

STADT PADERBORN

Bebauungsplan Nr. 280 „Halberstädter Straße“

Begründung mit Umweltbericht

März 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 280

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2. Anlass und Ziele

3. Planungsgrundlagen

- 3.1 Raumordnung und Landesplanung
- 3.2 Flächenentwicklung seit den 1920er Jahren, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Gewässer
- 3.5 Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen

- 4.1 Art der Nutzung
- 4.2 Immissionsschutz
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Verkehr
- 4.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
- 4.6 Brandschutz
- 4.7 Grünordnung, Natur und Landschaft
- 4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Umweltrelevante Auswirkungen

- 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1
- 5.4 Eingriffsregelung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1** **Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Paderborn** (Teile A, B und B – Ergänzung), AKUS GmbH Bielefeld, Dezember 2010/Februar 2011
- A.2** **Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Paderborn**, Ergänzungsschreiben (BER-11 1087 01 – 05), AKUS GmbH Bielefeld, Juni 2011
- A.3** **Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Paderborn**, ergänzenden Stellungnahme (Paderborn_280_STN2), AKUS GmbH Bielefeld, Juli 2011
- A.4** **Vereinfachte rechnerische Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung**, Büro Tischmann Schrooten, August 2011

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 280 umfasst das gesamte Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 62 einschließlich seiner I. – V. Änderung sowie in Richtung Norden darüber hinaus die Teilflächen des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 bis zur Borchener Straße im Westen, bis zur B 64 im Norden und bis zur östlichen Grenze der Abgrabungs- und Bodendeponieflächen im Osten. Die Gebietsgröße liegt bei etwa 240 ha.

Die Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz ist im Bestand vorhanden und erfolgt i.W. über zwei Anbindungen der bogenförmig verlaufenden Halberstädter Straße an die Borchener Straße (L 755). Die Borchener Straße bietet im Süden auch den Anschluss an die Autobahn A 33, im Norden führt sie in Richtung Innenstadt. Anbindungen an den ÖPNV sind über die örtlichen Buslinien (Hauptlinie 3) mit mehreren Haltestellen im Verlauf der Halberstädter Straße im Plangebiet gegeben.

Im Westen schließen weitere gewerblich-industrielle Bereiche um den Frankfurter Weg sowie im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. W 223 an den vorliegenden Geltungsbereich an. Im Zwischenraum zwischen diesen beiden Bereichen besteht eine „Lücke“ mit Übergang zum Freiraum, für den nach dem wirksamen Flächennutzungsplan Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Im Norden folgt direkt angrenzend an die Trasse der B 64 ein allgemeines Wohngebiet nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 1. Im Nordosten schließt der Naherholungsbereich um das Waldstadion am Querweg direkt an. Dieser ist durch das Plangebiet über eine Unterführung unter der B 64 an die Wohngebiete angeschlossen.

Im Südosten besteht ein direkter Übergang in die freie Landschaft. Im Süden liegt der Buchenhof, der überwiegend gewerblich-industriell genutzt ist. Diese Nutzungen ragen hier teilweise in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 280 hinein, sind aber über die Straße Buchenhof direkt aus der Paderborner Straße über Flächen im Borchener Gemeindegebiet erschlossen.

Im Südwesten liegt westlich der Paderborner Straße ein Siedlungsabschnitt des Ortsteils Nordborchen der Nachbargemeinde. Dieser ist in einem Teilbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in einem anderen Teilbereich entsprechen die Nutzungen diesem Gebietscharakter, sind jedoch nicht überplant.

2 Anlass und Ziele

a) Anlass

Die Situation im Plangebiet Nr. 280 und seinem näheren Umfeld ist auf Grundlage geltender, teils sehr alter Bebauungspläne durch das ungesteuerte Aufeinandertreffen von legalen (oder zumindest materiell genehmigungsfähigen) gewerblich-industriellen Nutzungen mit ebenfalls legal entstandener Wohnnutzung insbesondere in den nördlichen und südwestlichen benachbarten Wohngebieten geprägt. Anhand des umstrittenen Vorhabens der Ansiedlung eines Heizkraftwerks im Norden der Halberstädter Straße (2007) sowie einzelner weiterer Vorhaben mit hohem Emis-

sionsgrad hat sich gezeigt, dass diese örtliche Gegebenheit heute als verschärfte und großräumige Gemengelagensituation zu charakterisieren ist.

Für die großräumigen Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten von Paderborn ist daher im Frühjahr/Sommer 2008 der konkrete Bedarf einer städtebaulichen Steuerung bzw. Anpassung des jeweils bestehenden Planungsrechts geprüft worden. Der Schwerpunkt der Betrachtung lag anlässlich der o.g. Vorhaben auf dem Aspekt des Schallschutzes. Ermittelt wurden die städtebaulichen Grundlagen für eine schalltechnische Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten der Stadt insgesamt. Neben dem Lärmaspekt sind auch weitere städtebauliche Themen betrachtet worden.

b) Erste städtebauliche Prüfungen und Planungsziele

Das Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten von Paderborn hat sich u.a. auf Grund der bereits in der Vergangenheit vorgeprägten, besonderen verkehrlichen Standortgunst zu einem wesentlichen gewerblich-industriellen Schwerpunkt der Stadt Paderborn entwickelt. Die Regelungen der bestehenden, teils sehr alten Bebauungspläne sind daher i.W. auf die grundlegende Ausweisung des Gebietscharakters und teilweise noch die Sicherung des Erschließungssystems beschränkt worden.

Zielsetzung aller Planungen in diesem Bereich war bislang eine städtebaulich möglichst restriktionsfreie und flexible Bereitstellung von Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen. Diese Zielsetzung wurde seit der Vorkriegszeit kontinuierlich verfolgt. Bei der ersten bauleitplanerischen Fassung des Paderborner Stadtgebiets mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 1 von 1963 wurden dabei neben dem Industriegebiet im Norden des heutigen Plangebiets in direkter Nachbarschaft auch eine nach dem II. Weltkrieg entstandene Wohnsiedlungsbereiche planungsrechtlich gesichert. Seither haben sich die Anforderungen an die Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Bevölkerung wesentlich weiterentwickelt, ebenso wie die technischen Möglichkeiten dazu.

Für die weitere Entwicklung des Gesamtstandorts sind aus heutigen Anforderungen des Immissionsschutzes in dieser weitgehend planungsrechtlich ungesteuerten Situation somit künftig Hemmnisse zu erwarten, da einzelne Betriebe im jeweils einzelfallbezogenen Genehmigungsverfahren Emissionspotenziale von noch unbebauten Flächen oder von Erweiterungen bestehender Betriebe „verbrauchen“ können (sog. „Windhundprinzip“). Im Einzelfall kann diese vermeintliche Flexibilität des „Windhundprinzips“ zunächst vorteilhaft erscheinen. Dauerhaft führt es jedoch dazu, dass betriebliche Entwicklungen sich ggf. in unnötiger Weise gegenseitig behindern.

In der vorliegenden Situation hat sich letztlich bereits anlässlich des Vorhabens der Heizkraftwerk-Ansiedlung gezeigt, dass die örtlichen Lärmemissionspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind. Auch ist festzuhalten, dass bereits mehrere Betriebe im Norden des Plangebiets einer Lärminderungsplanung unterzogen worden sind. Da solche Verfahren jedoch, ebenso wie die Genehmigungsverfahren an sich einzelfallbezogen sind, ist aus Sicht der Stadt mit Blick auf die Größe und vielfältige Ausprägung des bestehenden Industriegebiets auch unter Berücksichtigung der nach dem BImSchG grundsätzlich möglichen „nachträglichen Anordnungen“ zur Einhaltung des Stands der Technik nicht hinreichend dauerhaft gesichert, dass die benachbarte Wohnbebauung nur zumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Steuerung ist hier somit eine mangelnde Planungs- und Investitionssicherheit für ansässige Betriebe und auch für Neuansiedlungen festzustellen. Gleichzeitig ist keine ausreichende Sicherung der Immissionsschutzbelange der benachbarten Wohnsiedlungsbereiche gegeben.

Da sowohl für das Wohnen, als auch für die Industrie Planungsrecht besteht, hat sich eine **städtebauliche Zwangslage** ergeben, die trotz bestehender Bebauungspläne einer verschärften Gemengelagensituation gleichkommt. Eine Lösung ist nur unter Beachtung des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme mit der verbindlichen Sicherung einer Emissionskontingentierung denkbar, die das verbleibende Potenzial der Lärmerzeugung definiert und flächenbezogen zuordnet. Durch Festsetzung der Kontingente im Bebauungsplan kann die fehlende Planungssicherheit für Betriebe hergestellt werden, gleichzeitig wird gesichert, dass schutzwürdige Nutzungen im Einwirkungsbereich nur (noch) zumutbaren Immissionen ausgesetzt werden.

Es ist hervorzuheben, dass eine abwägende Gewichtung der unterschiedlichen Belange der benachbarten Wohnbevölkerung und der im Gebiet ansässigen Betriebe unter Berücksichtigung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung erfolgen kann. Dies beinhaltet insbesondere die abwägende Festlegung der Zumutbarkeitsgrenze für Immissionen bzw. des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs des jeweiligen Immissionsorts als Grundlage für die Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan. Dieser Interessenausgleich – durch die verbindliche Sicherung der Schallkontingentierung – ist originäre Aufgabe der Kommune in ihrer Bauleitplanung. Die Genehmigungsbehörden haben einerseits die Schallkontingentierung als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu beachten, andererseits die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens eigenständig zu prüfen. Dies umfasst insbesondere auch die Festlegung der jeweiligen Zumutbarkeitsgrenze für Immissionsbelastungen eines Immissionsorts. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Gemeinde jedoch davon ausgehen, dass die bei Gemengelagen – wie hier – vorzunehmende Mittelwertbildung sowohl bei der abwägenden Betrachtung durch die Gemeinde als auch bei der im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzunehmenden Bewertung durch die Genehmigungsbehörde letztlich zu einem einheitlichen Ergebnis führt. Daher ist es regelmäßig ausgeschlossen, dass die Genehmigungsbehörden nach Maßgabe der TA Lärm, namentlich der Ziff. 6.7 „Gemengelagen“, bestimmten Immissionsorten andere Schutzansprüche zuweisen, als sie von der planenden Gemeinde in ihrer Bauleitplanung, namentlich der Schallkontingentierung, zugrunde gelegt wurden.

Der Bedarf einer ergänzenden planungsrechtlichen Steuerung, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz, ist somit abgestuft für verschiedene Bereiche des Gesamtstandorts im Südwesten von Paderborn festgestellt worden. Stark im Vordergrund stehen dabei die vorliegend überplanten Flächen um die Halberstädter Straße sowie das südwestlich benachbarte Gebiet des Bebauungsplans Nr. W 223. Insbesondere für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280 sowie auch für den Bebauungsplan Nr. W 223 ist in dieser Hinsicht ein Planungserfordernis festgestellt worden.

Daneben sind zunächst im Wesentlichen die folgenden Prüfungsschwerpunkte herausgearbeitet worden:

- Prüfung einer weiteren Nutzungsgliederung, über eine schalltechnischen Gliederung durch Emissionskontingente hinaus
- Prüfung der Einführung von Höhenbeschränkungen zur Sicherung von Sichtachsen auf den Dom und das Theodorianum
- Aktualisierung der Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des zwischenzeitlich erstellten städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- Prüfung von Regelungen für Sammelparkplätze
- Prüfung von Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen
- Prüfung einer Grünachse unter Einbeziehung verbliebener Freiflächen in Ost-West-Richtung

Parallel zur schalltechnischen Bearbeitung sind diese städtebaulichen Prüfungen vorgenommen worden. Dabei sind neben den oben erläuterten Zielen in Bezug auf die gewerblich-industrielle Weiterentwicklung bei gleichzeitiger angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Immissionsschutzbelange folgende Planungsziele herausgearbeitet worden:

- Im Bereich um die **Dessauer Straße** haben sich in den bestehenden kleinteiligen Baustrukturen der ehemaligen Kasernengebäude auf der unzureichenden Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 unter anderem auch schutzwürdige Nutzungen inklusive Wohnnutzungen entwickelt. **Der bestehenden Situation sollte hier Rechnung getragen werden**, da eine tatsächliche industrielle Nutzung in den überkommenden kleinteiligen Baustrukturen nicht zu erwarten ist, das Gebiet sinnvoll aus den umgebenden Nutzungsstrukturen herausdifferenziert werden kann und diese Nutzungen mit Blick auf die erforderliche Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets Nr. 280 gelegenen Wohnsiedlungsbereiche hier nicht zu zusätzlichen schalltechnischen Beschränkungen des Industriegebiets führen. Vorgeschlagen wird hier daher ein Sondergebiet als „Dienstleistungs- und Gewerbepark“. Bestehende Wohnnutzungen sollen dabei als Ausnahme berücksichtigt, ihre Ausweitung aber nicht zugelassen werden.
- Der bestehende **Einzelhandelsausschluss** soll auf Grundlage des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn aktualisiert werden.
- Die **Erschließungssituation** ist hinsichtlich der Straßen- und Schienenerschließung sowie auch der Belange der Ver- und Entsorgung geprüft worden. Nach Klärung der privaten und öffentlichen Straßen- und Schienentrassen sowie nach Abfrage zu den Leitungsbeständen etc. können die entsprechenden Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung nach aktuellen Erfordernissen getroffen werden.
- Im Plangebiet sowie auch am Gesamtstandort im Südwesten Paderborns bestehen teilweise übergroße **Werbeanlagen** mit erheblicher Fernwirkung. Diese Werbeträger bringen mit ihrem Informationsgehalt noch eine deutlich größere Störung des Stadt- und Landschaftsbilds mit sich, als die Industrieanlagen selbst. Um hier steuernd einzugreifen, werden differenziert nach Bereichen, die stärker oder weniger stark in den weiteren Siedlungsraum über das Plangebiet selbst hinaus wirken, abgestuft **Beschränkungen zu Anzahl und Größe von Werbeanlagen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Regelungen erfolgen differenziert nach Baugebietstypen und Lage zu übergeordneten Straßen in Anlehnung an die Vorgaben, die die Stadt in den letzten Jahren zunehmend in die Bebauungspläne mit gewerblichem Nutzungsspektrum aufnimmt, um ein attraktives Stadtbild zu wahren bzw. zu entwickeln. Der Bedarf der Betriebe nach Werbung wird dabei angemessen berücksichtigt.

Folgende zunächst überlegte Zielsetzungen werden nicht weiterverfolgt:

- Hinsichtlich der Entwicklung der **Bauhöhen** ist in Bezug auf die denkmalpflegerisch bedeutsame Blickachse auf das Theodorianum geprüft worden, ob eine Denkmalbereichssatzung für den Silhouettenschutz des Stadtkerns aufgestellt werden sollte. Dies wurde unter Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörde verneint. In Bezug auf die weitere Höhenentwicklung des Plangebiets werden somit **keine zusätzlichen Planungsziele** verfolgt.
- Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Rahmenplanung für den Gesamtstandort sind im Bereich der Halberstädter Straße teils ungeordnete **Stellplatzverhältnisse** festgestellt worden. Der öffentliche Raum ist seitens der Stadt grundsätzlich umfangreich mit straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen ausgestattet worden, um den Betrieben als Maßnahme der Wirtschaftsförderung deutliche Spielräume in Bezug auf Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sowie auch Pufferzonen bei der Anlieferung zu eröffnen. Ziel war es im Sinne der allgemeinen Wirtschaftsförderung, auch mit dem Straßenausbau einen Beitrag zur möglichst effektiven Nutzungsmöglichkeit der Betriebsflächen zu leisten. Punktuell ist der öffentliche Raum damit allerdings inzwischen überlastet, insbesondere im nordöstlichen und südlichen Teil der Halberstädter Straße.
Deshalb ist im Zuge der bisherigen Bearbeitung auch geprüft worden, ob zusätzliche Sammelparkplätze ggf. für Pkw sowie auch für Lkw vorgesehen werden können und sollen. Ins Auge fiel dabei insbesondere die im Nordosten an die Halberstädter Straße anschließende verbliebene Ackerfläche. Nach Durchsicht der Genehmigungsunterlagen zur Abgrabungsfläche im Nordosten des Gebiets hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Fläche als Schutzzone Bestandteil des Abgrabungsbereichs ist. Sie kann somit nicht für einen Sammelparkplatz genutzt werden. Sonstige Flächenpotenziale für eine solche Nutzung sind im Plangebiet nicht gegeben. Daher können **keine zusätzlichen Sammelparkplätze** vorgesehen werden.
- Geprüft wurde auch die Möglichkeit einer wirksamen **Durchgrünung** des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets in direkter Nachbarschaft zum östlich gelegenen Wald (Naherholungsfunktion/Waldstadion). Ansatzpunkt für eine grünordnerische Zäsur waren die verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen östlich der Halberstädter Straße (Abgrabungsbereich) sowie bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Gehölzstrukturen, der Grünbereich des Regenwasserrückhaltebeckens und bahnrassenenbegleitende Gehölzzüge zwischen Halberstädter und Borchener Straße. Ziel wäre insbesondere eine verbesserte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Unterstützung der Naherholungsfunktion im Süden der Stadt. Die Prüfung hat ergeben, dass eine solche Entwicklung mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit und das vordringliche Planungsziel der weiteren schwerpunktmäßigen Gewerbe- und Industrieentwicklung im Südwesten Paderborns nicht verfolgt werden sollte. Im Vergleich zu diesem übergeordneten Planungsziel besitzt das **Potenzial einer solchen Zäsur für Grünordnung und Naherholung kein ausreichendes Gewicht**.

c) Sicherung der Planung

Mit Blick auf die komplexe örtliche Situation mit bestehenden Betrieben, freien Gewerbegrundstücken sowie der Nachbarschaft zum Siedlungsbereich der Paderborner Kernstadt im Norden und dem Borchener Ortsteil Nordborchen im Süden ist für den

vorliegenden B-Plan Nr. 280 aufgrund der vielfältigen Betriebs- und Eigentümerstruktur ein Sicherheitsbedürfnis festgestellt worden.

Bereits bei den Beratungen zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss und dem anfänglichen Erlass der Veränderungssperre ist überlegt worden, ob eine Planaufstellung in verschiedenen Teilabschnitten sinnvoll möglich sein könnte. Im Ergebnis ist jedoch festgestellt worden, dass insbesondere für die angestrebte Lärmemissionskontingentierung eine abgestimmte Gesamtplanung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 280 zwingend erforderlich ist. Der Grund liegt insbesondere darin, dass schalltechnische Entwicklungen in Teilbereichen des Plangebiets das gesamte Kontingentierungskonzept in Frage stellen könnten. Die Umsetzung der Planungsziele würde damit unmöglich gemacht.

Aufgrund der zahlreichen und vielfältigen betrieblichen Nutzungen im Bestand war vor allem für die erforderliche schalltechnische Bestandsaufnahme als notwendiger Grundlage für ein Konzept der Emissionskontingentierung mit einem erheblichen Zeitaufwand zu rechnen. Dies hat sich trotz umfassender Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Gewerbe- und Industriebetriebe bestätigt. Erschwerend kam die schlechte Witterung im Winter 2009/2010 hinzu, darüber hinaus musste das Saisongeschäft einzelner Betriebe der Lebensmittelproduktion berücksichtigt werden.

Da insbesondere das Kontingentierungskonzept durch Einzelentscheidungen im Plangebiet insgesamt in Frage gestellt werden kann, war und ist es erforderlich, den Zeitbedarf für die Erarbeitung des Bebauungsplans und das Aufstellungsverfahren zur verlässlichen Sicherung der Planungsziele durch eine **Veränderungssperre** abzusichern. Diese wurde im Spätsommer 2008 aufgestellt, der Sicherheitsbedarf der Planungsziele wurde 2009 gerichtlich bestätigt. Das OVG hat dabei die Erforderlichkeit einer umfassenden Bestandserfassung ausdrücklich betont.

Insbesondere der erforderliche Zeitaufwand für die schalltechnische Bestandsaufnahme und Bearbeitung unter Einbeziehung der relevanten Umgebung sowie deren stadtplanerische Auswertung war dabei erheblich. Die Veränderungssperre musste daher im Sommer 2010 erstmals und im Sommer 2011 zum zweiten Mal verlängert werden.

Um in dem durch einen vielfältigen Bestand geprägten Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans die zwischenzeitliche Entwicklung der Unternehmen dennoch zu unterstützen und nicht unangemessen zu behindern, ist bei den seither verfolgten Einzelvorhaben in den beiden Gebieten eine intensive schallgutachterliche Beratung im Rahmen der Bauantragsverfahren durchgeführt worden. Auf diese Weise konnte der weit überwiegende Teil der zwischenzeitlichen Vorhaben trotz Veränderungssperre für das Gebiet des B-Plans Nr. 280 im Rahmen von entsprechenden Ausnahmeverfahren positiv beschieden werden.

d) Überplanung rechtskräftiger Festsetzungen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 sowie des Bebauungsplans Nr. 62 und seiner II. Änderung

In der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 280 sind Teilflächen der zu Grunde liegenden Bebauungspläne als Flächen definiert, für die mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine vollständige Aufhebung dieser bisher geltenden Pläne erfolgt. Es handelt sich um folgende Flächen:

- **Im Norden:** Abgrabungsflächen des Steinbruchs Anneliese. Diese liegen teilweise im festgesetzten Industriegebiet auf Grundlage des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 von 1963. Gleichzeitig besteht eine Plangenehmigung mit einem Rekultivierungsplan von 1989. Es ist somit dokumentiert, dass hier die Abgrabungstätigkeit zunächst fortgeführt werden soll, nach deren Beendigung ist die Rekultivierung vorgesehen. Anzumerken ist dazu auch, dass die Rekultivierung in Teilbereichen, die überwiegend außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs liegen, bereits erfolgt ist. Eine spätere industrielle Nutzung der Abgrabungsflächen ist somit nicht vorgesehen. Zur Klarstellung erfolgt im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens hier die Teilaufhebung des einfachen B-Plans Nr. 1. Daraufhin fällt der Steinbruch künftig eindeutig unter den Privilegierungstatbestand nach § 35(1) Nr. 3 BauGB, die Abgrabungsfläche dient einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb.
- **Ebenfalls im Norden:** Der Bebauungsplan Nr. 62 sowie seine II. Änderung umfasst auch die Randflächen zwischen dem Steinbruch Anneliese und der Halberstädter Straße. Er definiert diese als „Abstandsflächen“. Vor Ort erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung. Der gültige Rekultivierungsplan umfasst auch diese Flächen. Auch der B-Plan Nr. 62 hat hier keine industrielle Nutzung vorgesehen. Zur Klarstellung erfolgt somit auch für diese Fläche im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 62 und seiner II. Änderung. Auch dieser Bereich fällt dann künftig eindeutig unter den Privilegierungstatbestand nach § 35(1) Nr. 3 BauGB, die Abgrabungsfläche dient einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb.
- **Im Südwesten:** Der Bebauungsplan Nr. 62 sowie seine II. Änderung enthält im Südosten Flächen für die Landwirtschaft, die unmittelbar an den gewerblich-industriellen Standort angrenzen. Diese stehen zum Teil im Eigentum der Stadt Paderborn und werden künftig im Norden auf einem Streifen von 20 m entlang der Grenze des Industriegebiets als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die verbleibenden Teilflächen erfolgt hier ebenfalls eine Teilaufhebung des Ursprungsplans und seiner II. Änderung, da die unmittelbare Geltung des § 35 BauGB an dieser Stelle aus heutiger Sicht vorgezogen wird.

Für diese, in der Plankarte des Bebauungsplan Nr. 280 entsprechend konkret ausgewiesenen Flächen soll die Teilaufhebung im Zuge des vorliegenden Verfahrens bewirken, dass die zu Grunde liegenden Festsetzungen vollständig aufgehoben werden. Hier gilt, dass diese auch nicht wieder aufleben, sofern der vorliegenden Bebauungsplan Nr. 280 für unwirksam erklärt wird.

Für alle sonstigen Flächen gilt dagegen: Wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 280 für unwirksam erklärt, so leben die ursprünglichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 sowie des Bebauungsplans Nr. 62 und seiner I. – V. Änderung wieder auf und gelten erneut.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW) stellt Paderborn ein Oberzentrum im östlichen Teil des Landes dar, welches von einem solitären Verdichtungsgebiet umgeben ist. Die Stadt stellt somit einen übergeordneten Entwicklungsschwerpunkt dar. Sie ist Knotenpunkt mehrerer großräumiger Achsen, die Oberzentren verbinden, hier sind dies Bielefeld sowie der dortige übergeordnete Anschluss an die europäisch bedeutsame Achse der Autobahn A 2, Münster, Dortmund und Kassel mit Anbindung an die Nordsüdachse der A 7.

Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im Regionalplan (Stand: Gebietsentwicklungsplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, 2008) weitergeführt und konkretisiert. Zu dem vorliegend überplanten Bereich ist anzumerken, dass er bereits im ersten Regionalplan von 1974 für den Hochstift Paderborn für gewerbliche und industrielle Entwicklungen vorgesehen worden ist. Bereits auf dieser raumordnerischen Ebene zeigt sich, dass der großräumige und bedeutende Standort zu einer Zeit entwickelt wurde, zu der die heutigen fachlichen, rechtlichen und technischen Grundlagen zur Berücksichtigung der nachbarlichen Immissionsschutzbelange noch nicht vorlagen. Es ist hier wohl davon auszugehen, dass neben der verkehrsgünstigen Lage in direkter Nähe zur in den 1970er Jahren planfestgestellten A 33 das in den 1920er Jahren errichtete Portland-Zementwerk mit dem angrenzenden Steinbruch Anneliese einen wesentlichen Ansatzpunkt für die gewerblich-industrielle (Fort-)Entwicklung im direkten Anschluss an Wohnsiedlungsgebiete dargestellt haben.

Nach dem aktuellen Regionalplan von 2008 umfasst das vorliegende Plangebiet den gesamten östlichen Abschnitt des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) im Südwesten von Paderborn. Weiter östlich, im Aufhebungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, besteht ein *zweckgebundener Freiraumbereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze*. Die großräumige Fläche ist in die Prioritätsstufen I und II geteilt, die Aufhebungsfläche betrifft die erste Prioritätsstufe. Zwischen diesen beiden Darstellungen liegt eine kleinere Fläche, die als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* im Regionalplan dargestellt ist.

Die den Geltungsbereich Nr. 280 im Westen und Norden begrenzenden Verkehrsachsen sind wirksam als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr (Landesstraße L 755) sowie als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr (Bundesstraße B 64) festgelegt. Weitere zeichnerische Festlegungen sind für den überplanten Bereich nicht gegeben.

Der auf Grundlage der raumordnerischen Zielsetzungen weiterentwickelte, östliche Teil des gewerblich-industriellen Schwerpunkts im Südwesten der Stadt Paderborn soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 280 insbesondere mittels der verbindlichen Festsetzung von Schall-Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen einerseits sowie einer möglichst fle-

xiblen gewerblich-industriellen Nutzung andererseits umgebungsverträglich weiterentwickelt werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die Planungssicherheit für die hier bestehenden Betriebe und die Wohnstandorte im Umfeld erhöht und die verbleibenden Entwicklungsspielräume definiert werden. Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt Paderborn die Planung als den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

Herauszugreifen sind dabei noch folgende spezielle Situationen:

Der o.g. **Freiraum- und Agrarbereich zwischen GIB und Abgrabungsbereich** ist im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 1 als Industriegebiet festgesetzt. Auch in der Örtlichkeit besteht eine industrielle Nutzung durch ein Reifenlager. Entsprechend des planungsrechtlichen und tatsächlichen Bestands wird die rechtskräftige Festsetzung des Industriegebiets hier beibehalten.

Im Westen des Plangebiets liegt der **Standort der ehemaligen Kaserne des Militärflugplatzes Paderborn aus dem II. Weltkrieg**. Hier hat sich auf der aus heutiger Sicht unzureichenden Grundlage des einfachen B-Plans Nr. 1 ein spezieller Nutzungsmix ergeben. Neben gewerblichen Nutzungen finden sich hier auch Verwaltungsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe, ein Einzelhandelsbetrieb mit unter 800 m² Verkaufsfläche, ein Sex-Club sowie ein ambulantes Kinderhospiz. Außerdem sind hier auch Wohnnutzungen vorhanden, die bislang nicht genehmigt sind. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens ist der weitere Umgang mit diesem Bereich geprüft und festgelegt worden. Auf die folgenden Kapitel wird dazu verwiesen. Im Ergebnis soll dieser rd. 2,5 ha große Teilbereich als **Sondergebiet SO „Dienstleistungs- und Gewerbepark“ gemäß § 11 BauNVO** ausgewiesen werden. Die insbesondere bislang gebietsfremden Nutzungen – Wohnen, Lebensmittelmarkt, gesundheitliche Zwecke und Sex-Club – sollen dabei nur als Ausnahme zugelassen werden, um die grundsätzliche gewerbliche Ausrichtung der zukünftigen Weiterentwicklung des Teilquartiers zu bekräftigen. Gleichzeitig unterscheidet sich das Gebiet durch die Aufnahme dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wesentlich von einem Gewerbegebiet, so dass die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich ist.

Nach Anregung der Bezirksregierung soll diese klagestellte Entwicklungsabsicht für das Gebiet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch unmittelbar im Flächennutzungsplan entsprechend aufgenommen werden. Somit erfolgt die entsprechende 117. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Darüber hinaus werden weitere einzelne Klarstellungen in die 117. FNP-Änderung aufgenommen. Die landesplanerische Anfrage zur Darstellung des Sondergebiets wurde bereits gestellt, seitens der Bezirksregierung Detmold wurden keine Bedenken zu der Entwicklungsabsicht geäußert, die landesplanerische Zustimmung dazu liegt vor. Für die zusätzlich aufgenommenen Inhalte erfolgt die landesplanerische Abstimmung derzeit.

3.2 Flächenentwicklung seit den 1920er Jahren, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

a) Flächenentwicklung seit den 1920er Jahren und geltende Bebauungspläne

Die gewerblich-industrielle Entwicklung in den Bereichen südlich der B 64 war auf der Ostseite der Borchener Straße bereits in den 1920er Jahren mit der Ansiedlung des Fliegerhorsts Paderborn und des Portland-Zementwerks im Umfeld der heutigen

Straße Am Atlaswerk vorgeprägt worden. Kurz vor dem II. Weltkrieg wurde der Fliegerhorst dann zu einem Militärflugplatz ausgeweitet.

Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 vom Anfang der 1960er Jahre wurden diese industriellen Nutzungen hier verfestigt, es erfolgte die Festsetzung eines Industriegebiets. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im direkten Anschluss nördlich der B 64 basiert ebenfalls auf dem einfachen B-Plan Nr. 1. Dieser alte, sehr rudimentäre, einfache B-Plan besteht zum einen aus einer Planzeichnung, die eher den Charakter eines Flächennutzungsplans aufweist und sich über den größten Teil des damals bebauten Stadtgebiets erstreckt. Zum Anderen gelten 1971 letztmals geänderte textliche Festsetzungen. Diese beinhalten bereits einen weitgehenden Einzelhandelsausschluss für alle in dem Plan festgesetzten typisierten Baugebiete nach BauNVO (mit Ausnahme von Kerngebieten). Weitere Konkretisierungen wurden in Bezug auf die bauliche Nutzung damals nicht vorgenommen. Für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete erfolgten auch keine Festsetzungen in Bezug auf die Nutzungsmaße, die überbaubare Flächen etc. Verkehrsflächen sind im gesamten Plan weder zeichnerisch noch textlich festgesetzt.

In Richtung Süden ist der gewerblich-industrielle Entwicklungsstandort mit dem Bebauungsplan Nr. 62 sowie seinen rechtskräftigen Änderungen (I. bis V. Änderung) durch Festsetzung als Industriegebiet inklusive der Versorgungsflächen und Randeingrünungen ab Ende der 1970er Jahre umgesetzt worden.

Im Umfeld schließt ansonsten im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 160 B (1997) mit Festsetzung i.W. von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Versorgungsflächen an, im Südwesten der Bebauungsplan Nr. W 223 (2001) mit Festsetzung i.W. von Industriegebieten.

b) Grundsätzliche FNP-Darstellung im Plangebiet und im Umfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt das Plangebiet Nr. 280 überwiegend als *Industriegebiet* dar. Im Westen schließen überwiegend weitere *Industriegebietsdarstellungen* an, im Norden die Darstellung von *Wohnbauflächen*. Im Osten folgt die freie Landschaft mit Darstellungen als *Flächen für die Landwirtschaft* und *Flächen für Wald*. Der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 280 gelegene Steinbruch „Anneliese“ (Aufhebungsbereich) ist im Flächennutzungsplan mit überlagernden Darstellungen als *Flächen für Abgrabungen* sowie kombinierten *Flächen für die Landwirtschaft oder Wald* dargestellt.

c) Einzelaspekte der FNP-Darstellungen im Inneren des Plangebiets Nr. 280

In den Randbereichen im Südwesten und Südosten des Plangebiets Nr. 280 bestehen einzelne Darstellungen als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*. Ein kleiner Teil dieser Fläche im Südwesten ist schon in der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 in das Industriegebiet einbezogen worden, hier wurde damals auf die Ausweisung von überbaubaren Flächen verzichtet. Eine grundsätzliche Inanspruchnahme für die Industriegebietsentwicklung war jedoch damit schon gegeben. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden hier nun auch überbaubare Flächen ausgewiesen. Das im Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel der Einfassung des Industriegebiets durch breite Ausgleichspflanzungen bleibt davon aber unberührt. Der Flächennutzungsplan

ist nicht parzellenscharf. Zur Dokumentation auf der vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung erfolgt aber dennoch im Rahmen der 117. Änderung eine entsprechende Anpassung der Flächenabgrenzungen.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan auch die Fläche der im Plangebiet Nr. 280 zentral gelegenen *Regenwasserrückhalteinlage* durch entsprechende Darstellung enthalten. Die bereits im Ursprungsplan Nr. 62 festgesetzte entsprechende Grünfläche mit der Zweckbestimmung der Regenwasserentwässerung wird als entsprechende Abwasserentsorgungsfläche in den B-Plan Nr. 280 grundsätzlich übernommen. Sie wird lediglich an den tatsächlich vor Ort umgesetzten Umfang angepasst, da dieser über die ursprünglich ausgewiesene Fläche hinausgeht. Das Becken liegt insgesamt auf städtischen Flächen. Die Darstellungen des FNP werden auch hier im Rahmen der 117. FNP-Änderung angeglichen. Gleiches gilt für die südwestlich gelegene Regenwasserrückhaltungsfläche.

Die nördlich gelegene große *Versorgungsfläche des Umspannwerks* unmittelbar unterhalb der B 64 an der Borchener Straße ist ebenfalls auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 280 bis auf einen kleinteiligen Randbereich an der Straße Am Atlaswerk, der künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet definiert wird, eine Versorgungsfläche für die Elektrizitätsversorgung fest. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, auch diese Festsetzung wird daher als aus dem FNP entwickelt angesehen.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt in diesem vor Ort kleinteilig geprägten Teilbereich darüber hinaus auch auf weiteren straßenbegleitenden Flächen an der Borchener Straße zwischen den Einmündungen der Halberstädter Straße und der Straße Am Atlaswerk sowie nördlich des Umspannwerks. Durch diese geringfügigen Konkretisierungen im direkten Übergangsbereich zu den nördlich folgenden Wohngebieten wird das im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzept der Flächennutzung nicht berührt. Diese Flächen weisen aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen bereits allein räumlich kein Entwicklungspotenzial für industrielle Nutzungen auf. Gleichzeitig ist das Emissionspotenzial in diesem direkt an den Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt anschließenden Teilgebiet äußerst begrenzt und wird hier schon von dem Standort des Unternehmens Heidelberg Cement sowie den benachbarten Betrieben in der Straße Am Atlaswerk etc. ausgeschöpft. Auch die tatsächlich hier vorhandenen Nutzungen weisen z.B. mit einem Garten- und Landschaftspflegebetrieb einen kleingewerblichen Charakter auf.

Im Übrigen werden die bereits rechtskräftig festgesetzten Baugebietsflächen weit überwiegend nach wie vor als *Industriegebiet* nach § 9 BauNVO festgesetzt, auch wenn sich insbesondere nachts deutliche schalltechnische Beschränkungen ergeben. Insbesondere wegen des örtlichen industriellen Bestands soll das weite Nutzungsspektrum des Industriegebiets dennoch i.W. beibehalten werden. Nur in den i.W. oben schon angesprochenen kleinteiligen Randbereichen im Norden der Borchener Straße, die keine industrietypischen Nutzungen aufweisen und aufgrund ihrer Struktur und Bebauung auch keine entsprechende künftige Entwicklung erwarten lassen, gleichzeitig aber auch schutzwürdige Nutzungen enthalten, erfolgt eine Abstufung in Richtung wohnverträglicher Gewerbenutzungen. In Anlehnung an die bisher bereits herausgearbeiteten Zielsetzungen einer künftigen Neuauflistung des Flächennutzungsplans erfolgt unabhängig davon im Rahmen der 117. Änderung des Flächennutzungsplans eine „Entfeinerung“ der für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehenen Flächen, diese werden nicht mehr als Industriegebiet sondern als „allgemeine“ *gewerbliche Bauflächen* dargestellt.

Herauszugreifen ist dabei noch der bislang ebenfalls als Industriegebiet dargestellte Bereich der ehemaligen Kaserne aus der Vorkriegszeit an der Dessauer Straße. Hier sind noch alte Kasernenbauten vorhanden, die sich U-förmig um einen Innenhof gruppieren. In dieser überkommenen, kleinteiligen und introvertierten Baustruktur hat sich ein spezieller Nutzungsmix ergeben, der als Sondergebiet SO „Dienstleistungs- und Gewerbepark“ in seiner speziellen Ausprägung planungsrechtlich gefasst werden soll. Auch hier liegt der Nutzungsschwerpunkt ganz grundlegend weiterhin im gewerblichen Bereich, jedoch nicht mehr in industriellen Nutzungen. Entsprechend erfolgt mit der 117. FNP-Änderung eine Darstellung als *Sonderbaufläche S „Dienstleistungs- und Gewerbepark“*.

d) Fazit

Die Grundaussage des Flächennutzungsplans der industriellen Entwicklung im Bereich um die Halberstädter Straße wird durch die vorgenommenen kleinteiligen Abstufungen insgesamt nicht tangiert. Zur Klarstellung sowie im Ausblick auf eine künftige FNP-Neuaufstellung erfolgen jedoch die o.g. Änderungen bzw. Anpassungen der Darstellungen, die aber i.W. klarstellenden, konkretisierenden bzw. redaktionellen Charakter besitzen. Dazu wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung die 117. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Für die Sonderbaufläche wird dabei die hier gewählte bestandsorientierte spezielle Gebietsentwicklung bereits im Flächennutzungsplan verdeutlicht. Die landesplanerische Zustimmung zur 117. FNP-Änderung liegt in Bezug auf die geplante Sonderbaufläche mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 14.07.2011 bereits vor. Zu den weiteren Änderungs- und Anpassungsinhalten erfolgt die landesplanerische Abstimmung parallel zu erneuten Offenlage der 117. FNP-Änderung und des B-Plans Nr. 280. Nach ersten Gesprächen der Verwaltung mit der Bezirksregierung wurde eine voraussichtliche Zustimmung auch diesbezüglich bereits signalisiert.

Die Stadt erachtet die Planung damit in der Gesamtschau als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der **Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe** gilt im Plangebiet Nr. 280 nur für die Flächen des Steinbruchs „Anneliese“. Die gewerblich-industriellen Siedlungsflächen sind i.W. aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans ausgenommen, dieser grenzt jeweils direkt an. Im Übergangsbereich zwischen den gewerblich-industriellen Nutzungen und dem Steinbruchbereich gibt es jedoch Überschneidungen.

Innerhalb der Steinbruchfläche liegt das im **Biotopkataster NRW** registrierte Biotop BK-4218-100. Es handelt sich um den Kalksteinbruch selbst, das Schutzziel bezieht sich auf die *„Sicherung des großen Kalksteinbruchs nach dessen Nutzungsaufgabe als anthropogen entstandenes Ersatzbiotop für Kalk-Pionier-Vegetation und Kalk-Halbtrockenrasen-Vegetation sowie als Trittstein für immer stärker zurückgehende Pionierarten“*.

Die eingetragene Biotopfläche ist dabei zum größten Teil im einfachen Bebauungsplan Nr. 1 als Industriegebiet rechtskräftig festgesetzt. Teilweise liegt die Fläche innerhalb des Rekultivierungsplans für den Steinbruch „Anneliese“. Im nordwestlichen Bereich besteht außerhalb des Geltungsbereichs des Rekultivierungsplans die genehmigte Nutzung eines Reifenlagers. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Be-

bauungsplans soll die planungsrechtliche Situation hier dauerhaft klargestellt werden. Die außerhalb des Rekultivierungsplans gelegenen Flächen, die tatsächlich gewerblich-industriell genutzt werden, werden somit auch im B-Plan Nr. 280 weiterhin als Industriegebiet festgesetzt. Für die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen B-Plans Nr. 1 sowie des B-Plans Nr. 62 gelegenen Teile der Abgrabungsfläche erfolgt dagegen die Aufhebung dieser Bebauungspläne und damit insbesondere der Industriegebietsfestsetzung des einfachen B-Plans Nr. 1 in den betroffenen Teilbereichen. Diese Flächen sind somit künftig als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten, eine künftige bauliche Inanspruchnahme der naturschutzfachlich wertvollen Flächen wird damit i.W. dauerhaft unterbunden. Ausgenommen bleiben lediglich ggf. im Rahmen des § 35 BauGB hier zulassungsfähige - insbesondere privilegierte - Nutzungen.

Aufgrund der bestandorientierten und klärenden Herangehensweise und vor dem Hintergrund der bislang weitestgehend rechtskräftig bestehenden Festsetzung als Industriegebiet werden die geplanten Festsetzungen sowie die überwiegende Teilaufhebung der geltenden Bebauungspläne in dieser örtlichen Situation als sinnvoll und vertretbar angesehen. Ein relevanter Konflikt mit den Belangen des Biotop-schutzes wird hier nicht gesehen. Für die nicht im Bestand gewerblich-industriell genutzten, überwiegenden Teilflächen des registrierten Biotops werden die Schutz-ziele im Gegenteil durch die erläuterte Teilaufhebung unterstützt.

Weitere Biotope sind im Plangebiet Nr. 280 selbst nicht registriert. Außerhalb des Plangebiets sind weitere Biotope kartiert worden. Es handelt sich um die Biotope BK-4318-013 (extensiver Grünlandbereich, magere, trockene Schaftriften) und das Biotop BK-4318-14 (Ahornallee) im Osten sowie das Biotop BK-4318-07 (Kalksteinbruch „Schmalzgrube“).

Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele durch die vorliegende ordnende Neuüberplanung eines seit Jahrzehnten bestehenden großräumigen Gewerbe- und Industriestandorts ist nicht erkennbar.

Die auf Grundlage der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen entstandene Allee entlang der Halberstädter Straße ist im **Alleenkataster NRW** eingetragen. Sie wird künftig durch entsprechende nachrichtliche Übernahme nach § 9(6) BauGB im B-Plan berücksichtigt.

Ein **Naturschutzgebiet** ist im Plangebiet selbst ebenfalls nicht vorhanden, auch sind hier keine **europäischen Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete gemeldet**. Im näheren Umfeld befindet sich westlich in ca. 250 m Entfernung mit dem Steinbruch Ilse das Naturschutzgebiet PB-053, innerhalb dieser Flächen liegt auch das o.g. Biotop BK-4318-07 (Kalksteinbruch „Schmalzgrube“). Etwa 1,5 km entfernt westlich, jenseits der A 33 befindet sich das Naturschutzgebiet PB-028 Ziegenberg, welches auch als FFH-Gebiet gemeldet ist.

Im Plangebiet sowie auch im näheren Umfeld liegt kein **Landschaftsschutzgebiet**.

3.4 Gewässer

Mit Ausnahme von zwei Regenwasserrückhaltebecken, welche im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 62 angelegt worden sind, bestehen im Plangebiet keine Gewässer.

3.5 Boden

Laut **Bodenkarte NRW¹** kommen innerhalb der überplanten Flächen Kalkstein und zwei Bodenarten vor:

Der südliche (überwiegende) Bereich wird durch Braunerde, z.T. Braunerde-Rendzina, stellenweise pseudovergleyt, geprägt. Es handelt sich um mittelgründige, tonige Lehmböden mit einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit.

Im nördlichen Teil des Plangebiets steht Braunerde, stellenweise Kolluvium, stellenweise pseudovergleyt, an. Es handelt sich um schluffige Lehmböden mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit.

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen²** treffen auf den im südlichen Teil des Plangebiets vorkommenden Boden zu (Braunerde-Rendzina, stellenweise pseudovergleyt). In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit mit der Stufe 3 „Biotopentwicklung“ kartiert worden.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits vor langer Zeit für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen worden. Die somit weitgehend bestehende Versiegelung und die insgesamt intensive anthropogene Nutzung haben zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens bzw. zu einem vollständigen Wertverlust hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft geführt.

Die Stadt Paderborn ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und - wie im vorliegenden Fall – die Fortentwicklung im Siedlungsbestand umgebungsverträglich zu sichern. Die vor Ort vorhandenen Bodenversiegelungen sind, insbesondere im Norden, bereits seit Jahrzehnten vorhanden. Im Übrigen sind sie auf Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne erfolgt.

Mit der vorliegenden Planung wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht, die hierfür relevante, festgesetzte Grundflächenzahl GRZ schöpft bereits das Maximum nach § 17 BauNVO aus und wird aus den Ursprungsplänen entsprechend übernommen.

Lediglich kleinräumig kann es zu einem veränderten Eingriff in den Boden kommen, da im Sinne des wesentlichen Planungsziels der Eröffnung möglichst weitgehender gewerblich-industrieller Nutzungsspielräume künftig auf die randlichen Heckenpflanzungen im Plangebiet selbst verzichtet werden soll. Diese sind nach dem Bebauungsplan Nr. 62 und seinen rechtskräftigen Änderungen bisher innerhalb der privaten Industriegebietsflächen festgesetzt, eine Umsetzung ist i.W. nicht erfolgt. Sie sollen daher auf städtische Flächen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verlagert werden. Damit wird zum einen das bereits genannte Ziel verfolgt, zum anderen soll eine zeitnahe Umsetzung unterstützt werden.

Die Planung wird insbesondere aufgrund der Bestandsituation hier somit auch mit Blick auf die teilweise ursprünglich besonders schützenswerten Böden für sinnvoll und vertretbar erachtet.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

3.6.1 Altlasten

Der Bebauungsplan Nr. 280 überplant einen bestehenden Gewerbe- und Industriestandort, an dem es im Rahmen der Produktionsprozesse bzw. beim Umgang mit

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn; Krefeld 1989

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

umweltgefährdenden Stoffen potentiell zu Kontaminationen des Bodens gekommen sein kann. Darüber hinaus können innerhalb der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen auch umweltgefährdende Stoffe (z.B. Asbest) als Bauteile verwandt worden sein.

Außerdem befindet sich im Plangebiet der Standort des ehemaligen Fliegerhorsts Paderborn. Dieser ist vom Kreis Paderborn als Altstandort registriert. Weitere Eintragungen im Altlastenkataster sind bislang nicht bekannt.

Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligungsschritte nach § 3/§4 BauGB haben keine Hinweise ergeben, dass bei der vorliegenden bestandsorientierten erneuten Überplanung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts mit dem Schwerpunkt auf einer Einführung von Lärmemissionskontingenten nähere Untersuchungen in Bezug auf mögliche Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen erforderlich werden.

Unabhängig davon gilt generell, dass das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen ist, sofern z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten.

3.6.2 Kampfmittel

Die Abfrage bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung im Plangebiet Nr. 280 beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung hat ergeben, dass auf Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, die zu weiteren Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Eine Luftbilddauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Darüber hinaus zeigen die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen, ausgewertet werden konnten Luftbilder bis zum 23.03.1945.

Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen sind, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Das Plangebiet liegt im Hintergrund einer Sichtachse entlang der Detmolder Straße aus Richtung Norden auf den Dom und das Theodorianum. Der Blick auf die Türme des Doms und des Theodorianums wird dabei durch die hohen Anlagen des Betonwerks in der Straße Am Atlaswerk im Bestand deutlich beeinflusst. Die Anlagen liegen im äußersten Norden des Plangebiets Nr. 280 und gehören bereits seit langer Zeit zur Paderborner Stadtsilhouette.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4 Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Die Flächen zwischen der B 64, der Borchener Straße, der Gemeindegrenze zu Borchlen und dem Naherholungsbereich um das Waldstadion sind als ein zusammenhängender Gewerbe- und Industriestandort östlich der Borchener Straße zu betrachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher das weitestgehend aus den Ursrungsplänen übernommene Industriegebiet insgesamt nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Lärmemissionskontingente (LEK) gegliedert. Nur in einzelnen kleinen Randbereichen erfolgen in Anlehnung an die jeweilige Bestandssituation Nutzungsabstufungen.

Hier wird das neu geordnete Nutzungskonzept mit den einzelnen Baugebieten vorgestellt. Im folgenden Kapitel werden dann die LEK-Gliederung und die weiteren Schlüsse und Vorgehensweisen zum Schallschutz zusammenhängend dargelegt.

4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Kleine Teilflächen im Norden des Gebiets im Umfeld des Umspannwerks werden künftig nicht mehr als Industriegebiet GI, sondern als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN** festgesetzt. Die grundlegende Einschränkung bezieht sich hier darauf, dass künftig nur solche **Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören**.

Damit werden kleinräumige Teilflächen, die im Bestand nicht industriell genutzt werden und aufgrund ihrer Lage und Größe, der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie der bestehenden Bebauung auch dauerhaft kein industrielles Entwicklungspotenzial aufweisen, entsprechend des tatsächlichen gewerblichen Nutzungsbestands bzw. -potenzials an dieser Stelle abgestuft.

Darüber hinaus ist für diese abgestuften Teilflächen festzuhalten, dass insbesondere hier noch alte Wohnnutzungen vorhanden sind, die bereits in der Vorkriegszeit bestanden. Teilweise sind die Genehmigungsstände hier nicht mehr vollständig dokumentiert und es lässt sich nicht abschließend feststellen, ob die Wohnungen ursprünglich als betriebsbezogene Wohnungen genehmigt worden sind. Genehmigungen zum Wiederaufbau oder zu baulichen Änderungen machen aber deutlich, dass die Nutzungen genehmigt sein müssen. Im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung war somit davon auszugehen, dass es sich bei den Wohnnutzungen, für die der Status nicht abschließend geklärt werden konnte, um freie Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug handelt.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass diese Wohnnutzungen bereits seit Anfang der 1960er Jahre als Industriegebiet überplant sind. Die industrielle Prägung des Nordteils des heutigen Plangebiets Nr. 280 erfolgte sogar bereits zuvor, in den 1920er Jahren mit der Ansiedlung des früheren Portland-Zementwerks in der Straße Am

Atlaswerk (heute Heidelberg Cement AG) sowie auch des ehemaligen Fliegerhorsts Paderborn.

Als dauerhafte Zielsetzung wird hier weiterhin eine gewerbliche Nutzung gesehen. Die ebenfalls geprüfte Alternative der Ausweisung als Mischgebiet wird nicht weiterverfolgt, da der Standort dieser vereinzelter Grundstücke unmittelbar südlich der B 64 und damit außerhalb des Kernstadtbereichs von Paderborn liegt und gleichzeitig direkt an den seit Jahrzehnten entwickelten gewerblich-industriellen Standort östlich der Borchener Straße angrenzt. Darüber hinaus wird die örtliche Lärmsituation durch die vorliegende Planung verbindlich definiert und durch die Abstufung auf den Grundstücken selbst planungsrechtlich entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation entschärft. Damit wird sowohl dem Verschlechterungsverbot, als auch dem Verbesserungsgebot Rechnung getragen. Durch die Festsetzung wird darüber hinaus die Abstufung in Richtung des nördlichen Wohnsiedlungsbereichs zusätzlich unterstützt, die in den verbleibenden Teilen des Industriegebiets nur über die Gliederung durch Lärmemissionskontingente erfolgen kann.

Eine zusätzliche **Gliederung anhand der „Abstandsliste NRW“** ist im planungsrechtlichen Bestand nicht gegeben und wird vor dem Hintergrund der Einschränkung des Gewerbegebiets auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hier auch künftig nicht für erforderlich erachtet.

Neben der grundlegenden Einschränkung in Bezug auf die ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erfolgen mit Blick auf den Standort weitere einzelne Nutzungsbeschränkungen auf Grundlage des § 1(5,6 und 9) BauNVO. Aufgrund des Standorts, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt wird diese Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Diese Nutzungen werden insgesamt ausgeschlossen, da sie an dem Standort am Rande außerhalb des Kernstadtbereichs städtebaulich nicht gewünscht sind. Die kleinteiligen Flächen weisen hier kein sinnvolles Potenzial für solche Nutzungen auf und sind durch die starke Zäsur der B 64 vom Kernstadtbereich abgetrennt. Auch erschwert die unmittelbare Lage der meisten dieser Flächen direkt an der übergeordneten und südlich der B 64 ansonsten i.W. anbaufreien Borchener Straße die Erschließung für Nutzungen mit einer höheren Besucherfrequenz.

- **Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche Betriebe**

Bordelle und ähnliche Betriebe werden im eingeschränkten Gewerbegebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Neuordnung und Weiterqualifizierung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts für eigentliche Industrie- und Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust, der die Attraktivität des Standorts insgesamt beeinträchtigen würde. Analog werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da mit solchen Nutzungen erfahrungsgemäß ein „Trading-Down-Effekt“ für das Gebiet einhergeht bzw. zu befürchten ist. Hierzu ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort am Rand außerhalb der eigentlichen Wohnsiedlungsbereiche für derartige zentral unterzubringende Nutzungen städtebaulich nicht als geeignet angesehen wird.

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung**

Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden nur ausnahmsweise, unter der Bedingung der Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsregeln für Werbeanlagen zugelassen, da sie den o.g. Planungszielen bzw. der Außendarstellung des Plangebiets widersprechen können, sofern sie zu z.B. groß oder schlecht platziert sind.

- **Tankstellen**

Tankstellen – ausgenommen Betriebstankstellen – werden im Plangebiet ausgeschlossen. Auf die Öffentlichkeit ausgerichtete Tankstellen bringen eine erhebliche zusätzliche Besucherfrequenz mit sich, somit ist auch hier die direkte Lage an der Borchener Straße unmittelbar vor bzw. hinter der Unterführung unter der B 64 problematisch. Auch innerhalb der Erschließungsstraßen des Gewerbe- und Industriestandorts ist ein entsprechendes Aufkommen an zusätzlichem Zielverkehr im Sinne der Sicherung der Abläufe des Lieferverkehrs der eigentlichen Gewerbe- und Industriebetriebe nicht wünschenswert. Der Ausschluss im eingeschränkten Gewerbegebiet dient dazu, solche Nutzungen, die sich ggf. neu ansiedeln, an geeignetere Standorte zu lenken. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ein entsprechendes Angebot im Umfeld mit dem Autohof Mönkeloh an der Borchener Straße sowie im Bereich des gegenüber in die Borchener Straße einmündenden Frankfurter Wegs gegeben ist.

- **Einzelhandel**

Neben der Zielsetzung der bestimmungsgemäßen Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe und sonstige kleingewerbliche Unternehmen stellt die Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtkerns eine weitere wichtige generelle Zielsetzung der städtebaulichen Planung in Paderborn dar. Der Einzelhandel (Verkauf von Waren an letzte Verbraucher) ist an dem gewerblich-industriellen Gesamtstandort auf Grundlage der Ursprungspläne bereits rechtskräftig weitgehend eingeschränkt.

Die Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss werden auf Grundlage des aktuellen Einzelhandel- und Zentrenkonzepts der Stadt aktualisiert. Das Konzept sieht einen weitgehenden Einzelhandelsausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten vor. Die Stadt verfolgt damit das übergeordnete Ziel, den Einzelhandel in die ermittelten und im Konzept festgelegten zentralen Bereiche der Stadt zu lenken. Dieses generelle Ziel wurde hier nach den damaligen städtebaulichen Grundsätzen auch bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für das heutige Plangebiet Nr. 280 verfolgt und soll hier entsprechend in die heutigen Regelungen überführt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind neben den generellen Zielen und Festlegungen für die zentralen Versorgungsbereiche auch Überlegungen zur (Fort-)Entwicklung von Sonderstandorten des Einzelhandels angestellt worden. Solche Sonderstandorte sind zumeist von bestehenden, großflächigen oder in anderer Weise prägenden Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Ein solcher Sonderstandort ist in den Bereichen des künftigen eingeschränkten Gewerbegebiets nicht gegeben.

Ausgenommen von diesem Einzelhandelsausschluss bleiben allgemein jeweils lediglich Verkaufsstellen und Ausstellungsflächen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe, da es sich hierbei nicht um Einzelhandel im engeren Sinne handelt.

Darüber hinaus erfolgt eine konkret definierte **Ausnahmeregelung für Imbissstuben und Kioske** mit höchstens 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u.a.

nahversorgungsrelevanten Sortimente, die zu Tragen kommen kann, sofern diese Betriebe zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen dienen. Damit soll eine ausreichende Pausenversorgung der Arbeitnehmer in dem großflächigen Gebiet ermöglicht werden, weite Fahrten dafür sollen damit strukturell vermieden werden können.

Eine weitere Ausnahmeregelung wird nur für untergeordneten, betriebsbezogenen Einzelhandel im Rahmen des sogenannten „**Handwerkerprivilegs**“ definiert. Dieser Einzelhandel ist als untergeordnet anzusehen, wenn er eine Größe von höchstens 10 % der zugehörigen Betriebsfläche, maximal jedoch 800 m², nicht überschreitet. Er kann ggf. zugelassen werden, um den Bedürfnissen von Handwerksbranchen entgegenzukommen, die naturgemäß einen gewissen, untergeordneten Verkauf an den Endverbraucher umfassen. Als Beispiel kann z.B. der Verkauf von Beschlägen o.ä. in einem Tischlerbetrieb genannt werden.

4.1.2 Eingeschränktes Industriegebiet

Die grundlegende Beschränkung in den verbleibenden Flächen des Industriegebiets liegt in der neu eingeführten Gliederung nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK). Damit wird auf die sichere Gewährleistung der Lärmschutzbelange der umgebenden Wohnsiedlungsbereiche bei gleichzeitiger angemessener Berücksichtigung der betrieblichen Belange am bestehenden Gewerbe- und Industriestandort abgezielt. Die Planungssicherheit soll für beide Seiten erhöht werden.

Trotzdem die schalltechnische Bearbeitung gezeigt hat, dass zum Teil vergleichsweise nur sehr niedrige und insbesondere für die Nachtzeit teilweise keine LEK festgesetzt werden können, erfolgt für den allergrößten Teil des Plangebiets weiterhin eine Festsetzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Das verbleibende Industriegebiet umfasst dabei alle Flächen, für die eine Lärmkontingentierung vorgenommen wird. Ausgenommen bleiben lediglich die oben erläuterten künftigen Gewerbegebietsflächen, deren Abstufung argumentativ in Anlehnung an Formulierungen der BauNVO erfolgt.

Die Zulassung des größeren Nutzungsspektrums des Industriegebiets muss hier weiterhin möglich sein, da es sich im Bestand bereits zu großen Teilen um Betriebe handelt, die insgesamt bzw. in einzelnen Anlagen nur innerhalb eines Industriegebiets errichtet und betrieben werden können (i.W. Betriebe und Anlagen nach der 4. BImSchV). Diesen Betrieben kann im Rahmen der vorliegenden Planung auf keinen Fall die generelle planungsrechtliche Grundlage entzogen werden, auch wenn künftig auf einigen Flächen nur noch ein teilweise stark eingeschränktes Lärmemissionspotenzial ausgeschöpft werden kann. Auf Grundlage der historischen Siedlungsentwicklung und der aus heutiger Sicht teils unzureichenden planungsrechtlichen Grundlagen der Ursprungspläne ist an dem Gesamtstandort und in seinem Umfeld trotz geltenden Planungsrechts eine verschärfte und großräumige Gemengelage entstanden.

Es handelt sich somit um eine städtebauliche Zwangslage, in der ein Interessenausgleich zwischen den jeweils für sich legal entstandenen, konkurrierenden Nutzungen die kommunale Bauleitplanung vor besondere Anforderungen stellt. Daher wird hier die gewählte Vorgehensweise für richtig und angemessen erachtet. Festzuhalten ist, dass die Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Im Rahmen künftiger Weiterentwicklungen im Bestand sowie auch auf noch verbliebenden Freiflächen,

sind die nun für den Gesamtstandort konkret definierten Anforderungen des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt geht davon aus, dass der heutige Stand der Lärminderungstechnik inklusive entsprechender Ausrichtungen der Betriebsabläufe den Unternehmen in den allermeisten Fällen ausreichende Möglichkeiten bietet, diese Anforderungen auch in wirtschaftlich tragbarer Weise umzusetzen.

Die Planung - und insbesondere das in der örtlich gegebenen städtebaulichen Zwangslage gewählte Lärmemissionskonzept - steht der Zweckbestimmung von Industriegebieten, die nach BauNVO *„ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (dienen)“*, nicht entgegen. Zum einen weil der Schallgutachter dargelegt hat, dass eine industrielle Nutzung z.B. als Produktion in geschlossenen Hallen o.ä. selbst auf den Flächen, denen nachts ein Lärmkontingent von 0 dB(A) zugewiesen ist, weiterhin möglich ist und lediglich Lieferverkehr weitestgehend in die Tagzeit zu legen sein wird. Die Verwaltung folgt dieser Einschätzung. Sie ist auch durch entsprechende schalltechnische Nachweise in derzeit durchgeführten Genehmigungsverfahren für Energiegewinnungsanlagen an anderer Stelle der Halberstädter Straße bestätigt worden. Zum anderen auch, weil dies nur einen untergeordneten Teil der GIN-Flächen des Plangebiets betrifft. Es handelt sich um rd. 42 ha des insgesamt rd. 164 ha großen Industriegebiets. Ein unzulässiger „Etikettenschwindel“ liegt daher trotz teils erheblicher Einschränkungen in Bezug auf Geräuschemissionen nicht vor.

Die vorgenommene schalltechnische Gliederung wird in den folgenden Kapiteln im Einzelnen näher erläutert und begründet.

Eine zusätzliche **Gliederung anhand der „Abstandsliste NRW“** ist auch im Bereich der künftig durch LEK gegliederten Flächen des ursprünglichen Industriegebiets im planungsrechtlichen Bestand nicht gegeben und soll hier ebenfalls im Rahmen der vorliegenden Planung nicht eingeführt werden. Hierzu wird ergänzend auf Kapitel 4.2.2 verwiesen.

Neben der Einführung der Lärmemissionskontingentierung werden auch im Industriegebiet anhand der aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt für den Standort weitere einzelne Nutzungsbeschränkungen auf Grundlage des § 1(5,6 und 9) BauNVO getroffen. Aufgrund des Standorts, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt wird diese Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auch hier für vertretbar gehalten. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Diese Nutzungen werden insgesamt ausgeschlossen, da sie in dem großräumigen Industriegebiet und gegenüber den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets noch deutlicher außerhalb des Kernstadtbereichs gelegen, städtebaulich nicht gewünscht sind. Nutzungen der Freizeitgestaltung, Religion und Kultur sowie Nutzungen mit sozialem bzw. gesundheitlichen Zweck werden im Kern des schon im Bestand i.W. durch Produktions-, Logistik- und ähnliche Betriebe geprägten Standorts strukturell nicht für sinnvoll erachtet.

- **Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche Betriebe**

Bordelle und ähnliche Betriebe werden auch im eingeschränkten Industriegebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Neuordnung und Weiterqualifizierung des

bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts für eigentliche Industrie- und Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe auch im Kernbereich des Industriegebiets zudem ein ggf. möglicher Imageverlust.

Es wird zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass Vergnügungsstätten und Kinos nach den Klarstellungen der BauNVO 90 im Industriegebiet generell nicht zulässig sind. Zur Verdeutlichung erfolgt hier dennoch ebenfalls explizit ein entsprechender Ausschluss. Hintergrund ist, dass mit solchen Nutzungen erfahrungsgemäß ein „Trading-Down-Effekt“ für das Gebiet einhergeht bzw. zu befürchten ist. Auch hierzu ist ebenfalls anzumerken, dass der vom multifunktionalen sowie Wohnsiedlungsbereich deutlich abgesetzte Standort am Rand außerhalb der eigentlichen Wohnsiedlungsbereiche für derartige zentral unterzubringende Nutzungen städtebaulich nicht als geeignet angesehen wird.

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung**

Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden aus den o.g Gründen auch im Industriegebiet nur ausnahmsweise, unter der Bedingung der Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsregeln für Werbeanlagen zugelassen.

- **Tankstellen**

Analog zum Ausschluss von Tankstellen im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt ein entsprechender Ausschluss – ausgenommen Betriebstankstellen – auch im Industriegebiet.

- **Gebäude für freie Berufe**

Zusätzlich erfolgt im Industriegebiet der Ausschluss von Gebäuden für freie Berufe. Diese sollen mit dem einhergehenden speziellen Ruhebedürfnis an dem insbesondere durch Produktion und Logistik geprägten Standort nicht angesiedelt werden. Ausdrücklich zulässig bleiben jedoch Räume für freie Berufe, die insbesondere z.B. für spezialisierte Ingenieurbüros in Zuordnung zu entsprechenden Produktionsbetrieben sinnvoll sein können.

- **Einzelhandel**

Auch im Hinblick auf den Einzelhandel gelten in Bezug auf den weitgehenden Einzelhandelsausschluss für die weiterhin als Industriegebiet festgesetzten, überwiegenden Teile des Plangebiets die gleichen Gründe, wie bereits bezüglich des eingeschränkten Gewerbegebiets dargelegt. Wesentliche Zielsetzung ist auch hier die bestimmungsgemäße Nutzung durch Unternehmen, z.B. insbesondere durch Produktionsbetriebe sowie die Lenkung des Einzelhandels in die durch das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.3 Gliederung des Industriegebiets nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Im Plangebiet soll für den verbleibenden, überwiegenden Teil des seit Jahrzehnten bestehenden Industriegebiets aus den oben dargelegten Gründen zusätzlich eine schalltechnische Gliederung nach Lärmemissionskontingente (LEK) erfolgen. Die Kernziele sind dabei einerseits die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Potentiale für eine adäquate Industrie- und Gewerbebebauung rechtlich zu sichern und einer weiteren Wirkung des sogenannten „Windhundprinzips“ entgegenzuwirken sowie andererseits aber auch die Belange der in der Umgebung ansässigen Wohnbevölkerung angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich dabei in einem Spannungsfeld: Die nächstgelegenen, rechtskräftig festgesetzten Wohngebiete liegen im Norden, nur durch die Trasse der B 64 abgesetzt, unmittelbar benachbart. Im Südwesten in Richtung Nordborchen beträgt der Abstand rd. 450 m. Das große Gebiet spannt sich somit fast vollständig zwischen den zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichen der Kernstadt Paderborn und des Borchener Ortsteils Nordborchen auf. Die Schutzansprüche insbesondere dieser umfassenden Wohnsiedlungsbereiche sind durch die vorliegende Planung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist der Umgang mit einem angrenzenden betriebsbezogenen Wohnstandort an einem Gewerbebetrieb auf Borchener Gebiet zu klären, ebenso wie der Umgang mit bislang nicht genehmigten Wohnnutzungen im Bereich der ehemaligen Kaserne des Militärflugplatzes Paderborn. Diese weist mit ca. 70 gemeldeten Personen ein erhebliches Gewicht auf.

Bei der ursprünglichen Planung im Norden des Gebiets sind diese Aspekte vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des einfachen B-Plans Nr. 1 Anfang der 1960er Jahre gegebenen städtebaulichen Grundsätze nicht berücksichtigt worden. Gegebenenfalls war man zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Zäsur durch die B 64 für eine angemessene Trennung der hier gleichzeitig überplanten Wohn- und Industriegebiete ausreichen würde. In der Folgezeit stand vom Ende der 1970er Jahre bis Anfang der 2000er Jahre die möglichst restriktionsfreie Weiterentwicklung des vorgeprägten gewerblich-industriellen Standorts im Vordergrund. In Analogie zum alten B-Plan Nr. 1 wurden keine Festsetzungen in Bezug auf nachbarliche Immissionsschutzbelange aufgenommen. Der Standort hat sich somit seit seinem Ursprung im Rahmen des heute sogenannten „Windhundprinzips“ entwickelt. Erst in den letzten Jahren hat sich anlässlich des umstrittenen Vorhabens der Ansiedlung eines Heizkraftwerks im nördlichen Teil der Halberstädter Straße sowie weiterer emissionsträchtiger Vorhaben gezeigt, dass die weitere, insbesondere schalltechnisch ungesteuerte Fortentwicklung des Gebiets zu verschärften Immissionsschutzkonflikten mit der Nachbarschaft sowie zu einer erheblich mangelnden Planungssicherheit der Unternehmen im Gebiet führt.

Dies wird auch dadurch bestätigt, dass für mehrere Betriebe insbesondere im Norden des Plangebiets seitens der Genehmigungsbehörden bereits Lärmminierungsplanungen angeordnet wurden. Und dies ohne dass dadurch in der Nachtzeit in den nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete erreicht werden konnte. Auch dies bestätigt das Vorhandensein einer verschärften Gemengelage.

Heute wird das nunmehr im Norden seit schon rd. 50 Jahren und in dem überwiegenden südlichen Teil seit ebenfalls bereits rd. 35 Jahren rechtskräftig überplante Industriegebiet im Geltungsbereich Nr. 280 durch rd. 55 ansässige Betriebe genutzt. Verteilt im Gebiet sind darüber hinaus noch einzelne, bislang nicht ausgeschöpfte räumliche Entwicklungspotenziale vorhanden. Die weitere möglichst gute Ausnutzung des vorhandenen gewerblich-industriellen Standorts unter sicherer Berücksichtigung der nachbarlichen Immissionsschutzbelange besitzt hier deshalb besonderes Gewicht. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist zu gewährleisten, dass an den umgebenden Immissionsorten nur zumutbare Immissionen einwirken.

Um den gewerblich-industriellen Entwicklungserfordernissen in dem bestehenden Siedlungsbereich künftig angemessen zu begegnen, ist die Zuordnung zureichender

Geräuschkontingente im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich. Auch wenn der Umfang der zu verteilenden Kontingente mit Blick auf die benachbarten Wohnnutzungen dabei nur tags in gewissem Umfang über die schalltechnische Ausschöpfung im Bestand hinaus gehen kann, wird diese Vorgehensweise als sinnvoll und notwendig erachtet, um für die vor Ort bestehenden und sich künftig neu ansiedelnden Unternehmen in der komplexen örtlichen Situation eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen.

Diese abwägende Gewichtung der unterschiedlichen Belange der benachbarten Wohnbevölkerung und der im Gebiet ansässigen Betriebe unter Berücksichtigung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme kann nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung erfolgen. Dies beinhaltet insbesondere die abwägende Festlegung der Zumutbarkeitsgrenze für Immissionen bzw. des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs des jeweiligen Immissionsorts als Grundlage für die Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan. Die Genehmigungsbehörden haben einerseits die Schallkontingentierung als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu beachten, andererseits die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens eigenständig zu prüfen. Dies umfasst insbesondere auch die Festlegung der jeweiligen Zumutbarkeitsgrenze für Immissionsbelastungen eines Immissionsorts. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Gemeinde jedoch davon ausgehen, dass die bei Gemengelagen – wie hier – vorzunehmende Mittelwertbildung sowohl bei der abwägenden Betrachtung durch die Gemeinde als auch bei der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzunehmenden Bewertung durch die Genehmigungsbehörde letztlich zu einem einheitlichen Ergebnis führt.

Die letztlich festgesetzten Lärmkontingente sind dem Bebauungsplan selbst zu entnehmen, die Herleitung wird im Kapitel 4.2 unten detailliert begründet.

4.1.4 Sondergebiet SO „Gewerbe- und Dienstleistungspark“

Im Bereich der ehemaligen Kaserne an der Dessauer Straße ist im tatsächlichen örtlichen Bestand eine besondere Situation gegeben, die sich neben dem baulichen Bestand der verbliebenen Kasernengebäude auf einen speziellen Nutzungs-Mix bezieht.

Der Bereich umfasst die Gebäude und Grundstücke der ehemaligen Kaserne, die kurz vor dem II. Weltkrieg Mitte der 1930er Jahre bei dem Umbau des Paderborner Fliegerhorsts zum Militärflugplatz südlich der heutigen Abzweigung der Halberstädter Straße aus der Borchener Straße errichtet worden ist. Er ist baulich deutlich durch die verbliebenen, kleinteiligen Kasernengebäude geprägt, die eine U-förmige Aufstellung aufweisen. In dem inneren ehemaligen Hofbereich sind später Garagen sowie vor einigen Jahren ein Lebensmitteldiscounter entstanden. Hier hat sich auf der unzureichenden planungsrechtlichen Grundlage des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 eine kleinteilige Nutzungsmischung entwickelt, die nicht der planungsrechtlichen Ausweisung eines Industriegebiets entspricht. Neben dem Discounter und den Garagen handelt es sich um Verwaltungsnutzungen, Wohnungen für Personen, die keinen Zugang zum sonstigen Wohnungsmarkt haben, ein ambulantes Kinderhospiz und weitere Nutzungen mit gesundheitlichem Zweck sowie einen Sex-Club. Aufgrund des in sich geschlossenen baulichen Ensembles handelt es sich um ein abgegrenztes Kleinquartier, welches bislang nicht zu städtebaulichen Spannungen geführt hat. Ebenfalls aufgrund der kleinteiligen historischen Baulichkeiten ist hier auch langfristig keine tatsächliche industrielle Nutzung zu erwarten. Die bestehende, gewichtige Wohnnutzung mit rd. 70 gemeldeten Personen ist jedoch bislang nicht genehmigt.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob im Sinne der Planungsziele eine Anpassung der planungsrechtlichen Ausweisung an die tatsächlichen Verhältnisse in dem Kleinquartier erforderlich bzw. möglich ist oder ob eine Entfernung der heute gebietsfremden Nutzungen sinnvoll bzw. zwingend erforderlich ist. Im zweiten Fall wären für diese Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Alternativstandorte zu identifizieren. Der vorhandene Standort ist abgesehen von der direkten Nachbarschaft zu Industriebetrieben aber auch für die gesundheitsbezogenen Nutzungen sowie die Wohnungen für den besonderen Nutzerkreis vergleichsweise gut geeignet:

- Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist im Quartier selbst durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter gegeben.
- Die Haltestelle Mönkeloh der Linie 3 des PaderSprinters liegt unmittelbar an der Dessauer Straße, somit ist auch über den ÖPNV eine gute Anbindung an die Innenstadt und das restliche Stadtgebiet gegeben.
- Der Naherholungsbereich um das Waldstadion am Querweg ist fußläufig über die Straße Am Atlaswerk in einer Entfernung von rd. 1,0 – 1,5 km zu erreichen.

Auch führt die Lage des bestehenden Sex-Clubs in diesem gut erreichbaren eigenständigen Kleinquartier nicht zu den negativen Auswirkungen wie sie in den anderen Teile des Plangebiets bei der Ansiedlung einer solchen oder ähnlichen Nutzung zu befürchten sind.

Die schalltechnische Bestandsaufnahme und die weitere Lärmkontingentierung haben gezeigt, dass eine restriktiv an den örtlich vorhandenen Bestand angelegte Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen im vorliegenden Fall möglich ist, ohne dass sich für die benachbarten Industriegebietsflächen zusätzliche Beschränkungen ergeben, sofern für die Nachtzeit eine Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude durch bauliche Schutzvorkehrungen gewährleistet wird (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, bestimmte Schalldämmmaße der Außenbauteile, insbesondere der Fenster). Dies liegt in dem Umstand begründet, dass sich die Beschränkungen im Industriegebiet unter Berücksichtigung des nördlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnsiedlungsbereichs so auswirken, dass unter der o.g. Voraussetzung für die Nachtzeit dort tags in Bezug auf den Gewerbelärm bereits gesunde Wohnverhältnisse vorbereitet werden. Der Schallgutachter hat diesbezüglich bestätigt, dass aus der Zuordnung des I4 zu bestimmten Betriebsflächen keine größeren Anforderungen bei der entsprechenden Berücksichtigung des I4 entstehen, als sie sich bereits durch die Berücksichtigung der außerhalb gelegenen Leit-Immissionsorte in den Wohnsiedlungsbereichen ergeben würden. Aus diesem Zusammenhang heraus ist herauszustellen, dass der „Leit-Immissionsort I4“ für die zugeordneten Flächen wie ein „Kontrollpunkt“ zu charakterisieren ist. Die Verwaltung folgt dieser Bewertung.

Somit soll der Bereich daher in seinem heutigen Nutzungsspektrum restriktiv gesichert werden. Eine weitere Ausweitung insbesondere der Wohnfunktion darf damit im Sinne der Planungsziele nicht erfolgen. Aus diesem Grund kommt eine Festsetzung als Mischgebiet generell nicht in Frage. Anstatt dessen ist das Quartier als **Sondergebiet SO „Dienstleistungs- und Gewerbepark“ gemäß § 11 BauNVO** ausgewiesen worden. Die insbesondere bislang gebietsfremden Nutzungen – Wohnen, Lebensmittelmarkt, gesundheitliche Zwecke und Sex-Club – werden dabei nur als Ausnahme zugelassen, um die grundsätzliche gewerbliche Ausrichtung der zukünftigen Weiterentwicklung des Teilquartiers zu bekräftigen. Daraufhin unterscheidet

sich das Gebiet durch die Ausnahmeregelungen zu diesen Nutzungen wesentlich von einem Gewerbegebiet, so dass die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich ist. Der gewerbliche Schwerpunkt bleibt jedoch gewahrt.

Für die Wohnnutzungen sind als Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung die o.g. baulichen Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 konkret definiert worden. Auf das folgende Kapitel 4.2 Immissionsschutz wird zu den detaillierten Erläuterungen verwiesen. Mit den getroffenen Regelungen kann die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei Anwendung der Ausnahmeregelung zur bestehenden Wohnnutzung hinreichend gesichert werden.

Es ist festzuhalten, dass kein Anspruch auf die Anwendung der Ausnahmeregelung besteht. Die Stadt wird entsprechende Anträge hier vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zum Industriegebiet restriktiv prüfen. Grundvoraussetzung für eine mögliche Genehmigung wird dabei der Nachweis und die Durchführung der letztlich festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen durch den Antragsteller sein. Auch weil von einer schützenswerten Nachtnutzung im Außenraum nicht auszugehen ist, wird die im Bestand und aufgrund der gewählten Lärmemissionskontingentierung weiterhin gegebene Überschreitung der Nacht-Orientierungs- bzw. Nacht-Richtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der zwingend vorgegebenen baulichen Schutzmaßnahmen hier für vertretbar erachtet. Der ausreichende bauliche Selbstschutz ist nach den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zwingende Voraussetzung für die Legalisierung der bestehenden, gewichtigen Wohnnutzung. Entsprechend der Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung werden damit gesunde Wohnverhältnisse beim Verbleib der bislang ungenehmigten Wohnnutzung an dem Standort sicher gewahrt.

Die Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohnen im Freien (Terrassen, Balkone etc.) ist an dem industriegeprägten Standort und mit Blick auf die benachbarte, übergeordnete Borchener Straße am Standort selbst nur in den Innenhof der U-förmig aufgestellten alten Kasernengebäude hinein möglich. In der besonderen örtlichen Situation wird das als hinnehmbar angesehen. Dies insbesondere auch aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des wichtigen städtischen Naherholungsbereichs um das Waldstadion in rd. 1,0 km – 1,5 km Entfernung.

Zur Entscheidung über die Ermöglichung der Genehmigungsfähigkeit der vor Ort vorhandenen Wohnnutzungen ist noch Folgendes auszuführen:

Ein Alternativstandort mit ähnlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen (s.o.) ist der Verwaltung im Stadtgebiet nicht bekannt. Eine Verlagerung der gebietsfremden Nutzungen würde somit in wesentlichen Punkten nicht zu einer Verbesserung der Situation für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Teilquartiers der alten Kaserne führen.

Nach Befragung des städtischen Fachamts ist dazu festzuhalten, dass es sich bei den Bewohnern in der Dessauer Straße nicht um Obdachlose oder Asylsuchende handelt. Eine Unterbringung in den städtischen Immobilien für Obdachlose und Asylsuchende ist somit weder zumutbar noch überhaupt möglich.

Über andersartige Einrichtungen – namentlich Mietwohnungen – verfügt die Verwaltung nicht. Das Erfordernis, ein entsprechendes städtisches Ausweich-Angebot an anderem Standort zu schaffen sieht die Verwaltung aufgrund der oben geschilderten Möglichkeit, die vorhandene Nachbarschaft im Bestand ausreichend zu berücksichtigen, nicht.

Darüber hinaus stellt das OVG Münster in der Begründung zum Urteil vom 27.03.2009 (7 D 103/08.NE) zur Veränderungssperre für das Plangebiet Nr. 280

fest: „Darüber hinaus kann gerade eine vorhandene, wenngleich derzeit illegale Nutzung, Veranlassung für die Prüfung sein, ob sie durch entsprechende Bebauungsplanung legalisiert werden soll [...] Die vorgenannten Ziele können es ohne weiteres rechtfertigen, auch bereits bebaute Bebauungsplanbereiche mit entsprechenden Festsetzungen zu überplanen. [...] Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge ist die auf § 1(4) BauNVO gestützte Gliederung eines Gewerbe- und Industriegebiets durch die Festsetzung von Emissionskontingenten grundsätzlich zulässig. Ebenso ist es nicht aus Rechtsgründen zu beanstanden, wenn die Antragsgegnerin für solche Bereiche, in denen sich nicht in einem Industriegebiet zulässige Nutzungen gewissen Gewichts tatsächlich entwickelt haben, die Ausweisung von Gewerbe- oder Mischgebieten erwägen will.“

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der unterschiedlichen privaten Belange unter- und gegeneinander erachtet die Stadt die gewählte Vorgehensweise somit aus den oben dargelegten Gründen als sinnvoll, angemessen und folgerichtig. Sie erachtet mit der Regelung eine sinnvolle und allseits vertretbare Lösung für die im gegebenen Bestand aufeinandertreffenden Interessen aller Betroffenen in der komplexen und schwierigen örtlichen Situation zu sichern. Nach intensiver Prüfung können mögliche Alternativen, wie z.B. die Aufstellung eines Sozialplans oder die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, diese Interessen hier nach Auffassung der Verwaltung nicht sinnvoller oder besser berücksichtigen. Da es im vorliegenden Fall möglich ist, die vorhandene, bislang nicht genehmigte, mit fast 70 gemeldeten Personen jedoch gewichtige Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ohne die umgebenden Industriegebietsflächen zusätzlich zu beschränken, scheiden aus Sicht der Verwaltung hier alle denkbaren und sinnvollen Alternativen aus. Die Verpflichtung zu einer Umsiedlung würde in der festgestellten örtlichen Situation deutlich über das Ziel hinausschießen.

In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen ist eine Sondersituation mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Dessauer Straße gegeben. Dieser ist Bestandteil des Einzelhandels-Sonderstandorts „Frankfurter Weg“. An diesem Sonderstandort soll der Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegen. Bestehende Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz, der Anteil dieser Sortimente soll aber grundsätzlich nicht ausgeweitet werden. Vor diesem Hintergrund wird der vorhandene Markt im Bestand auch planungsrechtlich berücksichtigt und als Ausnahme im Sondergebiet SO zugelassen, Erweiterungsoptionen werden aber nur bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Auf diese Weise erachtet die Stadt die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch an dieser Stelle angemessen umzusetzen.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1 Schallschutz

a) Herangehensweise

Die Situation im Plangebiet Nr. 280 und seinem Umfeld ist zum einen stark durch das i.W. unvermittelte Aufeinandertreffen von seit Jahrzehnten bestehenden konkurrierenden Nutzungen geprägt. In der historischen Siedlungsentwicklung in der Vor- und Nachkriegszeit sind insbesondere im Norden große Wohnsiedlungen nach dem II. Weltkrieg in direkter Nähe des heute noch bestehenden Zementwerks aus den 1920er Jahren angesiedelt worden. Bei der Erstaufstellung des einfachen Be-

bauungsplans Nr. 1 bestanden diese Wohnsiedlungsbereiche schon, sie sind ebenfalls in diesen Plan einbezogen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ursprünge für die heute zu bewältigende Immissionssituation sind somit vor vielen Jahrzehnten zu einer Zeit gelegt worden, in der die Immissionsschutzbelange der Wohnbevölkerung noch ein erheblich geringeres Gewicht hatten, als heute. Auch haben sich die technischen und rechtlichen Grundlagen für die Bewertung und Bewältigung des Immissionsschutzes seitdem erheblich weiterentwickelt.

Zum anderen sind einzelne spezielle Nutzungssituationen im nördlichen Abschnitt im Inneren des Plangebiets zu bewältigen, die zum Teil ebenfalls aus dieser historischen Siedlungsentwicklung herrühren und zum Teil auch aus der jüngeren Entwicklung auf Grundlage der aus heutiger Sicht unzureichenden planungsrechtlichen Grundlage für an den Siedlungsbereich direkt anschließende Industriegebietsflächen.

Als Bewertungsgrundlage für eine Lösung der daraus resultierenden städtebaulichen Situation war dabei neben der allgemeinen städtebaulichen Bestandsaufnahme insbesondere eine sehr intensive und detaillierte Bestandsaufnahme der schalltechnischen Situation vorzunehmen (Schallgutachten, Teil A).

Im nächsten Schritt ist die schalltechnische Vorbelastung aus den weiteren gewerblich-industriellen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets Nr. 280 hinzuaddiert worden. Der Schallgutachter geht dabei in Bezug auf zwei Tierhaltungsbetriebe außerhalb des Plangebiets im Norden von Nordborchen (Hähnchenmast und Pferdeponen sowie Schweinemast) davon aus, dass die schalltechnischen Vorbelastungen aus diesen Betrieben im Vergleich zu der sonstigen Vorbelastung (Betriebe des Autohofs, Spedition Hartmann etc.) nicht relevant sind. Im Vergleich zu den gewerblich-industriell geprägten Geräuschvorbelastungen aus den Gebieten der Bebauungspläne Nr. W 223 und Nr. W 225 sind die Pegel durch die Tierhaltungsbetriebe aus Sicht des Schallgutachters nicht geeignet, die Lärmemissionskontingentierung für das Plangebiet Nr. 280 maßgeblich zu beeinflussen. Eine nähere Betrachtung dieser Betriebe im Rahmen der Aufnahme der Vorbelastung ist somit nicht als notwendig erachtet worden. Die Verwaltung schließt sich dieser Beurteilung an.

Weiterhin wurden die festgestellten Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet Nr. 280 durch flächenbezogene Lärmemissionskontingente abgebildet. Damit wurde eine Bewertungsgrundlage in Bezug auf den Grad der bisherigen Ausschöpfung des Lärmemissionspotenzials im Plangebiet geschaffen (Schallgutachten, Teil B).

Auf dieser Grundlage sind die Abwägungsspielräume für die Belastung der umgebenden Wohnnutzung einerseits und die Begrenzung der Schallemissionsspielräume im bestehenden Industriegebiet andererseits diskutiert worden. Das noch zu verteilende Lärmemissionspotenzial wurde definiert und im Kontingentierungskonzept umgesetzt (Schallgutachten, Teil B - Ergänzung).

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte haben sich ergänzende Fragestellungen zu einzelnen schalltechnischen Aspekten ergeben, die in mehreren Ergänzungsschreiben des Schallgutachters behandelt wurden.

Auf das Schallgutachten und die Ergänzungsschreiben selbst wird ergänzend ausdrücklich verwiesen.³

Die durchgeführten Untersuchungen und Überlegungen dienen der Erlangung angemessener Grundlagen für die Beurteilung der im Umfeld des Plangebiets noch hinzunehmenden Lärmbelastungen sowie für die Bestimmung und Kontingentierung der verbleibenden schalltechnischen Entwicklungsspielräume. Die schalltechnische Bearbeitung und Planung verfolgt das Ziel, mögliche Konflikte im Hinblick auf eine Orientierungs- bzw. Richtwertüberschreitung durch den Bestand bzw. umzusetzende Weiterentwicklungen, auch auf den derzeit noch freien Flächen innerhalb des Plangebiets, aufzuzeigen und zu vermeiden.

b) Zu betrachtende Immissionsorte

Vorgehensweise im Allgemeinen

Die zu betrachtenden **Immissionsorte im Umfeld des Plangebiets** waren unproblematisch festzustellen. Der mit dem Bebauungsplan Nr. 280 gefasste gesamte Industrie- und Gewerbestandort östlich der Borchener Straße erstreckt sich fast vollständig auf den Raum zwischen dem südlichen Siedlungsrand von Paderborn und dem nördlichen Ausläufer der Ortslage Nordborchen. Die ausschlaggebenden Immissionsorte befinden sich somit an den nördlichen und südwestlichen „Polen“ des Geltungsbereichs Nr. 280 in den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen. Südwestlich schließt darüber hinaus der heute selbst intensiv gewerblich genutzte Buchenhof an, hier ist eine betriebsbezogene Wohnnutzung gegeben. Die ansonsten regionaltypische Streubebauung im Außenbereich spielt im Umfeld des vorliegenden Plangebiets keine weitere Rolle.

Größere Schwierigkeiten hat die **Ermittlung und Bewertung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des heutigen Geltungsbereichs Nr. 280** mit sich gebracht. Planungsrechtlich zeigt sich die Situation hier zwar zunächst eindeutig, die gesamten Baugebietsflächen sind durchgängig auf Grundlage des einfachen B-Plans Nr. 1 (1963) sowie des B-Plans Nr. 62 (1977) und seiner Änderungen als Industriegebiet festgesetzt.

Der alte, sehr rudimentäre, einfache B-Plan Nr. 1 besteht zum einen aus einer Planzeichnung, die eher den Charakter eines Flächennutzungsplans aufweist und sich über den größten Teil des damals bebauten Stadtgebiets erstreckt. Zum Anderen gelten 1971 letztmals geänderte textliche Festsetzungen. Diese beinhalten bereits einen weitgehenden Einzelhandelsausschluss für alle in dem Plan festgesetzten typisierten Baugebiete nach BauNVO (mit Ausnahme von Kerngebieten). Weitere Konkretisierungen wurden in Bezug auf die bauliche Nutzung damals nicht vorgenommen. Für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete erfolgten auch keine Festsetzungen in Bezug auf die Nutzungsmaße, die überbaubare Flächen etc. Verkehrsflächen sind im gesamten Plan weder zeichnerisch noch textlich festgesetzt.

Mit dem B-Plan Nr. 1 wurden einzelne, schon vor dem II. Weltkrieg bestehende Wohnnutzungen überplant, die z.T. weiterhin vorhanden sind. Außerdem wurden Ende der 1960er Jahren zusätzliche Wohnnutzungen als „Arbeiterwohnheime“ angesiedelt, die aus heutiger Sicht nicht als betriebsbezogene Wohnnutzungen zu be-

³ Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Paderborn (Teile A, B und B – Ergänzung), AKUS GmbH Bielefeld, Dezember 2010/Februar 2011 sowie Ergänzungsschreiben (BER-11 1087 01 – 05), AKUS GmbH Bielefeld, Juni 2011

trachten wären. Darüber hinaus hat sich in dem baulich speziell geprägten Bereich der alten Kaserne um die Dessauer Straße auch in jüngerer Zeit ein Nutzungsmix entwickelt, der u.a auch schutzwürdige Nutzungen enthält. Für diese liegen jedoch keine Genehmigungen vor.

Auch im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 62 war zunächst fraglich, ob es sich bei allen im Rahmen der Ortsaufnahme vorgefundenen Wohnnutzungen um betriebsbezogene Nutzungen handelt. Dies hat sich dort jedoch jeweils bei der Überprüfung der Genehmigungsstände bestätigt.

Die Prüfung hat somit gezeigt, dass insbesondere in dem Teil des vorliegenden Plangebiets, der bislang auf Grundlage des einfachen B-Plans Nr. 1 zu beurteilen ist, bereits bei dessen Ertaufstellung eine Gemengelage bestand, die mit der Planung nicht bereinigt worden ist bzw. die sich in der Folgezeit teils verschärft hat.

Die Ergebnisse der Aufnahme der schutzwürdigen Nutzungen sind unter Beteiligung der städtischen Fachämter, des Schallgutachters und des Planungsbüros und Hinzuziehung eines Juristen intensiv diskutiert worden. Letztlich sind innerhalb des Plangebiets Nr. 280 zwei sehr unterschiedliche Situationen zum Einen für den Bereich Borchener Straße und Am Atlaswerk und zum Anderen für den Bereich Dessauer Straße herausgearbeitet worden, die unten näher dargelegt werden.

Die konkreten zu betrachtenden Aufpunkte wurden auf Grundlage der dargelegten Prüfungen und Planungsüberlegungen durch den Schallgutachter letztlich definiert. Der Gutachter hat dann jeder aufgenommenen Betriebs- bzw. verbliebenen Freifläche denjenigen dieser maßgeblichen Immissionsorte zugeordnet, an dem sie den höchsten Schallimmissions-Anteil hat. Nach den Ausführungen des Schallgutachters dient diese Vorgehensweise in dem flächenhaft sehr großen und durch viele Betriebe geprägten Plangebiet dazu, auch bei Anwendung der DIN 45691, welche vereinfachend auf die Berücksichtigung von Bodendämpfungen, meteorologischen Dämpfungen etc. verzichtet, zu einer realistischen und belastbaren Lärmkontingentierung dadurch zu kommen, dass die festgesetzten LEK über die sich daraus ergebenden LIK die ermittelte Lärmbelastung der vorhandenen Betriebe abbildet. Durch diese Vorgehensweise reduziert sich auch im jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren der Aufwand des schalltechnischen Nachweises zur Einhaltung der LEK auf den für den jeweiligen Betrieb kritischsten Immissionsort.

Zur Klarstellung benutzt der Schallgutachter daraufhin den Begriff „Leit-Immissionsorte“, der auch im Folgenden entsprechend verwandt wird. Die Vorgehensweise entspricht der geübten Praxis in Genehmigungsverfahren, einzelne Immissionsorte stellvertretend für die Wohnnachbarschaft zu benennen. Damit folgt das Konzept der Leit-Immissionsorte der Ziff. 2.3 der TA Lärm, nach der der maßgebliche Immissionsort derjenige Ort im Einwirkungsbereich einer Anlage ist, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Wörtlich heißt es in der TA Lärm: [...] *„der maßgebliche Immissionsort ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach dieser technischen Anleitung vorgenommen wird.“* Kurz gesagt: Ein „Leit-Immissionsort“ ist für die diesem Immissionsort zugeordneten Betriebe der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm.

Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet Nr. 280 spannt sich auf der Ostseite entlang der Borchener Straße auf. Im Norden schließt es dabei nur durch die B 64 abgesetzt an bestehende all-

gemeine Wohngebiete entlang der parallel zur Bundesstraße verlaufenden Stephanusstraße und des Königsbuscher Wegs an.

Im Südwesten beginnt mindestens rd. 450 m entfernt ein fingerartig in die Landschaft ausgedehnter Siedlungsteil von Nordborchen, der vor Ort den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets aufweist bzw. z.T. auch entsprechend überplant ist.

Unmittelbar südlich schließt auf Borchener Gebiet der Buchenhof an, der selbst teils intensiv gewerblich genutzt wird sowie auch eine betriebsbezogene Wohnnutzung aufweist.

Wohnnutzungen und sonstige schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

• Borchener Straße und Am Atlaswerk

Entlang der Borchener Straße bestehen im nördlichen Bereich neben einem betriebsgebundenen Wohnhaus mehrere weitere Wohnnutzungen. Es handelt sich um einzelne Gebäude aus der Vorkriegszeit, für die der Verwaltung keine ursprünglichen Genehmigungsunterlagen mehr vorliegen. Allerdings ist hier durch Genehmigungen vom Ende der 1960er Jahre über Veränderungen an den Heizungsanlagen dokumentiert, dass Wohnungen bestehen.

Ein weiteres Gebäude an der Borchener Straße und ein Gebäude in der Straße Am Atlaswerk, jeweils ebenfalls aus der Vorkriegszeit, haben Anfang der 1960er Jahre bzw. Ende der 1940er Jahre Genehmigungen für den Wiederaufbau als Wohnhaus bzw. Wohnung erhalten. Für das Gebäude an der Borchener Straße wurde 2008 zuletzt die Erweiterung, der Umbau und die Sanierung als Wohn- und Geschäftshaus genehmigt. In diesem Zuge wurden mehrere der dort vorhandenen Wohnungen einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die Flächen an der Borchener Straße um den Bereich der abzweigenden Straße Am Atlaswerk waren spätestens schon seit den 1920er Jahren mit dem etwa in diesem Zeitraum dort angesiedelten Portland-Zementwerk (heute Heidelberg Cement AG) sowie dem damals dort bestehenden Fliegerhorst Paderborn durch immissionsträchtige Nutzungen geprägt. Die Entscheidung für die dauerhafte Einbeziehung der bestehenden Gebäude in den gewerblich-industriellen Standort ist bereits 1963 bei der Ertaufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 mit der durchgängigen Festsetzung eines Industriegebiets in diesem Bereich gefallen.

Die Gebäude Am Atlaswerk Nr. 26 und 28 wurden auf dieser Grundlage Ende der 1960er Jahre als „Betriebswohnhaus“ und „Fremdarbeiterwohnhaus“ genehmigt.

Mit der vorliegenden Planung bleiben diese Flächen insgesamt gewerblich-industriell überplant. Zur Borchener Straße hin sowie im Bereich der Flächen Am Atlaswerk 26 und 28 erfolgt dabei jedoch gegenüber dem Ursprungsplan eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, zulässig sind künftig nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die hier bestehenden kleingewerblichen und Geschäftsnutzungen entsprechen diesem Gebietscharakter.

Die vereinzelt vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets Nr. 280 sind vor dem Hintergrund der erläuterten Entstehungsgeschichte und der seit langer Zeit gegebenen gewerblich-industriellen Prägung dieses Gebiets insbesondere durch das Zementwerk vorbelastet. Hierzu ist daher kein Erfordernis festgestellt worden, im Bebauungsplanverfahren weitere Maßnahmen hinsichtlich dieser vorhandenen Wohnnutzungen zu treffen. Durch die teilweise Abstufung der klein-

teiligen Flächen zum eingeschränkten Gewerbegebiet wird die örtliche planungsrechtlich vorbereitete Immissionssituation hier darüber hinaus etwas entschärft, ebenso durch die vorgenommene Lärmemissionskontingentierung der umgebenden, verbleibenden Industriegebietsflächen. Sie sind somit auch nicht als relevante Immissionsorte gewertet worden.

• Dessauer Straße

Der Bereich umfasst die Flächen der ehemaligen Kaserne, die kurz vor dem II. Weltkrieg Mitte der 1930er Jahre bei dem Umbau des Paderborner Fliegerhorsts zum Militärflugplatz südlich der heutigen Abzweigung der Halberstädter Straße aus der Borchener Straße errichtet worden ist. Er ist baulich deutlich durch die verbliebenen, kleinteiligen Kasernengebäude geprägt, die eine U-förmige Aufstellung aufweisen. In dem inneren ehemaligen Hofbereich sind später Garagen sowie vor einigen Jahren ein Lebensmitteldiscounter entstanden. Hier hat sich auf der unzureichenden planungsrechtlichen Grundlage des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 ein kleinteiliger Nutzungs-Mix entwickelt, der nicht der planungsrechtlichen Ausweisung eines Industriegebiets entspricht. Neben dem Discounter und den Garagen handelt es sich um Verwaltungsnutzungen, Wohnungen für Personen, die keinen Zugang zum sonstigen Wohnungsmarkt haben, ein ambulantes Kinderhospiz und weitere Nutzungen mit gesundheitlichem Zweck sowie einen Sex-Club.

Aufgrund des in sich geschlossenen baulichen Ensembles handelt es sich um ein abgegrenztes Kleinquartier, welches bislang nicht zu städtebaulichen Spannungen geführt hat. Ebenfalls aufgrund der kleinteiligen historischen Baulichkeiten ist hier auch langfristig keine tatsächliche industrielle Nutzung zu erwarten.

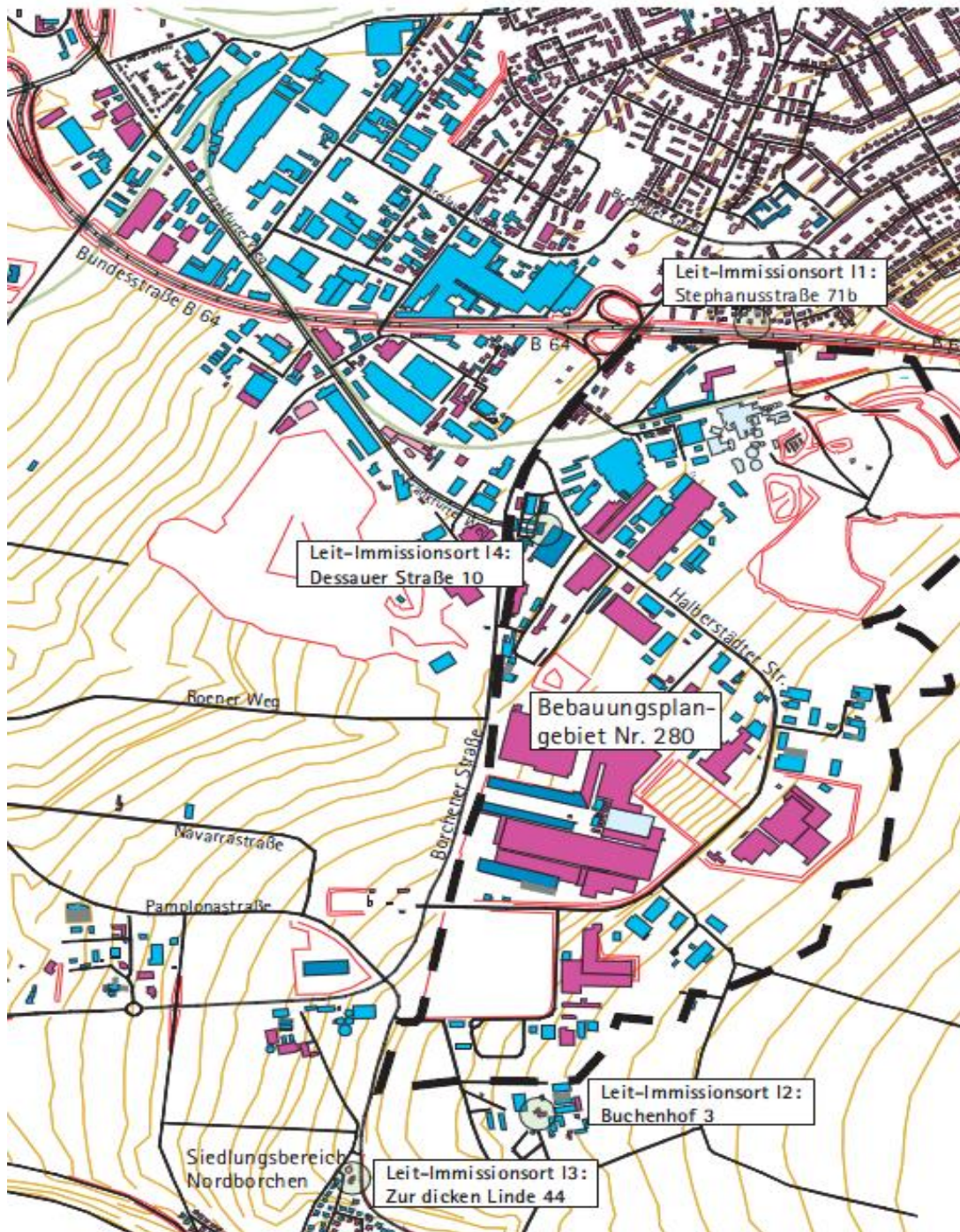
Für dieses Kleinquartier hat sich frühzeitig im Planungsprozess gezeigt, dass die Überlegungen zum weiteren planungsrechtlichen Umgang mit den Flächen ganz grundsätzlich von den Ergebnissen der schalltechnischen Bestandsaufnahme abhängen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die hier vorhandene Wohnnutzung zwar nicht genehmigt ist, aber mit rd. 70 gemeldeten Personen ein erhebliches Gewicht einnimmt. Vor diesem Hintergrund hat der Schallgutachter letztlich auch hier einen der Leit-Immissionsorte platziert.

• Leit-Immissionsorte in der Übersicht

Durch die Definition der unten zusammenfassend aufgeführten Leit-Immissionsorte erachtet die Stadt hier ein sicheres und realistisches Bild der Immissionssituation vor Ort sowie im Umfeld zu erlangen und somit eine belastbare Grundlage für die Entscheidung über die Lärmkontingentierung zu besitzen.

Tabelle 1: Leit-Immissionsorte für den B-Plan Nr. 280

Bezeichnung	Ort, Straße, Hausnummer	Planungsrecht	Bemerkungen
I1	Paderborn, Stephanusstraße 71	WA (B-Plan)	Südfassade
I2	Borchen, Buchenhof 3	GE (faktisch)	Nordfassade
I3	Borchen, Zur dicken Linde 44	WA (faktisch)	Nordfassade
I4	Paderborn, Dessauer Straße 10	GI (B-Plan)	Ostfassade

Auszug aus dem Schallgutachten, Teil A: Räumliche Lage der Leit-Immissionsorte

Die genaue geometrische Lage der Leit-Immissionsorte ist den Grafiken im Teil B des Schallgutachtens, Kapitel 4, zu entnehmen.

Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich des Gewerbelärms liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, bei 60/45 dB(A) tags/nachts. Für Gewerbegebiete nennt die DIN 18005 entsprechende idealtypische Orientierungswerte von 65/50 dB(A) tags/nachts, für Industriegebiete 70/70 dB(A) tags/nachts. Für den getrennt zu betrachtenden Verkehrslärm nennt die DIN 18005 für die Tagzeit jeweils dieselben Orientierungswerte, für die Nacht-

zeit jeweils um 5 dB(A) höhere Werte. Die Orientierungswerte für den Gewerbelärm entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für die jeweiligen Baugebiete.

c) Schalltechnische Bestandsaufnahme im Plangebiet

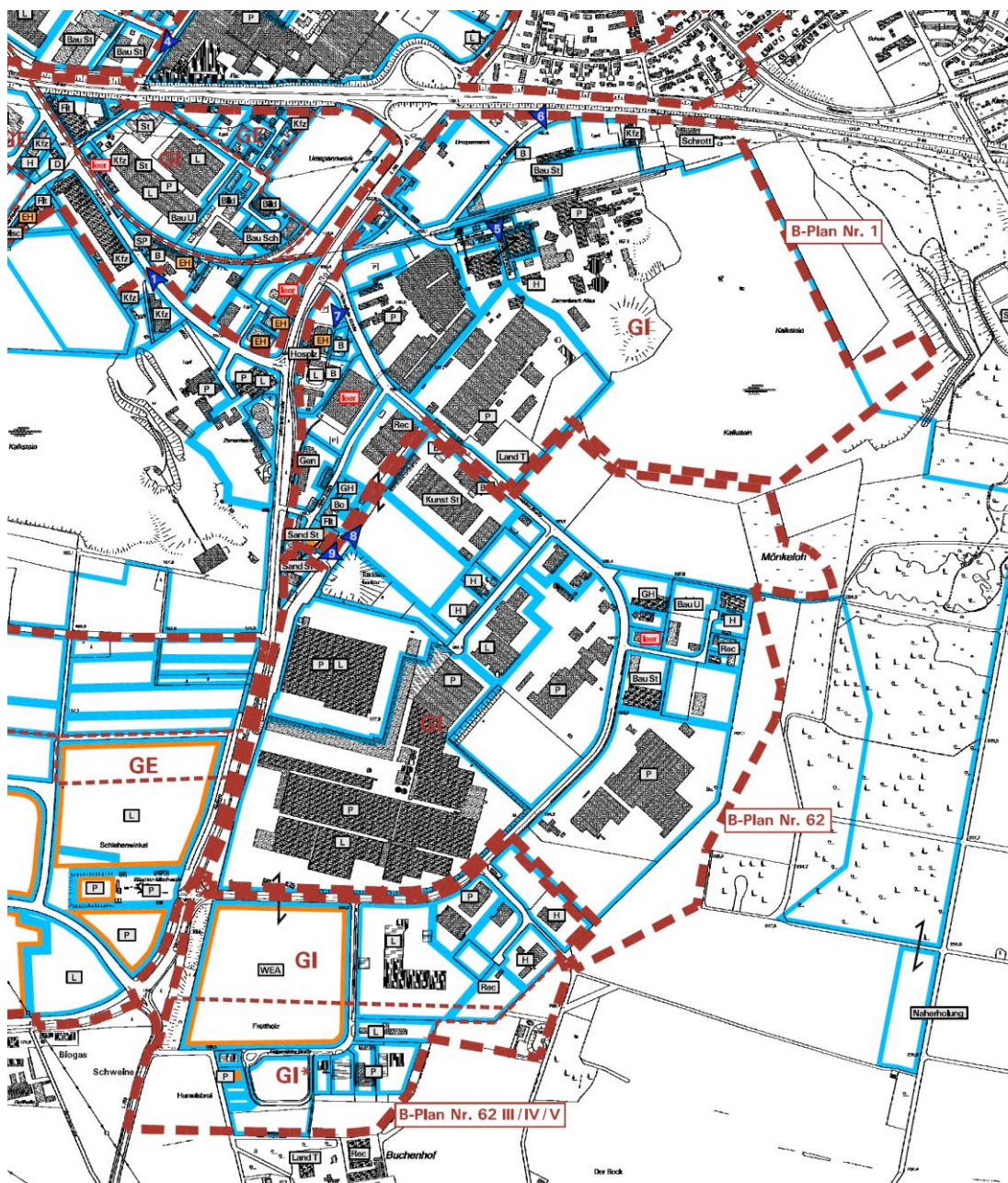
Das heutige Plangebiet Nr. 280 ist auf Grundlage der Ursrungspläne in den überwiegenden Teilen rechtskräftig als Industriegebiet festgesetzt. Eine Nutzungsabstufung, die auf eine Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Wohnen und Industrie im Norden und Südwesten abzielt, ist im planungsrechtlichen Bestand nicht gegeben.

Innerhalb der überplanten Flächen wirtschaften nach der schalltechnischen Bestandsaufnahme rd. 55 Betriebe, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Produktionsbetriebe, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen sowie einzelne Handwerksbetriebe. Unter den Produktionsbetrieben befinden sich mehrere sehr flächenintensive Großbetriebe insbesondere der Lebensmittelindustrie.

Rahmenplan zur schalltechnischen Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten der Stadt (August 2008), Auszug Bestandskarte 1.1:

Flächenzuordnung und Gebietscharakter (verkleinert o.M.)

P	Produktion	EH	Einzelhandel, teils zentrenrelevant
H	Handwerk	EHb	Direktverkauf, zentrenrelevant
BauSch	Bauschlosserei	GH	Großhandel
BauSt	Baustoffe	G	Gastronomie
BauU	Bauunternehmen; Hoch-/Tiefbau	SP	Spielhalle
Bus	Busdepot	Disc	Disco
Kfz	Kfz-Handel/-Werkstatt/-Waschanlage (im W. Lkw/Bus/Motorrad)	Bo	Bordell
T	Tankstelle	Fb	Fitness/Sport
Druck	Druckerei	F	Feuerwehr
Gen	Genossenschaft	BuE	Bildungseinrichtung
Kunst St	Kunststoffverarbeitung	Hospiz	Kinderhospitz
Land T	Landtechnik	Kirche	Kirche
Rec	Recycling-/Entsorgungsbetrieb	Leer	Leerstand
Schrott	Schrottverwertung/-handel	Ü	Verkehrsübungsplatz
St	Stanztechnik	WEA	Windenergieanlage
Sand St	Oberflächenbearbeitung	Eigentümer Bestand	
Ver	Veranstaltungstechnik	Laufende Vorhaben und Anfragen	
L	Logistik	Bestehende Bebauungspläne mit Gebietscharakter	
B	Büro/Verwaltung		
D	Dienstleistung		



Für die Gewinnung eines realistischen Bilds der schalltechnischen Ausgangslage im Plangebiet Nr. 280 selbst sind einfache Messungen an den Gebietsrändern aufgrund der Größe und komplexen Struktur des Gebiets nicht als angemessen und ausreichend angesehen worden. Anstatt dessen wurde die Methode einer individuellen, umfassenden Befragung und Begehung der einzelnen Unternehmen durch den Schallgutachter gewählt.

Im September 2008 hat die IHK in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Diskussionsveranstaltung zu der Planung und den weiteren Überlegungen am Gesamtstandort im Südwesten von Paderborn durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die betroffenen Unternehmen frühzeitig informiert und auch um Zusammenarbeit gebeten. Die detaillierte schalltechnische Bestandsaufnahme vor Ort erfolgte dann von Sommer 2009 bis Ende 2010. Die Ergebnisse sind im Teil A des Schallgutachtens dokumentiert. Aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs ist im Teil A auch bereits

der südlich an das Plangebiet anschließende, teils gewerblich genutzte Bereich des Buchenhofs für sich mit betrachtet worden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme hat sich bei den Unternehmern weit überwiegend eine hohe Bereitschaft zur Kooperation gezeigt. Mit einigen wenigen Ausnahmen konnten damit nahezu alle Betriebe beurteilt werden. Die relevanten Emissionsquellen und Betriebszustände konnten detailliert ermittelt werden.

Aufgrund der zahlreichen und vielfältigen betrieblichen Nutzungen hat diese erforderliche, detaillierte schalltechnische Bestandsaufnahme in dem sehr großen Gebiet einen erheblichen Zeitaufwand mit sich gebracht. Bereits bei den Beratungen zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss und dem anfänglichen Erlass der Veränderungssperre ist daher überlegt worden, ob eine Planaufstellung in verschiedenen Teilabschnitten sinnvoll möglich sein könnte. Im Ergebnis ist jedoch festgestellt worden, dass insbesondere für die angestrebte Lärmemissionskontingentierung eine abgestimmte Gesamtplanung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 280 zwingend erforderlich ist. Der Grund liegt insbesondere darin, dass schalltechnische Entwicklungen in Teilbereichen des Plangebiets das gesamte Kontingentierungskonzept in Frage stellen könnten. Die Umsetzung der Planungsziele würde damit unmöglich gemacht. Die somit zwingende erhebliche Gebietsgröße hat auch einen erheblichen Umfang der erforderlichen schalltechnischen Bestandsaufnahme mit sich gebracht.

Die ursprüngliche Veränderungssperre ist zwischenzeitlich angegriffen worden. Die von der Klägerin u.a. kritisierte erhebliche Plangebietsgröße ist in dem Urteil des OVG Münster vom 27.03.2009 (7 D 103/08.NE) nicht in Frage gestellt worden. Darüber hinaus hat das OVG die Erforderlichkeit einer umfassenden Bestandserfassung ausdrücklich betont.

Der erhebliche Aufwand, der für die Ermittlung der schalltechnischen Vorbelastungen außerhalb des Plangebiets sowie der schalltechnischen Bestandssituation im Plangebiet Nr. 280 selbst erforderlich war, wird durch folgende Eckdaten der schalltechnischen Untersuchung durch die AKUS GmbH sowie der dazu durchgeführten Beratungen dokumentiert:

- Herbst 2008: Erstellung des dreidimensionalen Computermodells des Gesamtstandorts im Südwesten von Paderborn. Das Modell ist im Februar 2009 fertig gestellt worden.
- Herbst 2008 bis Frühjahr 2009: Schalltechnische Untersuchungen zu den gleichzeitig an dem Gesamtstandort betriebenen B-Plan-Verfahren Nr. W 223 und Nr. W 225 – für den B-Plan Nr. 280 relevant für die Berücksichtigung der Vorbelastung. Daran anschließend städtebauliche Beratung der Ergebnisse.
- Ab Sommer 2009 bis Ende 2010: Schalltechnische Bestandsaufnahme durch Betriebsbegehungen und –befragungen durch den Schallgutachter.
- September bis November 2009: Schalltechnische Untersuchungen zur Vorbelastung, z.B. für die Bereiche der B-Pläne Nr. W 167 B, Nr. 260B sowie die Bereiche südlich des Frankfurter Wegs, westlich der Borchener Straße und nördlich der B 64, westlich der Borchener Straße.

- Ende 2010: Vorlage der Teile A und B des Schallgutachtens zum B-Plan Nr. 280. Daran anschließend städtebauliche Beratung der Ergebnisse und Weiterentwicklung des Kontingentierungskonzepts.
- Februar 2011: Vorlage des Teils B – Ergänzung des Schallgutachtens mit dem Kontingentierungskonzept für den B-Plan-Vorentwurf.
- Mai 2011: Nach weitgehend gesicherten Erkenntnissen zur Abgrenzung des Bereichs des Steinbruchs „Atlas“ ergänzende Beratungen mit der Steinbruchbetreiberin (Betriebsfläche im Norden des Plangebiets).
- Juni 2011: Ergänzende schalltechnische Stellungnahmen zu den LEK auf den an den Steinbruch „Altas“ anschließenden Flächen (neuer Flächenzuschnitt und -umfang), zur Vorbelastung durch den Steinbruch „Atlas“, zum Immissionsort I4 und zu Einwendungen bzgl. zentral im Plangebiet gelegener Teilflächen.

Einen weiteren wichtigen Baustein der Bestandserfassung stellt die **stichprobenhafte Aktenrecherche zu den Genehmigungsständen** im Plangebiet dar. Recherchiert wurden die Inhalte bestehender Genehmigungen und Erlaubnisse zu Betriebszeiten, schalltechnischen Auflagen etc. Es wurde festgestellt, dass für den größten Teil der so betrachteten Betriebe im Plangebiet Nr. 280 in den Genehmigungsbescheiden keine Anforderungen zum Lärmschutz benannt sind.

Festzuhalten ist dabei, dass die Unternehmer aufgrund ihrer sogenannten „dynamischen Betreiberpflichten“ auf Grundlage des § 5(1) und des § 22(1) BImSchG verpflichtet sind, dafür zu sorgen, dass ihre Betriebe keine Lärmimmissionen verursachen, die das in der TA Lärm festgelegte Maß nach dem Stand der Technik zur Lärminderung überschreiten. Ein Überblick über bestehende Genehmigungen stellt hier somit eine Beurteilungsgrundlage im Abwägungsprozess und bei der Erarbeitung des Gliederungskonzepts dar, hieraus ergibt sich aber kein „Bestandsschutz“ für Lärmemissionen. Dies auch bei bestehenden Genehmigungen, wie im Urteil des VG München vom 07.07.2009 - M 1 K 08.926 - mit Bezug auf das Urteil des BVerwG vom 23.09.1999 - 4 C 6/98 - herausgestellt worden ist.

Im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise „auf der sicheren Seite“ für den Nachtzeitraum ist der Schallgutachter bei der Berechnung dann davon ausgegangen, dass alle Betriebe jeweils zur gleichen „ungünstigsten Nachtstunde“ ihren vollen Nachtbetrieb ausüben.

Die damit gewonnenen Erkenntnisse erachtet der Gutachter als realistische und angemessene Grundlage für die weitere schalltechnische Bearbeitung. Die Stadt schließt sich dieser Beurteilung an.

d) Vorbelastung durch gewerbliche und industrielle Nutzungen im Umfeld

In die Betrachtung der Gesamt-Geräuschsituation des Gewerbelärms ist neben der Prüfung im Plangebiet Nr. 280 selbst der gegebene Gewerbelärm aus dem Umfeld einzubeziehen. Bei der zu berücksichtigenden Lärmvorbelastung von außerhalb des Plangebiets Nr. 280 *„handelt es sich um die Betriebe in den Bebauungsplangebieten Nr. 1, Nr. 160B, Nr. W 127, Nr. 188, Nr. W 167B und Nr. W 225 der Stadt Paderborn sowie um die im Bereich „Buchenhof“ ansässigen Firmen auf Borchener Gebiet.*

[...]

Der Bebauungsplan Nr. W 223, in dem sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen befinden, wird bzgl. seiner Immissionswirkung nicht als vorbelastend gewertet. Dieser Bebauungsplan wird derzeit überarbeitet. Auch hier sollen Lärm-Kontingente festgesetzt werden. Bei den diesbezüglichen schalltechnischen Berechnungen werden dann die Immissionen aus den o.g. Plangebieten und aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 280 als Vorbelastung berücksichtigt werden.“

Die gewählte Vorgehensweise wird für sinnvoll und folgerichtig erachtet, da sowohl im Bereich des B-Plans Nr. 280, als auch im Plangebiet des B-Plans Nr. W 223 rechtskräftig festgesetzte Industriegebiete bestehen. Würde in beiden derzeit neu überplanten Bereichen aber der jeweils andere als Vorbelastung berücksichtigt, ergäben sich unrealistische Ergebnisse, da dann eine doppelte Betrachtung erfolgen würde. Da die Aufstellung der jeweiligen Ursprungsbebauungspläne mit großem zeitlichen Abstand voneinander erfolgt ist (einfacher B-Plan Nr. 1, B-Plan Nr. 62 ursprünglich 1963 und 1977; B-Plan Nr. W 223 ursprünglich 2001) erachtet die Stadt die vorgeschlagene abgestufte Berücksichtigung auf Grundlage des Entstehungszeitraums für sinnvoll und angemessen.

Auf diese Weise wird die zeitliche Reihenfolge der Ursprungsplanungen berücksichtigt und die bestandsorientierte Herangehensweise bei den Planungen am Gesamtstandort im Südwesten von Paderborn bekräftigt.

e) Belastung durch den öffentlichen Verkehr

Einen weiteren Aspekt für die Gesamtbewertung stellt die Verkehrslärmbelastung aufgrund der Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Plangebiets dar. Im vorliegenden Fall ist dabei lediglich der Kfz-Verkehr von Bedeutung.

Die Hauptverkehrsstraßen B 64 und L 755 (Borchener/Paderborner Straße) begrenzen das Plangebiet im Westen und Norden. Nach den Daten der Straßenverkehrszählung 2005 liegt die Verkehrsbelastung der L 755 im nördlichen Bereich des Plangebiets bei einer DTV (Kfz/24h) von rd. 19.000. Im weiteren Verlauf der L 755 in Richtung A 33 bzw. in Richtung Borchlen liegt die Belastung jeweils bei einer DTV von knapp bzw. unter 9.000. Die B 64 ist anhand der Daten der Straßenverkehrszählung 2005 mit einer DTV von unter 25.000 belastet. Es ist somit sicher davon auszugehen, dass diese überörtlichen bzw. überregionalen Verkehrswege in ihren Randbereichen eine deutliche Vorbelastung durch den Verkehrslärm bewirken. Dies ist in der Beurteilung der Gesamtlärmsituation mit zu berücksichtigen. Ein gesonderter Prüfungsbedarf wurde hierzu nicht gesehen.

Lediglich für den Bereich der Dessauer Straße ist eine nähere Betrachtung der Verkehrslärmsituation im dortigen Umfeld für die vorliegenden Planung relevant, dies wird unten bei den Erläuterungen zu diesem Bereich näher dargelegt.

f) Kontingentierungskonzept

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und allgemeine Erläuterungen zur Geräuschkontingentierung

Bei dem hier gegebenen Aufeinandertreffen von industrieller/gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung resultiert die Bedeutung des Immissionsschutzes im Rahmen von städtebaulichen Planungen gemäß § 1(6) BauGB aus den Grundsätzen der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

sowie der Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen von städtebaulichen Nutzungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Die im Zusammenhang damit bedeutsamen Vorgaben erfahren eine Konkretisierung u.a. durch den in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz, wonach Immissionskonflikte möglichst durch eine entsprechende räumliche Zuordnung potentiell konfliktträchtiger Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren sind. Es wird eine räumliche Trennung emittierender Nutzungen einerseits und schutzbedürftiger Nutzungen andererseits mit dem Ziel einer weitestgehenden Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gefordert.

Nach dem Baugesetzbuch unterliegen öffentliche und private Belange, zu denen auch der Schallschutz zu zählen ist, der städtebaulichen Gesamtabwägung gemäß § 1(7) BauGB. Daher sind die Belange, die im Widerspruch zueinander stehen, mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Entsprechend ist im Rahmen der Gesamt-Abwägung über die Belange des Immissionsschutzes sowie ggf. dazu im Widerspruch stehende andere städtebauliche Belange in Rechnung zu stellen, dass die Verpflichtung zur Vermeidung von Immissionen - u.a. aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie hier bezüglich der Sicherung von nutzbaren Flächen für im Plangebiet bestehende oder sich neu ansiedelnde Unternehmen - nicht uneingeschränkt gelten kann. Dies wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verdeutlicht: *"Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt allerdings auf Grenzen, vor denen auch der Gesetzgeber nicht die Augen verschließt. So soll nach § 1(2) Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten [...] wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen [...] schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. [...]"* (BVerwG, Urteil vom 22. März 2007 – 4 CN 2/06 –, Rn 15, juris)

Damit ist der Trennungsgrundsatz nicht als eine die städtebauliche Planung unmittelbar bindende Vorgabe – etwa im Sinne eines Verbots der Unterschreitung bestimmter Mindestabstände zwischen Wohnen und Gewerbe – zu verstehen, sondern vielmehr als ein planerisches Prinzip, zu dessen Anwendung sich die planende Gemeinde im Hinblick auf die jeweils zu betrachtende konkrete örtliche Situation in der bauleitplanerischen Abwägung zu stellen hat.

Wenn in Einzelfällen zwischen potentiell unverträglichen Nutzungen keine räumlichen Abstände eingehalten werden können, infolge derer schädliche Umwelteinwirkungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, muss deren Auftreten auf andere Weise vermieden werden.

In der vorgenannten Entscheidung vom 22. März 2007 führt das Bundesverwaltungsgericht darauf bezogen weiter aus: *"Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen [...] dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen."*

Im Plangebiet Nr. 280 und seinem Umfeld ist eine komplexe Nachbarschaft aus Gewerbe/Industrie und Wohnen festzustellen. Diese resultiert im Ursprung aus der

historisch entstandenen und heute nicht mehr zurückzudrehenden Siedlungsentwicklung im Süden von Paderborn in der Vor- und Nachkriegszeit. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld bedarf es vor dem Hintergrund des betrieblichen Bestands und der Entwicklungsflächen im Plangebiet heute einer verlässlichen Definition des verbliebenen Schall-Emissionspotenzials, die eine dauerhafte und verbindliche Planungs- und Entwicklungssicherheit sowohl für die Wohnnachbarschaft als auch für die gewerbliche Wirtschaft im Plangebiet gewährleistet.

Eine solche Definition ist städtebaurechtlich nur mit dem Instrument der flächenbezogenen Lärmkontingentierung im Bebauungsplan möglich. Insofern ist hier eine Konstellation gegeben, in der die Definition und verbindliche Sicherung einer solchen Lärmkontingentierung in dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht nur erlaubt, sondern auch geboten ist. Maßgebliche Kriterien für die Wahl des Gliederungsinstruments sind die angestrebte Flexibilität zugunsten von Gewerbe und Industrie, die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Die Lärmkontingentierung war bis zur Einführung der DIN 45691 Ende 2006 nur durch die Festsetzung sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP) möglich. Diese geben das (logarithmische) Maß für die im Mittel je Quadratmeter Fläche abgestrahlte Schallleistung an. Nach der Rechtsprechung sind solche immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel regelmäßig zulässig – anders als die sogenannte „Zaunwerte“.⁴

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ergibt sich dabei aus § 1(4) BauNVO. Nach dieser Vorschrift können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird

- nach der Art der zulässigen Nutzung,
- nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Auf Grundlage der aktuellen DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 wird die Definition der Geräuschkontingentierung hier durch Festsetzung von sogenannten „Lärm-Emissionskontingenten“ (LEK) vorgenommen. Mit Einführung der neuen DIN war insbesondere eine Vereinfachung der Lärmkontingentierung von neu geplanten Gewerbe- und Industriegebieten angestrebt worden. Ein deutlicher Unterschied zu den weiterhin festsetzbaren IFSP liegt darin, dass für die Definition der Lärm-Kontingente dabei pauschal z.B. auf die Berücksichtigung von Bodendämpfung, meteorologischen Verhältnissen etc. verzichtet wird. Die Stadt Paderborn beabsichtigt, im Rahmen ihrer weiteren Bauleitplanung künftig regelmäßig die Definition von LEK zur Festsetzung von Lärmkontingentierungen anzuwenden. Zur Wahrung der Kontinuität zu dieser Vorgehensweise werden daher auch für die vorliegende Planung LEK zugrundegelegt. Die Stadt erachtet diese Vorgehensweise auch

⁴ Vgl. zu Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen im Zusammenhang mit technischen Regelwerken zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen: BVerwG, Urteil vom 28. Februar 2002 - CN 5/01-, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2002, S. 1114; zur Zulässigkeit immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990, a.a.O., Beschluss vom 7. März 1997 -4 NB 38.96-, BauR 1997, S. 602, Beschluss vom 27. Januar 1998 -4 NB 3.97-, NVwZ 1998, S. 1067 ff.; demgegenüber zur Unzulässigkeit der sog. „Zaunwerte“ grundlegend: BVerwG, Urteil vom 10. August 1993 -4 NB 2/93-, NVwZ-RR 1994, S. 138 f., nachfolgend auch: BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1999 -4 CN 7/98-, NVwZ 2000, S. 577 f.

bei der hier vorgenommenen, überwiegenden Bestandsüberplanung für sinnvoll und belastbar, sie dient der Planklarheit und der Vereinheitlichung für die Umsetzung.

Nach den Vorgaben, welche die Gerichte rechtsgrundsätzlich gesetzt haben, wird bei der Herausarbeitung von Lärm-Emissionskontingenten davon ausgegangen, dass an bestimmten, vorher fachgutachterlich festzulegenden, als besonders kritisch einzustufenden Immissionsorten (nur) bestimmte Immissionswerte „ankommen“ dürfen. **Diese Werte werden von der Kommune als Ortsgesetzgeber vorab im Rahmen des Abwägungsvorgangs festgelegt.** Sodann ergibt sich aus dem Immissionswert, der auf den maßgeblichen Immissionsort auftreten darf, welche Schallleistung z.B. von einem Betriebsgelände insgesamt ausgehen darf, um nicht am Immissionsort überhöhte Werte hervorzurufen. Anschließend wird die so ermittelte Gesamt-Schallleistung über die zur Verfügung stehende Fläche verteilt. Diese Verteilung erfolgt dabei nicht pauschal „gleichmäßig“, sondern unter Berücksichtigung der aufgenommenen Bestandssituation.

Durch die Festsetzung solcher Geräuschkontingente anstelle von bestimmten technischen Maßnahmen zum Lärmschutz wird sichergestellt, dass die Schutzziele der Stadt erreicht werden können, ohne dass detaillierte Regelungen hinsichtlich der zukünftigen technischen Entwicklung der am Standort vorhandenen Betriebe und Anlagen durch die Kommune „vorhergesehen“ und entsprechend festgeschrieben werden müssen. Vielmehr haben die Errichter und Betreiber der Anlagen es in der Hand, durch „maßgeschneiderte“ betriebliche Maßnahmen die geforderten Schallschutzziele in der Art zu erreichen, die mit den gegebenen produktionstechnischen Anforderungen am besten vereinbar ist.

Um eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der gewerblichen und industriellen Flächen zu gewährleisten, können bei einer Geräuschkontingentierung in bestimmten Bereichen des jeweiligen Werksgeländes auch vergleichsweise geräuschintensive Nutzungen erfolgen, wenn das festgesetzte Gesamt-Kontingent eingehalten wird. Insoweit kann durch betriebliche Maßnahmen - wie z.B. die Einrichtung von technischen Schallschutzmaßnahmen oder eine Optimierung von Abläufen wie z.B. Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände - der jeweils optimale Weg zur Einhaltung der festgesetzten Schallschutzziele erreicht werden. **Auf die benachbarte Wohnbebauung trifft stets nicht mehr an Immissionsbelastungen auf, als insgesamt im Rahmen der Planentscheidung der Kommune über den Bebauungsplan als verträglich eingestuft worden ist.**

Mit der Geräuschkontingentierung wird somit ein angemessener Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor unzumutbaren gewerblichen Geräuschbelästigungen erreicht, da durch diese gewährleistet wird, dass die bei der städtebaulichen Planung zu Grunde gelegten „Zielwerte“ für die an den Immissionsorten in der Umgebung ankommenden Schallimmissionen dauerhaft eingehalten werden.

Auf diese Weise wird im Sinne des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den gewerblichen Belangen erreicht. Die Festsetzung bestimmter Einzel-Schallschutzmaßnahmen ist aus diesem Grund nicht erforderlich und erfolgt daher auch nicht, weil diese im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht abschließend und „zukunftsicher“ ermittelt werden können. Denn die zukünftige Entwicklung betrieblicher Erfordernisse ist grundsätzlich nur bedingt absehbar.

Die mit der DIN 45691 ergänzend eingeführte Möglichkeit der Festsetzung richtungsbezogener Zusatzkontingente wird hier nicht angewandt. Diese ist im vorliegenden Fall nach Rücksprache mit dem Schallgutachter nicht sinnvoll bzw. überhaupt möglich, da in der einzigen hierfür in Frage kommenden Richtung (Osten) keine Immissionsorte vorhanden sind, eine richtungsbezogene Kontingentierung aber nur in Richtung eines Immissionsorts sinnvoll bzw. überhaupt möglich ist. Auch liegen hier keine Siedlungsentwicklungsflächen nach dem FNP, die ggf. in der Zukunft weitere Einschränkungen des Industriegebiets mit sich bringen könnten. Im Osten schließen dagegen nach FNP sowie auch im Bestand i.W. Abgrabungsflächen sowie Wald- und Grünflächen an.

Der Schallgutachter erläutert hierzu, dass der Bereich ohne Immissionsort das schalltechnische Entwicklungspotenzial einer Fläche ohnehin nicht begrenzt, so dass eine entsprechende Festsetzung im vorliegenden Fall eher eine zusätzliche Beschränkung darstellen würde.

Rechtsgrundsätze zur Bestimmung der Zielwerte und zur Bemessung der Geräuschkontingentierung

Bei der Bemessung der festzusetzenden Geräuschkontingente wird so verfahren, dass dazu die zu erreichenden „Zielwerte“ für die der Schallquelle nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen definiert werden.

Durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches sind bisher keine abschließenden Obergrenzen für Lärmimmissionen definiert worden, die in einem Baugebiet hinzunehmen sind. Im Baugesetzbuch ist vielmehr lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.⁵

Bei der Festlegung der „Zielwerte“ für einzelne Gebietstypen wird stattdessen im Allgemeinen auf die sogenannten Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen. Die Orientierungswerte bedingen eine getrennte Beurteilung von gewerblichen Lärmimmissionen und Verkehrslärm, für die baugebietsbezogen jeweils unterschiedliche Zahlenwerte gelten. Bei der DIN 18005 handelt es sich nicht um eine Rechtsnorm, die in ihr enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte sind jedoch als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt.⁶

Die DIN 18005 führt aber neben der Benennung der Orientierungswerte aus, dass in vorbelasteten Bereichen – wie hier – die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können (Ziff. 1.2 der DIN 18005). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind insofern, wie bereits ihre Bezeichnung zu verstehen gibt, nicht als absolute Grenzwerte für zulässige Schallimmissionen zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um Anhaltswerte für die Planung. Sie geben Aufschluss darüber, welche Lärmimmissionen üblicherweise nicht zu einer Minderung der Eignung eines Gebiets für bestimmte Nutzungen führen. Von ihnen kann in der Bauleitplanung im Einzelfall unter Würdigung der Gesamtumstände nach oben oder nach unten abgewichen

⁵ Vgl.: BVerwG, Urteil vom 17. Februar 2010 –4 BN 59/09–, juris

⁶ Vgl. hierzu allgemein bereits: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 –4 N 6.88–, Baurechtssammlung (BRS) 50 Nr. 25

werden, da sie einer städtebaurechtlichen Abwägung durch die Kommune gemäß § 1(7) BauGB unterliegen.

Im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005 entfalten die gleichfalls gebietsbezogen festgelegten Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) in Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen unmittelbare Wirkung. Denn diese beziffern das Maß der gewerblichen Geräuschimmissionen, die – je nach Gebietsart – an den betrachteten Immissionsorten zulässig sind. Dabei entsprechen die IRW der TA Lärm zahlenmäßig im Wesentlichen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm. Für das Messverfahren der TA Lärm ist der zu betrachtende Immissionsort als ein Punkt in 0,5 m Entfernung vor dem der Schallquelle nächstgelegenen geöffneten Fenster eines dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Raums definiert.

Den IRW der TA Lärm kommt faktisch ein hohes Maß an Verbindlichkeit zu. Eine Außerachtlassung der diesbezüglichen Vorgaben der TA Lärm kann insofern im ungünstigen Fall dazu führen, dass ein Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann. **Aus diesem Grund wird bei einer Kontingentierung von gewerblichen Schallemissionen auf die IRW der TA Lärm direkt Bezug genommen.** Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass an den in der Umgebung der betrachteten Geräuschquelle gelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte, wie sie in der für die jeweilige Gebietsart verankert sind, eingehalten werden sollen.

Allerdings ist dies – wie dargestellt – vielfach in Lagen, die gleichermaßen durch industrielle/gewerbliche Nutzungen sowie ihre Wohnfunktion geprägt sind, regelmäßig nicht möglich. **Für derartige Fälle enthält die TA Lärm die Ausnahmenvorschrift gemäß Ziff. 6.7. Im Fall des Aneinandergrenzens von gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzten Bereichen und zum Wohnen dienenden Gebieten werden danach die für letztere geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.**

Dabei ist unter Betrachtung der Umstände des Einzelfalls vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird: Für eine solche „Überschreitung“ des Immissionsrichtwerts ist es im Sinne der genannten Rücksichtnahmepflicht zwingend erforderlich, dass bereits zuvor alle relevanten sonstigen Lärminderungspotentiale ausgeschöpft sind. Im vorliegenden Fall ist dabei zu berücksichtigen, dass die Industrie- und Wohnnutzung im Ursprung gleichzeitig planungsrechtlich gefasst worden sind, die Industrienutzung faktisch aber mit der Ansiedlung des Portland-Zementwerks in den 1920er Jahren vor dem nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich vorhanden war.

Gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm ist für die Höhe des Zwischenwertes die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Die plangebende Kommune kann bei der Bemessung des „Zielwerts“ in Gemengelage im Rahmen ihrer Bauleitplanung – in analoger Anwendung der Regelung gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm – von den regelmäßig geltenden Immissionsrichtwerten für

Schallimmissionen an den betrachteten Immissionsorten durch Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, soweit dieses aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Bei sachgerechter Bewertung durch die (immissionsschutzrechtliche) Genehmigungsbehörde unter unmittelbarer Anwendung der Ziff. 6.7 der TA Lärm kann regelmäßig von identischen Bewertungsergebnissen und somit einer einheitlichen Behandlung der Schutzansprüche der jeweiligen Immissionsorte ausgegangen werden.

Die Befugnis der Kommune, im Rahmen ihrer Bauleitplanung städtebaulich begründet von den Immissionsrichtwerten abweichende „Zielwerte“ für Immissionsorte zu definieren, wird durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt: *„Die Gemeinden sind [...] grundsätzlich befugt, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen immissionsschutzbezogene Forderungen rechtsverbindlich zu machen, die inhaltlich von den Anforderungen abweichen, die sich aus dem allgemeinen Immissionsschutzrecht ergeben. [...] Die Gemeinden haben [...] auch die Möglichkeit, durch ihre Bauleitplanung gebietsbezogen zu steuern, ob gewisse Nachteile oder Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG erheblich sind“* (BVerwG, Ur. vom 14. April 1989 – 4 C 52.87 – [Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1989, S. 1050]).“ (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 78. Lfg, § 1, Rdnr. 224)

Bei der Bestimmung eines angemessenen Zwischenwerts ist jedoch keineswegs die Zugrundelegung eines arithmetischen Mittelwerts etwa zwischen den für Mischgebiete und den für allgemeine Wohngebiete geltenden Werten gemeint. Sie wäre bei Schallpegeln insbesondere deshalb nicht sachgerecht, weil diese ein logarithmisches Maß darstellen. Als unzutreffend werden genauso aber auch andere schematische, von abstrakten Gebietsrichtwerten ausgehende Mittelwertbildungen angesehen. Als maßgeblich betrachtet werden vielmehr die planerischen und tatsächlichen Einzelheiten der Situation, in welche die Grundstücke der Gebietsnachbarn hineingestellt sind.

Von der Rechtsprechung sind dabei auch Überschreitungen zugelassen worden, die über den „Sprung“ in die nächste Gebietskategorie hinausreichen⁷. Dabei wird ausdrücklich festgestellt, dass nicht *„der Wert von 5 dB(A) die äußerste Grenze dessen markiert, was durch Abwägung überwunden werden kann.“*

Hinsichtlich des Umfangs der zulässigen Anhebung hatte sich das Bundesverwaltungsgericht in seinem bereits angeführten Urteil vom 22. März 2007 - 4 CN 2/06 - mit der Lärmbelastung durch vorhandene Verkehrswege auf ein durch einen Bebauungsplan neu geplantes Wohngebiet zu befassen, welche nachts bei mehr als 10 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 lag. Dies zugrundelegend und zusammenfassend hat das Bundesverwaltungsgericht sich in seinem Urteil vom 22. März 2007 überzeugend zu einer Orientierungswertüberschreitung von sogar 10 dB(A) als positiv möglich geäußert, wenn ein dort näher beschriebener Rahmen eingehalten wird: *„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ können – wie das Oberverwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat (Urteilsabdruck S. 22) – zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohnge-*

⁷ Vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 26. Mai 2004 -4 BN 24.04-, Buchholz 406.11, § 1 BauGB Nr. 121, aktuell dazu auch: OVG NRW, Urteil vom 23. Oktober 2009 –7 D 106/08–, DVBl. 2010, S. 263: zulässige Erhöhung ohne Modifizierung des Gebietscharakters ist kein „Etikettenschwindel“

biets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden (Beschluss vom 18. Dezember 1990 – BVerwG 4 N 6.88 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 = BRS 50 Nr. 25). Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein [...] Mit einer derartigen Lösung macht die Gemeinde von den ihr im Bauplanungsrecht gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten, die bei der Fachplanung für linienförmige Infrastrukturmaßnahmen im Allgemeinen nicht zur Verfügung stehen, in differenzierter Form sachgerechten Gebrauch.“

Dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Grenzen einer gerechten Abwägung in der Regel überschritten seien, wenn Wohnnutzung auch am Rande des Gebiets zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden, folge daraus nicht.

In einer weiteren Entscheidung vom 12. September 2007 – 7 B 24/07 – hatte sich das Bundesverwaltungsgericht mit der Frage auseinanderzusetzen, ob bei der Bildung eines Zwischenwerts gemäß Nr. 6.7 mehr als eine Gebietskategorie „übersprungen“ werden darf. Diese Frage sei vielmehr anhand der normativen Bestimmungen der TA Lärm und der hierzu ergangenen Rechtsprechung zu beantworten. Insoweit ging das Bundesverwaltungsgericht in diesem Beschluss zwar für den Regelfall von einem nächtlichen „Grenz“-Mittelwert von 45 dB(A) aus, ließ aber – entsprechend dem Wortlaut der TA Lärm ("sollen") – in Sonderfällen durchaus einen höheren Grenzwert zu.

Diese Auffassung wird auch durch das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 14. Februar 2007 – 12 LC 37/07 – so bestätigt, indem es formuliert, dass es vorliegend keiner Vertiefung bedarf, ob und unter welchen Bedingungen auch die Immissionswerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete überschritten werden dürfen.

Da Gesundheitsgefahren in jedem Gebietstyp erheblich sind, ist dabei allerdings wesentlich, dass ein Interessenausgleich stets nur unterhalb der Schwelle akzeptabel ist, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefahren für die Betroffenen zu erwarten sind⁸. Als gesundheitsgefährdend sieht die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erst äquivalente Dauerschallpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) an (hingewiesen wird hierzu auf: BVerwG, Beschluss vom 26. Januar 2000 – 4 VR 19.99 –, Buchholz 407.4 § 17 FStrG Nr. 156). Außerdem ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bislang nur bei Nachtwerten von 64/65 dB(A) (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998) bzw. von 68/69 dB(A) (siehe BVerwG, Urteil vom 12. April 2000 – 11 A 18.98 –) ein Erreichen bzw. deutliches Überschreiten der Schwelle für Gesundheitsbeeinträchtigungen ausdrücklich bejaht worden.

Konkrete Ermittlung der hier zugrundezulegenden Zielwerte

Zunächst ist festzuhalten, dass hier zum einen die Leit-Immissionsorte I1, I2 und I3 außerhalb des Plangebiets und zum anderen der Leit-Immissionsort I4 im Bereich der Dessauer Straße zu betrachten und in der Abwägung zu bewerten sind.

⁸ Vgl. so bereits die ältere Rechtsprechung: BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1991, DVBl. 1991 S. 880 (881); Oberverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein (OVG Lüneburg), Urteil vom 05. Juli 1978, GewArchiv (GewArch) 1979, S. 345 (346f.)

Diese unterscheiden sich zum einen in ihrer Lage außerhalb bzw. innerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus unterscheiden sie sich darin, dass die außerhalb gelegenen schutzwürdigen Nutzungen genehmigt sind bzw. zumindest aufgrund ihrer planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig wären. Für die schutzwürdigen Nutzungen um die Dessauer Straße liegen dagegen bislang keine Genehmigungen vor. Auch sind diese Nutzungen auf Grundlage des dort bisher geltenden Planungsrechts mit der Ausweisung als Industriegebiet nach dem einfachen B-Plan Nr. 1 bislang nicht genehmigungsfähig.

Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Überlegungen zu den jeweils angemessenen Zielwerten gesondert für diese unterschiedlichen Bereiche dargelegt.

- **Leit-Immissionsorte I1, I2 und I3**

Zur Bemessung der letztlich festgesetzten Geräuschkontingente ist als **erste Alternative** zunächst geprüft worden, den gewerblich-industriellen Entwicklungsspielraum in schalltechnischer Hinsicht auf den im Rahmen der Bestandsaufnahme durch den Schallgutachter festgestellten Bestand zu begrenzen (siehe Schallgutachten, Teil B).

Für die **Nachtzeit** hat sich an den Leit-Immissionsorten I1, I2 und I3 damit ergeben, dass bereits im Bestand jeweils eine Überschreitung der idealtypischen Orientierungs-/Richtwerte gegeben ist.

Diese liegt bei den Immissionsorten I1 und I3 im festgesetzten bzw. faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA) bei jeweils rd. 6 dB(A) und damit auch bereits etwa 1 dB(A) über dem Nachtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. **Ein Spielraum für relevante zusätzliche Lärmbelastungen wird hier nachts daher in der Abwägung nicht gesehen.**

Im Bereich Buchenhof wird zunächst anhand der dortigen faktischen Gewerbenutzung ein Vergleich mit dem idealtypischen Wert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts angestellt. Es zeigt sich, dass auch dieser bereits bei ausschließlicher Berücksichtigung des Bestands um rd. 2 dB(A) überschritten wird. Hier ist jedoch festzuhalten, dass es sich um eine betriebsbezogene Wohnnutzung handelt, ein nicht unerheblicher Anteil der nächtlichen Lärmbelastung resultiert hier aus dem eigenen Betrieb.

Für die **Tagzeit** hat sich jedoch gezeigt, dass die idealtypischen Orientierungs-/Richtwerte an den Leit-Immissionsorten I1, I2 und I3 noch deutlich unterschritten werden. Die Unterschreitungen liegen dabei in den festgesetzten/faktischen WA bei mehr als 1 dB(A) bzw. 5 dB(A) sowie im Bereich des Buchenhofs bei mehr als 8 dB(A).

Die konkrete Ermittlung der relevanten Zielwerte, die an den nachfolgend im Einzelnen betrachteten Leit-Immissionsorten I1, I2 und I3 im Rahmen der vorliegenden Planung als zumutbar erachtet werden, erfolgt vor dem Hintergrund des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Denn in dem hier untersuchten Bereich treffen Nutzungen mit unterschiedlichen, zum Teil konträren Bedürfnissen und Eigenschaften sowie unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen, und zwar

- zum einen die industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den Werksgeländen der dort ansässigen Firmen oder der Unternehmen, die dort noch Betriebsstätten ansiedeln, sowie

- zum anderen die Wohnnutzungen in der Umgebung des Gebiets, bei denen es sich in einem Fall um eine betriebsbezogene Wohnnutzung handelt.

Diesbezüglich gilt eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider „Seiten“ belastet ist. Diese kann nicht nur zur Pflichtigkeit dessen führen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht jener, die in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen siedeln. Die Rücksichtnahmepflicht bewirkt, dass von den Betroffenen in den Bereichen, in denen sich Wohnnutzungen in der Nähe gewerblicher und/oder industrieller Bebauung befinden, ein Mehr an Lärmimmissionen hinzunehmen ist, als in Bereichen, in denen der „reine“ Gebietscharakter etwa eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets gegeben ist. Umgekehrt werden in solchen Situationen den emittierenden Betrieben weiterreichende Auflagen zur Begrenzung von Emissionen zugemutet, als wenn diese in einem „ungestörten“ Industriegebiet ansässig wären.

Die konkret zugrundegelegten Zielwerte sind aufgrund dessen unter Berücksichtigung der örtlich vorzufindenden Gebietscharakteristik sowie auch den betrieblichen Erfordernissen der Unternehmen im Plangebiet für die in der Nachbarschaft der Firmengelände gelegenen Immissionsorte ermittelt worden. Verfolgt wurde dabei das Ziel, sicherzustellen, dass an den maßgebenden Leit-Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebiets die anzustrebenden Zielwert-/Immissionsanteile von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden.

Auf der Grundlage dieser Erwägungen ist eine **zweite Alternative** der Lärmkontingentierung geprüft worden, die nachts weiterhin gegenüber dem berücksichtigten Bestand keine zusätzlichen Kontingente eröffnet. Für die Nachtzeit wird somit die derzeitige Lärmsituation „eingefroren“. Das bedeutet, dass noch ungenutzten Flächen im Gebiet und Betriebsflächen, auf denen heute kein Nachtbetrieb stattfindet, kein nächtliches Lärmemissionskontingent zugewiesen wird. Eine weitere Beschränkung – mit dem Ziel, die Orientierungswerte zur Nachtzeit in den angrenzenden Wohngebieten einzuhalten – wird nicht für erforderlich und angemessen angesehen, da im Industriegebiet ebenfalls eine planungsrechtliche Bestandssituation gegeben ist und die festgestellten Nachtwerte nur um rd. 1 dB(A) über den Orientierungswerten für Mischgebiete liegen, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. Die Systematik der ebenfalls für die Beurteilung heranzuziehenden TA Lärm lässt eine gerundete Richtwertüberschreitung um 1 dB(A) zu. Somit bleiben gesunde Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten gewahrt.

Ein „Herunterfahren“ dieses Werts wird vor diesem Hintergrund nicht als machbar angesehen, auch da er am I1 i.W. bereits Ergebnis einer auf behördliche Anordnung durch einen Betrieb im Norden des Plangebiets durchgeführten Lärminderungsplanung ist und durch die gewählte Lärmemissionskontingentierung nur geringfügig (in der 2. Nachkommastelle) erhöht wird.

Für die Tagzeit wird aber über die Berücksichtigung des Bestands hinaus für alle verbliebenen Freiflächen im Plangebiet sowie für die vorhandenen Nutzungen, die im Bestand ein Flächenkontingent von 60 dB(A) unterschreiten, jeweils ein Tag-LEK von 60 dB(A) berücksichtigt. Bei darüber hinausgehenden Flächenkontingenten im Bestand werden auch bei dieser Variante die flächenhaft umgerechneten Bestandswerte angesetzt. Dieses Kontingentierungskonzept ist den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 zu Grunde gelegt worden.

Durch den Gewerbelärm aus den Industriegebietsflächen im Plangebiet Nr. 280 und den bei der Lärmkontingentierung berücksichtigten Vorbelastungen aus der Umgebung sieht die Stadt hier in der Abwägung eine **Überschreitung des Nacht-Orientierungs- bzw. Nacht-Richtwerts von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete** in der folgenden, aus der abgebildeten Bestandssituation resultierenden Größenordnung als vertretbar an:

- **Leit-Immissionsort I1 in Paderborn bis zu höchstens 46,3 dB(A) und**
- **Leit-Immissionsort I3 in Nordborchen bis zu höchstens 46 dB(A).**

Der jeweilige **Tagwert von 55 dB(A) wird an beiden Leit-Immissionsorten eingehalten bzw. um rd. 0,7 bzw. 4,6 dB(A) unterschritten.** Dazu ist festzuhalten, dass der idealtypische Schutzanspruch der Gebiete damit insbesondere in Bezug auf das Außenwohnen sicher eingehalten wird. Mit Blick auf die weiteren gewerblich-industriell geprägten Bereiche im Umfeld am Gesamtstandort im Südwesten von Paderborn soll der Tag-Orientierungs- bzw. Tag-Richtwert hier ausdrücklich nicht vollständig ausgeschöpft werden, um tagsüber noch schalltechnische Entwicklungsspielräume für die umgebenden Flächen offen zu halten.

Dies betrifft im Norden z.B. entsprechende bestehende Nutzungen im Bereich des Frankfurter Wegs sowie z.B. den weiteren nahegelegenen Produktionsstandort eines lebensmittelproduzierenden Betriebs nördlich der B 64. In Südwesten betrifft dies den Bereich des Bebauungsplans Nr. W 223 mit ebenfalls bereits seit mehreren Jahren festgesetzten Industriegebieten. Auch diese sind bereits zum Teil umgesetzt. Derzeit erfolgt hier außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ebenfalls eine Neuaufstellung des B-Plans mit Definition einer Lärmkontingentierung.

Auch für den gewerblich geprägten Leit-Immissionsort I2 mit einer betriebsbezogenen Wohnnutzung wird die **Überschreitung des Nacht-Orientierungs-/Richtwerts für Gewerbegebiete von 50 dB(A) bis zu den ebenfalls aus der abgebildeten Bestandssituation resultierenden, ermittelten 52,1 dB(A)** für vertretbar angesehen. Dies liegt in den oben bereits angesprochenen Umständen begründet, dass ein nicht unerheblicher Anteil der nächtlichen Lärmbelastung hier aus dem eigenen Betrieb resultiert. Ein Immissionskonflikt wird in der Überschreitung hier somit nicht gesehen, da die Stadt davon ausgeht, dass für diese betriebsbezogene Wohnnutzung eine Pflicht zum „Selbstschutz“ besteht.

Tags liegt der hier prognostizierte Wert bei nur 57,3 dB(A) und damit sogar noch unter dem Orientierungs-/Richtwert für Mischgebiete. Tags ist eine Verträglichkeit, auch des Außenwohnens, somit sicher gegeben.

Die als Zielwerte zu Grunde gelegten nächtlichen Überschreitungen der idealtypischen Orientierungs-/Richtwerte, insbesondere an den Leit-Immissionsorten I1 und I3 in den Wohnsiedlungsbereichen sowie am gewerblich geprägten I2 sieht die Stadt aus folgenden Gründen in der Abwägung als vertretbar an:

- Die Planung betrifft einen der größten, seit Jahrzehnten landesplanerisch ausgewiesenen sowie auch planungsrechtlich festgesetzten und weitestgehend umgesetzten gewerblich-industriellen Schwerpunkte im Stadtgebiet. Der überwiegende Teil ist ohne jegliche Steuerung in Bezug auf Immissionsschutzbelange rechtskräftig als Industriegebiet festgesetzt. Trotzdem der Wohnsiedlungsbereich im Norden des Gebiets ebenfalls bereits seit vielen Jahrzehnten auf rechtskräftiger Plangrundlage besteht, ist festzuhalten, dass er erst nach dem ersten Ansatz der gewerblich-industriellen Nutzung des

Umfelds durch die Ansiedlung des Zementwerks Portland in den 1920er Jahren entstanden ist.

Die Siedlungsentwicklung im Norden von Nordborchen ist demgegenüber zumindest in der Umsetzung der industriellen Fortentwicklung um die Halberstädter Straße vorausgegangen. Auch hier ist aber aufgrund des jeweils langjährigen planungsrechtlichen bzw. tatsächlichen Bestands auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme abzustellen.

Die insbesondere für die Nachtzeit bestandsorientiert festgesetzten LEK liegen teils deutlich unterhalb der idealtypischen Werte für ein Industriegebiet. Eine weitere Einschränkung für die bestehenden Nutzungen wird vor diesem Hintergrund nicht für vertretbar erachtet.

- Die ursprüngliche Standortentscheidung ist auch aus heutiger Sicht sinnvoll, da die Lage in direktem Bezug zu den überörtlichen Verkehrswegen der B 64 und A 33 eine besondere Lagegunst in Bezug auf eine direkte Ableitung des Lkw-Verkehrs i.W. ohne Durchquerung von Wohnsiedlungsbereichen mit sich bringt.
- Der in der Rechtsprechung für die Nachtzeit als Schwelle zur Gesundheitsgefahr angesehene Wert von 60 dB(A) an den umliegenden Leit-Immissionsorten wird noch weit unterschritten.
- Die an dem städtisch und regional wichtigen Standort bereits getätigten Investitionen durch die Absicherung des Bestands sowie die Sicherung von angepassten entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten nach der städtischen Abwägungsentscheidung müssen dauerhaft in Wert gesetzt bleiben. Dies gilt neben der Bedeutung für die Betriebe selbst auch in Bezug auf die Sicherung der Arbeitsplätze und deren Entwicklung.

• Leit-Immissionsort I4

Aufgrund der speziellen Situation im Bereich um die Dessauer Straße, die durch einen Nutzungsmix aus Büro/Verwaltung/Kleingewerbe, Dienstleistung und gesundheitsbezogenen Nutzungen, Einzelhandel und bislang nicht genehmigten Wohnnutzungen geprägt ist, waren für eine Entscheidung über die planungsrechtliche Weiterentwicklung an dieser Stelle in besonderem Maße die Ergebnisse der schalltechnischen Bestandsaufnahme von großer Bedeutung.

Diese hat dabei die beiden folgenden, grundlegenden Erkenntnisse ergeben:

- Das nächtliche Emissionspotenzial des Plangebiets Nr. 280 ist bereits im Bestand soweit ausgeschöpft, dass in den *außerhalb benachbarten Wohnsiedlungsbereichen* der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete deutlich und der für Mischgebiete gering überschritten wird. Ein zusätzliches schalltechnisches Potenzial wird in der Nachtzeit daher nicht gesehen (s.o.) Vor diesem Hintergrund ergibt sich am I4 in der Dessauer Straße ein **Beurteilungspegel von 55,2 dB(A) nachts**.
- In der Tagzeit ergibt sich im Bestand ein Beurteilungspegel von 57,3 dB(A). Auf Grundlage der tags zusätzlich eingeräumten Entwicklungspotenziale im gewählten Kontingentierungskonzept erhöht sich der **Tag-Beurteilungspegel an der Dessauer Straße auf 59,9 dB(A)**.

Es zeigt sich somit, dass der Orientierungs- bzw. Richtwert von 60 dB(A) tags für Mischgebiete knapp unterschritten wird. Auf Grundlage der gewählten Kontingentierung, die auf die außerhalb gelegenen Leit-Immissionsorte in den Wohnsiedlungsbereichen ausgerichtet ist, werden gesunde Wohnverhältnisse somit bereits gewahrt, ohne dass der I4 gesondert berücksichtigt wird. Der nächtliche Beurteilungspegel überschreitet den Orientierungs-/Richtwert für Mischgebiete um etwas mehr

als 10 dB(A). Hier geht die Stadt davon aus, dass die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch bauliche Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Für die Entscheidung über den weiteren planungsrechtlichen Umgang mit dem Umfeld der Dessauer Straße ist somit durch die Stadtverwaltung eine ergänzende Betrachtung der **Verkehrslärmsituation** vorgenommen worden.⁹ Diese berücksichtigt für die Prognose ein pauschal um 20 % erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Borchener Straße, die Stadt erachtet damit eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm an dieser Stelle zu berücksichtigen. Die Berechnung basiert auf dem Teilstück-Verfahren nach RLS 90 und ergibt für den Prognosefall am Tage Beurteilungspegel von 64 dB(A) bis 70 dB(A) an den der Borchener Straße zugewandten Gebäudeseiten. Die dem Innenhof zugewandten Gebäudeseiten weisen Pegel von 55 dB(A) bis 59 dB(A) auf. An dem nördlichen in Richtung Halberstädter Straße orientierten Gebäude wurden auf der Außenseite Pegel zwischen 56 und 58 dB(A) errechnet.

Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bislang ungenehmigte, bestehende Wohnnutzung mit erheblichem Gewicht an der Dessauer Straße als Ausnahme zugelassen werden kann, sofern bauliche Schutzvorkehrungen getroffen werden, die am Tage insbesondere gegenüber dem Verkehrslärm sowie in der Nachtzeit auch vor dem Gewerbelärm schützen. Ausreichende Möglichkeiten für das Außenwohnen, z.B. durch die Errichtung von Freisitzen, sieht die Stadt hier in den Innenhof hinein direkt am Wohnstandort gegeben. Darüber hinaus liegt der wichtige städtische Naherholungsbereich um das Waldstadion in rd. 1,0 km – 1,5 km fußläufiger Entfernung.

Entlang der Borchener Straße liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei bis zu 70 dB(A). Um eine angemessene Berücksichtigung der Gesamtlärmsituation an dieser Stelle sicher zu gewährleisten, wird für den gesamten Bereich festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Wohnnutzungen nur unter der Bedingung genehmigt werden können, dass Schallschutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich IV auf Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) getroffen werden.

Ergebnis der Geräuschkontingentierung, Gesamtlärbetrachtung und Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe

Aus der Bestandsaufnahme und den Planungszielen ist ein **Konzept zur schalltechnischen Gliederung des Plangebiets Nr. 280** entwickelt worden, das auf eine bestandsorientierte Berücksichtigung vorhandener Betriebe sowie die Eröffnung möglichst großer Entwicklungsspielräume für die bereits heute als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen abzielt und gleichzeitig gewährleistet, dass die Wohnnutzungen im Umfeld dauerhaft nur zumutbaren Schallimmissionsbelastungen durch den Gewerbelärm ausgesetzt sind.

Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass die Festsetzung eines LEK von 60 für die Tagzeit auf allen oben dargelegten Flächen möglich ist, ohne dass der ermittelte Tag-Beurteilungspegel an einem der Leit-Immissionsorte kritisch erhöht wird. Somit wird die Lärmkontingentierung wie folgt vorgenommen und für angemessen erachtet:

⁹ Berechnungen der Verwaltung: Analyseverkehrslärmbelastung 2005 und Analyseverkehrslärmbelastung 2005 + 20%, jeweils für die Tag- und Nachtzeit, Mai 2011

- Mindestens Abbildung des Bestands durch LEK.
- Kein zusätzliches Nacht-Kontingent auf den Flächen, die bisher keine Nachtnutzung aufweisen.
- Für die Tagzeit ein LEK von 60 dB(A) für alle Flächen, die am Tage bisher nicht genutzt sind bzw. auf denen 60 dB(A) im Bestand noch nicht ausgeschöpft sind.

Die teilweise niedrigen LEK ergeben sich dabei ausdrücklich bereits aus der angemessenen Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets Nr. 280 gelegenen Leit-Immissionsorte I1, I2 und I3 und insbesondere in den seit Jahrzehnten bestehenden Wohnsiedlungsbereichen im Süden von Paderborn und im Norden von Nordborchen. Der Leit-Immissionsort I4 innerhalb des Plangebiets stellt somit keinen begrenzenden Faktor bei der Festsetzung der LEK dar. Dies ist seitens des Schallgutachters ausdrücklich bestätigt worden. Die vorbereitete Gesamt-Gewerbelärmbelastung wird in der folgenden Zusammenstellung dargestellt:

Tabelle 2: Gesamtgeräuschbelastung
(Auszug aus dem Schallgutachten, Teil B – Ergänzung, Tabelle 5)

Immissionsorte	L _{IK} in dB(A)		L _{IK} * in dB(A)		L _{Vor} in dB(A)		L _{Gesamt} in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I1	52,9	44,1	45,3	41,5	39,6	34,3	53,8	46,3
I2	55,6	50,7	46,9	35,2	51,0	46,0	57,3	52,1
I3	43,6	12,5	48,8	45,0	40,2	39,1	50,4	46,0
I4	58,1	53,9	55,0	49,1	37,6	30,7	59,9	55,2

L_{IK}*: Pegelanteile durch die festgesetzten LEK, die auf die jeweils drei Immissionsorte wirken, die für die abstrahlenden Flächen **keine** Leit-Immissionsorte darstellen

Der Schallgutachter erläutert dazu Folgendes: „Die insbesondere für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ ermittelten Summen-Pegel sind sehr hoch. Inwieweit die ermittelten Lärmpegel der Gesamt-Belastung für die dortigen Nachbarn zumutbar sind, wird die Stadt Paderborn entscheiden.

In jedem Fall wird u.E. jedoch deutlich, dass es in der betroffenen Nachbarschaft – zumindest nachts – nicht noch lauter werden darf.

Daraus leiten wir ab, dass diejenigen im Plangebiet Nr. 280 gelegenen Betriebe, die derzeit keinen Nachtbetrieb durchführen, künftig nur dann eine Nacht-Genehmigung erhalten können, wenn ihr Lärmbeitrag irrelevant im physikalischen Sinne ist. Aus unserer Sicht ist dieses dann der Fall, wenn am kritischsten Immissionsort der dort anzusetzende Nacht-Immissionsrichtwert um mindestens 20 dB(A) unterschritten wird. Wir vertreten die Auffassung, dass eine entsprechenden Genehmigung im Rahmen einer Ausnahme und nicht als Regelfall erteilt werden sollte.“

Die Entscheidung der Stadt Paderborn über die als zumutbar erachteten Gewerbelärmeinwirkungen im Umfeld des Plangebiets Nr. 280 ist in den detaillierten Erläuterungen oben dargelegt worden.

Der Empfehlung des Gutachters, die Lärmsituation in der betroffenen Nachbarschaft nachts nicht weiter zu verschärfen, wird mit der festgesetzten Kontingentierung gefolgt.

Der Schallgutachter hat bezüglich der **Festsetzung einer „Kappungsgrenze“** erläutert, dass bei Festsetzung einer Irrelevanzgrenze von 15 dB(A) und bei Ausschöpfung des Richtwerts durch die übrigen Betriebe, bereits 13 Irrelevanzfälle sehr wohl relevant werden und zu einer Überschreitung des Richtwerts um 2 dB(A) führen würden. In dem vorliegenden, großen Plangebiet mit mehr als 50 ansässigen Betrieben wird daher ein größerer „Puffer“ für die Anwendung einer Irrelevanzregel für zwingend erforderlich erachtet, um eine hinreichend sichere Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft zu gewährleisten. Der vom Schallgutachter vorgeschlagene Rahmen ab **20 dB(A) Unterschreitung des Orientierungs-/Richtwerts** wird hierbei für sinnvoll und folgerichtig erachtet und in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 aufgenommen.

Diese Regel wird allgemein in die Festsetzung der Kontingentierung aufgenommen. Mit dieser Kappungsgrenze erachtet die Stadt es mit Blick auf die erhebliche Größe des gewerblich-industriellen Gesamtstandorts östlich der Borchener Straße als hinreichend sichergestellt, dass entsprechende Nutzungen keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation leisten. Ein Ausnahmeverbehalt wird hier somit nicht als erforderlich angesehen. Die Vorgehensweise dient einer wirksamen Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe. Dazu ist noch festzuhalten, dass die in der DIN 45691 genannte Höhe der Irrelevanzgrenze nicht normativ verbindlich ist.

Dabei ist jedoch folgende Besonderheit zu beachten: Bei Anwendung der o.g. Vereinfachung sind an den umgebenden **Leit-Immissionsorten I1, I2 und I3 die jeweils idealtypischen Orientierungs- bzw. Richtwerte zu Grunde zu legen**. Der Bereich der ehemaligen Kaserne um die Dessauer Straße, in dem sich der Leit-Immissionsort I4 befindet, wird künftig als sonstiges Sondergebiet SO „Gewerbe- und Dienstleistungspark“ festgesetzt. Für sonstige Sondergebiete geht die DIN 18005 davon aus, dass der Orientierungswert anhand der jeweiligen Nutzungsart bestimmt wird. Das vorliegende Sondergebiet besitzt seinen deutlichen Schwerpunkt in Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, für die nachts kein großer Schutzanspruch anzusetzen ist. Bestandsorientiert werden vorhandene Wohnnutzungen im Rahmen einer Ausnahmefestsetzung berücksichtigt. Zwingende Voraussetzung ist dabei, dass diese für die Nachtzeit gegenüber dem Gewerbelärm einen entsprechenden baulichen Selbstschutz vornehmen. Dieser ist durch Festsetzung entsprechender baulicher Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan definiert („passiver Schallschutz“). Vor diesem Hintergrund wird als **Orientierungs-/Richtwert im sonstigen Sondergebiet der auf Grundlage des gewählten Kontingentierungskonzepts ermittelte Beurteilungspegel von gerundet 60 dB(A) tags und 55,2 dB(A) nachts bestimmt**. Diese Werte sind auch bei der Anwendung der Festsetzung bezüglich der „Kappungsgrenze“ anzusetzen.

Auch diesbezüglich gilt nach Rücksprache mit dem Schallgutachter, dass keine größeren Anforderungen bei der entsprechenden Berücksichtigung des I4 entstehen, als sie sich bereits durch die Berücksichtigung der außerhalb gelegenen Leit-Immissionsorte in den Wohnsiedlungsbereichen ergeben. Festzuhalten ist dazu i.Ü. auch, dass es sich bei der Regelung zur Kappungsgrenze lediglich um eine Vereinfachung für den Vollzug des Bebauungsplans handelt. Geänderte materielle Voraussetzungen ergeben sich daraus nicht.

Auch auf eventuellen betrieblichen Erweiterungsflächen, die mit der vorliegenden Überplanung kein nächtliches Kontingent zugewiesen bekommen, ist nicht jegliche nächtliche Nutzung ausgeschlossen. Sie darf lediglich keinen relevanten schalltechnischen Beitrag leisten bzw. es könnte z.B. im Einzelfall durch ein Unternehmen im

Rahmen vorzunehmender Modernisierungsmaßnahmen ein Spielraum für eine Erweiterungsfläche durch Lärminderungsmaßnahmen im Bestand herausgearbeitet werden.

Festzuhalten ist, dass durch die gewählte Kontingentierung unter Berücksichtigung umgebender schutzbedürftiger Nutzungen sowie auch offen zu haltender Spielräume für weitere gewerblich-industrielle Nutzungen am Gesamtstandort Paderborn Süd-west die weitere Entwicklung des Plangebiets Nr. 280 mit einem möglichst großen Spielraum verbindlich gesichert werden soll.

Weiterhin ist festzuhalten, dass die mit der vorgesehenen Lärmkontingentierung definierten Nutzungsbeschränkungen des vorhandenen Industriegebiets bereits im Bestand gegeben sind. In der bisherigen planungsrechtlichen Situation kann die Ausschöpfung des verbleibenden schalltechnischen Spielraums jederzeit in einem einzelnen Genehmigungsverfahren z.B. zu einem Erweiterungs-, Umstrukturierungs- oder Neuansiedlungsvorhaben erreicht bzw. festgestellt werden. Das bedeutet eine große Unsicherheit für die ansässigen Betriebe in Bezug auf das weitere Entwicklungspotenzial an dem Standort in schalltechnischer Hinsicht. Durch die nun vorgesehene verbindliche Festsetzung von LEK im Industriegebiet kann dagegen für die Zukunft Planungs- und Investitionssicherheit für die Betriebe erreicht werden.

An den Leit-Immissionsorten nördlich und südlich des Plangebiets erfolgen Zielwertanhebungen, was im Hinblick auf das Gegebenensein einer teilweisen Gemengelage und im Hinblick auf die Anforderungen aus dem Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme sowie unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung im Rahmen der durchgeführten Abwägung noch als hinnehmbar betrachtet wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den Leit-Immissionsorten in den umliegenden Bereichen die seitens der Stadt als noch hinzunehmend beurteilten Immissionen künftig eingehalten werden.

Mit der so differenzierten Geräuschkontingentierung kann die Geräusch-Immissions-situation zwischen der umliegenden Wohnbebauung sowie den im Plangebiet gelegenen Produktionsanlagen und den sonstigen betrieblichen Einrichtungen demzufolge dahingehend bewältigt werden, dass unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme auch zukünftig eine der örtlichen Situation angemessene Weiterentwicklung der betrieblichen Standorte möglich und dauerhaft gesichert wird. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die umliegende Wohnbebauung nur zumutbaren Belastungen ausgesetzt wird.

Die vorliegenden Ergebnisse sind daher geeignete Zielwerte für die festgesetzten Geräuschimmissionspegel an den durch Gewerbelärm am meisten belasteten Aufpunkten im Rahmen der Abwägung. Sie ermöglichen rechtsfehlerfrei die Festsetzung von Emissionskontingenten in Form von LEK im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung. Die Stadt erachtet die örtlich gegebene städtebauliche Zwangslage in Folge des historisch vorgeprägten engen Aufeinandertreffens konkurrierender Nutzungen damit in schalltechnischer Hinsicht angemessen planungsrechtlich zu lösen.

4.2.2 Sonstige Immissionen

Verzicht auf Festsetzungen zum Schutz vor sonstigen Immissionen (außer Schall)

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf andere Immissionen (z.B. auf Grundlage des Abstandserlasses mit Abstandsliste) werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen.

Vor dem Hintergrund, dass die Planung ein weitgehend umgesetztes Industriegebiet betrifft und überwiegend seit Jahren bestehende Betriebe durch den vorliegenden Bebauungsplan erfasst werden, kann die Einordnung vorhandener Anlagen und Nutzungen in die Systematik der Abstandsliste problematisch sein. Daher wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Der Umgang mit solchen sonstigen Immissionen ist in Spezialgesetzen geregelt, die in den jeweiligen Genehmigungsverfahren anzuwenden sind. Im Unterschied zu Schallimmissionen geht die Stadt davon aus, dass dies ausreicht und diesbezüglich keine relevante Problematik eines „Windhundrennens“ besteht. Dies liegt darin begründet, dass letztlich jede gewerblich-industrielle Nutzung Schall emittiert, während das Aufkommen sonstiger Emissionen (z.B. Stäbe, Gerüche, Erschütterungen etc.) sehr unterschiedlich ist.

Diese Herangehensweise wird auch durch das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 13.04.2010 (OVG 10 A 2.07) unterstützt. Darin wird bestätigt, dass eine planerische Zurückhaltung in Bezug auf sonstige Immissionen wie Staub, Geruch etc. grundsätzlich zulässig ist. Demnach ist in der Rechtsprechung des BVerwG bestätigt, *„dass der Umstand, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, eine Verlagerung von Problemen in ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren nicht zwingend ausschließt. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf Abstand genommen und die Lösung eines möglichen Nutzungskonflikts jedenfalls dann in das fachbehördliche Genehmigungsverfahren verwiesen werden, wenn der Konflikt dort bei vorausschauender Betrachtung sachgerecht gelöst werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. März 2010, a.a.O., RNr. 27 m.w.N.). Bei den von den Antragstellern geltend gemachten Staubimmissionen, Geruchsmissionen und Erschütterungen handelt es sich um Arten von Immissionen, die in Spezialgesetzen geregelt sind (z.B. TA Luft, GIRL, BImSchG u. ä.). Je spezifischer eine aus konfligierenden Nutzungen möglicherweise entstehende Problematik ist, desto eher besteht jedoch die Gefahr, dass das Planungsverfahren mit diesen Regelungen übermäßig belastet wird. Denn es würde die für die Abwägung des Bebauungsplans Verantwortlichen überfordern, wenn sie bereits im Bebauungsplan Festsetzungen treffen müssten, die den Regelungen entsprechen, die Fachbehörden auf der Grundlage umfangreicher wissenschaftlicher Erhebungen und Begutachtungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach den maßgeblichen Fachgesetzen zu entscheiden haben. Im Übrigen hat die Verweisung möglicher Konflikte in das fachbehördliche Genehmigungsverfahren den Vorteil, dass auf diese Weise stets die Anpassung an den Stand der Technik im Rahmen der Genehmigungsverfahren gewährleistet ist (vgl. Stürer, Der Bebauungsplan, 4. Auflage 2009, RNr. 349).“*

In Bezug auf die im Sinne der Seveso-II-Richtlinie sowie der Störfallverordnung heute zu beachtenden „Achtungsabstände“ geht die Verwaltung davon aus, dass für das jahrzehntelang bestehende Industriegebiet nachträglich keine sinnvollen Festsetzungen zum vorbeugenden Störfallschutz getroffen werden können. Insoweit müssen ggf. konkrete Regelungen im Vollzug des Bebauungsplans durch die zuständigen Immissionsschutzbehörden auf der Grundlage der 12. BImSchV getroffen werden. Eine weitergehende (vorbeugende) Konfliktbewältigung ist hier weder erforderlich, noch möglich.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bestandsorientiert mit einer **Grundflächenzahl GRZ** von 0,8 und einer **Baumassenzahl BMZ** von 7,0 wie im Ursprungsplan Nr. 62 festgesetzt auf den gesamten Geltungsbereich Nr. 280 übertragen. Für den bislang auf Grundlage des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 zu beurteilenden nördlichen Teil des Plangebiets sind keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß getroffen, hier ist somit bislang das Gebot zur Einfügung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Mit den o.g. demgegenüber nun getroffenen konkreten Festsetzungen erachtet die Stadt mit Blick auf die örtliche Bestandssituation keine zusätzlichen Beschränkungen einzuführen. Gleichzeitig ist die gewisse Einschränkung des Bauvolumens durch die unterhalb des Höchstmaßes nach BauNVO festgesetzte BMZ insbesondere im Norden im Übergang zu den anschließenden Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

Weder der einfache B-Plan Nr. 1, noch der B-Plan Nr. 62 und seine Änderungen treffen Regelungen zur **Höhenentwicklung der baulichen Anlagen**. Unter Beteiligung der städtischen Denkmalbehörde und des LWL ist daher eine zusätzliche Einführung von Höhenbeschränkungen für das Plangebiet Nr. 280 zur Sicherung von Sichtachsen und Sichtpunkten auf Dom und Theodorianum geprüft worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass verbliebene Sichtbeziehungen durch zusätzliche hohe Bauten und Anlagen im Plangebiet Nr. 280 nicht wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die einzige tatsächliche Sichtachse im Verlauf der Detmolder Straße aus Richtung Norden hat das Plangebiet Nr. 280 sozusagen im Hintergrund. Der Blick auf die Türme des Doms und des Theodorianums wird dabei durch die hohen Anlagen des Betonwerks in der Straße Am Atlaswerk deutlich beeinflusst. Auch diese gehören aber bereits seit den 1920er Jahren zur Paderborner Stadtsilhouette. Die Anlagen liegen im äußersten Norden des Plangebiets Nr. 280. Weitere wesentliche Beeinträchtigungen des Blicks durch dahinter ggf. hinzukommende zusätzliche hohe Bauten/Anlagen weiter südlich sind nicht zu erwarten.

Aus Richtung Süden, über das Plangebiet in Richtung Stadtkern sind keine Sichtachsen gegeben. Von einzelnen Blickpunkten in der anschließenden freien Landschaft sind die beiden Türme im Stadtkern zwar je nach Wetterlage sichtbar. Es handelt sich aber nicht um besondere, schützenswerte Blicksituationen, da in dem Zwischenraum im Plangebiet Nr. 280 sowie auch im sonstigen Stadtgebiet vielfältige Sichtstörungen vorhanden sind. Relevante lineare Strukturen, wie ein markanter Straßenzug oder eine Baumreihe, leiten den Blick hier nicht.

Vor dem Hintergrund des Planungsziels der möglichst weitgehenden Sicherung des gewerblich-industriellen Nutzungsspielraums im Bebauungsplan Nr. 280 wird daher **auf die nachträgliche Einführung von Höhenbegrenzungen** verzichtet. Die mögliche zusätzliche Beeinflussung von Sichtachsen wird demgegenüber wesentlich niedriger gewichtet.

Auch für das Landschaftsbild im Nahbereich des Gebiets werden ergänzende Höhenbeschränkungen nicht für notwendig gehalten. Die bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen stellen bereits deutliche Vorbelastungen dar, ebenso wie die Hochspannungsleitungen, die sich hier großräumig vielfältig kreuzen.

Die Bauweise wird klarstellend ebenfalls wie im B-Plan Nr. 62 nun für das gesamte Plangebiet Nr. 280 als **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise definiert. Die Abweichung betrifft die zugelassene Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Die **überbaubaren Flächen** werden im Süden i.W. analog zu den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 62 abgegrenzt. Im Osten wird die Baugrenze dabei zusätzlich direkt in den bisherigen Bereich der randlichen Pflanzfestsetzung zur Eingrünung hineingerückt. Für den entfallenden Teil der Pflanzfestsetzung, die i.W. nicht umgesetzt ist, erfolgt ein externer Ausgleich im direkt anschließenden Landschaftsraum. Entsprechendes ist im Rahmen mehrerer Befreiungen bereits zugelassen worden und soll nun für den gesamten Bereich einheitlich ermöglicht werden, um die bauliche Entwicklung der Betriebe weiter zu fördern.

Im nördlichen Bereich waren nach dem einfachen B-Plan Nr. 1 bisher keine überbaubaren Flächen definiert. Analog zur Herangehensweise im Bereich des alten B-Plans Nr. 62 werden diese auch hier zur weiteren angemessenen Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse großzügig gefasst. Ausgenommen werden i.W. lediglich öffentlich und privat zu sichernde Erschließungsflächen. Im Übergang zum Steinbruch Anneliese wird die Baugrenze direkt an die Grenze gelegt, um hier die bauliche Nutzung an der Schnittstelle zwischen den beiden Bereichen ausreichend zu berücksichtigen und zusätzliche Beschränkungen zu vermeiden.

4.4 Verkehr

Die **Belange des fließenden Kfz-Verkehrs** können nach bisherigem Kenntnisstand durch bestandsorientierte Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen sowie teilweise zusätzlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die entsprechenden Nutzer im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere ein ohne Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ausparzelliertes, noch unbebautes Grundstück im Norden der Halberstädter Straße. Dieses wird über entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich über städtische Grundstücke an den nördlichen Erschließungsstich aus der Halberstädter Straße angeschlossen.

Das Erfordernis zusätzlicher bauleitplanerischer Maßnahmen in Bezug auf den Kfz-Verkehr ist bislang nicht erkennbar.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Rahmenplanung für den Gesamtstandort sind im Bereich der Halberstädter Straße teils ungeordnete **Stellplatzverhältnisse** festgestellt worden. Der öffentliche Raum ist seitens der Stadt grundsätzlich umfangreich mit straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen ausgestattet worden, um den Betrieben als Maßnahme der Wirtschaftsförderung deutliche Spielräume in Bezug auf Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sowie auch Pufferzonen bei der Anlieferung zu eröffnen. Ziel war es im Sinne der allgemeinen Wirtschaftsförderung, auch mit dem Straßenausbau einen Beitrag zur möglichst effektiven Nutzungsmöglichkeit der Betriebsflächen zu leisten. Punktuell ist der öffentliche Raum damit allerdings in-

zwischen überlastet, insbesondere im nordöstlichen und südlichen Teil der Halberstädter Straße.

Deshalb ist im Zuge der bisherigen Bearbeitung auch geprüft worden, ob zusätzliche Sammelparkplätze ggf. für Pkw sowie auch für Lkw vorgesehen werden können und sollen. Ins Auge fiel dabei insbesondere die im Nordosten an die Halberstädter Straße anschließende verbliebene Ackerfläche. Nach Durchsicht der **Planfeststellungsunterlagen zur Abgrabungsfläche** im Nordosten des Gebiets hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Fläche als Schutzzone Bestandteil des Abgrabungsbereichs ist. Sie kann somit nicht für einen Sammelparkplatz genutzt werden. Sonstige Flächenpotenziale für eine solche Nutzung sind im Plangebiet nicht gegeben. Daher können keine zusätzlichen Sammelparkplätze vorgesehen werden.

Das **Plangebiet ist über private Gleise an städtische Gleistrassen sowie weiter an das übrige Schienennetz** angeschlossen. Die nach bisheriger Prüfung relevanten städtischen Gleisbereiche sind entsprechend als Bahnflächen nachrichtlich übernommen worden. Private Betriebsgleise werden durch Festsetzung entsprechender Flächen für Fahrrechte gesichert.

Die bestehenden privaten Gleisanschlüsse sichern die schienengebundene Erschließung großer Teilflächen im Norden der Halberstädter Straße. Auch wenn die Nutzungsintensität zur Zeit teilweise gering sein mag, ist es städtebauliches Ziel der Stadt, die bestehenden Gleisanschlüsse dauerhaft zu sichern. Auch wenn die Möglichkeiten des schienengebundenen Güterverkehrs heute allgemein nur in geringem Umfang genutzt werden, soll dieses bestehende Potenzial im Plangebiet ausdrücklich aufrechterhalten werden. Grundlage für die Zielsetzung ist § 1(6) Nr. 9 BauGB: *„Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs [...] unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.“*

Der Vorrang der Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung in Bezug auf Schienenwege steht der Fachplanung nicht entgegen, sondern ergänzt diese anhand des städtischen Planungsziels. Die Festsetzung als Fläche für Fahrrechte „Betriebsgleis“ wird, auch nach ergänzender Abstimmung der Verwaltung mit der Landeseisenbahnverwaltung NRW in Essen, als ausreichend und üblich angesehen.

Eine solche Vorgehensweise wird auch durch Rn 180 zu § 9 im Schrödter BauGB Kommentar bestätigt: *„Die Gemeinde ist berechtigt, nachrichtliche Festsetzungen durch eigene Planungen zu ergänzen, soweit diese nicht den fremden Planungen widersprechen.“*

Entlang der Gleistrasse an der Borchener Straße besteht eine weitgehend durchgängige **lineare Gehölzstruktur**. Diese besitzt Bedeutung für das Plangebiet als Randeingrünung nach Westen sowie z.T. auch für klimatische/lufthygienische Aspekte. Daher ist durch den städtischen Fachbetrieb (ASP) geprüft worden, inwieweit die Festsetzung von Schienenflächen erforderlich ist und wo künftig Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstruktur erfolgen können. Die Gleistrassen sind daraufhin mit der Breite ihres Lichtraumprofils aufgenommen worden. Nach Abstimmung mit dem Fachbetrieb kann die Erschließung des Plangebiets für den Schienenverkehr damit weiterhin angemessen gesichert werden.

4.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

Fragen der **technischen Erschließung** werden nach bisherigem Kenntnisstand im Bestand als gesichert angesehen.

In Bezug auf die Regenwasserentwässerung ist aus heutiger Sicht jedoch ergänzend festzuhalten, dass nicht auszuschließen ist, dass bei extremen **Starkregenereignissen** Regenwasser von außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere von der südöstlich angrenzenden Haxterhöhe dem Geltungsbereich zufließen kann. Außerhalb des Bebauungsplangebiets ist im direkten Anschluss an den südlich benachbarten Steinbruch auf städtischen, heute landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Anlage einer Mulde möglich, über die dieses Wasser in den Bereich des Steinbruchs „Anneliese“ abfließen kann. In den übrigen südöstlichen Randbereichen des Plangebiets sind in der vorliegenden Bestandssituation auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.

Versorgungsflächen für Elektrizität und für die Wasserwirtschaft sowie Abwasserbeseitigungsflächen sind im Plangebiet vorhanden und werden, teils erstmals, bauleitplanerisch gesichert. Es handelt sich teilweise um übergeordnete Anlagen, die Bedeutung für die städtische Versorgung an sich besitzen.

Dies betrifft zum einen die Flächen des Umspannwerks im Norden des Gebiets sowie den Bereich des Wasserhochbehälters im Südosten.

Die Fläche des **Umspannwerks** wird gegenüber dem Bestand nach FNP verkleinert und zum Teil künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um Teilflächen, die seitens des Versorgungsträgers an den heutigen gewerblichen Nutzer veräußert worden sind. Die Vorgehensweise ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und dem heutigen Grundstückseigentümer erfolgt.

Für den **Wasserhochbehälter** wird zur weiteren Sicherung der Trinkwasserversorgung eine seitens der Stadtwerke angestrebte Erweiterung in die Planung aufgenommen.

Der Geltungsbereich liegt im **Karstgebiet und damit in einem Grundwassergefährdungsgebiet**. Im Plangebiet werden mehrere Brunnen privat betrieben. Daraus sich ergebende, zu beachtenden Aspekte oder der Bedarf von Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen o.ä. hat sich im bisherigen Verfahren nicht ergeben.

Angaben zu Leitungstrassen wurden im Vorfeld bereits bei den Versorgungsträgern eingeholt und soweit erforderlich durch Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei werden als Begünstigte jeweils die Ver- und Entsorgungsträger genannt, um durch einen Leitungsträger vorgeprägte Trassen bei künftigen weiteren Erschließungserfordernissen auch anderen Trägern zu ermöglichen. Die Vorgehensweise dient der weiteren Sicherung der Ver- und Entsorgung ohne erhebliche zusätzliche Belastung von privaten Betriebsflächen.

4.6 Brandschutz

Die **Belange des Brandschutzes** werden in der planungsrechtlichen und weitgehend tatsächlichen örtlichen Bestandssituation nach bisherigem Kenntnisstand als gesichert angesehen.

Für den Bereich des Buchenhofs und die darüber außerhalb des Plangebiets erschlossene, jedoch innerhalb des vorliegenden Plangebiets gelegene Fläche einer Recyclingfirma ist die verkehrliche Erschließung auf dem Gebiet der Gemeinde Borchlen ohne Bebauungsplanfestsetzung gegeben. Nach Durchsicht der entsprechenden Verträge geht die Stadt aber auch für diesen Bereich davon aus, dass die Erschließung im Sinne der Sicherung der Brandschutzbelange im Bestand ausreichend gesichert ist.

4.7 Grünordnung, Natur und Landschaft

Der **Umgang mit den rechtskräftigen grünordnerischen Festsetzungen** ist unter Beteiligung der städtischen Fachämter geprüft worden. Im Ergebnis werden die Festsetzungen wie folgt geändert:

- Der einfache Bebauungsplan Nr. 1 enthält für das vorliegende Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen. Durchgreifende Gründe, eine zusätzliche Durch- oder Eingrünung des Gebiets künftig zu fordern sind in der örtlichen gewerblich-industriellen Bestandssituation nicht gesehen worden. Festsetzungen zur Ein- oder Durchgrünung erfolgen hier somit auch jetzt nicht.
- Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 62 und seiner Änderungen zur Randeingrünung in Richtung des Landschaftsraums nach Südosten auf den privaten Flächen werden weitestgehend aufgegeben. Nur im Bereich einer bestehenden Böschungslage bleiben sie zum Teil bestehen. Die überlagernden Festsetzungen auf den Industriegebietsflächen sind bis heute i.W. nicht umgesetzt worden. Im Rahmen von Befreiungen ist ihre Inanspruchnahme für z.B. Nebenanlagen bereits verschiedentlich zugelassen worden. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens haben weitere Unternehmen darum gebeten, auf die Pflanzungen zumindest teilweise zu verzichten und die überbaubaren Flächen entsprechend auszuweiten. Zur weiteren Unterstützung der baulichen Entwicklung der Unternehmen wird diesen Anregungen gefolgt. Ein Ausgleich der nicht vorgenommenen Anpflanzungsflächen erfolgt in einem 20 m breiten Streifen im westlichen Landschaftsraum sowie im Südosten unmittelbar angrenzend an das bestehende Wäldchen um den alten Wasserhochbehälter auf direkt anschließenden städtischen Flächen. Auf diese Weise kann auch die tatsächliche Realisierung gegenüber der bisherigen Lage auf privaten Flächen besser beeinflusst werden.
- Im Süden des Plangebiets werden die bestehenden Anpflanzungsflächen, soweit sie noch nicht umgesetzt sind, nur geringfügig neu geordnet. Dies betrifft i.W. ihre Verlagerung in den Bereich nicht mehr benötigter Verkehrsflächen am äußersten südlichen Rand. Soweit diese Verlagerung nicht in sich selbst ausgeglichen wird, erfolgt ebenfalls der Ersatz auf den o.g. städtischen Fläche.
- Auf die im Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzten straßenbegleitenden Heckenpflanzungen im Inneren des Gebiets wird zugunsten der flexiblen und effektiven gewerblich-industriellen Nutzungsmöglichkeiten verzichtet, auch da diese auf den privaten Flächen weitestgehend nicht umgesetzt sind und eine Umsetzung auch

künftig nicht zu erwarten ist. Auch hierfür ist ein Ausgleich auf den benachbarten städtischen Flächen vorgesehen.

Die angesprochenen benachbarten Ausgleichsflächen für die entfallenden Anpflanzungsfestsetzungen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines naturnahen Gehölzbestands in den Geltungsbereich Nr. 280 aufgenommen.

Die in der V. Änderung des B-Plans Nr. 62 ursprünglich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt - mit der einzigen Ausnahme einer Erweiterungsfläche für den bestehenden Wasserhochbehälter - in den B-Plan Nr. 280 übernommen. Gleiches gilt für die damals extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen.

Die außerhalb des Planverfahrens definierte Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Wasserhochbehälters wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur bestandsorientierten Weiterentwicklung des gegenüber bestehenden Wäldchens in den vorliegenden Geltungsbereich aufgenommen.

Darüber hinaus wird der Erhalt und die bestandsorientierte Fortentwicklung des linearen Gehölzbestands entlang der Gleistrasse parallel zur Borchener Straße mit der vorliegenden Planung erstmals planungsrechtlich gesichert. Hier erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Als baugestalterische Festsetzung enthält der Ursprungsplan Nr. 62 i.W. nur die Vorgabe der Dachform als Flachdach. Dies wird für das gesamte Plangebiet Nr. 280 künftig nicht mehr übernommen, da sich für Produktionshallen etc. auch andere Dachformen anbieten können, z.B. Sheddächer oder flach geneigte Satteldächer. Der Standort ist insgesamt sehr heterogen geprägt, durchgreifende Gründe für eine isolierte baugestalterische Regelung zur Dachform werden hier nicht gesehen.

Anders stellt sich dies in Bezug auf gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen dar. Solche Anlagen können über die Wirkung der Gebäude hinaus wesentliche negative Auswirkung auf das Stadt- und Straßenbild sowie bis in den Landschaftsraum hinein haben. Dies ist hinsichtlich einzelner überdimensionierter Anlagen bereits im Bestand der Fall.

Daher werden künftig entsprechende Festsetzungen zur Größe und zum Anbringungsort sowie zur Farbgebung und Beleuchtung solcher Anlagen für die Gebieteile aufgenommen, die in direkter Nähe der übergeordneten und weiterführenden Straßenräume liegen. Dies betrifft die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen insgesamt sowie einen Streifen von 20 m in den übrigen Flächen entlang der Borchener Straße und der B 64. Letzteres erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes für Werbeanlagen entlang von übergeordneten Straßen, wonach für diesen genannten Bereich von einer erheblichen Wirkung der Anlagen in den Straßenraum ausgegangen wird. Im Inneren des Industriegebiets erachtet die Verwaltung abgestufte Regelungen für ausreichend.

Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur verbesserten Einbindung des Gebiets in das Stadt- und Landschaftsbild geleistet. Die getroffenen Regelungen erfolgen differenziert nach Lage und Art der Baugebiete und sonstigen Flächen in Anlehnung an entsprechende Festsetzungen, wie sie von der Stadt in den jüngeren Gewerbe- und Industriegebieten seit einigen Jahren i.W. regelmäßig getroffen werden. Sie lassen gleichzeitig, insbesondere im übergeordnet städtebaulich weniger wirksamen inneren Bereich des Industriegebiets um die Halberstädter Straße noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für das Bedürfnis der Firmen nach Werbung offen.

5 Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten ein bestehender Gewerbe- und Industriestandort. Es ist durch die bestehende Nutzung sowie die umgebenden Hauptverkehrsstrassen deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt und insgesamt anthropogen überprägt. Im östlichen Bereich werden Teilflächen am Rand des Steinruchs Anne-liese berührt, die tatsächlich örtlich industriell als Reifenlager genutzt werden, jedoch gleichzeitig als Biotop registriert sind.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Der Entwurf des Umweltberichts ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung des bestehenden gewerblich-industriellen Standorts auch aus Umweltsicht sinnvoll ist. Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Wahl eines anderen Standorts bzw. durch andere Planinhalte unterbunden werden können, sind nicht festgestellt worden.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Belange des Flächenverbrauchs und des Bodenschutzes sind auch aus Sicht der landwirtschaftlichen Produktion zu betrachten. Das vorliegende Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten für die gewerblich-industrielle Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Diese Entwicklung ist weitestgehend umgesetzt. Ein gewisser zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht durch den künftigen Verzicht auf randliche Anpflanzungsflächen auf den privaten Grundstücken. Diese wurden nicht umgesetzt und sollen nun überwiegend auf zwei bestehende Ackerflächen am Rand des Plangebiets verlagert werden.

Diese zusätzliche Inanspruchnahme weist einen vergleichsweise geringen Umfang auf und erfolgt in direktem Bezug zu dem bestehenden Siedlungsbereich bzw. zu einem bestehenden Wäldchen sowie jeweils auf bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen. Vor diesem Hintergrund wird diese untergeordnete zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar angesehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nur im nördlichen Teil im Bereich des Steinbruchs Anneliese bekannt. Die Flächen sind jedoch auch im Bestand schon als Industriegebiet festgesetzt und neben der Steinbruchnutzung auch als Reifenlager industriell genutzt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4318 „Borchen“ in den Lebensraumtypen Gebäude; Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche sowie Stillgewässer ca. 7 Fledermausarten, die Geburtshelferkröte und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie der Juchtenkäfer/Eremit (alle streng geschützt) sowie 26 Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Arten) aufgeführt.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen das Große Mausohr und der Große Abendsegler in ungünstigem Unterhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für den Steinkauz, den Uhu, die Rohrweihe, den Baumfalken, den Rotmilan, den Pirol, das Rebhuhn, den Wespenbussard, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Bei den Amphibien ist jeweils ebenfalls ein ungünstiger und bei dem Juchtenkäfer ein schlechter Erhaltungszustand verzeichnet.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Stadt liegen keine Informationen über entsprechende Artenvorkommen auf den überplanten Flächen vor.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten anthropogen genutzt, es ist weitgehend bebaut. Auf Grund der vorhandenen Nutzung und Bebauung und der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet und im umgebenden Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten überwiegend bereits vor langer Zeit in Richtung des angrenzenden kleinteiligen und teils naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsraums im Außenbereich verdrängt worden sind. Insbesondere die benachbarten Steinbrüche Anneliese und Ilse besitzen umfangreiche Lebensraumpotenziale auch für planungsrelevante Arten, diese sind jedoch durch ihre spezielle Ausprägung deutlich von dem eigentlichen Gewerbe- und Industriestandort abgesetzt.

In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung ist festzuhalten, dass es nur in kleinen Teilbereichen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen könnte z.B. durch die Neuerrichtung von Gebäuden sowie Erschließungs- und Versorgungsanlagen und die damit ggf. verbundene zusätzliche Versiegelung und z.T. auch Beseitigung von Gehölzen bzw. Um- oder Rückbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Anlagen. In den Baugebieten des Plangebiets ist davon auszugehen, dass diese allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerwelts“-Arten genutzt werden.

Konkrete Erkenntnisse über das Artenvorkommen liegen der Stadt nach dem bisherigen Informationsstand nicht vor. Das Erfordernis faunistischer/floristischer Kartierungen/Untersuchungen wird hier nach dem bisherigen Kenntnisstand auch nicht gesehen. Bislang wird vor dem Hintergrund des Bestands und der in Bezug auf die möglichen Wirkfaktoren für Flora und Fauna bestandsorientierten Planung erwartet, dass durch die planungsrechtliche Ordnung und Strukturierung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts mit dem Schwerpunkt der Einführung einer Lärmkontingentierung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Bei Einhaltung der einschlägigen naturschutzfachlichen Vorgaben, z.B. der Rodungsfristen nach Landschaftsgesetz NRW, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG gegeben, die durch die Planung ausgelöst werden.

Die Stadt geht bislang somit davon aus, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I hier ausreicht. Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder ergänzende Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der neu gefassten Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

Die das Industriegebiet überlagernden grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Randeingrünung im Osten sowie zur teilweisen Durchgrünung im zentralen Bereich sind nur zu geringen Teilen umgesetzt worden. Soweit möglich erfolgt daher im Zuge der vorliegenden Planung eine Verlagerung nach außen. Für diese Änderung der Festsetzungen ist daher eine rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt, der errechnete Ausgleichsbedarf von 2,93 m² wird vollständig am östlichen und südöstlichen Rand des Industriegebiets umgesetzt. Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wald“ in den vorliegenden Geltungsbereich Nr. 280 im Osten und Südosten aufgenommenen bisherigen Ackerflächen werden somit diesem Eingriff zugeordnet.

Darüber hinaus ist für die seitens der Stadtwerke geplante Erweiterung des Wasserhochbehälters im Südosten außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens der Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der Umweltbehörde der Stadt ermittelt worden. Die erforderliche Ausgleichsfläche mit rd. 1,37 ha liegt im Bereich eines im Umfeld des heutigen Wasserhochbehälters bestehenden alten Hochbehälters. Dieser

befindet sich in einem kleinen Waldstück, das zu Ausgleichszwecken entsprechend qualitativ und flächenhaft weiterentwickelt werden soll.

Neben dem durch die Anpassungen der vormaligen grünordnerischen Festsetzungen sowie die berücksichtigte Erweiterung des Wasserhochbehälters auftretenden externen Ausgleichsbedarf werden in der bestandsorientierten Planung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Die Nutzungsmaße im Bestandsgebiet werden insgesamt nicht erhöht. Mit den dargelegten Regelungen erachtet die Stadt die Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB somit angemessen zu berücksichtigen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Gewerbegebiet GEN, Summe	2,03
Industriegebiet GIN, Summe	163,67
davon Pflanzflächen	1,51
Sondergebiet SO	2,56
Verkehrsflächen, Summe	12,54
davon Straßen	12,28
Wirtschaftsweg	0,26
Bahnflächen	0,90
Öffentliche Grünflächen	0,65
Selbstständige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15,22
Versorgungsflächen	6,77
Zwischensumme	<u>204,34</u>
Aufhebungsbereich des einfachen B-Plans Nr. 1 sowie des B-Plans Nr. 62 und seiner II. Änderung	40,13
Gesamtfläche	<u>244,47</u>

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf und Hinweise

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zum Vorentwurf zu jedermanns Einsichtnahme im Technischen Rathaus vom 25.03.2011 bis einschließlich zum 26.04.2011 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die Offenlage wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zum Entwurf zu jedermanns Einsichtnahme im Technischen Rathaus vom 29.08.2011 bis einschließlich zum 30.09.2011 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die erneute Offenlage wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zum überarbeiteten Entwurf zu jedermanns Einsichtnahme im Technischen Rathaus vom 10.01.2012 bis einschließlich zum 11.02.2012 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers ist der Bebauungsplanentwurf nach der erneuten Offenlage nochmals wie folgt geändert worden:

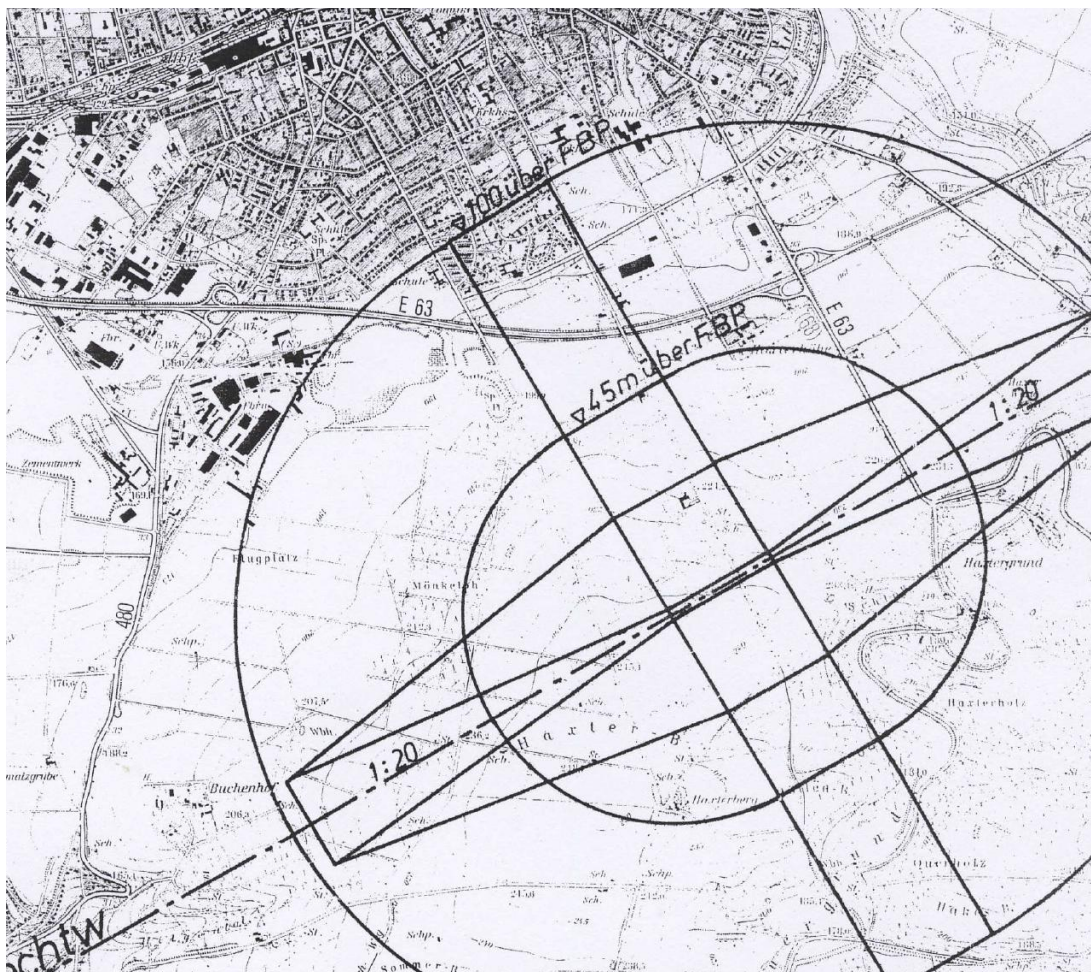
Für die Teilfläche TF 19 des Industriegebiets ist ein Lärmemissionskontingent von tags 62 dB(A) ermittelt worden. Dies ist in dem Ergänzungsschreiben der AKUS GmbH vom 28.07.2011 (Paderborn_280_STN2) dargelegt, welches als Anlage Bestandteil der Begründung ist (Stand: November 2011). Das Tag-Kontingent der Teilfläche TF 19 des Industriegebiets ist jedoch im Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Offenlage selbst (Stand: November 2011) fälschlicher Weise mit 60 dB(A) angegeben worden.

Es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler, der nach der erneuten Offenlage behoben wurde. Das Tag-Kontingent der Teilfläche TF 19 des Industriegebiets ist auf 62 dB(A) korrigiert worden. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt, die Zielwerte an den Leit-Immissionsorten ändern sich dadurch nicht. Somit reicht eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB für diese Änderung aus.

Dazu wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2012 und Bitte um Stellungnahme bis zum 07.03.2012 erneut beteiligt.

Seitens der Bezirksregierung Münster als Luftverkehrsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebiets in den seitlichen Übergangsflächen des Flugplatzes Haxterberg liegen. Sofern dort die Bauhöhen mehr als 70 m Höhe betragen, ist die Beteiligung der Bezirksregierung Münster als Luftverkehrsbehörde zwingend erforderlich.

Anlage zur Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, mit Eintrag der Übergangsflächen



Die Wehrbereichsverwaltung West bittet, zur Fortschreibung des luftfahrtrechtlichen militärischen Höhenkatasters, für neue Bauvorhaben mit einer Höhe ab 30 m über Grund die Vorbescheide/Baugenehmigungen mit folgender Auflage/Nebenbestimmung zu versehen:

Rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 4 Wochen) und Fertigstellung sind der Wehrbereichsverwaltung West nachstehende endgültige Daten anhand der beigefügten Baubeginnanzeige zu übermitteln:

- Art des Hindernisses
- Standort des Hindernisses mit Angabe Koordinaten, Koordinatensystem und Systemdatum
- Höhe des Hindernisses über Grund
- Gesamthöhe des Hindernisses über NN
- Art der Kennzeichnung
- Tag des Baubeginns
- Tag der geplanten Fertigstellung.

Bauvorhaben ab 60 m über Grund – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen etc. - sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Wehrbereichsverwaltung West zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

b) Planentscheidung

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll für einen großen Teil des südwestlichen Gewerbe- und Industrieschwerpunkts der Stadt Paderborn ein Interessenausgleich zwischen der weiteren gewerblich-industriellen Nutzung und den umgebenden Wohnnutzungen erwirkt werden. Als Instrument hierzu soll insbesondere die Ergänzung der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen um eine Lärmemissionskontingentierung (Festsetzung von LEK) dienen.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird diesbezüglich verwiesen.

Paderborn, im März 2012