Betriebsgrundstück Hella werden an die tatsächliche Grundstückssituation angepasst und in nördlichen Bereich aufgeweitet, um an dieser Stelle flächenhafte Gehölzpflanzungen zu ermöglichen. Entlang der K 37 waren die begleitenden Grünflächen bislang als Kompensationsflächen ausgewiesen. Aufgrund der geringen Breite des Grünstreifens wird künftig auf diese Zweckbestimmung zugunsten einer Festsetzung als Verkehrsgrünfläche verzichtet.

Parallel zur Barkhauser Straße ist im Bebauungsplan ein ca. 12 m breiter Streifen als Begleitgrün an Straßen ausgewiesen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der E.ON Westfalen Weser und des Stadtentwässerungsbetriebes schränken jedoch die möglichen Begrünungsmaßnahmen ein.

Die Mehrzahl der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Belange ausgewiesen und zugeordnet. Die durchzuführenden Maßnahmen sind für die einzelnen Flächen wie folgt bestimmt:

- **Fläche in der Nordecke des Plangebietes sowie entlang der Salzkottener Straße und der B 64 – im Bebauungsplan mit 2 bezeichnet:**
Flächenhafte Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten
- **In Nordsüd-Richtung verlaufender Grünstreifen zwischen den Bauflächen – im Bebauungsplan mit 3 bezeichnet:**
Einreihige Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten (Pflanzabstand: 10 m)
- **Fläche mit Geländekante am Südrand des Industriegebietes – im Bebauungsplan mit 4 bezeichnet:**
Einzelpflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten; natürliche Sukzession
- **Fläche im Dreieck Bahnlinie Paderborn – Büren, Barkhauser Straße, K 37 neu – im Bebauungsplan mit 1 + 5 bezeichnet:**
Umwandlung in Grünland; Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen; Anlage einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten im Randbereich der Fläche

6.6 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen trifft der Bebauungsplan in Form von Festlegungen der Entwicklungsrichtung der Gebäude, Begrenzungen der Höhenentwicklung, Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken sowie über die maximale zulässige Größenordnung von Werbeanlagen.

Grundsätzlich ist die maximale Höhe der Neubebauung in allen aus der Rahmenplanung entwickelten Bebauungsplänen durchgängig auf 20 m begrenzt worden, um eine Beeinträchtigung der historischen Stadtsilhouette auszuschließen. Dementsprechend wird auch im vorliegenden Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe und die Höhe von Werbeträgern jeglicher Art auf 20 m limitiert. Hiervon ausgenommen ist der Bereich westlich der Geländeterrasse bzw. des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzugs. Hier kann aufgrund des deutlichen Höhenunterschiedes gegenüber dem östlichen Planbereich und der Muldenlage die maximale Gebäudehöhe auf 26 m angehoben werden.

Im Schutzbereich der 220 kV-Leitung Bechterdissen - Paderborn-Süd darf die Oberkante der Bebauung 133,50 m über NN nicht überschreiten. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber können in der Nähe der Maststandorte jedoch geringfügig höhere Unterbauungen zugelassen werden.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden mit der Maßgabe zulässig, dass an den Gebäudefassaden die Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge einnehmen dürfen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 10 m² pro Hauptgebäude, die maximale durchschnittliche Schrift- bzw. Zeichenhöhe darf 2 m nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dächern oder solche, die die Fassadenhöhe überschreiten sowie Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, Werbung mit Laserstrahlen, Space-Cannon etc. und in ihrer Helligkeit wechselnde Werbung sind unzulässig.

Die Farbgebung der Fassaden mit Signalfarben oder reflektierenden Farben ist ebenfalls unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird bestimmt, dass im Baugenehmigungsverfahren für die gewerblichen Grundstücke ein Begrünungsplan vorzulegen ist, der mindestens folgende Gesichtspunkte aufgreift:

- Grundsätzlich ist im festgesetzten Industriegebiet jeweils für 5 Pkw-Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bepflanzung bzw. gärtnerische Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsunternehmen kann die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikationsanlagen durch eine Ergänzung des unmittelbaren Umfeld und in Teilen des Plangebietes vorhandenen Leitungsnetzes problemlos sichergestellt werden. Zur Vervollständigung des Leitungsnetzes ist jedoch eine Leitungstrasse für Versorgungseinrichtungen parallel zum Regenwassersammler des Stadtentwässerungsbetriebs (STEB) erforderlich.

Grundsätzlich ist auch die Regen- und Schmutzwasserableitung für das Plangebiet sichergestellt. Die Leitungskapazität für die Schmutzwasserableitung aus den Betrieben ist jedoch wegen eines im Leitungssystem zwischengeschalteten Pumpwerks auf 0,5 l/s/ha begrenzt. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung, wenn möglich, das Niederschlagswasser von Grundstücken gem. § 51 a LWG NW vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wurde in einer hydrogeologischen Untersuchung vom Büro Kleegräfe die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei der geringen bzw. nicht vorhandenen Schluff-/Tonmächtigkeit das Niederschlagswasser der befestigten Flächen westlich der in Nord-Süd-Richtung dargestellten Ausgleichsfläche mittels Mulden, Mulden-Rigolen oder auch reinen Rigolen bzw. Rohrversickerung dem Untergrund zugeleitet werden kann.

Hierzu ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Die befestigten Flächen des übrigen (östlichen) Planbereichs sind aufgrund der größeren Schluff-/Tonmächtigkeiten nicht für eine Versickerung geeignet. Dementsprechend sind die befestigten Flächen in diesem Bereich an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

6.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Vor einer baulichen Nutzung wurden auf den oberhalb des Geländebruchs gelegenen Flächen mit der alten Flurbezeichnung „Saatental“, im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege, umfangreiche archäologische Grabungen durchgeführt, um ein eingetragenes Bodendenkmal zu sichten.

Hierbei konnte ein germanisches Siedlungsareal des 1. Jahrhunderts v. bis 2. Jahrhunderts n. Chr. erforscht werden, das sich am Ostufer des Flusses Alme über mehrere Hundert Meter ausdehnt. Zusammen mit entsprechenden Spuren auf dem Gebiet der Siedlungen Balhorn und Stiden gelang hier der Beleg für einen intensiv genutzten Siedlungsbereich.

Grundrisse von Pfostengebäuden und Grubenhäusern, Backöfen, Verhüttungsöfen etc. vermitteln wichtige Einblicke in die späte vorrömische Eisenzeit und frühe Kaiserzeit, eine relativ unbekannt Phase westfälischer Geschichte.

Die Untersuchungen wurden am 31.03.2003 abgeschlossen und Artefakte eingelagert. Bereits Anfang des Jahres 2002 hat das Westfälische Museum für Archäologie, Außenstelle Bielefeld, mit Unterstützung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Stadt Paderborn das Projekt "Siedlungsforschung im Paderborner Westen" gestartet, um die wertvollen Grabungsergebnisse wissenschaftlich zu dokumentieren.

6.9 Altlasten

Grundsätzlich waren bei Aufstellung des Bebauungsplanes keine Altlasten im Geltungsbereich bekannt. Im Zuge der Bauvorbereitung für die Industriebebauung Hella und der Kampfmitteluntersuchung wurden jedoch in einer Teilfläche Altablagerungen aufgefunden. Unter Beteiligung von Vertretern der Stadt Paderborn und des Kreises Paderborn wurden Probegrabungen vorgenommen, die örtlich begrenzt Auffüllungen mit Straßenaufbruch, Bau-schutt und Erdaushub bis zu einer Stärke von 3 m ergaben. Der Aushub von einer ebenfalls durch die Altlastverdachtsfläche geführten Kanaltrasse bestätigte die Zusammensetzung der Altlast.

Nach Darstellung des Fachbereichs 66/Gewässerschutz und Abfall beim Kreis Paderborn besteht jedoch kein Gefährdungspotential für das Schutzgut „Leben und Gesundheit von Menschen“ oder das Schutzgut „Grundwasser“ bzw. „öffentliche Wasserwirtschaft“. Im Rahmen der Baumaßnahmen wurde die Fläche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde vollständig überbaut und versiegelt, so dass auch eine gärtnerische Nutzung ausgeschlossen ist.

Eine Grundwassernutzung im Bereich der Altablagerung ist jedoch ohne Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde unzulässig. In der Planzeichnung ist die Altablagerung durch nachrichtliche Darstellung kenntlich gemacht.

7. Prüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 2 a BauGB

Gem. § 243 Abs. 2 BauGB kann zur Prüfung der Umweltbelange die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist.

Demnach sind Eingriffe in Natur und Landschaft über Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bauleitplanes oder auf anderweitigen geeigneten Flächen auszugleichen oder zu ersetzen.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde von der Stadt Paderborn bereits am 20.04.1998 eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgelegt und in einem Grünordnungsplan den bilanzierten Eingriffen in Natur- und Landschaft entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar angrenzend an den Landschaftsraum Almeniederung wird im weiteren Text detailliert auf die Umweltbelange eingegangen.

7.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist allseitig mit teilweise sehr stark befahrenen übergeordneten Straßen umgrenzt, von denen die Südumgehung B 64 in Dammlage geführt wird. Lediglich die K 37 weist zurzeit noch ein relativ geringes Fahrzeugaufkommen aus. Schon jetzt haben die Verkehrsanlagen eine große Trennwirkung, so dass das Plangebiet von seiner Umgebung stark isoliert ist.

Mit der Vervollständigung des gesamten mit der Rahmenplanung vorbereiteten Industriekomplexes und der Fertigstellung der Verkehrsverbindung zum Bereich Mönkeloh-Süd wird das Verkehrsaufkommen auf der K 37 erheblich ansteigen und die Trennwirkung bzw. die Insellage des Gebietes nochmals deutlich erhöht.

7.2 Art des Vorhabens

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines ca. 31 ha großen Industriekomplexes mit zu gleichen Teilen produzierendem Gewerbe und einem Logistikbetrieb. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht den für Industriegebiete typischen, hohen Verdichtungs- und Befestigungsgrad. In den bislang erstellten gewerblichen Betriebstätten liegt die bauliche Ausnutzung zurzeit unter 50 % der Gesamtfläche. Die ausgewiesenen Bauzonen ermöglichen jedoch weitere Baumaßnahmen mit einem höheren Verdichtungsgrad.

7.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Bei einer Gesamtfläche von ca. 31,1 ha gliedert sich das Plangebiet künftig in folgende Bereiche:

Industriegebiet (GI)	241.537 m ²
Verkehrsflächen	11.141 m ² , davon 4.016 m ² Anteil Verkehrsgrün
Grün- und Ausgleichsflächen	55.364 m ²
Flächen für Bahnanlagen	3.806 m ²

7.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der vorliegende Planbereich war ursprünglich zusammen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 „Balhorer Feld“ als südliche Entwicklungsfläche der seinerzeit stark expandierenden Nixdorf Computer AG vorgesehen.

Hierauf basiert auch eine größere Zahl von räumlich bedeutsamen Infrastrukturmaßnahmen wie Straßenaus- und Neubau, Brückenbau, Verlegung von Hochspannungsleitungen und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie entsprechender Grunderwerb. Die Zulässigkeit der baulichen Inanspruchnahme ist vorab im Rahmen eines städtebaulichen und ökologischen Gutachtens des Büros Kortmeier und Brinkschulte untersucht und positiv beschieden worden. Aufgrund von Strukturänderungen der Firma Nixdorf stehen die Flächen heute für eine anderweitige industrielle Nutzung zur Verfügung.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den 70er Jahren wurde über Alternativflächen für industrielle Nutzung im Norden der Stadt ausführlich und mit unterschiedlichen Sichtweisen diskutiert. Aufgrund des hohen ökologischen Potentials am Alternativstandort, aber auch durch die Reduzierung der potentiellen Flächen für die Kalksteingewinnung im Rahmen des Zusammenschlusses der Zementwerke Ilse und Atlas wurden diese Überlegungen Mitte der 80er Jahre zugunsten des Entwicklungspotentials zwischen B 1 und Mönkeloh verworfen.

7.5 Lage des Vorhabengebietes im Naturraum

Nach der naturräumlichen Zuordnung gehört das Plangebiet zur Haupteinheit 362 „Paderborner Hochfläche“ der Westfälischen Bucht mit der Untereinheit „Borchener Platten“.

7.6 Geologie/Hydrogeologie

Die westlichen, almenahen Bereiche des Plangebietes bestehen aus ein bis zwei Meter mächtigem Auenlehm über der Niederterrasse. Im Gegensatz dazu besteht der Untergrund im östlichen Teil des Plangebietes oberhalb des Geländeversprungs aus äolischen Ablagerungen mit Löß. Zwischen diesen beiden Bereichen befinden sich Flussablagerungen der Saale-Kaltzeit mit sandig-schluffigem Kies.

Die Wasserdurchlässigkeit ist im Bereich des Auenlehmes mittel, im übrigen Gebiet gering. Der Grundwasserstand liegt bei mehr als zwei Metern unter Flur. Eine Ausnahme bildet hier der Bereich der Niederterrasse mit einem Grundwasserstand von 0,8 bis 1,3 Metern unter Flur.

7.7 Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.7.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes und im unmittelbar angrenzenden Umfeld ist keinerlei Wohnbebauung vorhanden. Somit entstehen auch keine direkten Beeinträchtigungen für Anlieger während der Bauphase durch Emissionen (Lärm, Abgase, Staub) insbesondere durch Baufahrzeuge und Maschinen. Gleiches gilt für Beeinträchtigungen durch die Lärm- und Abgasimmissionen der teilweise stark befahrenen Straßen des angrenzenden Straßennetzes. Bedingt durch den erheblichen Abstand zu benachbarten Wohngebieten sind unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auch keine Beeinträchtigungen für die Bewohner dieser Bereiche zu erwarten.

Die bauliche Nutzung des Geländes führt zu einer erheblichen Veränderung des erlebbaren Landschaftsbildes in einem bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Dieser Beeinträchtigung wird im Bebauungsplan durch eine Erhöhung des Kompensationsbedarfs und entsprechend vergrößerten Ausgleichsflächen entsprochen.

Mit einer Gebietsübergreifenden Begrenzung der maximalen Höhe der Neubebauung in allen aus der Rahmenplanung entwickelten Bebauungsplänen wird sichergestellt, dass sich die industriellen Gebäudekomplexe ohne punktuelle Überhöhungen dem Geländeverlauf anpassen und negative Auswirkungen auf die historische Stadtsilhouette vermieden werden.

7.7.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet kommen unter anderem folgende Rote-Liste-Arten vor: Graureiher, *Ardea cinerea* RL 4 und Rebhuhn, *Perdix perdix* RL 3.

Steigendes Verkehrsaufkommen auf der K 37 und das von den neuen Betriebsstätten ausgehende Lärmpotential kann sich möglicherweise schädigend auf einige Arten der Vogelwelt auswirken.

7.7.3 Potentielle natürliche Vegetation

Da das Plangebiet im Grenzbereich zweier Waldgesellschaften, des Waldmeister-Buchenwaldes incl. Perlgras-Buchenwald und des Artenreichen Sternmienen-Eichen-Hainbuchenwaldes liegt, sollte bei der Pflanzenauswahl der Übergangsform der beiden Waldgesellschaften Rechnung getragen.

7.7.4 Aktuelle Vegetation

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, nicht zuletzt auch bedingt durch die umfangreichen archäologischen Grabungen ist größerer Grünbestand auf den Randbereich des Geländebruchs, die Böschung der Südumgehung B 64 und den Randbereich einer Mulde nördlich der Bahntrasse beschränkt.

7.7.5 Schutzgut Landschaft/Wasser

Durch das Plangebiet verläuft von Südwesten nach Nordosten ein Teil des bisher gültigen gesetzlichen preußischen Überschwemmungsbereiches der Alme. Dieses gehört jedoch nicht zum rezenten Flussverlauf, sondern zu dem der „trockenen Alme“. Dieser heute trockengefallene Flussabschnitt bildete bis zu seiner Verlegung im Jahre 1698 den Hauptstrom.

Obwohl das Flussbett der ehemaligen „trockenen Alme,“ mit Ausnahme der drei Abbruchkan-
ten nicht mehr sichtbar ist, so stellt es doch eine historische Landschaftsstruktur dar. Durch
Überlagerung verschwindet sie endgültig. Auch geht die Möglichkeit einer Renaturierung /
Revitalisierung der Alme in diesem Bereich verloren.

Mit der Ausweisung des B-Planes kommt es zu einer Bebauung des Auenbereiches, die
grundsätzlich einen schweren Eingriff darstellt, da die Aue eines Gewässers generell von
Bebauung freigehalten werden sollte. Durch die zukünftige Bebauung wird der ehemalige
natürliche Retentionsraum des Gewässers im Anspruch genommen und damit mögliche
Fließgewässerdynamik und das Renaturierungspotential theoretisch stark eingeschränkt.

Die Einschränkung des Retentionsraumes der Alme ist jedoch erstmals nicht durch den vor-
liegenden Bebauungsplan eingeleitet worden, sondern bereits mit der Aufstellung des Be-
bauungsplanes Nr. W 167 A, der das Ziel hatte, die Trassensicherung zum Neubau der
Kreisstraße 37 planungsrechtlich vorzubereiten. Mit dem Ausbau dieser Regionalen Verbind-
ungsstraße, die überwiegend in Dammlage geführt wird, ist einerseits der Retentionsraum
der Alme eingeschränkt worden, andererseits besteht durch diese bauliche Maßnahme keine
Überflutungsgefahr für den künftig industriell genutzten Bereich bei Hochwassersituationen.

Mit Schreiben vom 08.08.2003 des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld sollte eine Abstim-
mung des Festsetzungsvorschlags zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der
Alme erfolgen. Die Stadt Paderborn hat hierauf mit Schreiben v. 14.10.2003 geantwortet.
Zunächst entsprechen die der geplanten Neufestsetzung zu Grunde liegenden topographi-
schen Karten nicht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten (z. B. Dammlage der K 37).
Ferner sind die bereits realisierten Hochwasserrückhaltebecken bei der Bemessung der Ab-
flüsse nicht berücksichtigt worden. Insofern geben die bislang vorliegenden Überschwem-
mungsgebietskarten nicht die realen Gegebenheiten wider.

7.7.6 Schutzgut Klima

Gemäß Klimagutachten der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als Klimatop „Dorfklima“
durch leichte Dämpfung der Klimatelemente mit stagnierender Kaltluft im Bereich der Bachtä-
ler und Niederungen charakterisiert. Es besteht Neigung zur Nebelbildung.
Das Gutachten empfiehlt in diesem Bereich die vorhandene Bebauung nicht zu verdichten
und die Ventilationsbahnen von Bebauung freizuhalten. Außerdem sollten Grünzüge ange-
legt werden und es sollte auf die Ansiedlung von Schadstoffemittenden verzichtet werden.

7.7.7 Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Baugebietes wird ein hoher Überbauungs- und Versiegelungs-
grad erreicht. Hiermit wird der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes seine ökologi-
schen Funktionen (Lebensraum für Mikro- und Makrofauna, Grundlage für Pflanzenwachs-
tum, Substrat für den Ablauf biologischer Prozesse) nicht mehr oder nur noch stark einge-
schränkt wahrnehmen können.

Von einer gewissen Vorbelastung des Bodens im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung,
z. B. durch intensive Düngung oder den Einsatz von Pestiziden, ist auch im Plangebiet aus-
zugehen. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden z. B. in
Form von Schadstoffeinführung kann jedoch durch die Umsetzung des Bebauungsplanes
ausgeschlossen werden. Mit Ausnahme der unter der lfd. Nr. 6.9 beschriebenen Altanlage-
rungen sind im Plangebiet keine mit Schadstoffen belastete Bodenflächen, die einer Bebau-
ung zugeführt werden sollen, bekannt.

Große Teile des Plangebietes liegen in einem Bereich mit aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit schützenswerten Böden. Diese Flächen werden durch die industrielle Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Grundsätzlich bewirkt die neue Nutzung jedoch keine negativen Veränderungen der Bodenqualität, da für die in Aussicht genommene Nutzung keine übermäßigen Abgrabungen oder Tiefkeller und somit erhebliche Eingriffe in die vorhandene Bodenstruktur erforderlich werden.

7.7.8 Schutzgut Wasser

Es ist nicht erkennbar, dass durch die geplante bauliche Nutzung unmittelbar und nachteilig in den Grundwasserhorizont eingegriffen wird. Bedingt durch die Bodenstruktur mit hoher Schluff-/Tonmächtigkeit ist der Eintrag von Regenwasser in das Grundwasser im östlichen Teil des Plangebietes schon jetzt gering und der Anteil oberflächlich abfließenden Wassers höher als der Versickerungsanteil. Durch zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate weiter. Andererseits mindert die Flächenversiegelung auch die potentielle Grundwassergefährdung durch Verschmutzung. Anders stellt sich die Situation im schon bebauten Bereich unterhalb des Geländebruchs dar. Hier ist nach Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens Sickerfähigkeit gegeben und wird bereits vom angesiedelten Betrieb genutzt.

7.7.9 Schutzgut Luft

Gegenüber der nicht unerheblichen klimatologischen Vorbelastung des Planbereichs durch die verkehrliche Situation (Autobahn 33, Bundesstraße 64, K 37 und Barkhauser Straße) sowie die Beeinträchtigung der Luftqualität durch Schadstoffemissionen aus der z. T. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird es durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen voraussichtlich nur begrenzt zu weiteren Beeinträchtigungen kommen. So sind von den bereits erstellten Betriebsanlagen keine schädlichen Einträge in die Luft bekannt. Jedoch ist mit der Ansiedlung eines Logistikbetriebes zumindest temporär mit einer höheren Belastung der Luft durch Schadstoffeintrag zu rechnen. Auch kann die Luftbelastung während der Bauphase durch Abgas- und Staubemissionen zeitweise ansteigen.

7.7.10 Schutzgut Kultur- und Schutzgüter

Wie bereits unter der lfd. Nr. 6.8 beschrieben, wurden zum Schutz von Kulturgütern im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege umfangreiche archäologische Grabungen durchgeführt, um ein eingetragenes Bodendenkmal zu sichten. Die Grabungsergebnisse werden im Rahmen des Projekts "Siedlungsforschung im Paderborner Westen" wissenschaftlich dokumentiert.

7.7.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der Gegenüberstellung der Wechselwirkungen der beschriebenen Schutzgüter untereinander wird deutlich, dass sich die Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung und den Betrieb der Industrieanlagen überwiegend auf das Plangebiet selbst beschränken. Im Vergleich der zukünftigen Situation mit der bislang intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Verarmung des Naturpotentials sind die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen durchaus geeignet, die zusätzlich entstehende Belastung auszugleichen.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen in unterschiedlicher Intensität. So wird es innerhalb des Baugebietes zu kleinklimatischen Veränderungen kommen, die jedoch im Planbereich selbst zu keiner Veränderung der schon jetzt beschränkten Pflanzen- und Tierzusammensetzung führt. Auswirkungen auf die benachbarten Flächen der Auenlandschaft sind nur begrenzt durch die geplante Nutzung zu erwarten. Negativer wirkt sich voraussichtlich das steigende Verkehrsaufkommen auf der K 37 nach Herstellung der bereits planungsrechtlich abgesicherten Verbindung zum Industriegebiet Mönkeloh-Süd aus. Spürbare Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind aufgrund der in Teilbereichen schon jetzt eingeschränkten Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht zu erwarten. Andererseits wird in den für eine Versickerung geeigneten Flächen auch wieder Regenwasser in großer Menge durch Versickerungsanlagen dem Untergrund zugeführt.

Die Verdrängung vorhandener Biotopstrukturen im Planbereich soll durch umfangreiche Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind somit als mäßig einzustufen.

Negative Auswirkungen auf das heutige Wohn- und Arbeitsumfeld und die Lebensqualität der Menschen sind nicht erkennbar.

Die wesentlichste Beeinflussung des Naturraumes erfolgt durch Veränderungen im Landschaftsbild mit dem Verlust an freier Landschaft und ist nur sehr begrenzt kompensierbar. Bedingt durch das Wachstum der Stadt ist jedoch eine Veränderung der bekannten Landschaftsbilder zwangsläufig unvermeidbar.

Dementsprechend ist es unverzichtbar die Betreiber neuer Industrieanlagen auf das Erfordernis hoher Gestaltqualität insbesondere an solch exponierten Stellen der Stadt wie an den westlichen Hauptzufahrtsstraßen hinzuweisen. Erste Ansätze der industriellen Architektur sind von überdurchschnittlich guter Gestaltqualität und bestätigen die formulierten Ziele der Stadtplanung.

7.8 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Bebauung des unmittelbar an die Auenlandschaft angrenzenden Freiraumes vorbereitet. Hierbei ist vor allem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von Bedeutung. In diesem Fall wird der Blick auf die Gewässerbegleitenden Gehölzbereiche durch die Bebauung verstellt. Bisher wird die Landschaft vom Flusslauf der Alme und den relikttärenden Abbruchkanten geprägt. Durch die Bebauung des Plangebietes wird diese Funktion von Gewerbegebäuden und Straßen übernommen.

Die Auswirkungen in Natur und Landschaft lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Versiegelung der Bodenoberfläche mit der Folge von der Vernichtung des natürlichen Bodengefüges
- Entzuges von Boden als Standort für Flora und Fauna
- Entzuges der Filtereigenschaft des Bodens
- Teilweise Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung von Biotopen (Reduktion von Habitaten einzelner Tier- und Pflanzenarten)
- Verschiebung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren (Begünstigung von Allergensarten)
- Nachteilige Auswirkung auf das kleinräumige Klima
- Vergrößerung der allgemeinen Umweltbelastungen durch größeres Verkehrsaufkommen, Lärm
- Oberflächenverfremdung der Landschaft durch bauliche Überlagerung

8. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung und Abwägung gem. § 1 Abs. 6 und § 1 a Abs. 2 BauGB

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelösten Vorhaben führen in der Gesamtbetrachtung der Naturschutzbelange zu einem erheblichen, aber mit geeigneten Maßnahmen durchaus kompensierbaren Eingriff. Erheblich beeinträchtigend und nur begrenzt kompensierbar sind die künftigen Veränderungen im Landschaftsbild eines bislang unbebauten und trotz intensiver landwirtschaftlicher Nutzung hochwertigen Landschaftsraumes. Hierbei ist insbesondere der Verlust an optischer Erlebbarkeit dauerhaft. Auch werden für die industrielle Nutzung schützenswerte Böden mit regional hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

Demgegenüber ist in der Abwägung der Vor- und Nachteile der nach wie vor erhebliche Entwicklungs- und Arbeitsplatzbedarf der Großstadt Paderborn zu werten.

Die jederzeitige Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbauflächen sowie ausreichend dimensionierten Grundstücken für die gewerbliche und industrielle Nutzung mit guter Verkehrsanbindung ist von je her ein erheblicher Standortvorteil für die Stadt Paderborn gewesen. In Verbindung mit Besonderheiten in der Gewerbestruktur begründete dies das stetige Wachstum der Stadt, das nach aktuellen Prognosen auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

Somit sind für die Stadt gewerbliche bzw. industrielle Entwicklungsflächen mittel- bis langfristig unverzichtbar.

9. Kompensation von Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Veränderung in der Größenordnung der gewerblichen Bauflächen und der Modifizierung der bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Grünflächen ist eine Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung, dem Nachweis und der Zuordnung der Kompensationsflächen erforderlich. In der Bilanzierung zum Bebauungsplan wird ein Gesamteingriff von 224.502 m² ermittelt. Hierbei beträgt der Kompensationsbedarf für die bauliche Nutzung 217.383 m². Für die Neuanlage der Verkehrsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen in der Größe von 7.125 m² ermittelt worden.

Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen stehen fünf Flächen innerhalb des Plangebietes sowie zwei externe Bereiche mit folgender Zuordnung zur Verfügung:

Die in der Bebauungsplanzeichnung innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 1 bezeichnete Fläche wird in der Größe von 7.125 m² der Kompensation des Eingriffs durch die Neuanlage von Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung dienen, zugeordnet.

Alle übrigen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes - im Bebauungsplan mit 2 - 5 bezeichnet, werden mit einer Größe von 31.856 m² dem durch die bauliche Nutzung ausgelösten Ausgleichsbedarf zugeordnet.

Innerhalb dieser Flächen sind vorgesehen:

Fläche in der Nordecke des Plangebietes sowie entlang der Salzkottener Straße und der B 64 - im Bebauungsplan mit 2 bezeichnet:

Flächenhafte Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten

- **In Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünstreifen zwischen den Bauflächen - im Bebauungsplan mit 3 bezeichnet:**
Einreihige Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten
(Pflanzabstand: 10 m)
- **Fläche mit Geländekante am Südrand des Industriegebietes - im Bebauungsplan mit 4 bezeichnet:**
Einzelpflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten; natürliche Sukzession
- **Fläche im Dreieck Bahnlinie Paderborn - Büren, Barkhauser Straße, K 37 neu - im Bebauungsplan mit 1 + 5 bezeichnet:**
Umwandlung in Grünland; Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen; Anlage einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten im Randbereich der Fläche.

Die Realisierung der durch die geplante bauliche Nutzung ausgelösten **externen Kompensationsmaßnahmen** sind in Flur 4, Flurstücke 93, 180, 274, 281, 283, 284, 287, 297, 298, 299 und 325 in der Größenordnung von 309.168 m² im Stadtteil Sande im Bereich des Güssenhofsees vorgesehen.

Es handelt sich um die Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes mit Gehölzanpflanzungen, der Wiederherstellung von typischen Sandbiotopen und einer Aufwertung des Güssenhofsees. Hierbei kann aufgrund des bereits vorhandenen landschaftlichen Potentials lediglich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 gewertet werden.

Somit ist aus der Gesamtausgleichsfläche ein Anteil von 309.168 m² dem Ausgleich für die bauliche Nutzung im Bebauungsplan Nr. W 167 B zuzuordnen.

Als weitere Flächen für die Kompensation des Eingriffs durch die bauliche Nutzung werden in der Gemarkung Wewer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 167 A zugeordnet: Flur 7, Flurstücke 92, 653, 667 und 672, alle tlw. in der Größenordnung von 39.669 m². Hier sind Anpflanzungen von Solitärgehölzen und Gehölzstrukturen sowie Sukzessionsflächen vorgesehen.

Die auf den externen Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind in Zuordnungsplänen, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, näher bestimmt.

Bebauungsplan Nr. W 167 B "Industriegebiet Barkhausen-Nord" und 94. Änderung des Flächennutzungsplanes

10. Flächenbilanzierung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Minderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt)						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Fakt.	Kom.Bed.	Summe
Industriegebietsflächen	241537 m ²	0,8	193230 m ²	1	193230 m ²	
Summe Ausgleichsbedarf bauliche Nutzung						193230 m²
zuzügl. Faktor 0,1 für Eingriff in das Landschaftsbild			241537 m ²	0,1		24154 m²
Zwischensumme						217383 m²
Vorhandene Verkehrsgrünfläche K 37	4016 m ²		0 m ²	1	0 m ²	
Verkehrsfläche neue Innenerschließung	7125 m ²		7125 m ²	1	7125 m ²	
Bahnanlage Bestand	3806 m ²		0 m ²	1	0 m ²	
Summe Ausgleichsbedarf Verkehr						7125 m²
Nachweis der Kompensationsflächen	Fläche			Faktor		Summe
Gesamtkompensationsbedarf						224508 m²
Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes mit Bewertungsfaktor						
Kompensationsfläche im Eckbereich K 37/Barkhauser Straße. Gem. Wewer, Flur 7/657	22597 m ²			1		22597 m ²
Sonstige Kompensationsflächen im Plangebiet	32767 m ²			0,5		16384 m ²
Gesamtwert interner Kompensationsflächen						38981 m²
Verbleibender externer Kompensationsbedarf						185528 m²
Gesamtfläche Plangebiet	311848 m²					
Nachweis externer Kompensationsflächen					Bedarf	185528 m²
Einsetzbare Ausgleichsfläche im Geltungsbereich der Bebauungspläne W 167 A	39669			1		30944 m²
Flächen im Bereich des Entwicklungskonzeptes Güsenhofsee in Sande. Aufgrund des vorhandenen landschaftlichen Potentials der vorgesehenen Ausgleichsflächen am Güsenhofsee kann lediglich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 gewertet werden.						
Somit ist für die Kompensation der geplanten baulichen Nutzung aus der Gesamtausgleichsfläche Güsenhofsee ein Anteil von $2 \times 154.584 \text{ m}^2 = 309.168 \text{ m}^2$ für die bauliche Nutzung im Bebauungsplan W 167 B zuzuordnen.	154584 m ²			2		309168 m²
Zuordnung						
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die mit 1 bezeichneten Flächen der Neuanlage der Verkehrsflächen zugeordnet.						7125 m²
Die übrigen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes werden der baulichen Nutzung zugeordnet.	22597 m ²	/.	7125 m ²		15472 m ²	
					16384 m ²	
					31856 m ²	31856 m²
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 167 A werden der Kompensation für die bauliche Nutzung zugeordnet.						30944 m²
Zwischensumme						62800 m²
Im Bereich des Entwicklungskonzeptes Güsenhofsee in Sande gelegene Ausgleichsflächen werden der Kompensation für die bauliche Nutzung zugeordnet.	217383 m ²	/.	62800 m ²	2		309168 m²

11. Hinweise/Sonstiges

In die Hinweisspalte des Bebauungsplanes sind folgende Mitteilungen aufgenommen worden:

1. Kampfmittelbeseitigung

Der gesamte Planbereich ist im 2. Weltkrieg stark bombardiert worden. Vor Baubeginn sind die Flächen des Bauleitplanes dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung zur Entmunitionierung zu melden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu benachrichtigen.

2. Schutzbereiche von Leitungen

Im Plangebiet verläuft die 220 kV-Leitung Bechterdissen - Paderborn-Süd. 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, Regionalzentrum Nord, Eisenbahnlängsweg 2 a, 31275 Lehrte. Parallel zur Bahnlinie Paderborn - Büren bzw. Barkhauser Straße liegt eine Gashochdruckleitung der E.ON Westfalen Weser mit einem Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite. Grundsätzlich dürfen im Schutzbereich dieser Leitungen keine Leitungsgefährdenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind über der Gasleitung und im Bereich der Maststandorte unzulässig. Auch dürfen keine Annäherungen an die Leitungsseile der Hochspannungsleitung, die den Bestand der Leitungen gefährden können, vorgenommen werden.

3. Schmutzwassereinleitung

Aufgrund der Einleitung des Schmutzwassers in ein Pumpwerk wird die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben auf 0,5 l/s/ha begrenzt.

4. Altlastfläche

Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Altablagerung ist eine Grundwassernutzung nur mit Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Paderborn zulässig.

12. Umsetzung/Realisierung des Bebauungsplanes

Die Stadt Paderborn ist bis auf wenige Flächen Eigentümerin der noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist somit keine Einleitung von Umlegungsverfahren gemäß § 45 Abs. 2 und § 47 BauGB erforderlich.

13. Beitragspflichten

Durch den Bebauungsplan Nr. W 167 B werden nach derzeitiger Rechtslage als Beitragspflichten Erschließungsbeiträge für Straßen, Wege und Plätze gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ausgelöst.

Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtlichen Ausgleich gem. § 135a BauGB werden, soweit es sich um städtische Grundstücke handelt, in den Grundstückspreis eingerechnet.

14. Investitionsschätzung

Maßnahme	Nettopreis	MwSt	Summe
Erschließung	605.200 Euro	96.900 Euro	702.000 Euro
Ausgleichsmaßnahmen	1.465.000 Euro	234.400 Euro	1.700.000 Euro
Entwässerung	81.900 Euro	13.100 Euro	95.000 Euro

15. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltverträglichkeitsprüfung sowie zwei Zuordnungsplänen für die externen Kompensationsflächen und die darin auszuführenden Maßnahmen.

16. Bestandteile der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Parallel zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. W 167 B ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 94. Änderung erforderlich. Die bislang als Sondergebiet dargestellte Fläche des Containerbahnhofs wird in den Bereich südlich der Barkhauser Straße (Bebauungsplan Nr. W 181 bzw. 80. Änderung des FNP) verlegt und der bisherige Standort als Gewerbliche Baufläche/Industriegebiet dargestellt. Anzupassen sind entsprechend der Umplanung auch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Aufgestellt:

Paderborn, 14.07.2004

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze