

STADT PADERBORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SN 282, II. Änderung „Hesse Mechatronics“

Begründung mit Umweltbericht

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung „Hesse Mechatronics“ mitzuteilen.

Vorentwurf Februar 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	5
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	5
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	6
3.3	Naturschutz, Landschaftspflege und Wald	7
3.4	Gewässer	8
3.5	Boden	8
3.6	Altlasten und Kampfmittel	8
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
4.	Planungsziele und Plankonzept	9
5.	Inhalte und Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.3	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4	Erschließung und Verkehr	12
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	14
5.7	Grünordnung, Wald, Natur und Landschaft	16
6.	Umweltrelevante Auswirkungen	17
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	17
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
6.4	Eingriffsregelung	19
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
7.	Bodenordnung	20
8.	Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan	21
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	21

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht (Vorentwurf) zur Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SN 282, II. Änderung „Hesse Mechatronics“ und 158. Änderung des Flächennutzungsplans, Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB (Vorentwurf), Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Februar 2023

– *Gliederung siehe dort* –

Teil III: Anlagen

– *Ergänzungen ggf. im Verfahren* –

1. Einführung

Anlass der Planung ist die Absicht der ansässigen Firma Hesse Mechatronics den Firmenstandort zu erweitern. Die Hesse Beteiligungs GmbH ist mit Unterstützung der Stadt Paderborn seit September 2016 an diesem Standort ansässig und entwickelt Hard- und Software für Fertigungsautomaten, die vornehmlich in der Elektronikindustrie eingesetzt werden. Ferner werden nach Angaben der Firma alle Komponenten, die für den automatisierten Betrieb der Maschinen in Fertigungslinien benötigt werden, ebenfalls am Standort entwickelt und durch im Umland liegende Zulieferfirmen gefertigt. Die Endmontage und Inbetriebnahme aller Maschinen finden in den Gebäuden an der Lise-Meitner-Straße statt.

Seit 2016 hat sich der Personalbestand verdoppelt, im Jahr 2020 wurde eine zweite Fertigungsstätte mit Abnahmeräumen und diversen Labor- und Testräumen fertiggestellt und bezogen. In den vergangenen Jahren wurden ferner neue Maschinen entwickelt, die erfolgreich im Markt platziert werden konnten und dazu geführt haben, dass die Firma verstärkt im Bereich der Leistungselektronik und der E-Mobilität Fuß fassen konnten. Hier zeichnet sich ein erheblicher Zuwachs an Aufträgen ab, nicht nur Maschinenaufträge, sondern auch Entwicklungsaufträge und Aufträge zum Aufbau von Prototypen. Die Prognosen der Hesse GmbH sehen eine Verdoppelung des Maschinenbedarfs innerhalb der nächsten 5 Jahre vor. Um die aktuellen Aufträge bewältigen zu können, wurden im Jahr 2022 bereits 35 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt. Die Anzahl der Beschäftigten hat sich damit vom Zeitpunkt des Erstbezugs in die neuen Gebäude im Jahr 2016 bis heute von 80 Mitarbeitenden auf 220 Mitarbeitende erhöht. Die Entwicklungsabteilung arbeitet aktuell mit Hochdruck an der Einführung der Lasertechnik für Schweißverbindungen in der Elektronik, eine besondere Herausforderung, da in der Elektronik partikelfrei geschweißt werden muss und insbesondere darin ein erhebliches Innovationspotenzial liegt. Es wird davon ausgegangen, dass in den kommenden 3 bis 5 Jahren das Personal mindestens verdoppelt werden muss, um die durch die Energiewende zusätzlich entstandenen Anforderungen erfüllen zu können.

Aufgrund des stetig steigenden Auftragsvolumens beabsichtigt die Firma Hesse Mechatronics die Erweiterung der Fertigungsflächen sowie der Büroräume. Großen Auftragszuwachs erfährt die Firma insbesondere im Bereich der Elektromobilität und kann entsprechend der geplanten Entwicklungsmöglichkeiten auch einen Beitrag zur Mobilitätswende sowie dem Klimaschutz leisten. Durch den Personalzuwachs ergibt sich zudem ein erhöhter Stellplatzbedarf. 18 Parkplätze wurden bereits auf Flächen gebaut, die für den Ausbau von Fertigungskapazitäten in den nächsten Jahren benötigt werden. Um notwendige Erweiterungen nicht zu behindern, soll somit bereits jetzt an geeigneter Stelle für ausreichenden Parkraum gesorgt und damit die noch verbleibenden Gewerbeflächen für die geplanten Gebäudeabschnitte vorgehalten werden.

Daher hat die Hesse GmbH die Änderung der in diesem Bereich rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. SN 282, I. Änderung (vorhabenbezogenen) und Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ (Ursprungsplan) beantragt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Parkhauses mit 9 Halbebenen im Bereich des nördlich angrenzenden Flurstücks 1401. Auch wird beantragt, die Flurstücke 369 und 1399 in den Änderungsbereich aufzunehmen, um hier die angedachte gewerbliche Entwicklung vornehmen zu können.

Die Stadt beabsichtigt daher mit der II. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282 gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben zu schaffen, dieses konkret in den örtlich angestrebten städtebaulichen Rahmen einzufügen und weiterhin die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Durch die vorliegende II. Änderung wird dabei in Teilen auch der Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ sowie sehr untergeordnet die I. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 282 „Hesse Mechatronics“ überplant.

Um den vB-Plan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln, ist in Teilen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welcher derzeit für den nördlichen Teil der vorliegenden Vorhabenplanung eine Fläche für Wald darstellt. Daher wird die 158. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Vorgesehen ist analog zu den angrenzenden Betriebsflächen die Änderung der Darstellung im Bereich der Vorhabenplanung in Sonderbaufläche Dienstleistung „S D“. Da die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße keine Waldfunktion mehr ausüben kann, wird der Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung „Hesse Mechatronics“ liegt mit einer Größe von rund 1,28 ha im Westen von Paderborn in der Gemarkung Schloß Neuhaus. Es ist Teil des Dienstleistungsstandorts zwischen der Lise-Meitner-Straße und dem Heinz-Nixdorf-Ring. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hedwig-Dransfeld-Straße,
- im Nordosten durch das wohnbaulich genutzte Flurstück 368,
- im Osten durch den Heinz-Nixdorf-Ring,
- im Süden durch einen Fuß- und Radweg mit Anschluss an den Heinz-Nixdorf-Ring sowie die Lise-Meitner-Straße,
- im Westen durch das Betriebsgelände des Vorhabenträgers sowie eines Dienstleistungsunternehmens und
- im Nordwesten durch eine Grünfläche südlich der Hedwig-Dransfeld-Straße,

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit einer Fläche von rund 1,11 ha geringfügig kleiner als der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Plankarte. Nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist das Sondergebiet SO1 Dienstleistungspark und die geplante nördliche Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Firma Hesse Mechatronics GmbH befindet sich im Südosten der Lise-Meitner-Straße und ist damit ein Baustein der gewerblichen Strukturen entlang der Erschließungsstraße. Auf der Westseite des Standorts befindet sich das Trainings- und Ausbildungszentrum des SC Paderborn. Diese sportliche Anlage steht in engem räumlich funktionalen Kontext mit dem Ahornsportpark weiter westlich. Südlich grenzen ein öffentlicher Fuß-/Radweg und darüber hinaus weitere Sport-/Freizeitnutzungen an. Nordöstlich grenzt ein einzelnes älteres Wohnhaus mit größeren Garten-/Freiraumflächen an den Betriebsstandort. Der Bereich ist im Zuge des Ursprungsplans Nr. 263 ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungspark rechtskräftig überplant worden. Im nordwestlichen Plangebietsteil befindet sich ein kleines Waldstück. Dieses ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. SN 263 als Wald festgesetzt. Im Norden grenzen eine öffentliche Grünfläche und im weiteren nördlichen Verlauf die Lise-Meitner-Realschule an. Der Großteil

des Plangebiets in östliche Richtung wird durch den Ursprungsplan Nr. 263 überplant. Dieser setzt mehrheitlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungspark, eine rund 10 m breite Maßnahmenfläche sowie direkt am Heinz-Nixdorf-Ring eine 4,0 m breite Straßenverkehrsfläche fest. Auf der Ostseite des Heinz-Nixdorf-Rings befinden sich umfassende Wohnbaunutzungen.

Der bauliche Bestand der Betriebsgebäude der Hesse Mechatronics GmbH ist charakterisiert durch das der Lise-Meitner-Straße zugewandte dreigeschossige Bürogebäude und die davor angeordneten Stellplätze. Im östlichen Verlauf befinden sich primär die Produktions-, Montage- und Lagerhallen des Betriebes, die nunmehr in Richtung Heinz-Nixdorf-Ring erweitert werden sollen. Dazwischen befindet sich ein Gebäude für Labore sowie für den Kundenbereich und Sozialräume für die Belegschaft (Kantine, Besprechungsräume etc.). Die Montagehalle und das dazwischenliegende Gebäude ordnen sich in Bezug auf die bauliche Höhe dem Bürogebäude unter.

Der Hauptzugang zu dem Gebäude an der Lise-Meitner-Straße befindet sich auf der West- und die Erschließung der Produktionsbereiche usw. auf der Nordseite.

Auf der Erweiterungsfläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans stockt im Nordwesten die o. g. kleine, isolierte Waldfläche. Im Nordosten stocken einzelne Bäume innerhalb einer intensiv genutzten Grünfläche. Im östlichen Bereich besteht eine betriebseigene Grünfläche (mehrheitlich Schnittrassen) und entlang des Heinz-Nixdorf-Rings eine Baumreihe sowie der Betriebszaun inkl. Winkelstützen zur Aufnahme der Topografie. Zwischen den beiden Grün-/Gehölzbereichen befinden sich Erschließungsflächen für den aktuellen Betrieb.

Das vorliegende Plangebiet und grundsätzlich die umliegenden Flächen auf der Westseite des Heinz-Nixdorf-Rings sind, ausgenommen von den Flächen für die unterschiedlichen Sport- und Freizeitaktivitäten sowie den Gemeinbedarfsflächen, seit längerer Zeit für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum dargestellt. Das Plangebiet und die Umgebung sind als Siedlungsraum dargestellt. Westlich angrenzend an diesen Siedlungsraum ist die Almeaue als Freiraum mit Grünzug mit Oberflächengewässer dargestellt.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und liegt somit im Siedlungsbereich der Stadt Paderborn. Die Darstellung gilt auch für die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebiets. Im Osten grenzt der Heinz-Nixdorf-Ring (L 813) an das Plangebiet. Dieser ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt. Dieselben Darstellungen sind auch im in Aufstellung befindlichen Regionalplan OWL 2020 zugrunde gelegt. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

Die Stadt erachtet ihre Planung in der Gesamtschau als den Zielen der Raumordnung nach § 1(4) BauGB angepasst. Die landesplanerische Anfrage wird im weiteren Verfahren gestellt.

b) Flächennutzungsplanung

Im **wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn** sind die Flächen überwiegend als *Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Dienstleistung* dargestellt. Im Norden wird ein Teil der ausgewiesenen *Waldfläche* im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans in Anspruch genommen.

Die Umgebung ist im Westen von weiteren Darstellungen der *Sonderbaufläche „Dienstleistung“*, im Süden von *Grünflächen* mit der *Zweckbestimmung Sportplatz* und im Osten durch die *Hauptverkehrsstraße* Heinz-Nixdorf-Ring (L 813) umgeben. Die südlich parallel zur Hedwig-Dransfeld-Straße verlaufende Grünflächen sind als *Flächen für Maßnahmen* zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Nördliche der Hedwig-Dransfeld-Straße liegt eine Fläche für den *Gemeinbedarf* und östlich des Heinz-Nixdorf-Rings schließen Darstellungen für *Wohnbauflächen* und *Sonderbauflächen* an.

Die geplante Nutzung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) kann im Bereich der dargestellten Waldfläche nicht vollumfänglich aus den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher soll in diesem Bereich durch die **158. Flächennutzungsplanänderung** künftig eine *Sonderbaufläche „Dienstleistung“* dargestellt werden. Da die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße keine Waldfunktion mehr ausüben kann, wird der Bereich ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungsaufstellung. Der vB-Plan Nr. SN 282, II. Änderung „Hesse Mechatronics“ wird somit künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3.3 Naturschutz, Landschaftspflege und Wald

Im Plangebiet und im Umfeld liegen keine **Naturschutzgebiete**, es befinden sich dort auch keine geschützten Landschaftsbestandteile. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß BnatSchG oder im **Biotoptkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten** befinden sich ebenso nicht im Plangebiet.¹

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplans** (LP) Paderborn – Bad Lippspringe. Westlich des Bebauungsplangebiets in ca. 470 m Abstand beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Fließgewässer und Auen“ (LSG-4218-0002 / 2.2.3) im Bereich der Almeaue. Die im LSG verlaufende Alme ist gemäß § 30 BnatSchG bzw. § 42 BnatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop (BT-4218-2013-2002). Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 450 m. Aufgrund der Abstände werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Eine besondere Wertigkeit der östlichen Planflächen ist im Hinblick auf die bisherige intensive gärtnerische Nutzung sowie die tlw. bereits versiegelten Bereiche aus Naturschutzsicht nicht vorhanden. Analog gilt dies auch für die gemäß Ursprungsplan festgesetzte Waldfläche im Nordosten. In diesem Bereich stocken einige Bäume innerhalb einer intensiv genutzten Gartenfläche. Einzig die im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans überplante **Waldfläche** im Nordwesten weist eine größere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 263 „Almepark Nord“ wurde jedoch der nordöstliche und nordwestliche Baumbestand als Fläche für Wald festgesetzt. Entsprechend wurde diese Fläche auch im FNP 2019 als Wald dargestellt, so dass bei Eingriffen in diesen Bereich das Landesforstgesetz NRW gilt. Da die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vor-

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), 2008.

habengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße keine Waldfunktion mehr ausüben kann, wird der Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestandsorientiert überplant und damit gesichert.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebiets** und auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt in 6 km Entfernung nordwestlich des Plangebiets. Die Almeaue ist als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert. Die gesicherte Fläche beginnt in ca. 400 m Entfernung westlich des Plangebiets.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

3.5 Boden

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet vorhandenen Parabraunerden landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden (u. a. Fruchtbarkeit) kartiert worden.² In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Das vorliegende Plangebiet sowie das weitere Umfeld wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ im Hinblick auf **Kampfmittel** mittels Luftbildauswertung überprüft. Dabei wurden im Umfeld sowie kleinteilig im nördlichen Planbereich zwei **Bombardierungsflächen** dokumentiert. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die relevanten Verdachtsflächen der Vollständigkeit halber als Hinweise in der Plankarte dargestellt. Die notwendigen Sondierungsmaßnahmen und das konkrete Vorgehen sind mit der Stadt Paderborn und den beteiligten Fachstellen sowie dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen und vor Durchführung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Einzelfunde sind darüber hinaus nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier nach bisherigem Kenntnisstand keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz. Diesbezüglich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis ergänzt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Planung sieht die Erweiterung der Betriebsstätte der Firma Hesse Mechatronics vor. Aufgrund der sehr positiven Betriebsentwicklung (s. Kapitel 1) sind die bestehenden Nutzungskapazitäten ausgeschöpft. Die Firma ist in der Elektronikbranche tätig und will am bestehenden Standort unter anderem Gebäude zur Forschung, Entwicklung, Herstellung/Montage und Lagerung ihrer Produkte errichten. Großen Auftragszuwachs erfährt die Firma insbesondere im Bereich der Elektromobilität und kann entsprechend der geplanten Entwicklungsmöglichkeiten auch einen Beitrag zur Mobilitätswende sowie dem Klimaschutz beitragen. Um die notwendigen Erweiterungen langfristig abzusichern, soll im nördlichen Bereich ein Parkhaus zur Abdeckung des Parkraumbedarfs errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die diagonal verlaufende Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1357 und 1401 flächengleich zu begradigen. Vorgesehen ist ein Parkhaus mit neun Halbebenen. Damit können die noch verbleibenden Gewerbeflächen in östlicher Richtung für die geplanten Erweiterungsabsichten vorgehalten werden. Geplant ist zudem ein Verbindungsbauwerk unter Berücksichtigung einer Durchfahrt zwischen dem Parkhaus und den neuen Gewerbehallen. Die standortbezogene Betriebsentwicklung im Bereich der Waldflächen gemäß Flächennutzungsplan ist aufgrund der betriebsnotwendigen Erweiterung am aktuellen Firmenstandort alternativlos. Eine Erweiterung an anderer Stelle stellt aus funktionalen und betrieblichen Gründen keine Option dar. Die neuen Betriebseinheiten müssen zur Sicherstellung funktionaler Abläufe mit den bestehenden direkt verknüpft werden.

Die Stadt begrüßt grundsätzlich diesen konzeptionellen Ansatz, da dieser explizit dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Zudem wird in diesem Bereich ein bestehender Gewerbestandort entwickelt. Die daraus resultierenden Nutzungskonflikte werden im Verfahren sachgerecht abgearbeitet. Dies betrifft u. a. die lärmtechnischen Aspekte und den Eingriff in die nordöstliche und nordwestliche Waldfläche. Bezüglich Letzterem ist das Landesforstgesetz NRW zu beachten. Ein Ausgleich ist diesbezüglich sicherzustellen. Auf die nachfolgenden Kapitel und den Umweltbericht wird an der Stelle verwiesen.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Art der Nutzung auf das Unternehmen abgestimmt. Analog zu den bestehenden Bebauungsplänen wird im östlichen Teilbereich weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektronikbetrieb festgesetzt. Im Bereich des Parkhauses wird maßgeschneidert ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus und im Bereich des nordwestlich gelegenen Nachbargrundstücks weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungspark festgesetzt. Die vorhabenbezogene Planung fügt sich damit in die bestehende Nutzungsstruktur ein und entwickelt diese bedarfsgerecht weiter. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße. Da die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße keine Waldfunktion mehr ausüben kann, wird der Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestandsorientiert überplant und damit gesichert.

Entlang des Heinz-Nixdorf-Rings sind zudem im weiteren Verfahren die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs abschließend zu klären und zu regeln. Auf der Plankarte ist dazu ein Hinweis ergänzt. Abzuwägen gilt es an der Stelle besonders die betrieblichen Erfordernisse einer möglichst umfassenden baulichen Entwicklung aufgrund der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung, der Ausgestaltung einer qualitätsvollen gestalterischen Schnittstelle zwischen dem privaten Betriebsgelände und dem öffentlichen Heinz-Nixdorf-Ring sowie der Notwendigkeit der Beibehaltung der Vorhaltefläche für einen zusätzlichen Fuß- und Radweg entlang der Westseite des Heinz-Nixdorf-Rings. Letzterer ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. SN 263 als Planungsziel festgesetzt, wurde jedoch baulich nicht umgesetzt. Dies gilt auch für die weiter nördlich anschließenden Abschnitte entlang der Westseite des Heinz-Nixdorf-Rings bis kurz vor den Knoten Heinz-Nixdorf-Ring – Paderborner Straße. Eine durchgängige Fuß-/Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung besteht jedoch bereits auf der Ostseite des Heinz-Nixdorf-Rings. Darüber hinaus können Fuß- und Radfahrer den Ring direkt südlich des Plangebiets über eine bestehende Brücke sicher queren und anschließend über den vor kurzem neu angelegten Fuß-/Radweg direkt südlich des Betriebsgeländes der Firma Hesse Mechatronics in Richtung Lise-Meitner-Straße, Ahornallee und darüber hinaus in Richtung Almeaue gelangen. Dieser Abschnitt direkt auf der Höhe der Firma Hesse Mechatronics wurde für den Bau des Fuß-/Radwegs von der Firma an die Stadt verkauft.

Eine Lücke im Fuß-/Radwegnetz würde bei einem Verzicht auf den Fuß-/Radweg direkt zwischen dem Betriebsgelände und dem Heinz-Nixdorf-Ring nicht entstehen, für Radfahrer aus Richtung Norden wäre jedoch ein kurzer Umweg die Folge (ca. 100m).

Die Ausdehnung des Vorhabens, die geplanten baulichen Anlagen sowie die grundlegende Erschließung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert (siehe dort, Legende). Zur weiteren Veranschaulichung werden hier einige Projektpläne im derzeitigen Stand des Vorentwurfs dargestellt:



Abbildung: Vorhaben- und Erschließungsplan Hesse Mechatronics (Januar 2023), Hesse Mechatronics GmbH, Paderborn, Januar 2023

– ohne Maßstab – Δ^{Nord}

Das nordwestlich gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungspark wird nicht für das Vorhaben in Anspruch genommen und ist damit nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. In diesem Bereich werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen. Analog gilt dies auch für die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße.

Die weiteren Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen, zur baulichen Gestaltung etc. werden auf das Vorhaben abgestimmt und orientieren sich zudem an der Ursprungsplanung und den Gegebenheiten im Umfeld. Nähere Detailbestimmungen zu einzelnen Aspekten der Baugestaltung, Erschließung etc. werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 BauNVO großteils als Sondergebiet SO 2 „Elektronikbetrieb“ ausgewiesen. Ergänzend werden im nordwestlichen Bereich das SO 1 bestandsorientiert mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungspark“ und im Sinne des vorliegenden Vorhabens im Bereich des Flurstücks Nr. 1401 ein Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Die zulässige Art der Nutzungen im SO 2 und SO 3 ist somit auf die betrieblichen Erfordernisse abgestimmt.

Das Vorhaben bewegt sich im Bestand und mit der Erweiterung trotz der Herstellungs- und Montage-tätigkeiten in der Gesamtschau im Rahmen des städtebaulichen Konzepts des Ursprungsplans. Diese Nutzungserweiterungen werden, um die gesamten Nutzungen des Unternehmens planungsrechtlich abzusichern, durch spezifische vorhabenbezogene Nutzungsanforderungen ergänzt, die u. a. der grundsätzlichen Zielausrichtung auf die vorrangige Unterbringung von „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben unterliegen. Zusätzlich zu dem Aspekt der Forschung und Entwicklung werden im SO 2 „Elektronikbetrieb“ daher Betriebe zur Herstellung und Montage sowie Lagerung, Kommissionierung und Versand von elektronischen Erzeugnissen zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass das städtebauliche Ziel der Gewerbegebietsentwicklung insgesamt geordnet umgesetzt werden kann.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Regelungen werden unter Beachtung des Vorhabens sowie der Gegebenheiten im Umfeld bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt die Maße der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. SN 263 sowie dessen I. Änderung und Erweiterung. Als **Grundflächenzahl GRZ** wird gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für Sondergebiete von 0,8 festgesetzt. Ebenso wird in den Teilflächen SO 1 und SO 2 die **Geschossflächenzahl GFZ** mit einem Höchstmaß von 2,4 bestimmt. Im Bereich der Sonderbaufläche für das Parkhaus wird aufgrund der angestrebten Mehrgeschossigkeit begründet auf die Regelung einer GFZ verzichtet.

Die Regelung zur **abweichenden Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise mit Zulässigkeit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m wird ebenfalls entsprechend dem Bebauungsplan Nr. SN 263 sowie der I. Änderung und Erweiterung beibehalten, auf die Begründungen wird ergänzend verwiesen. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Die **überbaubaren Flächen** werden anhand des Bedarfs für das Vorhaben neu gefasst. Über die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Flächen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Grundlage des § 23(5) BauNVO zu entscheiden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird analog zum Ursprungsplan und der I. Änderung und Ergänzung in den Teilflächen SO 1 und SO 2 auf drei begrenzt. Im Bereich der Teilfläche SO 3 Parkhaus wird im Sinne einer kompakten Anordnung und Stapelung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal fünf erhöht.

Durch die Vorgehensweise soll das konkrete Vorhaben zielkonform in den Zusammenhang des städtebaulichen Gesamtkonzepts für die spezialisierten Gewerbeflächen im Bereich „Almepark-Nord“ eingefügt werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden für die vorliegende vorhabenbezogene Änderungsplanung entsprechend den bislang für den Bereich getroffenen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ sowie der I. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 282 „Hesse Mechatronics“ übernommen. Damit kann eine einheitliche Vorgabe für den Gesamtbereich gewährleistet werden. Die Regelungen fokussieren sich entsprechend weiterhin auf die Themen äußere Gestalt baulicher Anlagen, Werbeanlagen und die Gestaltung möglicher Stellplatzanlagen. Auf den Ursprungsplan und die I. Änderung und Erweiterung wird entsprechend verwiesen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Belange des Kfz-Verkehrs** wurden im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ ausführlich behandelt. Grundsätzliche Änderungen bezüglich der Erschließung ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Auf die Begründung wird dazu wiederum verwiesen. Aus Sicht der Stadt ist besonders die übergeordnete Lise-Meitner-Straße leistungsfähig, um den vorhabenbezogenen Verkehr aufzunehmen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung „Hesse Mechatronics“ wird über die Lise-Meitner-Straße und die bestehenden Zufahrten erschlossen. Basis für die **Binnenerschließung** bildet besonders die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 282, I. Änderung und Erweiterung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Länge von rd. 84,50 m. Eine ergänzende Verkehrsfläche wird innerhalb des vorliegenden Plangebiets nicht festgesetzt. Vor dem Hintergrund der bereits auf Basis der I. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282 erfolgten Erweiterung des Betriebsgeländes sowie der nunmehr vorbereiteten Erweiterung in Richtung Osten, ist der Verzicht auf die ehemals im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 282 festgesetzte Wendeanlage weiterhin ohne Alternative. Im Ergebnis wird analog zum Planungsstand im Zuge der I. Änderung und Erweiterung im Gebiet eine öffentliche Verkehrsfläche ohne Wendeanlage verbleiben, die ausschließlich der Erschließung der beiden anliegenden Betriebsgrundstücke (Hesse GmbH im Süden und Comprion GmbH im Norden) dient. Der Abschluss der öffentlichen Verkehrsfläche (festgesetzt in der I. Änderung und Erweiterung) mit einer Wendeanlage ist hier entbehrlich, da aufgrund der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich der Anschluss weiterer Flächen außer für die o. g. Betriebe nicht erfolgen kann.

Dem Verzicht auf die Wendeanlage stehen keine öffentlichen Belange entgegen, da die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge weiterhin gewährleistet werden kann. Das Erfordernis einer Wendeanlage für die Müllabfuhr wird hier nicht gesehen, da diese die bestehende Wendemöglichkeiten auf dem Betriebsgelände bereits heute nicht nutzt und die Möglichkeit besteht, die Grundstücksflächen zur Müllentsorgung zu befahren.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Stichstraße im Nordosten vorhanden, **private Stellplätze** sind auf dem Betriebsgrundstück im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Letzteres gilt auch für den Stellplatzbedarf der Mitarbeiter. Geplant ist zur Deckung des betrieblichen Stellplatzbedarfs vorliegend die Errichtung eines Parkhauses. Durch diese Maßnahmen können die östlichen Entwicklungsflächen vollumfänglich für die betrieblichen Kernnutzungen genutzt werden. Im weiteren Planverfahren werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zudem Aussagen zu betrieblichen **Fahrradabstellanlagen** erarbeitet. Der konkrete Bedarf und Nachweis ist ebenso im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entlang des Heinz-Nixdorf-Rings sind zudem im weiteren Verfahren die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs abschließend zu klären und zu regeln. Auf der Plankarte ist dazu ein Hinweis ergänzt. Abzuwägen gilt es an der Stelle besonders die betrieblichen Erfordernisse einer möglichst umfassenden baulichen Entwicklung aufgrund der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung, der Ausgestaltung einer qualitativvollen gestalterischen Schnittstelle zwischen dem privaten Betriebsgelände und dem öffentlichen Heinz-Nixdorf-Ring sowie der Notwendigkeit der Beibehaltung der Vorhaltefläche für einen zusätzlichen Fuß- und Radweg entlang der Westseite des Heinz-Nixdorf-Rings. Auf bereits Gesagtes unter Kapitel 4 wird ergänzend verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Vorbelastungen für das Plangebiet werden vorwiegend durch die Verkehrsbelastung auf dem Heinz-Nixdorf-Ring und die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld hervorgerufen bzw. sind zu erwarten. Die verkehrlichen Immissionen durch den Heinz-Nixdorf-Ring und die bestehenden Gewerbenutzungen sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende

Planung hervorgerufen. Wesentliche Konflikte werden aufgrund der geplanten Nutzungen insgesamt nicht gesehen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind i. W. die **durch die Planung verursachten Immissionen für die umgebenden Nutzungen zu betrachten**. Maßgeblich sind diesbezüglich besonders die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld. Entsprechende Konflikte sind im Bestand bisher nicht bekannt. Aufgrund der geplanten Entwicklung sind im weiteren Verfahren insbesondere die lärmtechnischen Aspekte gutachterlich zu bewerten. Ggf. notwendige und sachgerechte Regelungen sind im weiteren Planverfahren zu definieren und/oder auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umsetzung können **ggf. Lichtimmissionen** durch den Betrieb des Parkhauses auftreten. Unzumutbare erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. notwendige und sachgerechte Regelungen im weiteren Planverfahren zu definieren und/oder auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

Eine Belastung durch **sonstige Immissionen** (z. B. Staub, Geruch, Erschütterungen) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im gewerblich geprägten Siedlungsgefüge in der Nähe übergeordneter Verkehrsstrassen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Erhebliche derartige Belastungen durch die Planung werden nicht erwartet.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt.

Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet. Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr soll gemäß aktuellem Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Für Industriebauten ist der Löschwasserbedarf mit der zuständigen Brandschutzdienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brand- oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Über einen Zeitraum von zwei Stunden ist hierbei von einem Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2 500 m² und von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4000 m² auszugehen. Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Das vorhandene Hydrantennetz ist gemäß Stellungnahme der Feuerwehr (Schreiben vom 14.02.2023) noch maximal für die Errichtung des geplanten Parkhauses ausreichend und ist spätestens mit der Erweiterung des Betriebs um zusätzliche Wasserentnahmestellen (Hydranten) zu erweitern.

Wie bereits im Bestand vorhanden, ist auch nach der Erweiterung eine Feuerwehrumfahrt nach § 5 BauO NRW für die Feuerwehr, notfalls unter Einbeziehung des Heinz-Nixdorf-Rings, um das Werk zu realisieren. Zusätzliche Feuerwehrebewegungs- und -Aufstellflächen werden in Abhängigkeit von der Ausgestaltung von Brandabschnitten erforderlich. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle auf der Umsetzungsebene abzustimmen.

Zu dem geplanten Parkhaus ist eine Feuerwehruzufahrt gemäß §5 BauO NRW sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erstellen. Das vorhandene Tor im Verlauf der Zufahrt zum bestehenden Werksgelände muss für die Feuerwehr losgelöst von einer möglichen automatischen Ansteuerung durch die Brandmeldeanlage des Werkes für die Feuerwehr im Sinne der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr offenbar hergestellt sein.

Abhängig von der konkreten Entwicklung sind im weiteren Verfahren die technischen Erfordernisse mit den Beteiligten zu klären. Ggf. notwendige und sachgerechte Regelungen sind im weiteren Planverfahren zu definieren und/oder auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

b) Wasserwirtschaft und Landeswassergesetz

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Heilquellenschutzgebiete.

Die **Starkregengefahrenhinweiskarte** NRW zeigt im Plangebiet Wasserstände von 0,1–0,5 m im Bereich des Bestandsstellplätze und 0,5–1,0 m im Bereich des geplanten Parkhauses. Die Werte ändern sich für ein extremes Ereignis nicht (BKG 2023). Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen sind die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in Verbindung mit dem **Landeswassergesetz (LWG NRW)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Analog zu den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet und im Umfeld ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen des Plangebiets über die städtische Regenwasserkanalisation in ein Regenklärbecken westlich der Straße Almeaue zuzuleiten und von dort über einen offenen Graben in die Alme einzuleiten. Für das anfallende Niederschlagswasser auf den geplanten Parkflächen ist eine Vorreinigung vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorzunehmen. Die **Entwässerung** im Plangebiet ist im weiteren Verfahren abschließend zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

5.7 Grünordnung, Wald, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbestandorts. Die Entscheidung, den Großteil des Plangebiets gewerblich zu entwickeln, ist bereits im Zuge des Ursprungsplans Nr. 263 sowie der nachfolgenden Änderungen resp. Erweiterungen getroffen worden. Auf die entsprechenden Unterlagen wird verwiesen. Die Planung entwickelt insofern den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder geschützten Biotopen ist weder im Plangebiet noch im weiteren Umfeld aufgrund der Abstände gegeben. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen geschützter Gebiete durch die Planung zu erwarten.

Der östliche Plangebietsteil stellt aktuell eine intensiv genutzte Gartenfläche dar. Entlang des Heinz-Nixdorf-Rings stockt eine relativ junge Baumreihe. Wie bereits in Kapitel 4 ausgeführt sind entlang des Heinz-Nixdorf-Rings im weiteren Verfahren die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs abschließend zu klären und zu regeln. Auf der Plankarte ist dazu ein Hinweis ergänzt. Abzuwägen gilt es an der Stelle besonders die betrieblichen Erfordernisse einer möglichst umfassenden baulichen Entwicklung aufgrund der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung, der Ausgestaltung einer qualitätsvollen gestalterischen Schnittstelle zwischen dem privaten Betriebsgelände und dem öffentlichen Heinz-Nixdorf-Ring sowie der Notwendigkeit der Beibehaltung der Vorhaltefläche für einen zusätzlichen Fuß- und Radweg entlang der Westseite des Heinz-Nixdorf-Rings.

Der Ursprungsplan Nr. SN 263 enthält mit Ausnahme von straßenbegleitenden Baum-/Gehölzpflanzungen für die vorliegende Planfläche keine grünordnerischen Festsetzungen. Auch im Rahmen der vorliegenden Planung wird aufgrund der gegebenen Situation über die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung hinaus grundsätzlich kein Anlass bzw. Erfordernis für zusätzliche grünordnerische Regelungen gesehen. Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht ist jedoch die Dachgestaltung mit der möglichen Außenwirkung in den Freiraum hinein ebenfalls von Bedeutung. Daher sowie aus wasserwirtschaftlichen, klimatischen sowie ergänzend auch aus Artenschutzgesichtspunkten (Insekten) werden **Dachbegrünungen** für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung von allen Hauptgebäuden, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet festgesetzt. Kombinationen einer Dachbegrünung mit Solaranlagen können besonders sinnvoll sein und sind zulässig. Eine Ausnahme für erforderliche betriebs-/gebäudetechnische Einrichtungen oder z. B. für Tageslicht-Belichtungselemente regelt betriebsbezogene Erfordernisse.

Im Rahmen der Umsetzung ist mit einer gewissen Eingrünung auf den nicht überbaubaren Flächen insbesondere entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Einfahrtssituationen zu rechnen.

Einzig die überplante **Waldfläche** im Nordwesten (Bereich geplantes Parkhaus) weist eine größere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 263 „Almepark Nord“ wurde dieser Baumbestand als Fläche für Wald festgesetzt. Entsprechend wurde diese Fläche auch im FNP 2019 als Wald dargestellt. Der entsprechende Ausgleich im Sinne des Forstgesetzes ist im weiteren Planverfahren mit den Fachbehörden abzustimmen und sicherzustellen. Analog gilt dies auch für die festgesetzte sowie dargestellte Waldfläche im Nordosten. Da die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße keine Waldfunktion mehr ausüben kann, wird der Bereich als Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestandsorientiert überplant und damit gesichert. Die konkreten Entwicklungsziele, Maßnahmen, Pflanzvorschläge etc. werden je nach Erfordernis im weiteren Planverfahren erarbeitet und mit den entsprechend angrenzenden Regelungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SN 263 Almepark – Nord abgestimmt.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht ist als Teil II beigefügt. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Dieser ist im Rahmen der Planfortschreibung zu vertiefen und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten.

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Nach den **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** sind die im Plangebiet vorkommenden Parabraunerden landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.³ In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, hier insbesondere als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die zu überplanenden Flächen im östlichen Bereich werden seit längerer Zeit i. W. als intensive Gartenflächen genutzt und weisen somit bereits

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

eine deutliche anthropogene Überprägung auf. Analog gilt dies auch für die gemäß Ursprungsplan festgesetzte Waldfläche im Nordosten. In diesem Bereich stocken einige Bäume innerhalb einer intensiv genutzten Gartenfläche. Bis dato unversiegelte Bereiche ohne Baurechte bestehen zudem im Bereich der kleinen, isolierten Waldfläche im Nordwesten (Bereich für geplantes Parkhaus, s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Ein Eingriff im geplanten Sinne führt an der Stelle zu einem grundsätzlichen Verlust der aktuellen Bodenfunktion. Gleichwohl bestehen auch im Bereich der Waldfläche aufgrund der Nähe zu den direkt angrenzenden gewerblichen Nutzungen Ansätze von anthropogenen Überprägungen. Da die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße keine Waldfunktion mehr ausüben kann, wird der Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestandsorientiert überplant und damit gesichert.

Die Planung auf dieser großteils von Bebauung umgebenen Fläche dient der Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Standorts im Westen Paderborns. Planungsrechtlich waren auch bisher umfassende zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen der Ursprungsplanung sowie der entsprechenden Änderungs- und Erweiterungsplanungen mit dem festgesetzten Sondergebiet sowie den Stellplatzflächen möglich. Eine Beibehaltung und Erweiterung der intensiven baulichen Nutzung für die Fortentwicklung des Sonderstandorts wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen im Umfeld sowie der städtischen Zielsetzungen hier als vertretbar angesehen.

Die Stadt Paderborn ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Fortentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und dem angestrebten Vorhaben Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung daher für angemessen und vertretbar erachtet, auch mit Blick auf die kartierte Schutzwürdigkeit der lokalen Böden.

Ergänzend wird für die Umsetzung ein schonender Umgang mit dem vor Ort vorhandenen Mutterboden empfohlen bzw. seine Wiederverwertung angeregt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW zu Grunde zu legen. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts (siehe Teil II) im weiteren Verfahren.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen für die geplanten gewerbliche Entwicklung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**).

2022 wurden vorhabenbezogene **faunistische Untersuchungen** der Artengruppen Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel durchgeführt (AG COPRIS 2022). Es wurden 3 Fledermausarten nachgewiesen,

die typisch für besiedelte Bereiche sind. Außerdem wurden 23 Brutvogelarten nachgewiesen, davon sind 5 Arten in NRW planungsrelevant. Außerdem wurde ein Nest der Haselmaus nachgewiesen. Habitatbäume der Haselmaus wurden nicht festgestellt. Es handelt sich um eine isolierte Haselmauspopulation, möglicherweise eine Restpopulation. Auf den Umweltbereich wird ergänzend verwiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Planung die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für die Fledermaus- und die Vogelarten vermieden werden können. Für die Haselmaus sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, um die Auslösung eines Verbotstatbestandes durch die Planung zu vermeiden. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Stadt Paderborn und dem Kreis Paderborn ist geplant, das Haselmausvorkommen des Plangebietes über eine im FNP dargestellte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB nordwestlich des vorliegenden Plangebiets an die Haselmauspopulation in der Almeaue anzuschließen, bzw. den vorhandenen Grünkorridor zu stärken. In diesem Sinne wird auch die kleine verbleibende Waldfläche zwischen dem Vorhabengebiet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Hedwig-Dransfeld-Straße als Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB entwickelt und damit die angestrebte Verbindung vorbereitet/gestärkt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung und Neuordnung des Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

Der entsprechende **Ausgleich der Waldfläche im Nordosten und Nordwesten** (Bereich für geplantes Parkhaus) ist im Sinne des Forstgesetzes im weiteren Planverfahren mit den Fachbehörden abzustimmen und sicherzustellen.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Paderborn als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 282, II. Änderung mitzuteilen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen aufgrund der durch die Planung ermöglichten Bebauung Grün- und Freiflächen sowie die kleine Waldfläche im Nordwesten dauerhaft durch Versiegelungen für Bebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer integrierten Lage und Nutzung gemäß aktuellem Kenntnisstand lediglich eine untergeordnete klimatische Rolle auf. Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Im Rahmen des anstehenden Verfahrens werden u. a. im Umweltbericht weitere Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dargelegt und ggf. erforderliche sowie sachgerechte Maßnahmen beschrieben bzw. festgesetzt. Konkret vorgegeben wird im Planbereich bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit Flachdächern und flach geneigte Dächern die Dachbegrünung sowie die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen.

Angesichts der angestrebten Dachlandschaft sowie deren Ausrichtung werden insgesamt sehr günstige Voraussetzungen z. B. zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden, bis auf die flächengleiche Bereinigung der aktuell noch diagonal verlaufenden Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 1357 und 1401, nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

8. Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Sonstiges Sondergebiet , davon	
▪ Sondergebiet SO1 „Dienstleistungspark“	0,06 ha
▪ Sondergebiet SO2 „Elektronikbetrieb“	0,85 ha
▪ Sondergebiet SO3 „Parkhaus“	0,27 ha
Maßnahmenfläche (§9(1) Nr. 20 BauGB)	0,10 ha
Gesamtfläche	1,28 ha

* Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 die Antragsstellung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens Nr. SN 282 „Hesse Mechatronics“, II. Änderung positiv beschieden (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0336/21)

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

b) Planentscheidung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht dem Vorhabenträger die bedarfsgerechte Erweiterung des aktuellen Betriebsstandorts inklusive der Errichtung eines neuen Parkhauses zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Bereich der Lise-Meitner-Straße im Westen von Paderborn.

Die Planung entspricht grundsätzlich den kommunalen Planungszielen zur Stärkung der Wirtschaftsflächenentwicklung insgesamt. Mit der Planung wird das Arbeitsplatzangebot in der Stadt fortentwickelt. Die konkrete Verträglichkeit des Vorhabens ist im weiteren Verfahren noch abschließend darzustellen, ggf. gutachterlich nachzuweisen und mit den Fachbehörden abzustimmen. Die notwendigen und sachgerechten Festsetzungen sind entsprechend zu regeln. Die bis dato getroffenen Festsetzungen nehmen Bezug auf die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld und bereiten eine städtebaulich geordnete, spezialisierte gewerbliche Nutzung vor. Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Paderborn, im Februar 2023