

Begründung und Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Juni 2010

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. **Verfahrensstand**
2. **Planungsanlass**
3. **Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
4. **Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
6. **Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Äußere Erschließung
 - 6.3 Innere Erschließung
 - 6.4 ÖPNV-Anbindung
7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Baugrenzen
 - 7.5 Straßenverkehrsflächen
 - 7.6 Fuß- und Radwege
 - 7.7 Baugestalterische Festsetzungen
 - 7.8 Ver- und Entsorgung
 - 7.9 Einzelhandel
 - 7.10 Immissionsschutz
 - 7.11 Werbeanlagen
 - 7.12 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 7.13 Verbot von Ein- und Ausfahrten
8. **Umweltbelange**
 - 8.1 Artenschutz
 - 8.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
9. **Flächenbilanzierung**
10. **Hinweise / Sonstiges**
11. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
12. **Gesamtabwägung**

II. Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderungsplanung
- 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

2. Umweltprüfung

- 2.1. Bestandsaufnahme
 - 2.1.1. Landschaft
 - 2.1.2. Biotopstrukturen
 - 2.1.3. Tiere
 - 2.1.4. Pflanzen
 - 2.1.5. Geologie / Boden
 - 2.1.6. Wasser
 - 2.1.7. Klima
 - 2.1.8. Kultur und Sachgüter
- 2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.2.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 2.2.3 Schutzgut Boden
 - 2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.2.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern
- 2.3 Prognose / Variantenvergleich
 - 2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 2.4 Ergebnisse der Umweltprüfung
- 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4. Monitoring

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Benutzte Quellen

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 16.11.2000 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Einleitung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ beschlossen. In seiner Sitzung am 29.06.2004 hat der Ausschuss erneut über einen modifizierten Planinhalt sowie eine geringfügige Änderung der Planabgrenzung für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A beraten. Beschlossen wurde für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen. Es wurde auch beschlossen im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan (78. Änderung) an die veränderten städtebaulichen Ziele anzupassen. In seiner Sitzung am 16.06.2005 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage für die überarbeiteten Planentwürfe beschlossen. Mit der modifizierten Änderung sollten auch Kompensationsmaßnahmen, die bereits abweichend von den Festsetzungen realisiert worden sind, neu geregelt werden.

Im Zusammenhang mit der rechtlichen Neuabsicherung des Stadions sowie des dazu gehörenden Umfeldes an der Almeaue/Paderborner Straße sowie der daraus resultierenden Aufstellung der Bebauungspläne Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof im Jahre 2007 und SN 260 A „Stadionallee“ im Jahre 2008 wurde die weitere Bearbeitung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ vorerst zurückgestellt.

Teile des Plangebietes der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A wurden aus Gründen einer sinnvollen Abgrenzung sowie der zwingend notwendigen Bewältigung und Klärung städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte in die Planbereiche der vorgenannten Pläne integriert. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft in den Planbereichen der Bebauungspläne Nrn. SN 260 und SN 260 A wurde in diesem Zusammenhang auch eine eindeutige Zuordnung und Regelung der notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen sowohl für Bauflächen als auch für Verkehrsflächen vorgenommen.

Verknüpft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ war auch die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam 14.06.2007). Im Rahmen dieser Änderung wurden auch Planungsziele der bisherigen 78. Änderung (Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich der Flurstücke 1212, 1221 und 1222) mit aufgenommen und abschließend geregelt und dargestellt. Aus vorgenannten Gründen wurde die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Beschluss vom 22.05.2007 eingestellt.

Nachdem zwischenzeitlich das Stadion und sein näheres Umfeld als Sondergebiet für ein Zentralstadion und sonstige sportliche Zwecke, der Bereich des Möbelhauses Finke als Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel und der Bereich zwischen der Stadionallee und der B 1 als Gewerbegebiet sowie als Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert wurden, besteht nunmehr auch die zwingende Notwendigkeit den verbleibenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ im Rahmen der I. Änderung planungsrechtlich eindeutig und rechtssicher zu überarbeiten und zu ändern. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat aus den vorgenannten Gründen am 26.11.2009 über einen geringfügig modifizierten Planinhalt sowie eine veränderte Planabgrenzung beraten und den Vorentwurf für die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.04.2010 bis 19.05.2010 statt. Die Planunterlagen lagen zu jedermanns Einsicht bei der Planungsberatung des Stadtplanungsamtes öffentlich aus. Zudem waren die Planunterlagen auch im Internet unter www.paderborn.de einzusehen.

2. Planungsanlass

In dem seit dem 08.07.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 189 A werden vor allem Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, ein Regenrückhaltebecken sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf letzteren sollten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die festgesetzten Verkehrsflächen und die Bauflächen verursacht wurden, ausgeglichen werden.

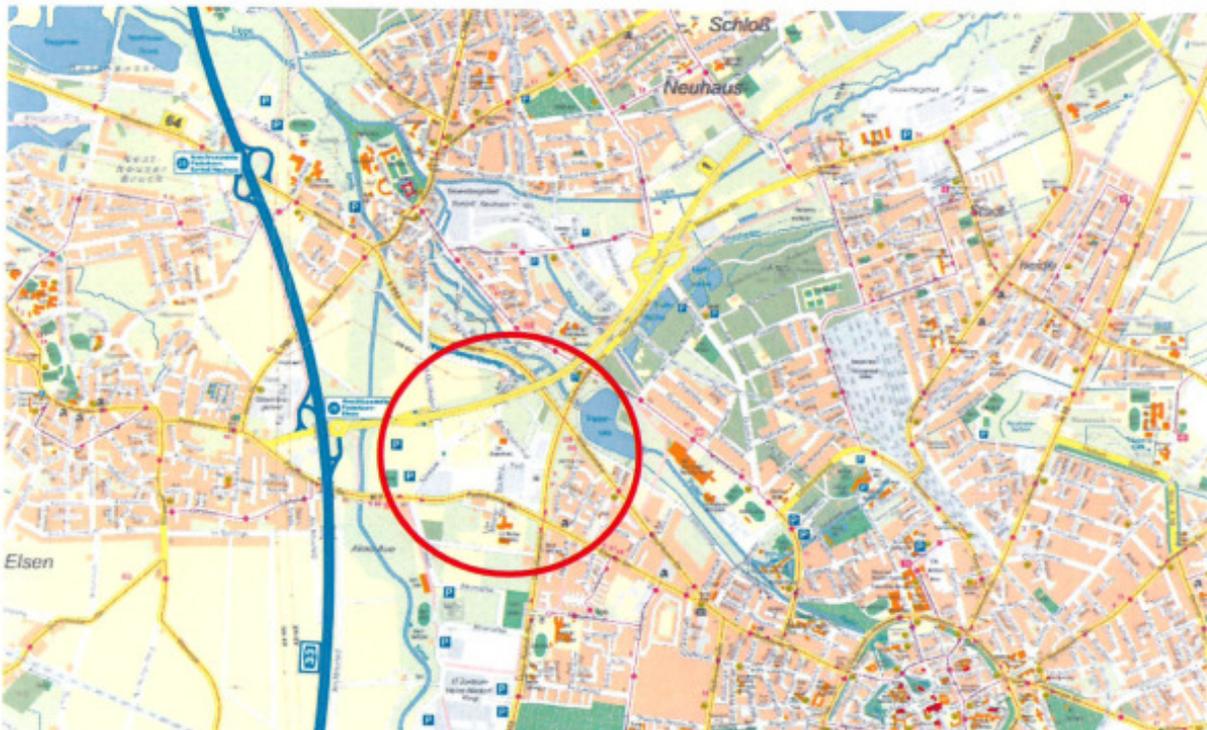
Mit dem jetzt vorliegenden Änderungsplan sollen - wie bereits im Jahre 2000 beschlossen - bereits durchgeführte Betriebserweiterungen eines Chipkartenherstellers nachvollzogen sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen (Flurstücke 1212, 1221 und 1222) in nördlicher Richtung parallel zum Heinz-Nixdorf-Ring eingeräumt werden. Zwar hat die allgemeine wirtschaftliche Stagnation am Arbeitsmarkt zu einer Umorganisation und einer Neuausrichtung der Betriebe, insbesondere in den IT-Bereichen, geführt, doch ist in naher Zukunft wieder mit einem ansteigenden Flächenbedarf gerade der in Paderborn ansässigen IT-Betriebe zu rechnen.

Zudem bestehen in der Stadt Paderborn ein erheblicher Bedarf und eine rege Nachfrage an kleinteiligen Gewerbeflächen, den die Stadt Paderborn bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen zurzeit nicht in vollem Umfang berücksichtigen kann.

Für die weitere Gewerbeentwicklung der Stadt Paderborn ist es deshalb erforderlich und auch städtebaulich sinnvoll, geeignete Bereiche für die Abrundung gewerblicher Bauflächen zu aktivieren und neu auszuweisen.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ soll auch eine dauerhafte, nachvollziehbare und rechtssichere Festsetzung von zwingend erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgenommen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

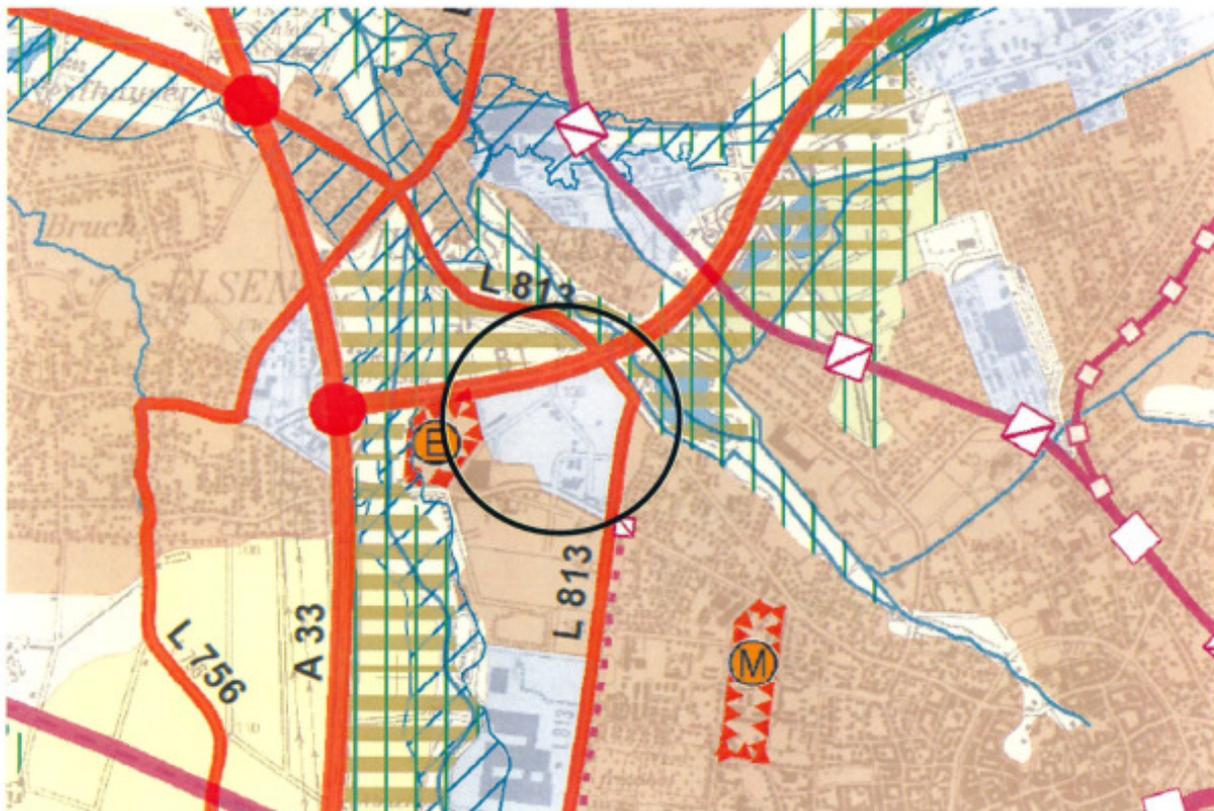


Der ca. 20,5 ha große Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A liegt im Siedlungsschwerpunkt zwischen der Kernstadt von Paderborn und den Stadtteilen Schloß Neuhaus sowie Elsen. Er ist Bestandteil des gewerblich genutzten Bereiches entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring. Im Osten schließt das Wohngebiet „Wilhelmshöhe“ an. Im Nordwesten verläuft die Bundesstraße 1 und im Nordosten nur getrennt durch die Münsterstraße (L 813) befindet sich das Naherholungsgebiet Pader-Aue mit dem Padersee. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Straßen Am Hoppenhof, Bundesstraße 1, Münsterstraße (L 813), Heinz-Nixdorf-Ring, Paderborner Straße und Stedener Feld. Die Gebäude des Plangebietes bestehen aus einer ein- bis viergeschossigen gewerblichen Bebauung. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ökologisch wertvoller Grünbereich mit einem Regenrückhaltebecken.

4. Übergeordnete Vorgaben

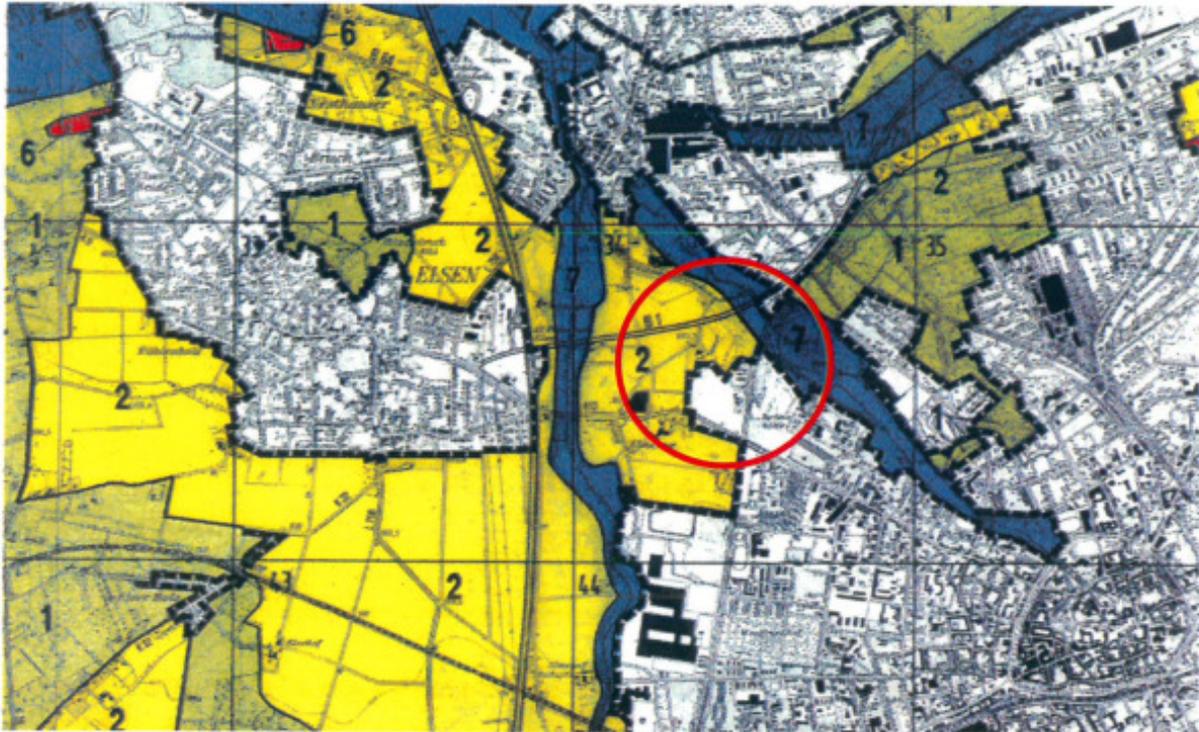
4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) ist der Bereich östlich des Heinz-Nixdorf-Ringes und südlich der Paderborner Straße dargestellt. Die Bereiche nördlich der B 1 und nordöstlich der Münsterstraße (Pader-Aue) sind als Freiraum mit der Zweckbindung Regionaler Grünzug sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung gekennzeichnet. Als Freiraum mit der Zweckbindung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen ist der Bereich des Zentralstadions zwischen der Paderborner Straße, Alme und der Bundesstraße 1 im Regionalplan abgebildet.

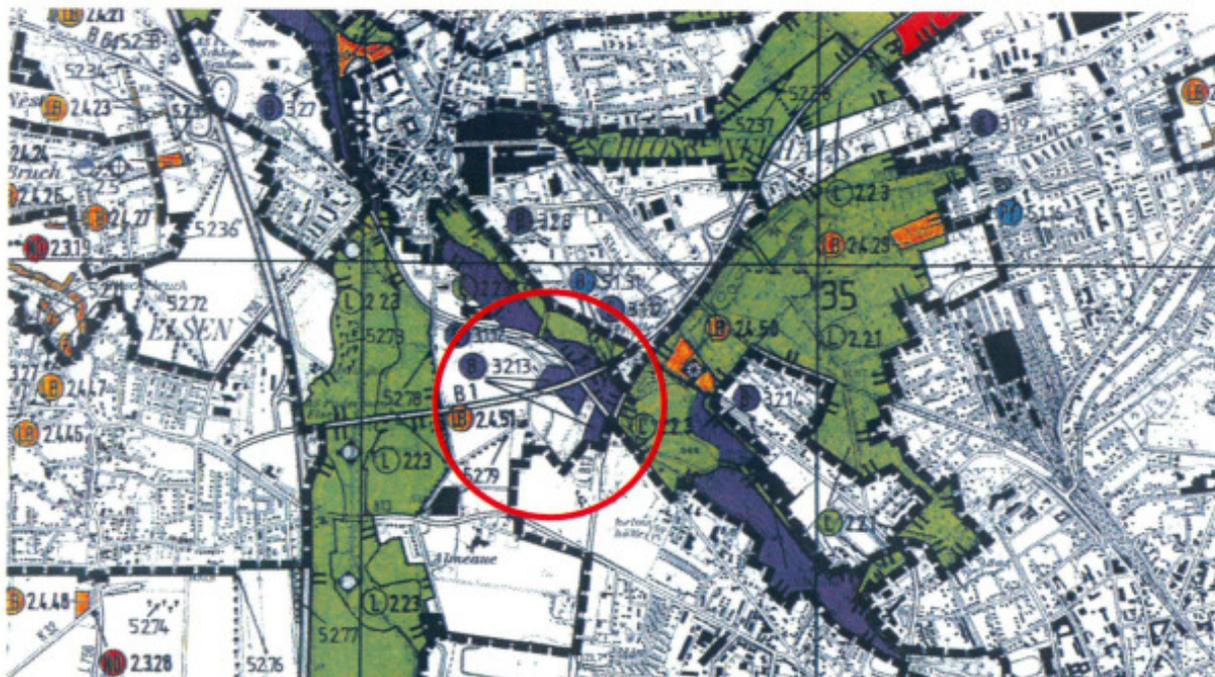


4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn wird für Teile des Änderungsbereiches das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen - festgesetzt.



Zur Erhaltung von prägenden Landschaftsteilen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen setzt der Landschaftsplan zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes als Brachflächen Nr. 3.2.13 fest.

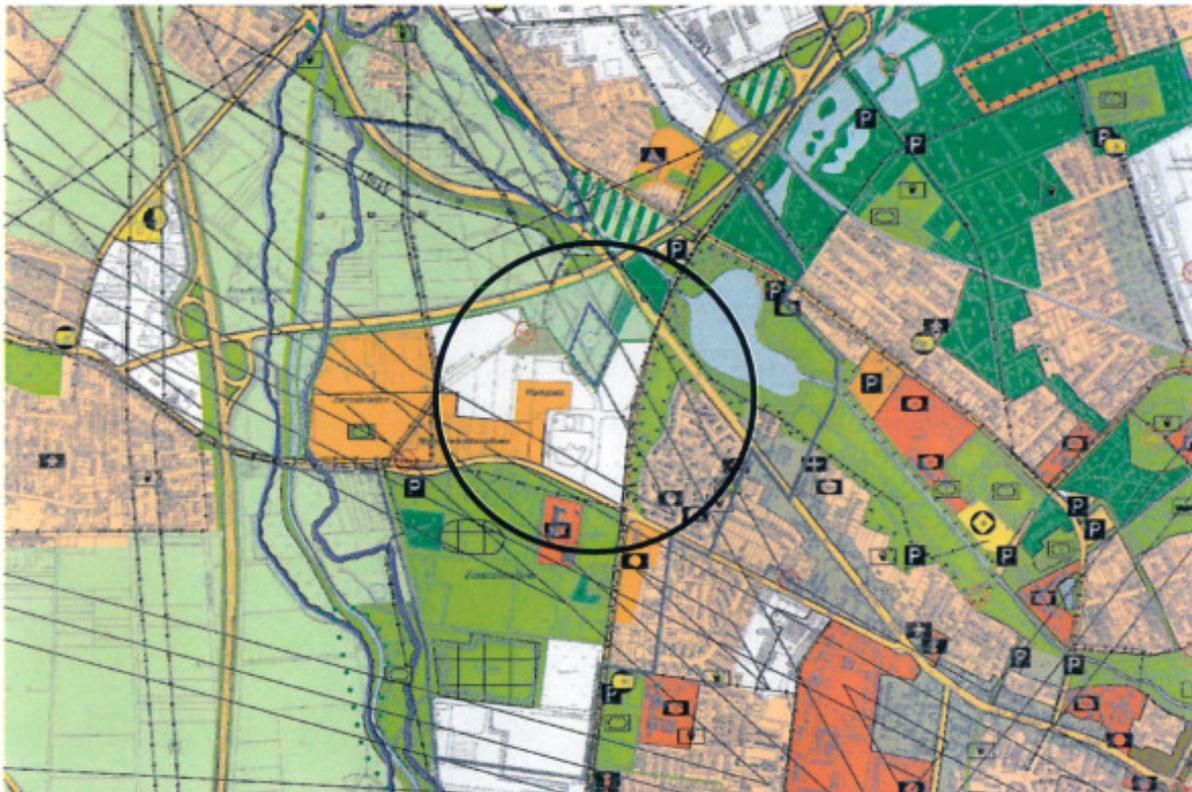


Mit der Ausweisung der neuen gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 1212, 1221 und 1222, wird in die festgesetzte Brachfläche im Eckbereich der Münsterstraße/Heinz-Nixdorf-Ring eingegriffen. Die neuen Bauflächen wurden bereits im Rahmen der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im gültigen Regionalplan ist der Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Ausdrücklich ist im Landschaftsplan vermerkt, dass unabhängig von der Einordnung in die Entwicklungsziele für die bauliche Inanspruchnahme weiterhin die Vorgaben des Regionalplanes maßgebend bleiben. Aus den vorgenannten Gründen ist es vertretbar, akzeptabel und hinnehmbar die Ausweisung gewerblicher Bauflächen auf den vorgenannten Grundstücken vorzunehmen. Auch wird der Bereich der neuen Gewerbeflächen mit dem Faktor 2,0 ausgeglichen.

Mit dem In-Kraft-Treten der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. SN 189 A werden widersprechende Darstellungen und Festsetzungen aus dem Landschaftsplan „Paderborn-Bad Lippspringe“ außer Kraft gesetzt

4.3 Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn sind Teilbereiche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche - Gewerbegebiet -, Fläche für die Landwirtschaft, Wald- und Grünfläche sowie als Regenrückhaltebecken dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit im vollen Umfang den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A ist integraler Bestandteil des gewerblich-industriell geprägten Bereiches entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes. Mit unterschiedlichen Produktions-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden ist das Plangebiet bebaut. Dabei stellt sich die Bebauung in ein- bis viergeschossiger Bauweise dar, die neben den städtebaulichen auch erhebliche architektonische und gestalterische Qualitäten aufweisen. Diese besondere Situation und Konstellation ist zu wahren, zu erhalten und weiter fortzuentwickeln. Umgrenzt wird das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A von leistungsstarken Straßen wie der Bundesstraße 1, der Landstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) sowie der Paderborner Straße, Kreisstraße 7. Bis auf kleinere fehlende Ausbaukomponenten im Bereich der Straße Stedener Feld sind die Erschließungsstraßen vollständig ausgebaut und hergestellt.

Geprägt wird das Plangebiet von den gewerblichen Bauflächen sowie dem größeren zusammenhängenden Grün- und Freibereich zwischen der B 1, Münsterstraße und der Straße Am Hoppenhof, in dem sich auch ein dem Landschaftsraum angepasstes naturnahes Regenrückhaltebecken befindet. Bei diesen Flächen handelt es sich derzeit um extensive Grünlandflächen, eine angelegte Gehölzpflanzung sowie um einen waldähnlichen Baumbestand.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem jetzt vorliegenden Änderungsplan sollen - wie bereits im Jahre 2000 beschlossen - bereits durchgeführte Betriebserweiterungen eines Chipkartenherstellers nachvollzogen sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen (Flurstücke 1212, 1221 und 1222) in nördlicher Richtung parallel zum Heinz-Nixdorf-Ring eingeräumt werden. Durch die neu festgesetzten Gewerbeflächen werden dem bestehenden Betrieb zusätzliche Entwicklungen eingeräumt, die eine integrierte und passende betriebliche Erweiterung am vorhandenen Standort ermöglichen und damit die Voraussetzung eingeräumt, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern bzw. notwendige neue zu schaffen. Städtebaulich fügt sich die gewerbliche Erweiterung in den Siedlungsbereich ein und auch aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen unbedenklich.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet sowie in Anlehnung an das im Nahbereich bereits etablierte qualitätsvolle Gewerbegebiet soll auch auf den noch zu bebauenden Flächen entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes, der Paderborner Straße sowie der Straße Stedener Feld weiterhin ein wohnstandortnahes Gewerbegebiet mit hoher Gestaltqualität entwickelt werden, das aufgrund seiner hochwertigen städtebaulichen Konzeption den Standort und die Werthaltigkeit der Immobilien langfristig sichert. Angestrebt ist ein Nutzungsmix aus Produktion, Handwerk, Logistik, Forschung und Verwaltung.

Aus den vorgenannten Gründen hält es die Stadt Paderborn für erforderlich, Regelungen zu Verkaufsflächen sowie zum Einzelhandel zu treffen. Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SN 189 A wurde eine erhebliche Anzahl von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird nunmehr jeglicher Einzelhandel im Planbereich ausgeschlossen. Ausnahmen werden nur für Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe detailliert geregelt (s. Punkt 7.8 der Begründung)

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes wird auch eine nachvollziehbare und rechtssichere Zuordnung notwendiger Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Ausweisung von gewerblichen Baugrundstücken sowie der Verkehrsflächen geschaffen.

Neue gestalterische Festsetzungen werden getroffen, um den Charakter des Gebietes als nennenswerten IT-Standort sowie als hochwertiges, vorteilhaftes und wohnortnahes Gewerbegebiet zu erhalten, weiter zu entwickeln und damit die städtebauliche Qualität sowie Werthaltigkeit der Immobilien dauerhaft zu sichern.

6.2 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 1, Münsterstraße, Heinz-Nixdorf-Ring (L 813) und die Paderborner Straße, von denen auch die Bundesautobahn A 33 und der Zugang zur Kernstadt Paderborn sowie die Stadtteile Schloß Neuhaus und Elsen erreicht werden.

6.3 Innere Erschließung

Über die Straßen Stedener Feld und Am Hoppenhof wird die innere Erschließung der Bauflächen sichergestellt. Die Straße Am Hoppenhof sowie Teile der Straße Stedener Feld sind vollständig ausgebaut bzw. so hergestellt, dass eine vollständige Nutzung der Erschließungsanlage im vollen Umfang sichergestellt ist.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Im Plangebiet bzw. im Nahbereich des Änderungsbereiches verlaufen folgende Buslinien: 445, 440 und 420 des bbh sowie die Linien 6, 8, 61 und 68 des PaderSprinters.

Die Hauptlinien 6 (Sande - Auf der Lieth) und 68 (Sande – Schöne Aussicht) des Busunternehmens PaderSprinter verkehren auf der Paderborner Straße. Durch diese beiden Linien ergibt sich ein 15-Minuten-Verkehr während der Taktzeiten. Die Haltestelle Stedener Feld befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes, direkt im Einmündungsbereich Paderborner Straße/Stedener Feld. Rund 300 m beträgt die Entfernung aus dem Plangebiet zur Haltestelle Arena/Almeaue.



Ebenfalls auf der Paderborner Straße verkehrt die Linie 445 (Paderborn über Anreppen, Boke nach Delbrück) im Stundentakt; nächstgelegene Haltestelle ist ebenfalls die Almeaue. Auf dem Heinz-Nixdorf-Ring verlaufen die Hauptlinie 8 (Gesseln - Neuenbeken) des PaderSprinters im Halbstundentakt sowie die Nebenlinie 61 (Sande - Schöne Aussicht). Haltestellen hierzu befinden sich am Heinz-Nixdorf-Ring im Kreuzungsbereich mit der Paderborner Straße. Die Entfernung zum geplanten Änderungsbereich beträgt ca. 400 m.

Zusätzlich verlaufen auf der Neuhäuser Straße die Hauptlinie 1 des PaderSprinters im 30-Minuten-Takt sowie die Linien 440 (Paderborn über Schloß Neuhaus nach Delbrück) und 420 (Paderborn – Hövelhof) des bbh, die ebenfalls einen 30-Minuten-Takt ergeben. Haltestelle für die zuvor genannten Linien ist die Wilhelmshöhe, Entfernung zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes ca. 600 m.

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

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt, wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auch die neuen Bauflächen (Flurstücke 1221, 1212 und 1222) werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht die Möglichkeit Nutzungen, die auf Basis der BauNVO allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Nach den Vorstellungen der Stadt Paderborn soll der Gewerbekomplex entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben. Auch sind Einrichtungen, die ein hohes Kundenverkehrsaufkommen im internen Erschließungsbereich erzeugen, zu vermeiden. Auch um die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Plangebietes zu erhalten und weiter auszubauen, die besondere Standortgunst und auch die Werthaltigkeit vorhandener Immobilien zu sichern sowie Rücksicht auf das Umfeld (Wohnnutzung „Wilhelmshöhe“, Freiraum „Pader-Aue“ etc.) zu nehmen sieht der Bebauungsplan den Ausschluss folgender Nutzungen vor:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Offene Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet der Kfz-Handel sowie Verkaufsflächen unter folgenden Voraussetzungen:

- Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn für die Waren, die verkauft werden, ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.

- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse, Imbissstuben, Kioske und ähnliche Einrichtungen jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.

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

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

So bleibt für die Grundstücksausnutzung die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert mit 0,8 bestimmt. Demnach dürfen im wesentlichen 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Die maximal zulässige Gebäudekubatur ist über die Baumassenzahl, abgekürzt BMZ, mit 8,0 bestimmt, was ein Bauvolumen von 8 Kubikmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche ermöglicht. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9 m bis 15 m bzw. max. 15 m begrenzt. Dächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie der geregelten Dachneigung sind vielfältige Grundstücksvariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die besondere Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und sichert somit einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbildes. Um den vielfältigen Besonderheiten eines Gewerbekomplexes Rechnung zu tragen, ist im Ausnahmefall eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä. um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m².

7.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da es sich bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind die Dimensionen der zukünftigen baulichen Anlagen noch nicht abschließend bekannt. Um eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu erhalten, bleibt wie im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise. Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „besondere Bauweise“ (b) bezeichnet. Auch für die neu ausgewiesenen Baufelder im Bereich der Grundstücke Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 1212, 1221 und 1222 wird diese Regelung übernommen. Diese Festsetzung hat sich in der Praxis der letzten Jahre bewährt und entspricht den Erfordernissen und Bedürfnissen der unterschiedlichen Betriebe. So wurden unter anderem im Plangebiet bereits Gebäude weit über 50 m Länge sowie auch kleinere Gebäude im Rahmen dieser Festsetzung errichtet.

7.4 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen werden die einzelnen Bauquartiere entsprechend der Angebotsplanung für gewerbliche Anlagen und gewerbliche Vorhaben mit großräumigen bebaubaren Flächen versehen. Für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes bleiben die bisherigen Festsetzungen der Baugrenzen unverändert bestehen.

Geändert werden nur der Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen im nördlichen Eckbereich des Heinz-Nixdorf-Ringes mit der Straße Stedener Feld (Flurstücke 1175, 1178, 1212, 1221 und 1222) sowie im Bereich der gewerblichen Grundstücke westlich der Straße Am Hoppenhof. Der Baubereich nördlich der Straße Stedener Feld entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes erfährt eine Erweiterung nach Norden, um wie zuvor bereits mehrfach beschrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in nördlicher Richtung parallel zum Heinz-Nixdorf-Ring einzuräumen. Für den Bereich entlang der Straße Am Hoppenhof werden die Baugrenzen modifiziert um Rücksicht auf die Regelungen der Baugrenzen aus den Bebauungsplänen Nr. SN 260 und SN 260 A zu nehmen und eine Harmonisierung und Übereinstimmung der Festsetzungen zu erhalten.

7.5 Straßenverkehrsflächen

Neben einer geringfügigen Modifizierung der Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich der Paderborner Straße mit der Lise-Meitner-Straße, der Darstellung eines vorhandenen Fußweges zwischen der historischen Paderborner Straße und dem neu ausgebauten Straßenverlauf sowie der geringfügig modifizierten Aufteilung der Verkehrsflächen des Heinz-Nixdorf-Ringes, aufgrund abweichend ausgebauter Bushaltestellen sowie kleinteiliger Änderungen der Fahrspuren in den Kreuzungsbereichen, sind keine weiteren Änderungen von Straßenverkehrsflächen geplant.

7.6 Fuß- und Radwege

Neben der Festsetzung eines weiteren Fuß- und Radweges zwischen der historischen Straßentrasse der Paderborner Straße und dem neu ausgebauten Straßenverlauf, zur verbesserten Erreichbarkeit der Lise-Meitner-Schule und der Bushaltestelle an der Paderborner Straße, ist keine Änderung des Fuß- und Radwegenetzes geplant.

7.7 Baugestalterische Festsetzungen

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ im Jahre 1996 war es Ziel der städtebaulichen Planung, ein Gewerbegebiet mit hohen gestalterischen Qualitäten zu errichten. Dies wurde unter anderem mit der Benennung des Plangebietes als Gewerbepark verdeutlicht. Um die vorhandene hohe architektonische gestalterische Qualität und Ausgestaltung des Gewerbegebietes dauerhaft zu erhalten und weiter zu fördern, sind infolge dessen weitergehende Ausführungen und Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude sowie zu Werbeanlagen unbedingt erforderlich.

Als Dachneigung werden weiterhin eine maximale Neigung von 15° sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m bzw. 9 bis 15 m geregelt. Diese Festsetzungen wurden bereits bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 189 A im Interesse einer guten Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Dieses stadtplanerische Ziel hat sich auch in der Zwischenzeit nicht verändert. Deshalb werden für den Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes, auch für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen, diese weiterhin städtebaulich sinnvollen Festsetzungen übernommen und unverändert beibehalten.

7.8 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in den Erschließungsstraßen des Plangebietes vorhanden. Im Trennsystem erfolgt die vorhandene Entwässerung des Plangebietes. Zur Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen können die bestehenden Leitungsnetze erweitert werden, die Wasserleitungssysteme sind auch für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Bei der neuen Gewerbefläche an dem Heinz-Nixdorf-Ring handelt es sich um eine Optionsfläche, die der Entwicklung einer ansässigen Firma der

IT-Branche dient. Die Sicherung der Erschließung ist über die vorhandenen Betriebsflächen vorgesehen und auch planerisch vertretbar.

Von der Stadt durchgeführte Kanalbaumaßnahmen und die vorhandenen geologischen Bodenkarten zeigen, dass es sich bei dem Plangebiet um anstehende undurchlässige lehmige Böden handelt. Auch sind alle umliegenden öffentlichen Straßen und Wege mit entsprechenden Regenwasserkanälen vollständig ausgebaut und ausgestattet. Auf dieser Basis wird folgerichtig im Bebauungsplan ein Hinweis gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Im Bebauungsplan wird auch ein Hinweis aufgenommen, der auf die Einhaltung der Rückstauenebene bzw. auf die Errichtung von Notwasserwegen hinweist. So fällt in Teilbereichen des Bebauungsplanes z. B. im Bereich „Am Hoppenhof 33“ das Gelände stark nach Norden ab. Bei Nichteinhaltung der Rückstauenebene kann es bei Starkniederschlägen u. U. zum Austritt von Niederschlagswasser aus der Kanalisation kommen. Für Rückfragen steht der städtische Stadtentwässerungsbetrieb zur Verfügung.

7.9 Einzelhandel

Zum Schutz der GE-Flächen sowie der zentren- und wohnungsnahen Versorgung ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zwingend angezeigt. Auch das vom Rat der Stadt Paderborn am 25.06.2009 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der Konzeptbeschluss des Rates zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn machen eine eindeutige Regelung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Als ein wesentliches Ziel der Einzel- und Zentrenentwicklung in Paderborn wurde die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe beschlossen.

Diese Regelung ermöglicht eine Planungs- und Investitionssicherheit auch für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer. Auch geben die Beschlüsse des Rates der Verwaltung die notwendige Planungssicherheit.

Um das Plangebiet für Handwerks- und Gewerbebetriebe freizuhalten sowie zum Schutz der wohnungsnahen Versorgung wurden bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 189 A aus dem Jahre 1996 eine erhebliche Anzahl von Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen weiterhin für die auf Basis des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes abgestimmten einschränkenden Regelungen:

- Ein städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es, großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten, außerhalb der Einwohnerschwerpunkte zu verhindern. Begründet wird dies mit möglichen negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der gewachsenen Versorgungszentren in Elsen, Schloß Neuhaus und der Kernstadt von Paderborn. Als städtebaulich negative Folgen müssten befürchtet werden der Abzug verschiedener Branchen und Fachsparten, der Abbau der Angebotsvielfalt, Leerstände von Geschäftsflächen sowie der Nachzug unattraktiver und kurzlebiger Zwischennutzungen, letztlich die Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und somit die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung. Der Nahversorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie des periodischen Bedarfs zentrenrelevanter Sortimente kommt aber für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen eine besondere Rolle zu. Der Erhalt und Ausbau der kommerziellen Orts- und Stadtzentren ist und bleibt unverändert ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Paderborn.

- Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet betrifft besonders auch Sortimente, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken. Für diese Handelsformen hält die Baunutzungsverordnung andere geeignete Gebietsformen wie zum Beispiel das allgemeine Wohngebiet, Mischgebiet oder das besondere Wohngebiet vor. Ein Ausschluss der zuvor genannten Geschäfte ist deshalb städtebaulich zu vertreten. Auch spielt das Wohnen in Gewerbegebieten nur eine ganz untergeordnete Rolle, so dass keine eigenständige Versorgung sichergestellt werden muss.

Aus den vorgenannten Gründen hält es die Stadt Paderborn für zwingend geboten, den Einzelhandel im Planbereich einzuschränken.

Dieses städtebauliche Ziel wird auch dokumentiert durch den Ratsbeschluss zum Regionalen Einzelhandelskonzept OWL, dessen Ziel der Erhalt, die Stärkung und die Entwicklung der Ortszentren ist.

Neben dem Einzelhandel werden im Bebauungsplan auch weitere Nutzungen ausgeschlossen, um ein zu hohes Verkehrsaufkommen zu verhindern, die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Plangebietes zu erhalten und weiter auszubauen, die besondere Standortgunst und auch die Werthaltigkeit vorhandener Immobilien zu sichern sowie Rücksicht auf das Umfeld (Wohnnutzung „Wilhelmshöhe“, Freiraum „Pader-Aue“ etc.) zu nehmen. So sieht die I. Änderung des Bebauungsplanes auch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten vor. Ein Ausschluss der allgemein zulässigen sportlichen Einrichtungen sowie der ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Grundstückssituation, der nur noch geringen Anzahl unbebauter Grundstücke sowie der Eigentumsverhältnisse für nicht erforderlich erachtet.

7.10 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Ausweisung gewerblicher Bauflächen in der Größe von nur ca. 5.214 m² für den im Osten angrenzenden Wohnbereich „Wilhelmshöhe“ sind aufgrund der Abstände und der büroartigen Nutzung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A grenzt unmittelbar an die B 1, L 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) sowie die K 7 (Paderborner Straße) an. Bedingt durch die Verkehrsmengen der vorgenannten Straßen wirken nicht unerhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Im Jahr 2005 führten das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Paderborn eine Lärmkartierung für Straßen im Stadtgebiet der Stadt Paderborn durch. Mit den gewonnenen Daten wurde auf Grundlage der RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) eine Isophonenkarte erstellt, die die Lärmausbreitung in 4,00 m Höhe aufzeigt.

Es handelt sich hierbei um Analysedaten (DTV-Werten) der Verkehrsbelastung aus 2005, die Aufschluss über die Lärmbelastung an Straßen verdeutlicht. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren können die vorgenannten Angaben zur Abschätzung des Erfordernisses weitergehender Lärmuntersuchungen genutzt werden.

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für Gewerbegebiete (GE) der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Nachfolgende Grafik der Straßenverkehrslärmwerte, auf Grundlage der Lärmkartierung aus dem Jahre 2005 (Land NRW, Stadt Paderborn), verdeutlicht die Lärmausbreitung auf Berechnungsbasis der RLS 90 in 4,0 m Höhe. Die Tag-Werte (06:00 bis 22:00 Uhr) weisen für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes einen Außenlärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) auf. In einer Tiefe von bis zu 50 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, werden Werte von 60 bis 65 dB(A) und in einem Streifen bis zu 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, werden Werte von 65 bis 70 dB(A) erreicht. Die zuletzt genannten Werte liegen zum größten Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Bis auf ganz geringe Randbereiche entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag für die Bauflächen des Plangebietes der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A eingehalten. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 beträgt somit für einen kleinen Teilbereich max. 5 dB(A).



Tag-Werte auf Basis der RLS 90

Die Isophonen-Karte der Nacht-Werte zeigt, dass der größte Teil des Plangebietes Werte von 45 bis 50 dB(A) und 50 bis 55 dB(A) aufweist. Nur Randbereiche entlang der Paderborner Straße sowie des Heinz-Nixdorf-Ringes weisen Werte von 55 bis 60 dB(A) auf und überschreiten somit die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) um max. 5 dB(A).



Nacht-Werte auf Basis der RLS 90

Verkehrsprognosen für das Jahr 2020 zeigen auf, dass für den Heinz-Nixdorf-Ring mit einer Verkehrssteigerung von ca. 20 %, für die B 1 von ca. 11 % und für die Paderborner Straße von ca. 15 % auszugehen ist. Unter lärmtechnischen Gesichtspunkten führt eine Verdoppelung der Verkehrsmenge zu einer Steigerung der Lärmwerte von 3 dB(A). Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs bedeutet für das Plangebiet somit eine Steigerung der Lärmimmissionen, die unter der Merkbarekeitsschwelle für Erhöhungen von 2 dB(A) liegen und damit keine weiteren diesbezüglichen Auswirkungen für das Plangebiet haben.

Die DIN 18005 bezieht sich auf die Planung von neuen Baugebieten und soll ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten. Sie enthält - jeweils gebietsbezogen abgestufte - Orientierungswerte, die im Rahmen sachgerechter Abwägung in Randbereichen ggf. durchaus überschritten werden können (BVerwG, B v. 18.12.1990 - 4 N 6.88 -).

Da es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich handelt, die I. Änderung des Planes nur Modifizierungen und sehr geringe Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen vorsieht, die Überschreitungen der Orientierungswerte sich nur auf Randbereiche entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring beziehen und eine Größenordnung von 5 dB(A) nicht überschreiten, das Wohnen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig ist und somit nur eine untergeordnete Bedeutung hat, bestehen aus städtebaulicher Sicht sowie auch planungsrechtlich keine Bedenken die Überschreitung der Orientierungswerte in kleineren Teilbereichen zu tolerieren. Zumal sich die Überschreitungen der Orientierungswerte in Bereichen des Gewerbege-

bietes befinden, an denen wenn überhaupt nur vereinzelt schutzwürdige Außenwohnbereiche angelegt werden.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darüber hinaus geregelt, dass für das ausnahmsweise zulässige Wohnen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe im Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten sind.

Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebliche Büronutzung im festgesetzten Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Pflicht zum Schallschutz besteht. Die vorgenannten Regelungen sind ebenfalls notwendig und erforderlich, um die von der gewerblichen Nutzung ausgehenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Mit den vorgenannten Ausführungen wird sichergestellt, dass für neue Büronutzung sowie die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung durch geeignete Mittel der erforderliche Lärmschutz erreicht werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Stadtbereich städtebaulich weiterhin vertretbar.

7.11 Werbeanlagen

Da das Plangebiet als Bestandteil des Gewerbeareals entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt ist, war es bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ im Jahre 1996 aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes Ziel der städtebaulichen Planung, ein Gewerbegebiet mit hohen gestalterischen Qualitäten zu errichten. Dies wurde unter anderem mit der Benennung des Plangebietes als Gewerbepark verdeutlicht. Von den überörtlichen Straßen kommend (A 33, B 1, L 813) erhält der Besucher hier oft den ersten und meist bleibenden Eindruck von Paderborn, weshalb gerade die städtebauliche Qualität des Plangebietes eine große Bedeutung hat.

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

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

Um die zweifelsfrei vorhandene hohe architektonische gestalterische Qualität und Ausgestaltung des Gewerbegebietes dauerhaft zu erhalten und weiter zu fördern, sind infolge dessen weitergehende Ausführungen und Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude sowie zu Werbeanlagen unbedingt erforderlich.

Da der Appell an die Unternehmensleitungen, neben der Gebäudegestaltung auch eine ansprechende Ausgestaltung der Außenflächen vorzunehmen, erfahrungsgemäß nur von einem Teil der Betriebe positiv aufgenommen wird, sind für den Bebauungsplan sowohl im öffentlichen Raum wie auch gerade für die Vorflächen zum Straßenraum gestalterische Festsetzungen unabdingbar. Ziel ist eine positive Gebäude- und Geländegestaltung innerhalb des Plangebietes.

Unter dem gestalterischen Aspekt trifft der Bebauungsplan auch detaillierte Festsetzungen zur Außenwerbung, die in gleicher Form bereits im angrenzenden Bebauungsplan (SN

260 A) umgesetzt wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart verschiedenster Werbemittel und Anlagen sowie Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone, speziell aber auch Fremdwerbung im Gebiet. Letztere ist aufgrund ihrer Raumwirkung dringend in Anzahl und Standort genauer zu definieren.

Folgende Regelung wird in die I. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Allgemeine Anforderungen

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

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

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

Größe und Ausladungen

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

- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,00 m² nicht überschreiten.
- Sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. Meter Frontlänge der Gebäude eine der o. g. Werbeanlagen zulässig.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

Beleuchtung

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

Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist.

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung von 1,0 bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 9,0 m² zulässig.

Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig.

Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

Sonstige Werbeanlagen

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 Prozent der Schaufensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlagen, wie z. B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen.

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über einer Größe von 30,00 m² als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

Beeinträchtigung angrenzender Straßen

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

Bestehende Werbeanlagen nach dem Bebauungsplan SN 189 A

Für die auf Grundlage des Bebauungsplanes SN 189 A erstellten Werbeanlagen besteht Bestandsschutz. Neuanlagen sind ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig

7.12 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Natur- bzw. Baudenkmale. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde u. ä.) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens befindet sich die Altablagerung Nr. 4218-50 mit einem Beobachtungsbrunnen, der einmal jährlich beprobt wird. Bisher ergaben sich keine Auffälligkeiten, so dass eine Umweltgefährdung nicht gesehen wird. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 mit der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, dargestellt.

7.13 Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die Bauflächen im Plangebiet werden von zwei klassifizierten Hauptverkehrsstraßen (Heinz-Nixdorf-Ring/Münsterstraße/L 813 und der Paderborner Straße/K 7) tangiert. Klassifizierte Straßen dienen vor allem dem übergeordneten, regionalen und weiträumigen (zwischenörtlichen) Autoverkehr und haben dadurch fast ausschließlich Verbindungs- bzw. Verkehrsfunktionen zu erfüllen. Um diese Funktionen nicht einzuschränken, wird entlang dieser Straßen - wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt - ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten festgesetzt. Die an die klassifizierten Straßen grenzenden gewerblichen Bauflächen werden über die Straße Stedener Feld sowie Am Hoppenhof ausreichend erschlossen.

8. Umweltbelange

8.1 Artenschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Da die Bebauungsplanänderung nur in geringem Umfang auf die im Ursprungsplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugreift, ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen einer Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

8.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Ein wichtiges Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A ist die nachvollziehbare und rechtssichere Ausweisung und Zuordnung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe (Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie Ein- und Auslaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens) in Natur und Landschaft.

Auch sollen bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes (Flurstücke 1212, 1221 und 1222) zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben werden. Entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring war bisher das dichte Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation vorgeschrieben. Das Anlegen dieser Pflanzmaßnahmen stieß auf erheblichen Widerstand und Unverständnis der direkt angrenzenden Gewerbetreibenden. Die Eigentümer und Betriebsleiter sahen durch die festgesetzten dichten Anpflanzungen die Sicherheit der Betriebe, die Sicht auf das Firmengebäude und Gelände sowie die Auffindbarkeit ihrer Betriebe erheblich beeinträchtigt und erschwert. Um diese Bedenken zu berücksichtigen und dem Wunsch der Betriebe nachzukommen, wird anstelle der dichten Anpflanzung aus Sträuchern und Bäumen nunmehr eine extensive Grünfläche mit Pflanzgeboten für Laubbäume festgesetzt, die in der Bilanzierung aufgrund der Ausgestaltung der Fläche nur noch mit dem Kompensationsfaktor von 0,2 berechnet werden kann.

Des Weiteren soll auch die Festsetzung von allgemeinen Begrünungsmaßnahmen auf den gewerblichen Baugrundstücken zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft, wie z. B. das Anpflanzen einer zweireihigen Hecke zur Einfriedung der Grundstücke, verzichtet werden. Aus Sicherheitsgründen sowie aus Gründen der notwendigen intensiven Ausnutzung der Grundstücke z. B. mit Stellplätzen, Lagerflächen etc. konnten die allgemeinen Begrünungsmaßnahmen von den Betrieben nur teilweise eingehalten und durchgeführt werden.

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“

Auch sind die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sowie der Erhalt dieser Maßnahmen auf Dauer von der Stadt Paderborn nicht oder nur schwerlich zu kontrollieren. Aus den vorgenannten Gründen werden in den textlichen Festsetzungen der I. Änderung die bisherigen Vorschriften zu den Minderungsmaßnahmen ersatzlos gestrichen. Der Wegfall der Minderungsmaßnahmen führt aber zu einer Erhöhung der notwendigen Ausgleichsflächen für die gewerblichen Baugrundstücke. In der neuen Bilanzierung wird dies detailliert ermittelt und berücksichtigt.

Schützenswerte Bereiche im Norden des Plangebietes sowie entlang der Paderborner Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring werden als Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bereich im Norden wird zudem mit der Zweckbestimmung extensives Grünland, natürliche Sukzession, Biotopoptimierung Gehölzfläche und Grünlandbrache (Gehölzpflanzung) sowie als öffentliche Grünflächen geregelt. Auf den vorgenannten Flächen findet ein nicht unerheblicher Teil der Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die notwendigen Ausgleichsflächen für die im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzten sowie den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und dem Ein- und Auslaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens werden zum großen Teil durch Ausgleichsflächen im Plangebiet (Zuordnungsflächen ⑥, ⑦ und ⑧) neu nachgewiesen und festgesetzt. Darüber hinaus werden fehlende Flächen in der Größe von 3,080 ha außerhalb des Plangebietes auf den städtischen Grundstücken im NSG Gunnewiesen (Anreppen) in der Größe von 1,695 ha mit dem Ausgleichsfaktor 1,0 (rechnerischer Nachweis von 1,695 ha) sowie in Paderborn-Sande am Güsenhofsee in der Größe von 2,769 ha mit dem Ausgleichsfaktor von 0,5 nachgewiesen (rechnerischer Nachweis von 1,385 ha).

Der notwendige Ausgleich für die Verkehrsflächen in der Größe von 1,253 ha wird nach Abzug des Straßenbegleitgrüns im Umfang von 1,065 ha im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf der Sammelausgleichsfläche ① nachgewiesen.

Mit den vorgenannten Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen. Eine detaillierte Flächenbilanzierung ist im nachfolgenden Punkt 9 der Begründung beigelegt.

Da auch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen in seiner Umweltprüfung zu dem Schluss kommt, dass insgesamt durch die Bebauungsplanänderung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der geprüften Schutzgüter erkennbar sind und auch artenschutzrechtliche Belange den geplanten Modifizierungen nicht entgegen stehen ist die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ aus Umweltsichtspunkten unbedenklich.

9. Flächenbilanzierung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A
„Gewerbepark Am Hoppenhof“

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie dem Ein- und Auslaufbauwerk						
Nutzung	Fläche	GRZ	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
rechtsverbindlich ausgewiesene Gewerbeflächen (Eingriff Nr. 6)	6,923 ha	0,8	5,538 ha	1,0	5,538 ha	5,538 ha
neue Gewerbeflächen (Eingriff Nr. 7)	0,521 ha	0,8	0,417 ha	2,0	0,834 ha	0,834 ha
Zwischensumme	7,444 ha					6,372 ha
Ein- und Auslaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens (Eingriff Nr. 8)	0,245 ha		0,245 ha	1,0	0,245 ha	0,245 ha
Summe Ausgleichsbedarf						6,617 ha
Kompensationsflächen						
Kompensation Ein- und Auslaufbauwerk Kompensationsfläche Nr. ⑧ (naturnahes Regenrückhaltebecken) Flurstück 75	0,245 ha			1,0		0,245 ha
Teilfläche des naturnahen Regenrückhaltebeckens, Flurstück 75 (Kompensationsfläche Nr. ⑦)	0,834 ha			1,0		0,834 ha
Teilfläche des naturnahen Regenrückhaltebeckens, Flurstück 75 (Kompensationsfläche Nr. ⑥)	0,403 ha			1,0		0,403 ha
Extensive Grünfläche entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes und der Paderborner Straße (Kompensationsfläche Nr. ⑥)	0,615 ha			0,2		0,123 ha
Kompensationsfläche Nr. ⑥. Flurstücke 73, 74, 488, 485 486, 487,	1,535 ha			0,7		1,075 ha
Kompensationsfläche Nr. ⑥ Flurstücke 481, 482, 483, 484, 197, 195 und 193	1,714 ha			0,5		0,857 ha
verbleibender Kompensationsbedarf						3,080 ha
Kompensationsfläche Nr. ⑥ Güsenhofsee Gemarkung Sande, Flur 4, Flurstücke 325, 281, 283, 284, 298, 93, 180, 297, 287, 274, 299 (Kataster Nr. 144)	2,769 ha			0,5		1,385 ha
Kompensationsmaßnahme Nr. ⑥ NSG Gunnewiesen Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstück 125 teilweise (Kataster Nr. 161)	1,695 ha			1,0		1,695 ha
Summe						6,617 ha

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Verkehrsflächen						
Nutzung	Fläche	Faktor	Eingriff	Faktor	Kom.Bed.	Summe
Summe Ausgleichsbedarf Verkehrsfläche (Eingriffe Nr. 1 bis 5)	1,253 ha			1,0		1,253 ha
Kompensationsflächen						
Straßenbegleitgrün (Straßenbäume, Verkehrsgrünfläche)	1,253 ha			0,15		0,188 ha
Zwischensumme						1,065 ha
Aufteilung des Ausgleichsbedarf auf die einzelnen Straßenabschnitte (abzüglich Straßenbegleitgrün)						
Verkehrsfläche Am Hoppenhof Sammelausgleichsfläche Nr. ①	0,260 ha	0,85	0,221 ha	1,0	0,221 ha	0,221 ha

Verkehrsfläche Stedener Feld Sammelausgleichsfläche Nr. ①	0,367 ha	0,85	0,312 ha	1,0	0,312 ha	0,312 ha
Verkehrsfläche Stedener Feld/Wendehammer Sammelausgleichsfläche Nr. ①	0,390 ha	0,85	0,331 ha	1,0	0,331 ha	0,331 ha
Verkehrsfläche Paderborner Str. Sammelausgleichsfläche Nr. ①	0,148 ha	0,85	0,125 ha	1,0	0,125 ha	0,125 ha
Verkehrsfläche Lise-Meitner-Str. Sammelausgleichsfläche Nr. ①	0,086 ha	0,85	0,073 ha	1,0	0,073 ha	0,073 ha
Summe						1,065 ha

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Regenwasserableitung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Im Bereich der Grundstücke Am Hoppenhof 33 fällt das Gelände stark nach Norden ab. Bei einer weiteren Bebauung in Richtung Norden ist unbedingt die Rückstauenebene zu beachten, da es sonst bei Starkniederschlägen unter Umständen zum Austritt von Niederschlagswasser aus der Kanalisation kommen kann. Mittels Notwasserwegen ist zu verhindern, dass eventuell austretendes Wasser zu Gebäude- oder Erosionsschäden im Gelände führt. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331 / 6927-3882, zu benachrichtigen.

Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG. Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehzufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als

100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist. Für Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Wassergefährdende Stoffe

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.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Zuordnungsplan sowie Grünordnungsplänen.

12. Gesamtabwägung

Wie bereits im Jahre 2000 beschlossen werden mit der jetzigen Änderung des Bebauungsplanes auch bereits durchgeführte Betriebserweiterungen eines Chipkartenherstellers nachvollzogen sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen (Flurstücke 1212, 1221 und 1222) in nördlicher Richtung parallel zum Heinz-Nixdorf-Ring eingeräumt. Mit der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen können vorhandene Arbeitsplätze gesichert und evtl. auch notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Zwar hat die allgemeine wirtschaftliche Stagnation am Arbeitsmarkt zu einer Umorganisation und einer Neuausrichtung der Betriebe, insbesondere in den IT-Bereichen, geführt, doch ist in naher Zukunft auch wieder mit einem ansteigenden Flächenbedarf gerade der in Paderborn ansässigen IT-Betriebe zu rechnen.

Für die weitere Gewerbeentwicklung der Stadt Paderborn ist es auch erforderlich und städtebaulich sinnvoll, geeignete Bereiche für die Abrundung gewerblicher Bauflächen zu aktivieren und neu auszuweisen. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit im vollen Umfang dem § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), in dem ausdrücklich die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur gefordert wird.

Ermöglicht wird mit der neuen Gewerbeausweisung zudem eine weitere bauliche Fassung des Heinz-Nixdorf-Ringes. Dies ermöglicht einen erweiterten ablesbaren Siedlungsrand auf der Westseite des Heinz-Nixdorf-Ringes.

Um dauerhafte, nachvollziehbare und rechtsichere Festsetzungen von zwingend erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen zu erhalten, werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ hierzu geeignete Regelungen, Maßnahmen und Festsetzungen getroffen.

Auf Basis des vom Rat der Stadt Paderborn am 25.06.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie dem Konzeptbeschluss des Rates zu den wesentlichen Zielen

der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn ist eine eindeutige Regelung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Auch aus Gründen der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulichen Erwägungen sind Regelungen zu Einzel- und Großhandelsnutzungen zwingend erforderlich. Mit den Festsetzungen zu den vorgenannten Nutzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche jeder Kategorie, wie Innenstadtzentrum, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren zu verhindern. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wird dem Gewerbebereich des Plangebietes eine Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und dienstleistendem Gewerbe absoluten Vorrang eingeräumt. Aus diesen Gründen werden im Rahmen der I. Änderung Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

Auf das Plangebiet wirken bedingt durch die Verkehrsmengen der umgebenden Straßen Lärmbeeinträchtigungen ein, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 nur in Randbereichen um max. 5 dB(A) überschritten werden. Da das betriebsbedingte Wohnen auf den vorgenannten gewerblichen Bauflächen nur eine untergeordnete Rolle spielt und die Überschreitungen der Orientierungswerte nur in geringen Randbereichen auftreten ist die Umsetzung des Bebauungsplanes aus lärmtechnischen Erwägungen unbedenklich und annehmbar. Zudem werden im Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe in betriebsbedingten Wohnungen sowie zumutbare Arbeitsverhältnisse in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und betriebliche Büronutzungen gewährleisten.

Unter Beachtung aller Vorgaben, Ausführungen und Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A sind die Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereiches aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Stadtentwicklung nachvollziehbar und folgerichtig. Sie sichern ein angepasstes, zweckmäßiges und förderliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.

Da von den Modifizierungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, ist die Umsetzung der Festsetzungen und Regelungen aus den vorgenannten Gründen städtebaulich unbedenklich und vertretbar.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderungsplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ werden zum einen bereits durchgeführte Betriebserweiterungen eines Chipkartenherstellers am Heinz-Nixdorf-Ring planerisch nachvollzogen. Zusätzlich soll dem Betrieb die weitere Entwicklung in nördliche Richtung ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird der westliche Teil des Plangebietes der aktuellen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst und planungsrechtlich eindeutig und rechtssicher überarbeitet.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird neu ermittelt, die festgesetzten Ausgleichsflächen werden auf Basis der geplanten Modifizierungen den Eingriffen in Natur und Landschaft eindeutig zugeordnet.

Weiterhin werden verbindliche Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen formuliert.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Folgende gesetzliche Grundlagen sind im Wesentlichen für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ von Bedeutung:

Als Vorsorgegrundsatz wird von den Planungsträgern ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erwartet (§ 1 a, Abs. 2 Baugesetzbuch, BauGB und § 1, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz, LBodSchG). Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Eingriffsregelung nach §§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach §§ 4 – 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) anzuwenden. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Das betrifft in erster Linie die zusätzliche Ausweisung von GE-Fläche. Ob sich darüber hinaus zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt, wird sich mit Durchführung der Umweltprüfung zeigen.

Um zu verhindern, dass sich durch die Bebauungsplanänderung der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie europäischer Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden, ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Basis der §§ 42 Abs. 1 und 5 und 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden.

Die aktuelle Fassung des Regionalplanes stellt das gesamte Bebauungsplangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Der Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe weist für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 aus. Das Entwicklungsziel sieht die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor.

Darüber hinaus setzt der Landschaftsplan zwei Flächen südwestlich der Münsterstraße (L 813) als Brachflächen fest (Nr. 3.2.13) und gibt den Hinweis, dass es sich um Kompensationsflächen handelt. Nach § 34 Abs. 6 LG sind Nutzungen, die den Zweckbestimmungen der Brachflächen widersprechen, verboten.

Mit der Bebauungsplanänderung steht die östliche der beiden Brachflächen als Kompensationsfläche nicht mehr zur Verfügung. Für den Teil der Brachfläche, der als Baufläche für die Erweiterung des Chipkartenherstellers ausgewiesen werden soll, ist bei der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn ein Antrag auf Befreiung gemäß § 69 LG zu stellen. Für die wegfallende Kompensationsfläche ist entsprechender Ersatz nachzuweisen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits erfolgt.

2. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A wurde mit Datum vom 28.03.1995 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (Amt 61). Außerdem liegt ein Grünordnungsplan vom September 1995 (Amt 67) vor. Beide Fachbeiträge bilanzieren die Eingriffe in Natur und Landschaft und stellen die auf Basis des damaligen Planungsstandes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dar. Die im Plangebiet liegenden Kompensationsflächen sind auch heute noch relevant. Sich mit der Änderung des Bebauungsplanes ergebende Kompensationsdefizite sollen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A ist die bauliche Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen heute schon möglich. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher auf die von der Bebauungsplanänderung unmittelbar betroffenen Bereiche.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Meisel 1959) gehört das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A zur Haupteinheit Hellwegbörden. Es liegt unmittelbar an der südwestlichen Grenze der Untereinheit Marienloher Schotterebene in der Untereinheit Geseker Unterbörde.

Die naturräumliche Einheit ist gekennzeichnet durch nach Norden geneigte Lehmplatten, die in ihrem Kern aus Geschiebelehm bestehen, fast überall jedoch von einer Lößdecke mit

wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Zahlreiche nach Norden strömende Gewässer, die flache versumpfte Niederungen bilden, gliedern die Börde. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf meist basenhaltigen, z. T. gleyartigen Braunerden frische Buchenmischwälder und andere artenreiche, frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder. Auf den Waldstandorten dominiert heute jedoch der Ackerbau. Die Erlenbruchwälder der versumpften Niederungen wurden in Grünland umgewandelt. Der Naturraum gilt als altes Siedlungsgebiet mit Ortschaften, die sich entlang des Hellwegs (B 1) orientieren.

Aktuell stellt sich der überwiegende Teil der im Bebauungsplan Nr. SN 189 A ausgewiesenen Bauflächen als mittlerweile bebaut dar. Nordöstlich der Straße Am Hoppenhof befinden sich zum Heinz-Nixdorf-Ring hin der Standort des Chipkartenherstellers sowie nördlich und westlich davon die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen.

Ein Teil der Kompensationsflächen wurde bereits hergestellt. So wurde auf einem ehemaligen Verkehrsübungsplatz und einer sich westlich anschließenden Ackerfläche ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Zum Heinz-Nixdorf-Ring und zur Münsterstraße hin wurden Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt und auf der westlich angrenzenden Fläche nicht standortgerechte Hybridpappeln gefällt.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes liegt eine brachgefallene, feuchte Grünlandfläche, auf der sich Röhricht entwickelt hat. Ein kleiner Anteil der Kompensationsflächen westlich des Regenrückhaltbeckens wird noch als Grünland genutzt.

2.1.2 Biotopstrukturen

Neben den in Kapitel 2.1.1 beschriebenen Landschaftsstrukturen wird das Plangebiet nordwestlich der Straße Am Hoppenhof in erster Linie durch Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen, Hecken, Gebüschern und kleinen Gehölzen mit Waldcharakter geprägt. Bei diesen Biotopstrukturen handelt es sich teilweise um durch natürliche Sukzession entstandene Landschaftselemente, teilweise wurden sie auch mit der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (s. o.) oder als Immissionsschutzpflanzung entlang der B 1 neu angelegt.

Die südlich der Straße Am Hoppenhof liegenden Gewerbeflächen sind als strukturarm zu bezeichnen. Lediglich entlang der Erschließungsanlagen stehen vereinzelt Straßenbäume. Entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes sowie der Paderborner Straße wurde eine intensiv gepflegte Grünfläche mit einer Reihe in weitem Abstand gepflanzter Bäume angelegt.

Zwischen der Paderborner Straße im Norden und dem Gelände der Lise-Meitner-Realschule im Süden sind im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünflächen mit teilweise natürlichem Gehölzbestand zu finden.

Der Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe setzt zwei ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen südwestlich der Münsterstraße (L 813) als Brachflächen fest. Der Landschaftsplan gibt vor, dass die Flächen in einem drei- bis fünfjährigen Turnus zu mähen sind. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der östlichen Fläche sind stellenweise Gehölzgruppen zur Strukturanreicherung zu pflanzen.

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die nächst gelegenen im Biotopkataster erfassten Biotope sind die Almeaue im Westen sowie die Paderaue südöstlich des Padersees.

2.1.3 Tiere

Aktuelle Informationen über Vorkommen eventuell gefährdeter oder geschützter Tierarten liegen nicht vor.

Laut „Almegutachten“ (Brinkschmidt + Kortemeier 1990) wurde im Plangebiet als gefährdete Vogelart die Dorngrasmücke nachgewiesen. Die Dorngrasmücke gilt in der aktuellen Fassung der Roten Liste nicht als gefährdet, wenn auch im Bestand zurückgehend.

2.1.4 Pflanzen

Wie bereits erwähnt wird das Landschaftsbild in den unbebauten Bereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A in erster Linie durch Gehölzstrukturen in unterschiedlicher Ausbildung geprägt. Dabei muss man zwischen natürlicher Gehölzsukzession und gepflanzten Baum- und Straucharten unterscheiden.

In den durch feuchte Standortverhältnisse charakterisierten Bereichen des Plangebietes kommen natürlicherweise Weidenarten (*Salix spec.*), die Esche (*Fraxinus excelsior*) und die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) vor. Die nicht standortgerechte Hybridpappel wurde fast komplett entfernt. An Straucharten sind Weißdorn (*Crataegus spec.*), Wildrose (*Rosa spec.*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zu finden. Auf den trockeneren Teilflächen kommen Gehölzarten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Haselnuss (*Corylus avellana*) hinzu. Südlich der Paderborner Straße hat die Salweide (*Salix caprea*) als Pionierart einen erheblichen Anteil am Gehölzbestand.

An, z. B. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, gepflanzten Baum- und Straucharten sind neben den bereits aufgeführten Arten u. a. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) zu nennen. Auf Grünflächen und entlang von Straßen wurden Berg- und Spitzahorn sowie Linde in Sorten gepflanzt.

Die im Plangebiet vorkommenden Röhrichtbestände werden vom Schilf (*Phragmites communis*) dominiert.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden nicht gefunden.

2.1.5 Geologie / Boden

Der geologische Untergrund im überwiegenden Teil des Plangebietes besteht aus Löss. Der Löss ist als sandig-toniger, gelbbrauner Schluff ausgebildet. Es handelt sich dabei um Windablagerungen aus der Weichsel-Kaltzeit. Nördlich der Straße Am Hoppenhof, zur Münsterstraße hin kommen im Osten beiderseits des Heinz-Nixdorf-Ringes kiesige Bach- und Flussablagerungen hinzu. Im Westen, zur B 1 hin ist hingegen Fließerde in Form von sandig-tonigem Schluff in Mächtigkeiten bis zu 1 m über der Niederterrasse zu finden, im äußersten Nordwesten eine Niedermoorbildung aus Torf. Im Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens weist die geologische Karte eine künstliche Aufschüttung aus.

Bei der künstlichen Aufschüttung handelt es sich um eine Altablagerung (Kataster-Nr. 4218-50), die in erster Linie aus Bauschutt und Hausmüll besteht. Aber auch Gewerbeabfälle und Bodenaushub wurden bei Untersuchungen gefunden. Ebenso wurde Mineralöl nachgewiesen.

Um die von der Altablagerung ausgehende Gefährdung für die Umwelt abschätzen zu können, wurden Grundwasserbeobachtungsbrunnen angelegt, von denen einer bis heute jährlich beprobt wird. Bisher ergaben sich keine Auffälligkeiten, sodass eine Umweltgefährdung nicht gesehen wird.

Die Umgrenzung der Altablagerung wird im Bebauungsplan dargestellt.

Als Bodentyp hat sich aus dem Löss Parabraunerde gebildet. Der schluffige Lehmboden ist großflächig am Westrand der Kernstadt zu finden und stellt einen guten Ackerboden mit hohem Ertrag dar. Südwestlich der Münsterstraße besteht der Boden im Osten aus Gley und Nassgley als sandig-tonige Flussablagerung der Pader, im Westen aus Niedermoor über den Flussablagerungen. Südlich des Moorbodenvorkommens befindet sich zur B 1 hin eine kleinflächige Ausbildung Braunerde aus Flugsand.

Von der Erweiterung des Chipkartenherstellers sind in geringem Umfang in der Karte des Geologischen Dienstes (Geologischer Dienst NRW 2004) ausgewiesene schutzwürdige Böden (Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Grundwasserböden) betroffen.

2.1.6 Wasser

Die geologischen Schichten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A sind als Porengrundwasserleiter mit sehr guter bis guter Porendurchlässigkeit und geringer Mächtigkeit sowie guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit und großer Mächtigkeit zu klassifizieren. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich der Lössablagerungen über 2 m unter Flur. Nördlich der Straße Am Hoppenhof steigt der Grundwasserstand zur Münsterstraße hin auf 0 bis 0,8 m unter Flur an. In diesem Bereich tritt das Grundwasser an mehreren Stellen als Quellen zutage.

2.1.7 Klima

Nach der Klimaanalyse für die Stadt Paderborn (Bangert 1990) gehörte das Plangebiet ursprünglich zum Klimatop Wiesen- / Ackerklima. Das Klimatop ist gekennzeichnet durch einen ungestörten, extremen Temperatur- und Feuchteverlauf, durch Windoffenheit und als Kaltluftentstehungsgebiet durch eine sehr hohe nächtliche bioklimatische Ausgleichsfunktion.

Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben sich allerdings die kleinklimatischen Verhältnisse grundlegend verändert.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes wird ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit und des frühen bis hohen Mittelalters vermutet. Nach Ansicht des Westfälischen Museums für

Archäologie ist eine Ausweisung als Bodendenkmal nicht erforderlich. Ein Hinweis im Bebauungsplan auf die Meldepflicht von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder von Funden, wie Tonscherben oder Metallfragmente, reicht aus, um die Belange der Archäologie zu berücksichtigen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan Nr. SN 189 A befindet sich mittlerweile in einem fortgeschrittenen Stadium. So ist der überwiegende Teil der Gewerbeflächen entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplanes bereits erschlossen und bebaut. Daher ist nur in geringem Maße von einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Rahmen von Baumaßnahmen durch Lärm, Staub und Abgase auszugehen.

Durch eine planungsrechtlich eindeutige und rechtssichere Anpassung des Plangebietes an die aktuelle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird die Erweiterung bestehender Betriebe bzw. die Neuansiedlung mittelständischer Betriebe ermöglicht. Darüber hinaus soll der Standort eines Chipkartenherstellers durch die Bebauungsplanänderung gesichert werden. In Folge der Planmodifizierungen können vorhandene Arbeitsplätze erhalten sowie neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zum Schutz der GE-Flächen sollen mit der Bebauungsplanänderung Einzelhandelsnutzungen verbindlich geregelt und grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Regelungen sollen verhindern, dass bestehende Versorgungszentren geschwächt werden, indem Kaufkraft abgezogen wird. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass die Nahversorgung der Bevölkerung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr ausreichend gewährleistet werden kann. Zudem würde ohne eindeutige Regelungen ungewollter KFZ-Verkehr in das Plangebiet verlagert. Die Modifizierung ist daher in Bezug auf das Schutzgut Mensch positiv zu werten.

Insgesamt kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bebauungsplanänderung hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Zuschnitt der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der öffentlichen Grünflächen bleibt bis auf die Erweiterungsfläche für den Chipkartenhersteller im Wesentlichen erhalten. Lediglich die Gestaltung von Teilflächen, so westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes und nördlich der Paderborner Straße, wurde verändert. Da diese Flächen aufgrund der vorhandenen negativen Randeinflüsse, z. B. durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen, nur eine geringe ökologische Bedeutung haben, sind die Modifizierungen vertretbar.

Die Fläche nördlich des Chipkartenherstellers wird im Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe als Brachfläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält zudem konkrete Vorgaben bzgl. der Pflege und Entwicklung der Fläche. Bevor die Zweckbestimmung einer Teilfläche der Brachfläche für eine mögliche Betriebserweiterung geändert wird, ist daher bei der

unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn eine Befreiung auf Basis des § 69 LG zu stellen. Die übrige Fläche kann auch ohne Festsetzung als Kompensationsfläche gemäß Landschaftsplan unterhalten werden.

Gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aktuell nicht zu erwarten.

2.2.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Da die Bebauungsplanänderung nur in geringem Umfang auf die im Ursprungsplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugreift, ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen einer Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

2.2.3 Schutzgut Boden

Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A die Darstellungen des Bauleitplanes im Großen und Ganzen beibehält, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden über das bisherige Maß hinaus nicht erkennbar.

Die im Plangebiet vorhandene Altablagerung wurde mittlerweile durch das Regenrückhaltebecken überbaut und zusammen mit dem ehemaligen Verkehrsübungsplatz renaturiert. Die Beprobung des Grundwasserbeobachtungsbrunnens ergab bisher keine Auffälligkeiten, so dass eine Umweltgefährdung nicht gesehen wird.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Auch auf das Schutzgut Wasser hat die Bebauungsplanänderung keine erkennbaren negativen Auswirkungen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zugeführt und dann gedrosselt in den nächsten Vorfluter abgegeben. Das Abwasser wird im Gruppenklärwerk Sande entsorgt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Während der Durchführung von Baumaßnahmen kann es zu Belastungen des Teilschutzgutes Luft durch Staub und Abgase kommen. Diese Beeinträchtigungen erfolgen allerdings nur zeitlich befristet und sind aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Bebauung der ausgewiesenen GE-Flächen als nicht gravierend anzusehen.

Insgesamt wird die Umweltsituation des Schutzgutes Luft und Klima durch die Bebauungsplanänderung nicht nachhaltig negativ verändert.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut Landschaft.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes wird ein historischer Siedlungsplatz vermutet. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schutz eventuell im Boden ruhender Kulturgüter vor negativen Beeinträchtigungen aus Sicht des Denkmalschutzes Genüge getan.

Darüber hinaus hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern können Wechselwirkungen bestehen.

So beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Es entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden. Der handelnde Mensch beeinflusst alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Landschaftsbild.

Dass Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A nachhaltig beeinflusst, verändert oder sogar aufgehoben werden, ist nicht erkennbar.

2.3 Prognose / Variantenvergleich

2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A werden bereits durchgeführte Betriebserweiterungen eines Chipkartenherstellers planerisch nachvollzogen. Zusätzlich soll dem Betrieb durch die Bebauungsplanänderung eine Erweiterung in nördliche Richtung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, den westlichen Teil des Plangebietes der aktuellen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich anzupassen und planungsrechtlich eindeutig und rechtssicher zu überarbeiten. Auf dieser Grundlage wird die Möglichkeit weiterer Betriebserweiterungen oder die Neuansiedlung von mittelständischen Betrieben eröffnet. Arbeitsplätze werden erhalten, neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen.

Bedingt durch die veränderten Verhältnisse innerhalb des Plangebietes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft und der Umfang der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen neu zu bilanzieren sowie die Ausgleichsflächen eindeutig zuzuordnen. Auch hier steht die Erlangung von Planungs- bzw. Rechtssicherheit im Vordergrund.

Zum Schutz der GE-Flächen werden Einzelhandelsnutzungen verbindlich geregelt und grundsätzlich ausgeschlossen. Die Regelungen sollen verhindern, dass bestehende Versor-

gungszentren geschwächt werden, indem Kaufkraft abgezogen und in das Plangebiet verlagert wird. Zudem würde ohne eindeutige Regelungen ungewollter KFZ-Verkehr in das Gewerbegebiet geleitet.

2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Kommt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A nicht zur Umsetzung ist der Bauleitplan mit erheblichen planerischen und rechtlichen Mängeln behaftet.

Eindeutige planerische und rechtliche Sicherheit bei der Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben kann nicht gewährleistet werden. Die Kosten für hergestellte Ausgleichsflächen können mit den Verursachern von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht abgerechnet werden, da die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr dem aktuellen Entwicklungsstand entspricht und die Zuordnung der Ausgleichsflächen nicht rechtssicher geregelt ist. Fehlen verbindliche Aussagen zur Einzelhandelsnutzung können die GE-Flächen vor ungewollten Entwicklungen nicht geschützt werden.

2.4 Ergebnis der Umweltprüfung

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ führt nicht zu einschneidenden Modifizierungen der Planinhalte.

Der überwiegende Teil der GE-Flächen ist bereits bebaut. Im Westen wird das Plangebiet dem aktuellen Stand der dortigen städtebaulichen Entwicklung angepasst. Die Baufläche eines Chipkartenherstellers westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes wird leicht nach Norden erweitert.

Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben im Wesentlichen erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Ausgleichsflächen werden neu zugeordnet. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Eindeutige Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sollen einerseits ungewollte Entwicklungen im Plangebiet und andererseits negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren und die Nahversorgung der Bevölkerung verhindern.

Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung bedingte nachhaltige Beeinträchtigungen der geprüften Schutzgüter nicht erkennbar. Auch artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Modifizierungen nicht entgegen. Die vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführte Umweltprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass gegen die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ keine Bedenken bestehen.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine genaue Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs sowie die Zuordnung der eingesetzten Ausgleichsflächen erfolgen durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen innerhalb der Begründung zur Bebauungsplanänderung.

Das Straßenbegleitgrün fließt als Minderungsmaßnahme in die Berechnung des Ausgleichsbedarfs mit ein.

3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Aussagen zum Lokalklima beruhen auf Untersuchungen eines Diplom-Meteorologen, die er im Zeitraum zwischen Januar 1988 und März 1989 durchgeführt hat. Dabei wurden an 13 Feststationen im Paderborner Stadtgebiet Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit kontinuierlich gemessen. Darüber hinaus hat er bei unterschiedlichen Wetterlagen an etwa 400 Messpunkten zusätzliche Temperaturwerte mit Hilfe von Messfahrten erfasst. An vier ausgewählten Standorten wurden Windmessungen durchgeführt und kleinräumige Zirkulationen durch Rauchpatronenversuche nachgewiesen. Zusätzlich erfolgte eine Auswertung von Daten der amtlichen Wetterstation Bad Lippspringe.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden anhand eines bei der Stadt Paderborn entwickelten Verfahrens unter Zuhilfenahme von Bewertungsfaktoren fachlich beurteilt und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf bilanziert. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen durchgeführt, die aus ökologischer Sicht aufwertungsbedürftig sind und sich in der Regel in öffentlicher Hand befinden.

4. Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung nicht ergibt.

Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A eingesetzten und zugeordneten Ausgleichsflächen wurden zum überwiegenden Teil bereits hergestellt. Auf diesen Flächen hat sich schon eine gewisse ökologische Wertigkeit eingestellt. Noch durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sollten nach drei und nach fünf Jahren auf ihre Effizienz hin kontrolliert werden.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ sollen die Planinhalte den veränderten Verhältnissen vor Ort angepasst werden.

So ist im westlichen Teil des Plangebietes die aktuelle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen bereits durchgeführte Betriebserweiterungen eines Chipkartenherstellers westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes planerisch nachvollzogen werden. Gleichzeitig wird dem Betrieb die Erweiterung in nördliche Richtung ermöglicht. Insgesamt soll durch planungsrechtlich eindeutige und rechtssichere Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundlage für Betriebserweiterungen und die Neuansiedlung mittelständischer Betriebe geschaffen werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf neu zu bilanzieren. Die eingesetzten Kompensationsflächen werden den Eingriffen entsprechend ihrer Wertigkeit eindeutig zugeordnet.

Verbindliche Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sollen unerwünschte Entwicklungen im Plangebiet verhindern.

Die Bebauungsplanänderung hat auf die planerischen Darstellungen des Ursprungsbebauungsplanes nur einen geringen Einfluss. Die ausgewiesenen GE-Flächen sind heute bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben im Wesentlichen erhalten.

Durch die Planänderung bedingte nachhaltige Beeinträchtigungen der im Rahmen der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter können daher ausgeschlossen werden. Auch artenschutzrechtliche Belange sind nach den vorliegenden Erkenntnissen von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Benutzte Quellen

BANGERT, H. (1990): Klimaanalyse Stadt Paderborn. Untersuchung im Auftrag der Stadt Paderborn (unveröffentlicht).

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (2008): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn – Höxter. Detmold.

BRINKSCHMIDT + KORTEMEIER (1990): Städtebauliche und ökologische Rahmenplanung zum Schutz und zur Entwicklung der Almeaue in Paderborn. Gutachten im Auftrag der Stadt Paderborn (unveröffentlicht).

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (2004): Karte der schutzwürdigen Böden (CD-ROM, 2. veränd. Aufl.). Krefeld.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1979): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000 – Blatt L 4318 Paderborn. Krefeld.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1982): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25 000 – Blatt 4218 Paderborn. Krefeld.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1984): Hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000 – Blatt L 4318 Paderborn. Krefeld.

KREIS PADERBORN (1999): Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe. Paderborn.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2009): Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4218 (Paderborn).

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) (1997): Biotopkataster Nordrhein-Westfalen. 3. Durchgang. Recklinghausen (unveröffentlicht).

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) (1997): Kartierung der nach § 62 LG NRW geschützten Biotope (unveröffentlicht).

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. LÖBF-Schriftenreihe, Bd. 17, Eigenverlag, Recklinghausen.

MEISEL, S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 98 Detmold. Geographische Landesaufnahme 1 : 200 000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

STADT PADERBORN, GARTEN-, FORST- UND FRIEDHOFSAMT (1995): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. SN 189 A – Gewerbepark Am Hoppenhof – (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, STADTPLANUNGSAMT (1995): Umweltverträglichkeitsprüfung Bebauungsplan Nr. SN 189 „Gewerbepark Am Hoppenhof“ (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, STADTPLANUNGSAMT (2005): Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“. Entwurf (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, STADTPLANUNGSAMT (2009): Anschreiben des Stadtplanungsamtes vom 21.12.2009 zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A für das Gebiet „Gewerbepark Am Hoppenhof“ (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, UMWELTSCHUTZREFERAT (1993): Grünordnungsplan zur Rahmenplanung „Paderborn-Weststadt, Bereich Hoppenhof“ (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, UMWELTSCHUTZREFERAT / AMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GRÜNFLÄCHEN (1996 – 2009): Untersuchungsergebnisse zur Altablagerung „Am Hoppenhof“ (unveröffentlicht).

STADT PADERBORN, VERMESSUNGSAMT (1983): Karte der Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet von Paderborn. Arbeitsgrundlage (unveröffentlicht)

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). Die in § 4 c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung nicht ergibt.

Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass noch durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen nach drei bzw. nach fünf Jahren auf ihre Effizienz hin kontrolliert werden sollte. Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A eingesetzten und zugeordneten Ausgleichsflächen wurden zum überwiegenden Teil bereits hergestellt. Auf diesen Flächen hat sich schon eine gewisse ökologische Wertigkeit eingestellt. Eine zusätzliche Kontrolle ist aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

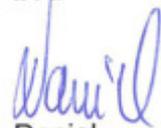
Weitergehende Regelungen im Rahmen des Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 07.06.2010

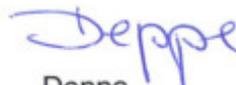
Stadtplanungsamt

i. A.



Daniel

gesehen:



Deppe