

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 179 V. ÄNDERUNG „ZUKUNFTSMEILE FÜRSTENALLEE“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im November 2011

Das Bild wurde aus urheberrechtlichen
Gründen am 12.08.2015 entfernt.

Umweltbericht:
Büro Gasse,
Schumacher und Schramm

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

Stand: 06. Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

I. **BEGRÜNDUNG**

1. **Planungsanlass und städtebauliche Ziele**

2. **Geltungsbereich**

3. **Übergeordnete Vorgaben**

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

3.2 Flächennutzungsplanung/116. Änderungsverfahren des FNP

3.3 Landschaftsplan

3.3.1 Ziele des Landschaftsplanes

3.3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

3.3.3 Vereinbarkeit Festsetzungen Landschaftsplan/Bebauungsplan

3.4 Biotope

4. **Planungsrechtliche und bauliche Entwicklung des Umfeldes**

5. **Städtebaulicher Entwurf**

5.1 Sondergebiet Bildung, Forschung & Entwicklung, Kultur und Verwaltung

5.2 Sportplatz Inselbadstadion

5.3 Versorgungsfläche/Regenwasserbehandlungsanlage

6. **Erschließung**

6.1 Parkplatzsituation und verkehrliche Belange des b.i.b.

6.2 Gemeinschaftsanlage Parkpalette

7. **Grünordnung/Umweltbelange**

8. **ÖPNV**

9. **Ver- und Entsorgung**

10. **Immissionsschutz**

11. **Altlasten/Trümmerschutt/Bodenmanagement**

12. **Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

13. **Handelsausschluss**

14. **Konzept Planungsrechtliche Festsetzungen**

14.1 Art der baulichen Nutzung

14.2 Bauzonen

14.3 Maß der baulichen Nutzung/maximale Gebäudehöhe

14.4 Bauweise

14.5 Verkehrsflächen

14.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

- 15. Konzept der Festsetzungen nach Landesrecht – Örtliche Bauvorschriften**
- 15.1 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW
- 15.2 Außenwerbung

- 16. Belange von Natur und Landschaft**
- 16.1 Naturschutzbezogene Festsetzungen
Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
- 16.2 Waldumwandlung - Ersatzaufforstung (§ 39 Landesforstgesetz, LFoG)

- 17. Festsetzungen zur Entwässerung – Regenwasserableitung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)**

- 18. Hinweise/Sonstiges**
- 18.1 Bodenfunde
- 18.2 Kampfmittelfunde
- 18.3 Brandschutz
- 18.4 Wassergefährdende Stoffe
- 18.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- 19. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

- 20. Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 21. Gesamtabwägung**

II. MONITORING

Anlagen

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Im Umfeld des Inselbadstadions Paderborn treffen zurzeit zwei Projekte aufeinander, die für die Stadt gleichermaßen große Bedeutung haben und für deren Realisierung eine Anpassung des dort gültigen Bebauungsplanes Nr. 179 im Hinblick auf Flächenzuordnungen sowie funktionelle und planungsrechtliche Regelungen erforderlich ist:

Zum einen begann nach Abschluss der Haushaltsberatungen 2010 die Realisierungsphase zur Umgestaltung des Sportgeländes „Inselbadstadion“ zu einem modernen, innenstadtnahen Sportzentrum. Gleichzeitig steht nach knapp einjähriger Bauzeit der erste Bauabschnitt des Forschungszentrums „Zukunftsmeile Fürstenallee“ vor der Fertigstellung. Das in unmittelbarer Nachbarschaft des Sportgeländes errichtete Institut ist Teil eines Gesamtkonzeptes mit bis zu acht weiteren Bauabschnitten.

Im Frühjahr 2007 wurde auf Initiative der Universität Paderborn vom Stadtplanungsamt ein städtebaulicher Entwurf für ein Forschungs- und Entwicklungszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft des Heinz Nixdorf Instituts und des Heinz Nixdorf MuseumsForums erarbeitet. Das Konzept sieht vor, beiderseits einer großzügigen zentralen Erschließungsachse eine schrittweise realisierbare urbane Campusanlage zu entwickeln, die sich in der Endausbaustufe bis auf das Areal des heutigen Sportgeländes „Inselbadstadion“ ausdehnen kann.



Bild 1: Städtebauliches Konzept „Zukunftsmeile Fürstenallee“

Nahezu zeitgleich setzte der Ausschuss für Sport und Freizeit am 22.08.2007 das Startzeichen für die konkrete Planungsphase zum Um- und Neubau dieser innerstädtischen Sportanlage. Eine wesentliche Rahmenbedingung war schon zu dieser Zeit die konzeptionelle Berücksichtigung einer möglichen Erweiterungsfläche für das Projekt „Zukunftsmeile Fürstenallee“ im derzeitigen Flächenzuschnitt des Inselbadstadions.



Bild 2: Ausbauplanung Inselbadstadion

Ein Nutzungskonflikt der parallel laufenden Projekte wurde seinerzeit nicht gesehen, da alle Beteiligten davon ausgingen, dass sich die Realisierung des Forschungszentrums im ersten Bauabschnitt auf Teilflächen der Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) beschränken würde. Für die Entwicklung weiterer Bauabschnitte unter Inanspruchnahme von Teilflächen des heutigen Stadionareals ging man von zeitlich größeren Intervallen aus.

Gleichwohl wurde in der ersten Sportstättenplanung für den ehemaligen Tennisplatz an der Grenze zur FHDW eine im Ausbaustandard reduzierte Ausführungsart vorgesehen, um bei einer späteren Inanspruchnahme dieser Fläche für den Forschungsbereich nur geringfügige Einbußen zu haben.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation für beide Projekte erheblich verändert. Bedingt durch die Haushaltssituation der Stadt Paderborn beschränkt sich die Umbaugestaltung des Sportareals im Wesentlichen auf das durch die Wallanlage begrenzte „Stadion-Rondell“ einschließlich der Erschließung, auf die erforderlichen Stellplätze sowie auf den Neubau eines Sportgebäudes (siehe Bild 2).

Die Zukunftsmeile Fürstenallee Projektentwicklungsgesellschaft startete am 7. Juli 2010 mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts ihres Forschungszentrums auf Teilflächen des ausgedehnten Parkplatzgeländes an der Fürstenallee, die von der Fachhochschule der Wirtschaft erworben wurden. Gleichzeitig wird auch ein wesentliches Teilstück des Boulevards

Zukunftsmeile realisiert, der die großzügige Vorfläche des MuseumsForums aufnimmt, das heutige Parkplatzgelände in Hochlage quert und den Gesamtkomplex an den Bereich des Inselbadstadions anbindet. Die Inbetriebnahme des ersten Bauabschnitts mit einer Fläche von ca. 5.000 qm erfolgte im Herbst diesen Jahres.



Bild 3: Bauabschnitt 1 mit Boulevard am 6. Oktober 2011

Vertreter der Universität und der Projektentwicklungsgesellschaft der Zukunftsmeile signalisierten bereits im Sommer 2010, dass aufgrund der großen Akzeptanz der Forschungseinrichtung die Räumlichkeiten des ersten Bauabschnitts „schon jetzt voll ausgebucht“ seien und aufgrund der herausragenden Rahmenbedingungen zeitnah ein zusätzlicher Forschungsbau für den Schwerpunktbereich Leichtbau erforderlich wird.

Das Stadtplanungsamt hat deshalb ein realistisches Entwicklungskonzept erarbeitet, das die Errichtung von vier zusätzlichen Gebäuden in der Größenordnung des ersten Bauabschnitts auf dem Gelände des früheren Tennenspielfelds vorsieht. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen wurden die neuen Gebäudestandorte und die erforderlichen Erschließungsflächen so gewählt, dass das geplante aktuelle Ausbauprogramm für das Inselbadstadion problemlos realisiert werden kann.

In Gesprächen mit Vertretern der Universität, der Projektentwicklungsgesellschaft der Zukunftsmeile, dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Fachämtern der Stadt wurde dieses Konzept als realistische Grundlage für den weiteren Planungsprozess befürwortet. Zur Umsetzung ist jedoch eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich, da der für diesen Bereich rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 179 der Stadt Paderborn zurzeit lediglich eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt.

Mit Schreiben vom 27. August 2010 hat deshalb der für die Umsetzung des Forschungsprojekts zuständige Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 beantragt.

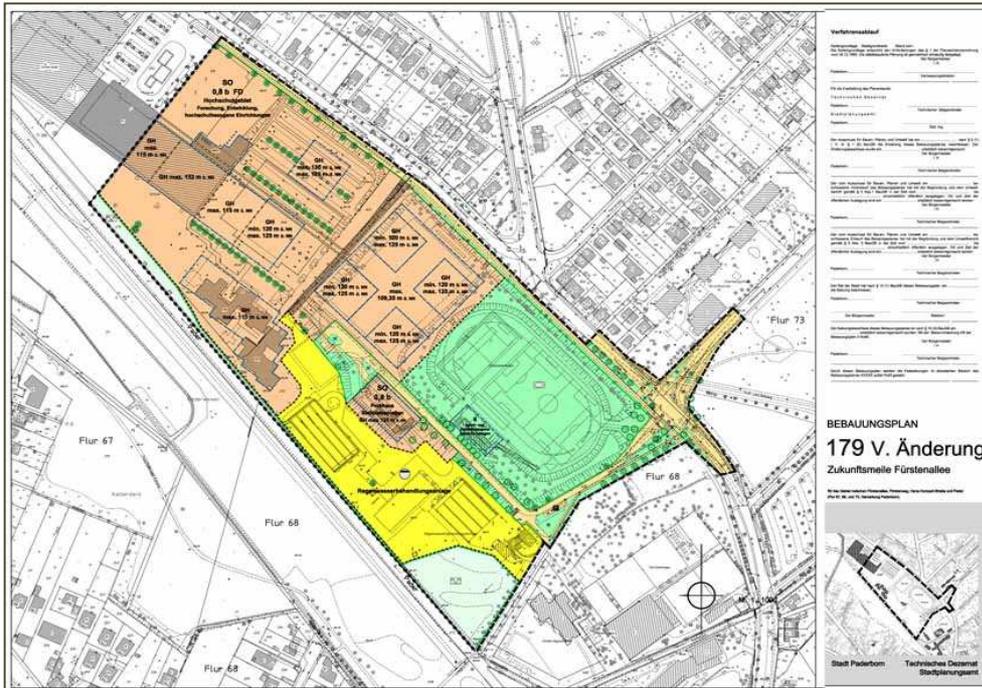


Bild 4: Erster Entwurf Bebauungsplan 179 V. Änderung

2. Geltungsbereich

Der ca. 14,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Teil der Kernstadt von Paderborn und wird begrenzt durch: Fürstenallee, Fürstenweg, Hans-Humpert-Straße – östlicher Teilabschnitt sowie den Gewässerverlauf der Pader. Der Geltungsbereich liegt in den Fluren 67, 68 und 73 der Gemarkung Paderborn. Die Maßtoleranz der Planzeichnung basiert auf dem Maßstab 1:1.000



Bild 5: Luftbild Geltungsbereich

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Im Regionalplan ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Allgemeiner Siedlungsbe-
reich dargestellt.

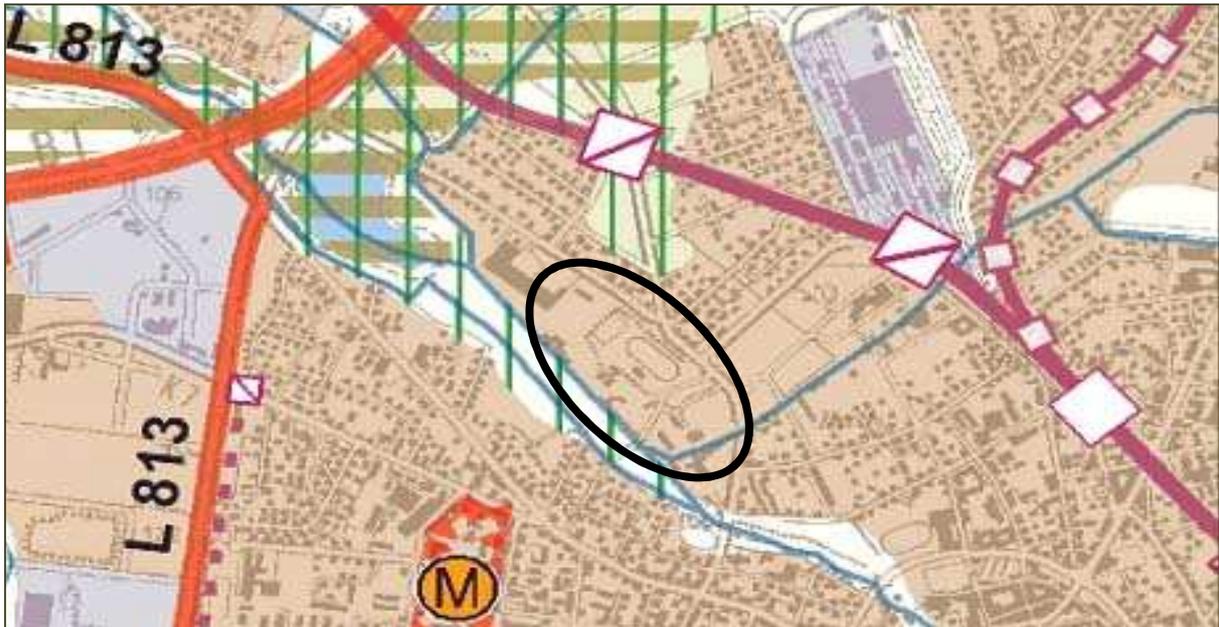


Bild 6: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan

Der Bereich nordwestlich des Bebauungsplangebietes (oliv quergestreift) ist mit dem Padersee, der Paderaue und den Fischteichen im Norden Teil eines regionalen Grünzuges. Die parallel zum westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Paderaue ist als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt. Die Darstellungen des Regionalplanes entsprechen somit den zukünftigen Planungen.

3.2 Flächennutzungsplanung/116. Änderungsverfahren des FNP

Zu Beginn des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan erschien es nicht erforderlich, die Darstellung im FNP anzupassen, da die Inanspruchnahme von Teilflächen des Sportbereichs als vergleichsweise geringfügig angesehen wurde. Insofern ging man von einer Entwicklung aus dem FNP aus.

Im Rahmen der Vorbereitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan und vielen Abstimmungsgesprächen mit den beteiligten Eigentümern und Einrichtungen wurde jetzt deutlich, dass die Summe aller Modifizierungen, unter anderem beim Gelände der Regenwasserbehandlungsanlage (ehemalige Kläranlage) und den Erschließungsanlagen einschließlich optionaler Parkpalette einen deutlich größeren Umfang haben, als bisher angenommen. Die Darstellungen des FNP in diesem Bereich bedürfen deshalb einer umfassenden Anpassung, da sie sowohl in der Zielplanung, wie auch in der augenblicklichen Nutzung nicht mehr aktuell sind.

Die westlich der Fürstenallee gelegenen Flächen sind augenblicklich von NW nach SO als Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche Schule und öffentliche Grünfläche dargestellt. Speziell im Bereich des HNF-Museums, des b.i.b. International College und des ersten Bauabschnitts

des Forschungszentrums ist eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule überholt. Angrenzende Flächen der Versorgungsfläche, der optionalen Parkpalette und der Stadionanlage erhalten andere Zuschnitte.

Mit der Anpassung des FNP können alle hochschulbezogenen, und schulischen Einrichtungen, das HNF-Museum und das b.i.b. International College in ein Sondergebiet entsprechender Zweckbestimmung zusammengeführt werden. Alle angrenzenden Bereiche werden entsprechend der künftig modifizierten Nutzungen dargestellt.

Hierzu läuft entsprechend dem Beschluss im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 19.05.2011 die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan. (siehe Bild 7)

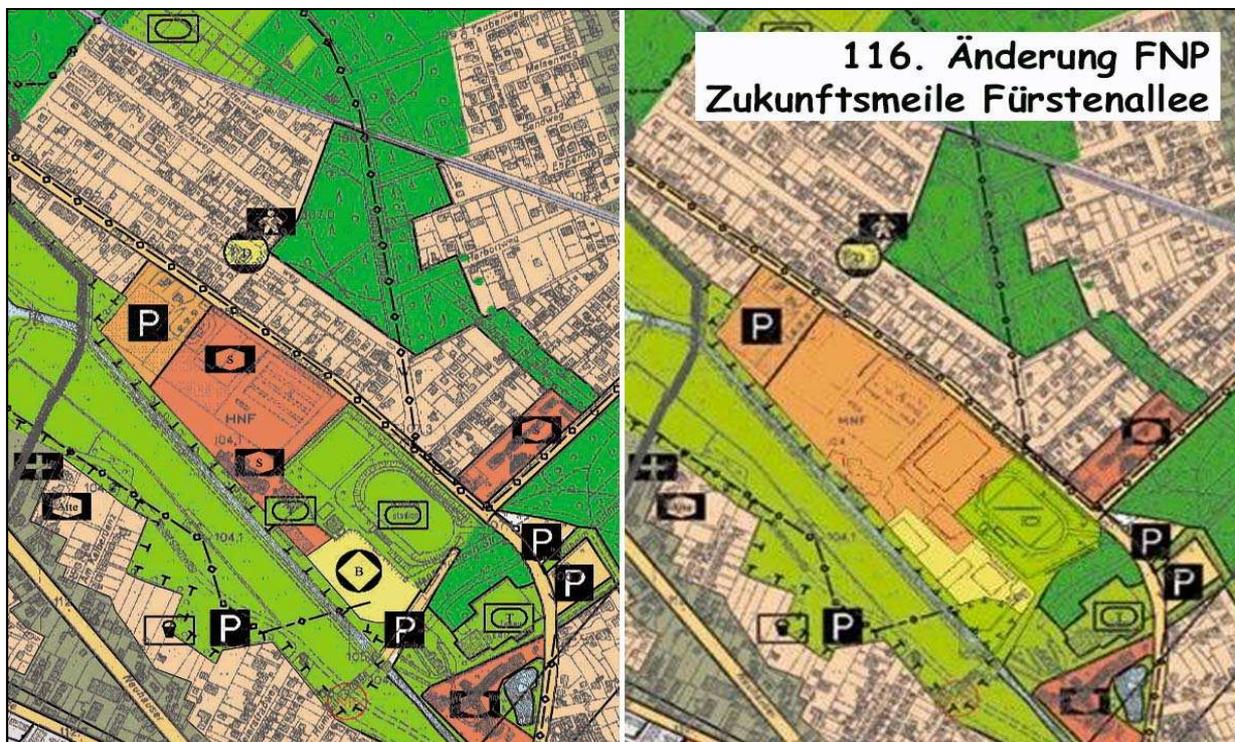


Bild 7: Gegenüberstellung rechtswirksamer FNP - 116. Änderung

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 179 V. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe vom 29.09.1999, jedoch grenzen Teilflächen des Landschaftsplanes an der Süd- und Westseite unmittelbar an den Bebauungsplan an.

3.3.1 Ziele des Landschaftsplanes

Bei den benachbarten Flächen des Landschaftsplanes handelt es sich bei der in Bild 8 mit 1 bezeichneten Fläche südlich des Inselbadstadions um einen Bereich mit folgenden Zielsetzungen:

Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

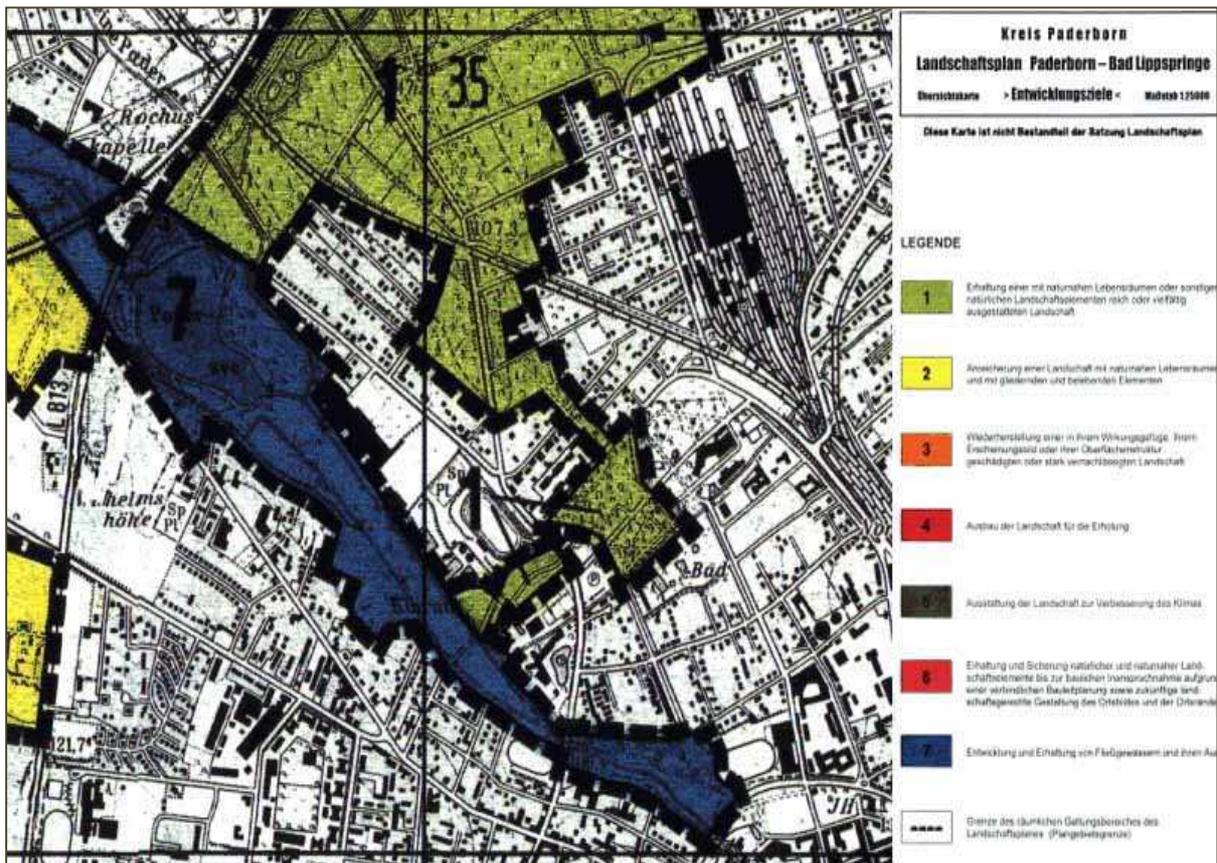


Bild 8: Entwicklungsziele des Landschaftsplanes

Ebenfalls in Bild 8 dargestellt ist ein Bereich zur „Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen“, der parallel zur Westseite des Bebauungsplanes verläuft. Beide Entwicklungsziele sind Gegenstand der Festsetzungen des Landschaftsplanes und werden durch die Nutzungsziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3.3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Bei dem „Bereich zur Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen“ im Zuge des Paderverlaufs handelt es sich um die Festsetzungsfläche 3.2.14 „Großer Brachflächen-Komplex der ehemaligen Pader-Flößwiesen in der Heinz-Nixdorf-Aue zwischen Padersee und Fürstenweg“. Hierzu wird bestimmt, dass die Flächen so zu entwickeln und zu pflegen sind, dass ein vielfältiges Mosaik aus Erlenbeständen, Weidengebüschen, Schilfröhrichten, Hochstaudenfluren und Seggenrieden erhalten bleibt. Die Gehölze sind in den noch weitgehend offenen Teilbereichen zwischen Oktober und März zurückzudrängen und Freiflächen von neu aufkommendem Gehölzbewuchs freizustellen, um den Landschaftstypus und ihre Strukturvielfalt dauerhaft zu erhalten.

Die Auenbereiche weisen Immissions-, Lärmschutz- sowie Erholungsfunktion auf und dienen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere wegen der Bedeutung der Auenlandschaft als Refugialraum für Pflanzen und Tiere. Das Entwicklungsziel ist die weitere Entwicklung und Erhaltung der Pader und ihrer Aue sowie der auentypischen Nutzungsformen, die aufgrund der Siedlungsnähe Bedeutung für die Naherholung haben.



Bild 9: Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe

Südlich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan unter der lfd. Nr. 2.2.1 das Landschaftsschutzgebiet „Paderborner und Bad Lippspringer Wälder“ dar. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 21 Buchstaben a, b und c LG und hat folgende Ziele:

- Erhaltung und Entwicklung der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten von landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten innerhalb von großflächigen, zusammenhängenden Waldgebieten
- Erhaltung und Wiederherstellung großflächiger und naturnaher Buchen- und Buchenmischwälder mit Trockentälern, Bächen, Rinnsalen, Quellbereichen, Schwalglöchern, Dolinen, Alt und Totholz
- Erhaltung reichstrukturierter und naturnaher Waldsysteme mit besonderer Bedeutung für die Erholung
- Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Laubwaldgesellschaften für wissenschaftliche und pädagogische Zwecke

3.3.3 Vereinbarkeit Festsetzungen Landschaftsplan/Bebauungsplan

Grundsätzlich trifft der Landschaftsplan keine Schutzaussagen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Auch führen die durch die Modifizierung des Bebauungsplanes angestrebten wie auch die seit langen ausgeübten sportlichen Nutzungen zu keinen unmittelbar negativen Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden, schutzbedürftigen Grünkomplexe. Im Gegenteil, das im Vergleich zu anderen innerstädtischen Nutzungen hohe Grünpotential innerhalb des Inselbadsportareals sowie die entlang des Paderlaufs ausgewiesenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ unterstützen die genannten Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

3.4 Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope des Biotopkatasters des LANUV NRW festgestellt. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt das schutzwürdige Biotop des Padertales, das unter der Nummer BK-4218-0035 im Landeskataster aufgeführt ist. Der Biotopkomplex besteht aus der Pader mit begleitendem Ufergehölz, ausgedehnter nitrophiler Ruderalfluren, Grünlandbrachen, Röhrichtflächen sowie Baumreihen, Weidengruppen und Einzelbäumen.



Bild 10: Auszug aus der Karte „Schutzwürdige Biotope“ des LANUV

Die Pader weist eine gut ausgeprägte Unterwasservegetation auf. Zwischen Fürstenweg und Padersee wurden 2009 umfangreiche naturnahe Umgestaltungen entlang der Pader vorgenommen. Dabei wurden durch typgerechte Aufweitungen und das Anlegen von Nebengerinnen deutliche Aufwertungen des fluss- und auenspezifischen Lebensraumes der Pader erreicht.

Im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Fürstenallee unter der Objektbezeichnung AL-PB-0008 als gesetzlich geschützte Allee mit Schutz nach § 47a LG (gesetzlich geschützte Allee) auf einer Länge von 405 m eingetragen.

4. Planungsrechtliche und bauliche Entwicklung des Umfeldes

Bereits in den frühen 50iger Jahren wurde als Ergänzung des damaligen Inselbad-Schwimmbades auf dem angrenzenden Wiesengelände jenseits der Hans-Humpert-Straße unter Verwendung von Trümmerschutt aus der Paderborner Innenstadt das markante Oval des Inselbadstadions erstellt. Innerhalb der neu geschaffenen Umwallung entstand ein vollwertiges Fußballfeld mit Rundlaufbahn - Aschenbahn - und natürlicher Tribünenanlage. Gleichzeitig wurde das nordwestlich angrenzende Areal ebenfalls auf die Höhe der Wallanlage aufgefüllt und an dieser Stelle ein Trainingsfußballfeld in Kieselrot-Ausführung angelegt.

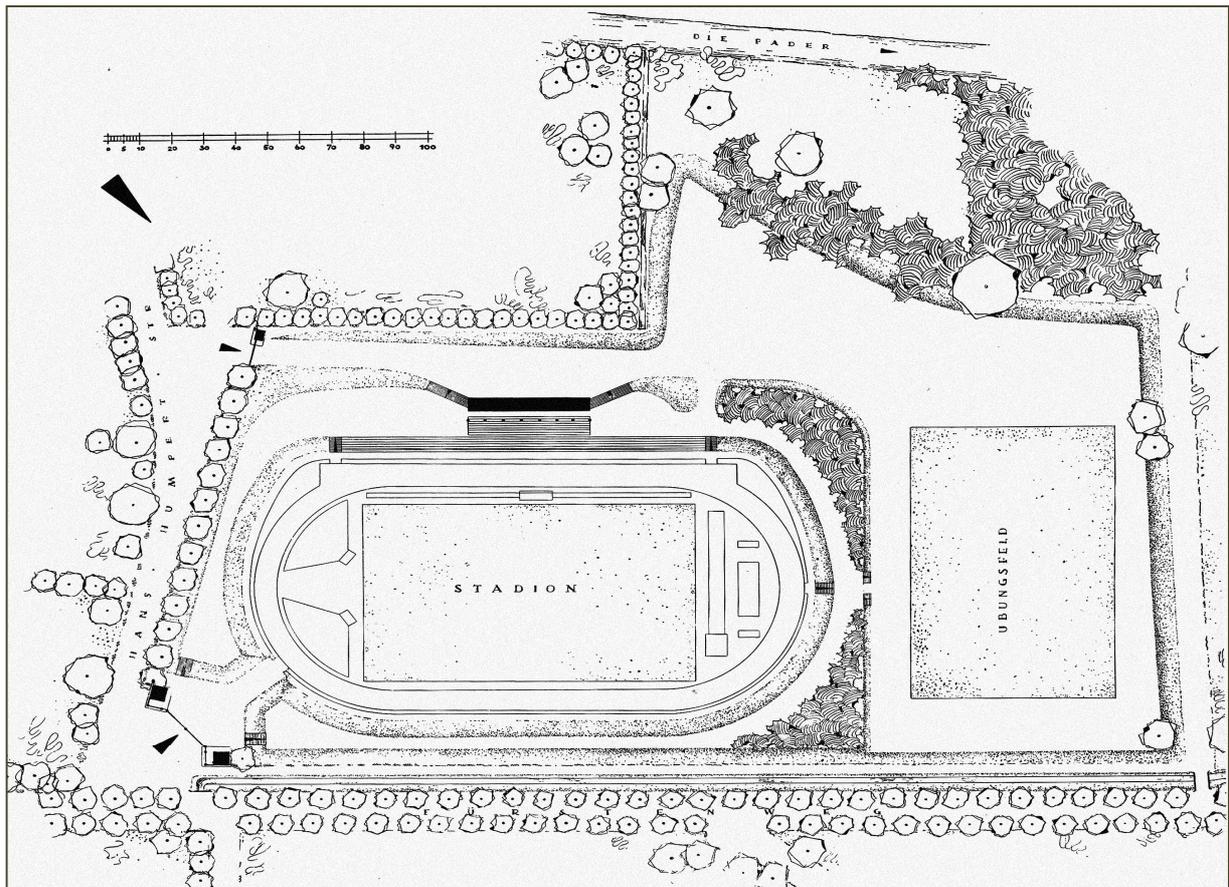


Bild 11: Entwurf des Stadtbauamtes

Nach Aufstellung des damaligen Bundesbaugesetzes erfolgte im Juli 1963 die Aufstellung des stadtübergreifenden Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Paderborn, dem sogenannten Baunutzungsplan. In diesem Plan wurde der gesamte Bereich westlich Fürstenweg und Fürstenallee einschließlich des Inselbad-Komplexes als SO I-Gebiet „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und Schulen dargestellt.



Bild 12: Auszug aus dem Bebauungsplan 1

Mit der 1976 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 sollten die Voraussetzungen für den Ausbau der Hochwasserschutzanlage und der landschaftsgebundenen Naherholungsanlage „Padersee“ sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung beiderseits des Padertals geregelt werden. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte in den drei Teilbebauungsplänen 67A, 67B und 67C, um auch die Teile des Plangebietes zu integrieren, die zu diesem Zeitpunkt noch auf dem Gebiet der selbständigen Gemeinde Schloß Neuhaus lagen. Da nach der Realisierung verschiedener Rückhaltebecken und anderer Hochwasserschutzmaßnahmen im östlichen Stadtgebiet kein weiterer Ausbau des Padersees als Hochwasserreservoir erforderlich wurde, stellte die Stadt Paderborn im Jahr 1994 den bis heute gültigen Bebauungsplan Nr. 179 „Padertal“ auf. Bereits bei der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Padersee erstellten Umweltverträglichkeitsprüfung wurde deutlich, dass aufgrund der hohen Wertigkeit des Landschaftsraumes Padertal besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Somit erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 179 eine völlige Überarbeitung der ursprünglichen Pläne mit dem Ziel, im Herzstück der Aue eine ungestörte Entwicklung zu gewährleisten und Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie Freizeitaktivitäten aus dem sensiblen Teil des Naturraumes fernzuhalten. In der zeitlichen Abfolge bis zum heutigen Datum wurden anschließend vier Änderungen des Ursprungs-Bebauungsplanes durchgeführt bzw. sind im Verfahren. Sie betreffen jedoch ausschließlich den westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Neuhäuser Straße.

Im Zuge der Umgestaltung des Inselbadstadions, besonders im Zusammenspiel mit der Realisierung des Projekts „Zukunftsmeile Fürstenallee“ und der Erschließung beider Anlagen, ist jetzt eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Die Modifizierung betrifft sowohl den Bebauungsplan Nr. 179 mit der V. Änderung wie auch den entsprechenden Teilbereich des Flächennutzungsplanes, für den parallel die 116. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Vor dem Hintergrund der drängenden Terminlage wurde durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 23.09.2010 die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ für das Gebiet zwischen Fürstenallee, Fürstenweg, Hans-Humpert-

Straße und Pader beschlossen. Bedingt durch den Umfang der Planmodifizierungen, die in weiten Teilen nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) entsprechen, wurde mit Beschluss vom 19.05.2011 zusätzlich eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 116. Änderung eingeleitet. Die Verwaltung wurde beauftragt, für beide Bauleitpläne die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Wesentliches Ziel der Änderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Forschung, Entwicklung und hochschulbezogene Einrichtungen auf einem Teil des bisherigen Stadionareals.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte im Parallelverfahren für beide Pläne im Zeitraum zwischen dem 06. Juni 2011 und dem 27. Juni 2011.

Insgesamt gingen im Beteiligungszeitraum 10 Schreiben mit Stellungnahmen von Behörden ein. Von privater Seite bzw. öffentlichen Einrichtungen liegen Schreiben der Universität Paderborn und der Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) bzw. des b.i.b. International College (b.i.b.) mit Anregungen zum Planinhalt vor.

In der Mehrzahl der behördlichen Stellungnahmen wurden Ausführungen zu verfahrenstechnischen bzw. redaktionellen Details vorgebracht, wie die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossene landesplanerische Anfrage oder Hinweise auf Leitungstrassen und Versorgungswege. Diese gem. § 34 Landesplanungsgesetz erforderliche

- Zustimmung der Bezirksregierung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung liegt mit Schreiben vom 11.07.2011 vor.

Ebenso sind in parallel geführten Abstimmungsgesprächen Informationen über Ver- und Entsorgungsangelegenheiten, erforderliche Leitungskapazitäten und Trassierungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern erfolgt. Soweit erforderlich wurden die Belange durch Darstellung in den Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes gesichert.

Die Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) bzw. des b.i.b. International College (b.i.b.) -im weiteren Text mit b.i.b. bezeichnet- betonte ausdrücklich die Unterstützung des für die Region wichtigen Projekts. Gleichzeitig bat man um Verständnis, dass die eigenen, bestehenden Rechte nicht über die Maßen eingeschränkt werden können. Aufgrund der besonderen Struktur der Bildungseinrichtung, die in verschiedenen Städten in der Bundesrepublik ansässig ist, sei eine gewisse Flexibilität in den künftigen Nutzungsbestimmungen unverzichtbar. Aus diesem Grund legt das b.i.b. großen Wert darauf, dass sich die Festsetzung des Sondergebietes für die in ihrem Eigentum stehenden Flächen nicht, wie vorgeschlagen, auf eine Einengung auf „hochschulische“ Aktivitäten beschränkt. Mit der Verwaltung wurde überlegt, dass eine Charakterisierung als „**Sondergebiet Bildung, Forschung & Entwicklung, Kultur und Verwaltung**“ geeigneter ist. Somit eröffnet sich ohne Einschränkung der bisherigen Ziele des Gesamtprojektes ein Nutzungsspielraum, der vorhandene und künftige Aktivitäten gleichermaßen berücksichtigt.

In mehreren Gesprächen wurde mit dem b.i.b. die Form und Größenordnung einer Bebauung für den vorderen Parkplatzbereich diskutiert, die im neuen Bebauungsplan analog der städtebaulichen Vorplanung wie alle anderen Gebäude mit quadratischem Grundriss vorgesehen ist. Dabei wurde seitens des b.i.b. sowohl aus wirtschaftlichen Gründen wie auch der Möglichkeit, zusätzlichen Parkraum in einem Parkgeschoss des Gebäudes anzulegen, auf der Erhaltung der bisherigen Baumöglichkeit bestanden. Insgesamt habe sich nach Erstellung des ersten Bauabschnitts der Zukunftsmeile die verkehrliche Situation verschärft. Deshalb wurde ein besonderes Problem in der aus ihrer Sicht noch nicht abschließend geklärten Parkplatzsituation gesehen. Ebenfalls wurde als „funktionelles“ Problem der Erschließung die

Gefahr einer „Fremdnutzung“ der b.i.b.-Stellplätze gesehen. Dabei wurde befürchtet, dass aufgrund der planerischen Zielsetzung, den gesamten Stellplatzbedarf der neu geplanten Instituts- und Forschungseinrichtungen ausschließlich in einer Gemeinschaftsparkpalette unterzubringen, die Gefahr besteht, dass deren Besucher aus Unwissenheit oder aus Gründen der Bequemlichkeit und des vermeintlich kürzeren Weges, freie Parkplätze des b.i.b. einer Parkhausnutzung vorziehen.

In einem gemeinsamen Termin zwischen der Geschäftsleitung des b.i.b. und der Verwaltung konnte für den geschilderten Gesamtzusammenhang eine für alle Seiten gute Lösung abgestimmt werden:

Bezüglich der Bauzone wird die quadratische Form des Hauptbaukörpers auch für das Bau- fenster auf dem heutigen Parkplatzgelände an der Fürstenallee vorgesehen, um dem künftigen Charakter des Gesamtquartiers zu entsprechen. Beiderseits dieses Hauptbaukörpers schließen zusätzliche, kleiner dimensionierte Bauabschnitte an, um dem Gesamtkomplex ein gegenüber dem heutigen Bebauungsplan angenähertes Baupotential zu sichern. Dabei orientiert sich das Bauvolumen des Hauptgebäudes in etwa an dem des bereits realisierten I. Bauabschnitts der Zukunftsmeile.

Bei der Parkplatzproblematik wurde seitens der Verwaltung wiederholt die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf zusätzlichen Parkraum in der künftigen Parkpalette zu erwerben. Seitens des b.i.b. wurde jedoch vorrangig einer Ausnutzung eigener Möglichkeiten der Vorrang gegeben, denn bei einer „Vollnutzung“ des gesamten, durch den neuen Bebauungsplan eröffneten Bauvolumens würde auch die Parkpalette an Kapazitätsgrenzen stoßen.

Letztlich verständigte man sich auf eine gegenüber dem heutigen Plan angemessene Erweiterung der Stellplatzflächen auf b.i.b.-eigenen Flächen mit zwei Anbindungen an die heute bestehende Zufahrt, die künftig Teil der öffentlichen Verkehrsfläche werden soll. Ausdrücklich freigehalten wird dabei der zum Padertal hin orientierte Grundstücksbereich, der im Planentwurf künftig als private Grünfläche dargestellt wird. Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dieser Fläche zum Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes ausgeschlossen.

Zusätzlich wurde die Ausbildung einer Stellplatzebene auf dem Niveau des heutigen Parkplatzes unter der parallel zur Fürstenallee festgesetzten Bauzone vereinbart sowie optional eine vollständige Nutzung des nordöstlichen Teils dieser Bauzone (rechter untergeordneter Baukörper) für Stellplätze.

Seitens der Verwaltung wurde diesen vorgetragenen Bedenken große Bedeutung zugemessen, denn eine sichere und in der Orientierung logische Zufahrtssituation ist letztlich Grundvoraussetzung für eine praktikable Gesamterschließung.

Nach Meinung der Verwaltung kann jedoch bis zur Realisierung der parallel zur Fürstenallee vorgesehenen Baukörper (Bauabschnitte 3 und 4) die augenblickliche Zufahrtssituation zu den b.i.b.-Stellplätzen mit zwei Anbindungen an die Zufahrtsstraße unverändert d.h. ohne Zugangskontrollen bleiben. Probleme durch „Fremdnutzer“ werden nicht gesehen, da im organisatorischen Ablauf für den nächsten (zweiten) Bauabschnitt des Forschungskomplexes zunächst oberirdische Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Flächen der künftigen Bauabschnitte 3 und 4 vorgesehen sind. Erst mit der Realisierung dieser Bauabschnitte bzw. größerer Bauvorhaben des b.i.b. wird der Neubau einer Parkpalette erforderlich.

Neben den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Vorgehensweise durch entsprechende Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen abgesichert. Insofern stehen in jeder Realisierungsphase ausreichend Parkmöglichkeiten im Nahbereich zur Verfügung.

Mit dieser Sachlage ging der vorliegende Plan in die Beratungen zum Offenlagebeschluss.

In der Sitzung am 17.11.2011 beriet der Fachausschuss über die geschilderten Belange und beschloss den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die öffentliche Auslegung. Ein-

bezogen in den Beschluss wurde eine vom BLB nachgereichte geringfügige Modifizierung der Gebäudehöhen, die sich im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung für den Bauabschnitt 2 ergeben haben.



Bild 13: Bebauungsplan 179

Die öffentliche Auslegung des modifizierten Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 12. Dezember 2011 bis 12. Januar 2012. Auch für die parallel durchgeführte 116. Anpassung des FNP erfolgte zu dieser Zeit das Offenlageverfahren.

Im Zeitraum dieser Beteiligungsverfahren gingen im Wesentlichen Kenntnisnahmen der beteiligten Behörden ein, ohne dass größere Modifizierungswünsche geäußert wurden. Hinzuweisen ist auf die Aussage des Fachbereichs 66 des Kreises Paderborn bezüglich der Überplanung des im augenblicklichen Bebauungsplan 179 als Wald dargestellten Böschungsbereichs zwischen dem bisherigen Stadionareal und der Zufahrtstraße des b.i.b. Parkplatzgeländes. Hier sei das forstrechtliche „Waldumwandlungsverfahren“ durchzuführen. Hierzu ist festzustellen, dass für dieses Verfahren am 1.2.2012 der entsprechende Antrag bei der zuständigen unteren Forstbehörde, dem Regionalforstamt Hochstift, gestellt wurde.

Die Wasserwerke Paderborn wiesen darauf hin, dass das für ein Projekt solcher Größenordnung erforderliche Löschwasser erst nach Erweiterung der Netze in das Gebiet bereitgestellt werden kann. Hierzu wurden bereits im Vorfeld der Umsetzung der Erschließung alternative Leitungstrassen innerhalb der Sondergebietsflächen abgestimmt. Seitens des städtischen Ordnungsamtes wurden Anregungen zur Fußwegführung an der Hans-Humpert-Straße vorgebracht, die im Rahmen der Ausbauplanung intern abgestimmt werden.

Unmittelbare Planungsbeteiligte sind die Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) bzw. das b.i.b. International College, im folgenden Text als **b.i.b.** bezeichnet, die Zukunftsmeile Fürstenallee Projektentwicklungsgesellschaft sowie der Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW, im folgenden Text als **BLB** bezeichnet.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Sondergebiet Bildung, Forschung & Entwicklung, Kultur und Verwaltung

In Anlehnung an die Konzeption der Rahmenplanung sieht der aktuelle Entwurf vor, den baulichen Komplex des Heinz Nixdorf MuseumsForums (HNF) und des b.i.b. International College durch eine Reihe von Institutsgebäuden mit vergleichbarer Kubatur in südöstlicher Richtung zu erweitern. Hierzu wird der Bereich des bisherigen Tennenspielfeldes des Inselbad-Sportgeländes in das neue Forschungszentrum einbezogen.

Parallel zu dieser rückwärtigen Gebäudekulisse sollen künftig auch straßenseitig, entlang der Fürstenallee Institutsgebäude entstehen. Entsprechend dem Ursprungsentwurf sind unmittelbar südlich anschließend an die bestehende Zufahrt des b.i.b. vorerst zwei Gebäude vorgesehen, die den großzügigen Freiraum vor dem HNF nach Süden hin abschließen.

Bindeglied dieser zweizeiligen Bebauungsstruktur ist eine durchlaufende, zentrale Erschließungsachse, der „Boulevard Zukunftsmeile“. Im bereits realisierten ersten Bauabschnitt des Forschungskomplexes wird diese Konzeption in beispielhafter Qualität umgesetzt. Mit dem in den Baukörper des neuen Institutsgebäudes integrierten Boulevard wird die baugestalterische Situation am Eingangsbereich des HNF aufgenommen und eine durchgehende Verbindung zu künftigen Bauabschnitten des Hochschulkomplexes und darüber hinaus Richtung Innenstadt geschaffen. Gleichzeitig verbindet der in der ersten baulichen Ebene geführte Boulevard die höher gelegenen Bereiche beiderseits des b.i.b.-Parkplatzes zu einer funktionellen Einheit. Der für den Nixdorf Komplex typische Wechsel zwischen ein- und mehrgeschossigen Gebäuden wird im Bereich des abgesenkten Parkplatzes des b.i.b. durch den in der Hochlage geführten Boulevard aufgenommen.

In Fortsetzung des ersten Bauabschnitts der Zukunftsmeile Fürstenallee beabsichtigt die Universität Paderborn die rückwärtige Gebäudekulisse entgegen der Ursprungsplanung nunmehr durch einen zusammenhängenden Gebäudekomplex in Richtung Inselbadstadion fortzuführen. In diesem Forschungsinstitut mit dem Schwerpunktbereich Leichtbau ist geplant, einen neuartigen Produktionsprozess vollständig abzubilden. Aufgrund dieser funktionellen Besonderheiten wird ein durchgehender Funktionsbau mit einer Länge von ca. 90 m erforderlich. Die jeweiligen Kopfbauten des parallel zum Boulevard angeordneten, langgestreckten Gebäudes werden jedoch mehrgeschossig ausgebildet. Insofern wird der Intention des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts, das an dieser Stelle zwei quadratische Gebäude vorsah, entsprochen. Bei der straßenseitigen Bebauung parallel zur Baumkulisse der Fürstenallee wird das Konzept einzelner Institutsgebäude mit quadratischem Grundriss jedoch weiterhin umgesetzt.

Diese Bauform ist künftig auch für das Baufenster auf dem heutigen Parkplatzgelände an der Fürstenallee vorgesehen. In Abstimmung mit der Geschäftsleitung des b.i.b. wird anstelle des nach dem aktuellen Bebauungsplan an dieser Stelle möglichen, langgestreckten Baukörpers mit bis zu drei Geschossen ebenfalls eine Hauptbauzone mit quadratischer Grundfläche ausgewiesen, um dem künftigen Charakter des Gesamtquartiers zu entsprechen. Beiderseits dieses Hauptbaukörpers schließen zusätzliche, kleiner dimensionierte Bauabschnitte an, um dem Gesamtkomplex ein gegenüber dem heutigen Bebauungsplan angenähertes Baupotential zu sichern. Dabei orientiert sich das Bauvolumen des Hauptgebäudes in etwa an dem des bereits realisierten I. Bauabschnitts der Zukunftsmeile.

Alle beschriebenen Gebäude sollen mit ihrem Basement auf dem Niveau des I. Bauabschnitts, also geringfügig oberhalb des Niveaus der heutigen b.i.b.-Parkplätze und somit in hochwasserfreier Zone bezogen auf ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) errichtet

werden. Der damit verbundene Abtrag des heute höher gelegenen Sportgeländes erlaubt zwischen den vorderen und hinteren Gebäudereihen die Ausbildung eines internen Erschließungs- und Servicebereichs mit Anbindung an die bestehende b.i.b.-Zufahrt. Das noch zu errichtende, südliche Teilstück des Boulevards ist in der Ebene oberhalb dieser Besucher- und Servicezone vorgesehen und schließt die Lücke zwischen dem bereits bestehenden „Steg“ und der Stadionumwallung im Süden. In welcher Position der in Hochlage geführte Boulevard künftig weiterzuführen ist, bleibt dem endgültigen architektonischen Entwurf vorbehalten.

Bei einer unmittelbaren Fortsetzung/Verlängerung der aktuell errichteten Steganlage führt die Wegeverbindung unmittelbar an der rückwärtigen Gebäudezeile entlang. Alternativ bietet sich ein mittiger Verlauf zwischen den Gebäudezeilen an. Die Bilder 14 und 15 zeigen diese Trassierungsalternativen. Unverzichtbar ist bei jeder Variante jedoch eine Verbindung zwischen der vorderen und hinteren Gebäudezeile auf Boulevardebene, um beide Bereiche funktionell zu erschließen. Die in den Bildern dargestellten Konzeptentwürfe zeigen ein solches Brückenelement, das die fußläufige Erschließung auch bei einer Realisierung des Komplexes in mehreren Bauabschnitten gewährleistet. So kann bei der jetzt angedachten vorrangigen Errichtung der rückwärtigen Gebäudezeile das vordere Gelände zunächst unverändert bleiben und über das Brückenelement mit dem bereits bestehenden Boulevard verbunden werden.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht somit in der Realisierung verschiedenste gestalterische Lösungsansätze, sichert die Detailschließung der verschiedenen Bauabschnitte und gewährleistet die brandschutztechnische Erreichbarkeit aller Einrichtungen.

Zur Sicherung einer Weiterführung des südlichen Teilstücks des Boulevards wird in der Bebauungsplanzeichnung eine mit „Geh- Fahr- und Leitungsrechen zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche“ dargestellt.



Bild 14: Variante 1 zur Ausbildung des Boulevards



Bild 15: Variante 2 zur Ausbildung des Boulevards

Das durch den Plan ermöglichte hohe Bauvolumen der Hochschuleinrichtungen bedarf auch belastbarer Annahmen und entsprechender Lösungen für die Gesamterschließung sowie die Bereitstellung eines entsprechenden Parkraumvolumens. So sieht der Entwurf zur leistungsfähigen Erschließung des Gesamtkomplexes vor, die bereits vorhandenen Zufahrten des b.i.b. International College und des Inselbadstadions zu einer öffentlichen Erschließungsstraße mit jeweils einer Anbindung an die Fürstenallee und den Fürstenweg zu verbinden. Wie in Bild 15 aufgezeigt, verläuft die neue Straße westlich des Stadionareals entlang der aktuell für die Sportanlage genehmigten Stellplätze.

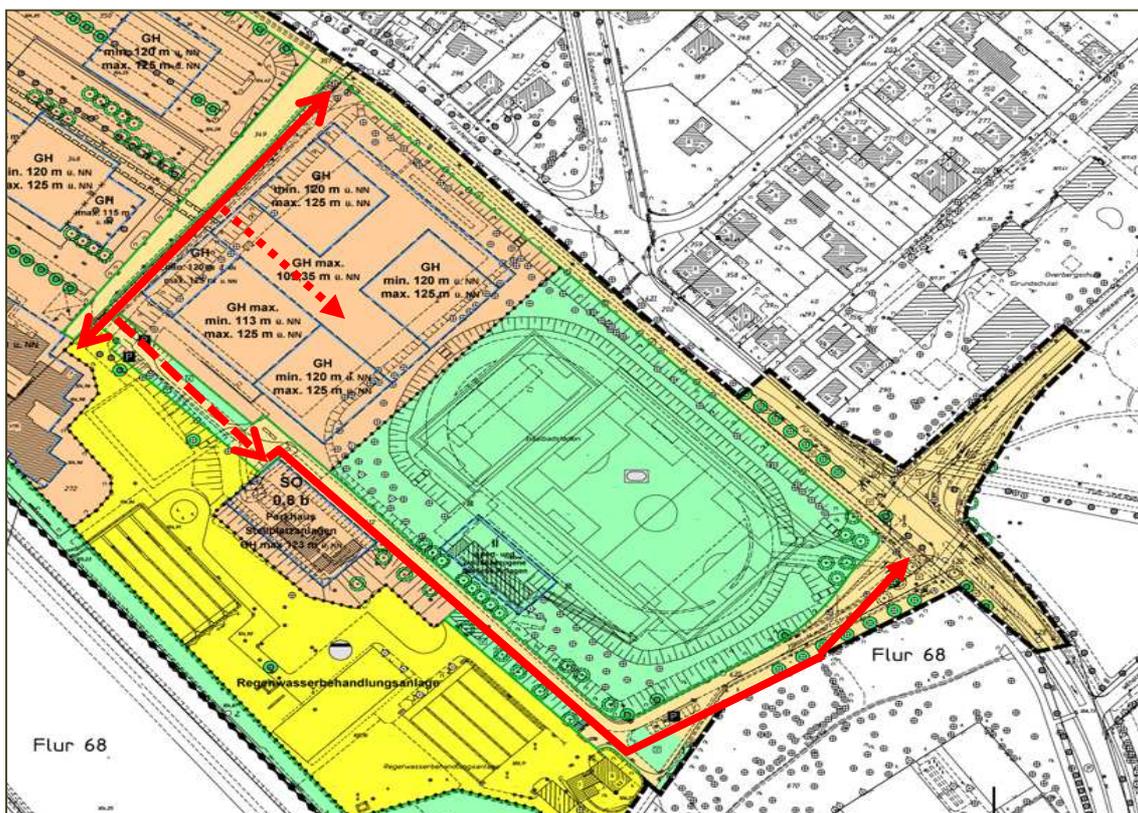


Bild 16: Erschließungsführung

Diese Parkplatzanlage kann analog der baulichen Entwicklung der Hochschuleinrichtungen schrittweise zu einer Parkpalette mit mehreren Ebenen ausgebaut werden, die von allen künftigen Nutzungen auf kurzem Weg erreicht werden kann. Augenblicklich werden in Rahmen der Stadionumgestaltung in einem ersten Bauabschnitt die erforderlichen ebenerdigen Stellplätze für PKW's sowie Behinderten-Stellplätze entsprechend der für die Sportnutzung ermittelten Bedarfe hergestellt.

5.2 Sportplatz Inselbadstadion

Südlich angrenzend an den neuen Forschungskomplex bleibt das Stadionrundell der seit den 50iger Jahren bestehenden Sportanlage Inselbad in seiner Grundform weitgehend erhalten und im Bebauungsplan unverändert als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Nach verschiedenen Vorüberlegungen und Planungsstadien wurde im Herbst 2010 der endgültige Umbauentwurf für das Sportzentrum verabschiedet.

Die Gestaltungsidee für den Umbau des Inselbadstadion Paderborn besteht im Wesentlichen darin, die Anlage zu sanieren und für die etablierte, derzeitige Nutzung von Fußball und geringer Leichtathletik weiter zu optimieren und dem Bedarf anzupassen. Dazu wird die vorhandene Sportanlage vollständig zurückgebaut und es entstehen auf dem Niveau des jetzigen Stadionfeldes ein Großspielfeld 68 m x 105 m als Kunstrasenplatz sowie ein Kleinspielfeld 35 m x 70 m, ebenfalls aus Kunstrasen. Eine Weitsprunganlage wird südlich des Großfeldes hergestellt und deren Anlaufbahn in den Kunstrasenbelag integriert.



Bild 17: Ausbauplanung Inselbadstadion

Auf dem Sportplatzgelände werden die Spielfelder von gepflasterten Wegen umrahmt. Ebenfalls verläuft entlang des Walls an der Fürstenallee ein 3,50 m breiter, gepflasterter Weg.

Neben der üblichen Standardumzäunung erhält die Sportanlage jeweils an den Stirnseiten der Großfelder 6 m hohe Ballfänge aus Stabgitterzaun.

Gemäß den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens ist entlang der Fürstenallee eine Lärmschutzwand mit einer Schirmoberkante auf +114,00 m NN vorzusehen. Hierzu wird auf dem vorhandenen Erdrandwall eine Gabionenwand mit einer Höhe von ca. 3,50 m aufgesetzt, die mit Natursteinbruch gefüllt wird.

Zur Beleuchtung des Spielbetriebs in den Abendstunden ist für das Hauptspielfeld eine Flutlichtanlage mit 6 Masten und einer Lichtpunkthöhe von ca. 16 Metern vorgesehen, das Kleinspielfeld erhält 4 Flutlichtmasten. Die Ausleuchtung der Erschließungswege, des Vorplatzes und der Parkplätze erfolgt über Mastleuchten.

Im Rahmen des Neubaus werden 68 neue PKW-Stellplätze und 2 Behinderten-Stellplätze hergestellt. Zusätzlich sind im Bereich vor dem Vereinshaus 50 Fahrradstellplätze vorgesehen. Vor dem Ausbau der endgültigen Gebietserschließung wird die Parkplatzanlage über eine Straße mit Gehweg von der Hans-Humpert-Straße aus erschlossen.

Anstelle der früheren Tribünen- und Umkleideanlage wird vom Hauptnutzer der Sportflächen, dem SC Grün-Weiß Paderborn, in Eigenregie ein Clubhaus mit Umkleide- und Technikräumen sowie einer kleinen Sporthalle errichtet. Hierzu sieht der Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünanlage eine entsprechend dimensionierte Bauzone vor.

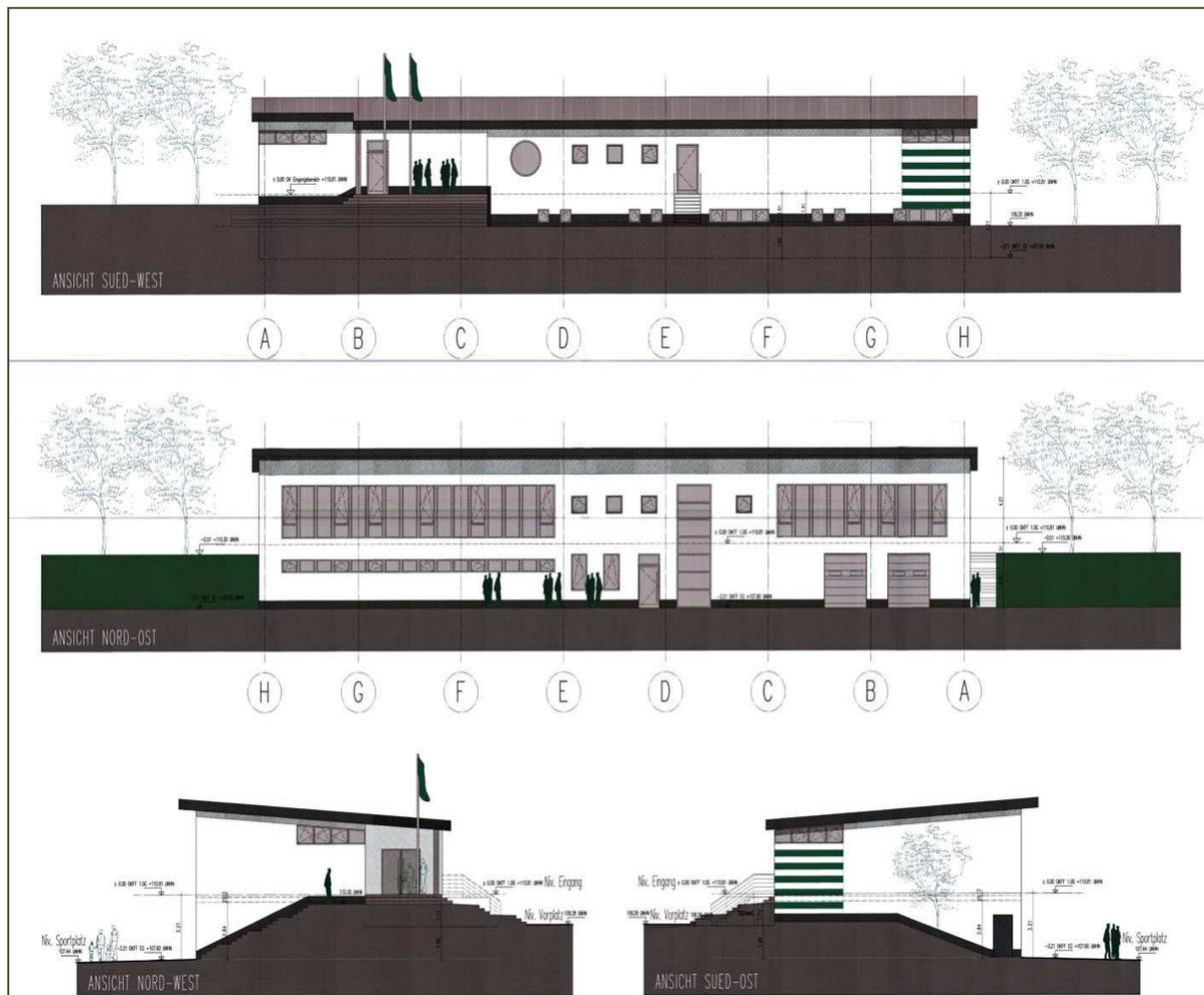


Bild 18: Funktionsgebäude Inselbadstadion

5.3 Versorgungsfläche/Regenwasserbehandlungsanlage

Im rückwärtigen Bereich der Hans-Humpert-Straße bis hin zum Flusslauf der Pader ist im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 179 entsprechend der früheren Nutzung eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ ausgewiesen. Nach Neubau und Inbetriebnahme des Gruppenklärwerks in Sande wurden die Klärbecken der ursprünglichen städtischen Kläranlage zu einer Regenwasserbehandlungsanlage des Stadtentwässerungsbetriebs *STEB* umgebaut.

An dieser Stelle werden Mischwasserkanäle aus der Kernstadt und Kanäle mit behandlungsbedürftigem Regenwasser zusammengeführt. Bei Regenereignissen speichert die Anlage dieses Mischwasser in den vorhandenen Becken und leitet es nach Abklingen des Regens zur Reinigung in das Gruppenklärwerk weiter. Wassermengen, die die Speicherkapazität überschreiten, werden in einem nachgeschalteten Bodenfilter biologisch behandelt und in die Pader abgeleitet. Der Betrieb der Anlage basiert auf einem optimierten Betriebskonzept des Fachbereichs Siedlungswasserwirtschaft der Universität Kassel. Parallel dazu wurde ein Gutachten zu den zu erwartenden Geruchsemissionen der Anlage erstellt.

Die Untersuchung vom 16.11.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der prognostizierten Emission von 0,123 MGE_E/h, die als sehr gering eingeschätzt wird, davon auszugehen ist, dass keine Geruchsimmissionen i.S. des § 3 BImSchG, also keine erheblich belästigenden Geruchsemissionen auftreten werden.

Dementsprechend bleiben die Flächen der Regenwasserbehandlungsanlage im überarbeiteten Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt. In diese Nutzungszone einbezogen wird der nördlich angrenzende Bereich der früheren Skaterbahn. Nach der Verlagerung dieser geräuschintensiven Anlage zum Sportzentrum Goldgrund soll auf den freiwerdenden Flächen ein Servicebereich für die Grünflächen- und Stadionunterhaltung angelegt werden.

6. Erschließung

Wie bereits ausgeführt, erfolgt die verkehrstechnische Erschließung des Gesamtkomplexes künftig über eine bügel förmig verlaufende, öffentliche Erschließungsstraße zwischen der Fürstenallee und dem Fürstenweg.

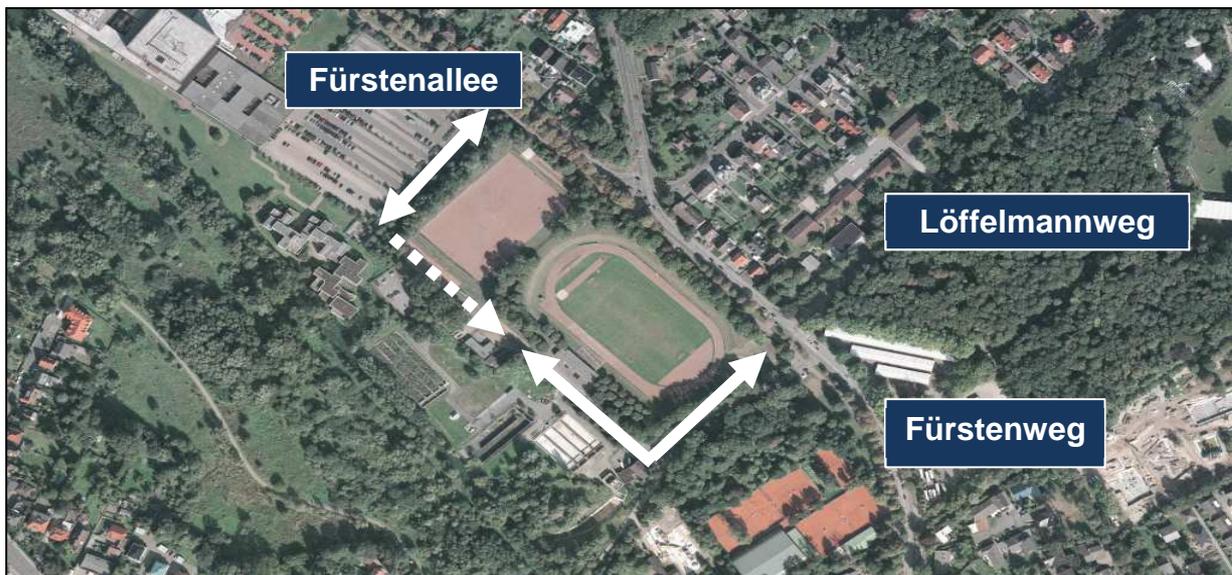


Bild 19: Verkehrsführung Innenschließung

Einbezogen in diese Verkehrsfläche wird die heutige Privaterschließung des b.i.b., die augenblickliche Erschließung des Inselbadstadions sowie das östliche Teilstück der Hans-Humpert-Straße. Dabei bleibt die Erschließungsfunktion der heutigen Anbindung b.i.b. an den Fürstenweg bezüglich der Zu- und Abfahrt analog der bestehenden Genehmigungslage unverändert. Die rückwärtige Verbindung zwischen dem b.i.b.-Gelände und der heutigen Stadionzuwegung bzw. der Parkpalette wird jedoch nur in Einbahnrichtung befahrbar sein. Siehe hierzu in Bild 19, das gestrichelt dargestellt Straßenstück.

Mit dieser Konzeption der Verkehrsführung wird sichergestellt, dass sich die Belastungsfrequenz der bestehenden Anbindung an die Fürstenallee in Bezug auf die aus dem Gebiet ausfahrenden Fahrzeuge gegenüber dem Ist-Zustand nicht wesentlich verändert. Der abfahrende Verkehr von den Stadionparkplätzen bzw. der optionalen Parkpalette erfolgt ausschließlich über die Hans-Humpert-Straße. Hierzu ist es erforderlich, die heute nur begrenzt leistungsfähige Anbindung dieser Straße an den Fürstenweg zu ertüchtigen. Dies erfolgt durch Verschwenkung der Einmündung der Hans-Humpert-Straße in Richtung Löffelmannweg. Anstelle der aktuellen verkehrlichen Situation mit zwei versetzten T-förmigen Einmündungen (jeweils Hans-Humpert-Straße und Löffelmannweg) erfolgt nunmehr eine verkehrs- und leistungsgerechte Umgestaltung zu einer signalisierten Kreuzung. Die Ausbauplanung des Straßen- und Brückenbauamtes ist in Bild 20 dargestellt.

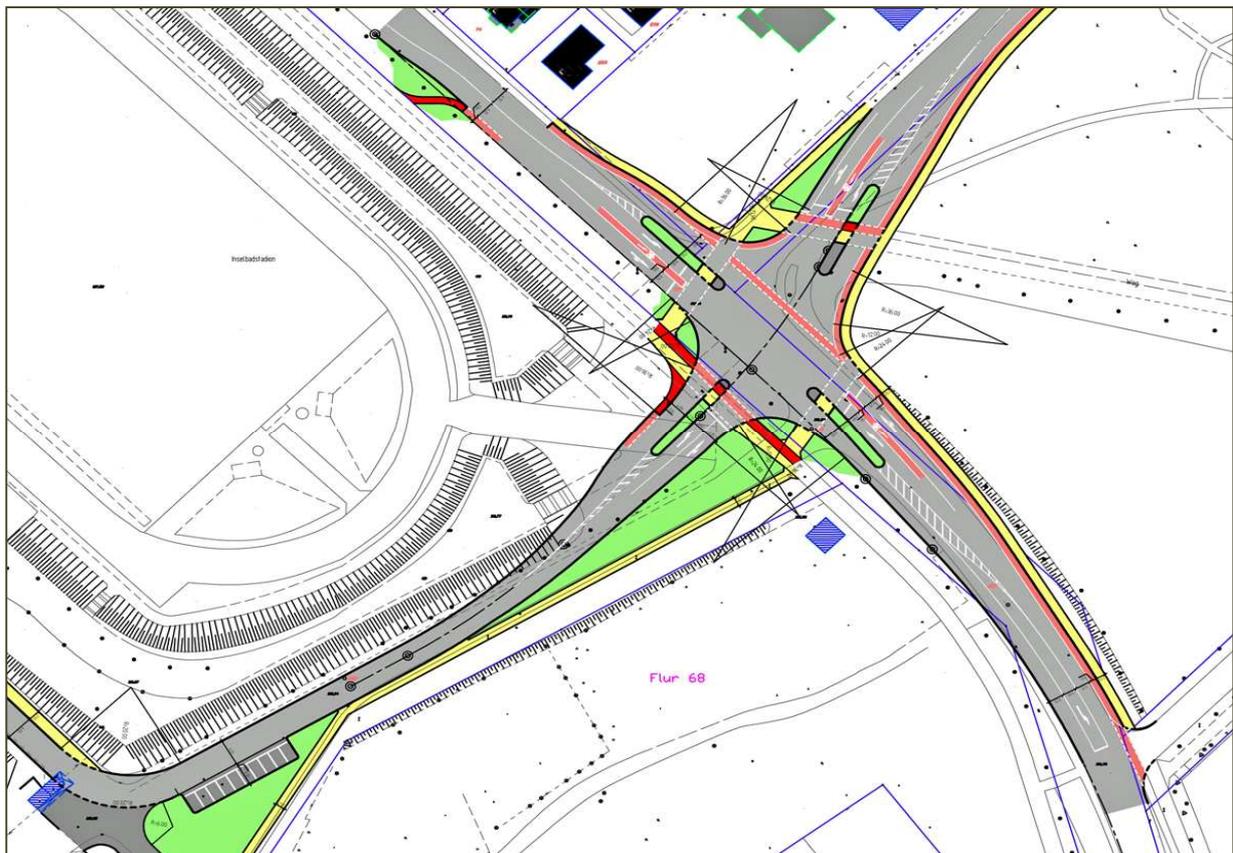


Bild 20: Ausbauplanung Kreuzung Löffelmannweg / Fürstenweg

6.1 Parkplatzsituation und verkehrliche Belange des b.i.b.

Wesentliche Voraussetzung zur Realisierung und Funktion des beschriebenen Erschließungskonzeptes ist die Sicherung der verkehrlichen Belange des b.i.b. e.V. als Betreiber der beiden Bildungseinrichtungen FHDW und b.i.b. sowie als Eigentümer der bestehenden Zufahrtsstraße „An der Zukunftsmeile“. Trotz der Veräußerung umfangreicher Flächen für den I. Bauabschnitt des Zukunftsmeilenprojekts kann das für die betriebenen Institutsnutzungen erforderliche Stellplatzpotential nach wie vor in vollem Umfang auf eigenem Gelände angeboten werden. Anders stellt sich die Situation bei Realisierung der beschriebenen Ergänzungsbauten und Erweiterungen im baulichen Bestand dar (Aufstockung). Hierdurch kann möglicherweise ein nicht unerheblicher, zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst werden.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und in verschiedenen Abstimmungsgesprächen wurde mit der Geschäftsleitung des b.i.b. diese Situation ausführlich diskutiert. Seitens der Verwaltung wurde dabei die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf zusätzlichen Parkraum in der künftigen Parkpalette zu erwerben. Da jedoch bei der „Vollausnutzung“ des durch die Bebauungsplanmodifizierung eröffneten Bauvolumens auch diese Sammelparkanlage an Kapazitätsgrenzen stößt, wurde seitens des b.i.b. zunächst einer Ausnutzung eigener Möglichkeiten der Vorrang gegeben.

Letztlich verständigte man sich in einem Termin am 21. Oktober 2010 auf eine gegenüber dem heutigen Plan angemessene Erweiterung der Stellplatzflächen auf den b.i.b.-eigenen Flächen mit zwei Anbindungen an die heute bestehende Zufahrt, die künftig Teil der öffentlichen Verkehrsfläche werden soll. Ausdrücklich freigehalten wird dabei der zum Padertal hin orientierte Grundstücksbereich, der im Planentwurf künftig als private Grünfläche dargestellt wird. Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dieser Fläche zum Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes ausgeschlossen.

Zusätzlich wurden die Ausbildung einer Stellplatzebene auf dem Niveau des heutigen Parkplatzes unter der parallel zur Fürstenallee festgesetzten Bauzone vereinbart sowie eine vollständige Nutzung des nordöstlichen Teils dieser Bauzone (rechter untergeordneter Baukörper) für Stellplätze. Dabei ist für diesen Baukörper die Fassadengestaltung an den übrigen Baukörper dergestalt anzupassen, dass der Gebäudeteil in der Straßensicht nicht als Parkierungsanlage in Erscheinung tritt.

Als „funktionelles“ Problem der Erschließung wird seitens des b.i.b. die Gefahr einer „Fremdnutzung“ ihrer Stellplätze gesehen. Dabei wird befürchtet, dass aufgrund der planerischen Zielsetzung, den gesamten Stellplatzbedarf der neu geplanten Instituts- und Forschungseinrichtungen ausschließlich in einer Gemeinschaftsparkpalette unterzubringen, die Gefahr besteht, dass deren Besucher aus Unwissenheit oder aus Gründen der Bequemlichkeit und des vermeintlich kürzeren Weges, freie Parkplätze des b.i.b. einer Parkhausnutzung vorziehen. Schranken und andere Zugangskontrolleinrichtungen auf eigenem Gelände wollte die Geschäftsleitung bislang - nicht zuletzt aus Gründen des erhöhten Verwaltungs- und Unterhaltsbedarfs - vermeiden. Deshalb wurden im Vorfeld alternative Zufahrtsmöglichkeiten und Anbindungen an die Fürstenallee diskutiert, die jedoch möglicherweise aufgrund der Nähe zum gegenüberliegenden ruhebedürftigen Wohngebiet in der Kapazität begrenzt sind.

Seitens der Verwaltung wird diesen vorgetragenen Bedenken große Bedeutung zugemessen, denn eine sichere und in der Orientierung logische Zufahrtssituation ist letztlich Grundvoraussetzung für eine praktikable Gesamterschließung.

Nach Meinung der Verwaltung kann jedoch bis zur Realisierung der parallel zur Fürstenallee vorgesehenen Baukörper (Bauabschnitte 3 und 4) die augenblickliche Zufahrtssituation zu den b.i.b.-Stellplätzen mit zwei Anbindungen an die Zufahrtsstraße unverändert d.h. ohne Zugangskontrollen bleiben. Probleme durch „Fremdnutzer“ werden

nicht gesehen, da im organisatorischen Ablauf für den nächsten (zweiten) Bauabschnitt des Forschungskomplexes zunächst oberirdische Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Flächen der künftigen Bauabschnitte 3 und 4 vorgesehen sind. Erst mit der Realisierung dieser Bauabschnitte bzw. größerer Bauvorhaben des b.i.b. wird der Neubau einer Parkpalette erforderlich.

Neben den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Vorgehensweise durch entsprechende Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen abgesichert. Insofern stehen in jeder Realisierungsphase ausreichend Parkmöglichkeiten im Nahbereich zur Verfügung.

6.2 Gemeinschaftsanlage Parkpalette

Für die Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ der durch den Bebauungsplan neu ermöglichten Forschungs- und Bildungsinstitute am Standort Fürstenallee ist eine zentrale Parkpalette vorgesehen. Die Fläche für diese Sammelparkanlage erfolgt gem. § 9 Nr. 22 BauGB durch Festsetzung einer „Fläche für Gemeinschaftsanlagen“ in Form eines entsprechend zweckbestimmten Sondergebietes (SO^{PP}) in Verbindung mit § 51 Abs. 3 BauO NRW nach dem „Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.“

Eine solche Gemeinschaftsanlage steht einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern zur Nutzung zur Verfügung. Demnach ist es erforderlich, mit der Festsetzung nicht nur die Fläche der Gemeinschaftsanlage (Sondergebiet SO^{PP}) zu bestimmen, sondern auch die Zuordnung zum räumlichen Bereich vorzunehmen, für den die Gemeinschaftsanlage herzustellen ist.¹ Der eigentliche Betrieb der Sammelparkanlage wird privatrechtlich, z.B. als Bruchteileigentum geregelt.

Demnach wird aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsführung, der begrenzten Belastbarkeit vorhandener Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz und nicht zuletzt aufgrund des hohen Verdichtungsgrades des Sondergebietes in der Planzeichnung bzw. in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt, dass im Bereich des Sondergebietes² (SO²) Stellplätze nur begrenzt zulässig sind. Dies löst insgesamt folgende Festsetzungen aus:

- Aufgrund der in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Besonderheiten des Erschließungssystems sowie des hohen Verdichtungsgrades des Sondergebietes sind die erforderlichen Stellplätze für die Bebauung im Bereich des Sondergebietes² (SO²) im der Parkpalette des Sondergebietes^{PP} (SO^{PP}) in Form von entsprechendem Bruchteileigentum nachzuweisen. Ausgenommen davon sind folgende Stellplätze:
- In der Andienungszone zwischen den Bauabschnitten 2 und 3/4, flächenmäßig identisch mit der dort festgesetzten „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechen zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche“ sind maximal 50 Stellplätze in Form von Besucher-, Behinderten- und Andienungsparkplätzen zulässig.
- Zur Gewährleistung ausreichender Parkmöglichkeiten im Nahbereich in jeder Realisierungsphase kann für den zeitlich begrenzten Bereich bis zur Erstellung der Bauabschnitte 3 und 4 im Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen (BA 3+4) eine temporäre Parkplatznutzung für den Bauabschnitt II zugelassen werden. Die für hier-

¹ Spannowsky / Baumann

zu erforderliche Baulast wird durch die Stadt Paderborn als Grundstückseigentümerin zugesichert. Diese Nutzung ist jedoch, wie beschrieben - zeitlich begrenzt.

- Der b.i.b.- e.V. bzw. seine Rechtsnachfolger können den aus ihren Nutzungen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet¹ (SO¹) resultierenden Stellplatzbedarf grundsätzlich auf eigenen Flächen nachweisen.
- Hierzu gehört neben den bestehenden und zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen optional auch die Anordnung von Stellplätzen in der Erdgeschosssebene (Parkplatzebene) der vorderen Bauzeile an der Fürstenallee auf dem Flurstück 350, Flur 67, Gemarkung Paderborn, sowie optional auch im gesamten Baukörper des als Sondergebiet^{PP} (SO^{PP}) ausgewiesenen Bauzone
- Dem b.i.b.- e.V. bzw. seinen Rechtsnachfolgern wird die Option zum Erwerb von Bruchteileigentum an der Sammelparkanlage im Bereich des Sondergebietes^{PP} (SO^{PP}) eröffnet. Der Umfang der Option ist jedoch aus der in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Situation grundsätzlich dem Bedarf des Sondergebietes² (SO²) nachrangig.
- Die Errichtung der Parkpalette im Sondergebiet^{PP} (SO^{PP}) erfolgt auf den augenblicklichen genehmigten Besucherstellplätzen des Inselbadstadions. Die Stadt Paderborn wird die entsprechende Fläche zum Realisierungsbeginn der Bauabschnitte 3 und 4 des Institutskomplexes (Sondergebietes² SO²) bereitstellen. Die Stadionstellplätze werden in der Erdgeschosszone der Parkpalette neu erstellt.

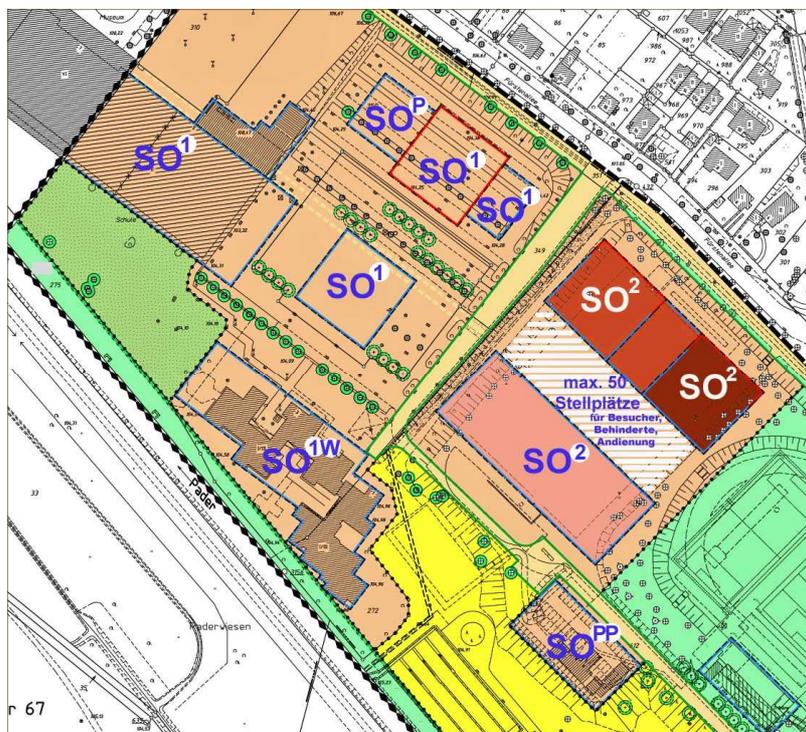


Bild 21: Orientierungshilfe zur Lage der Sondergebiete

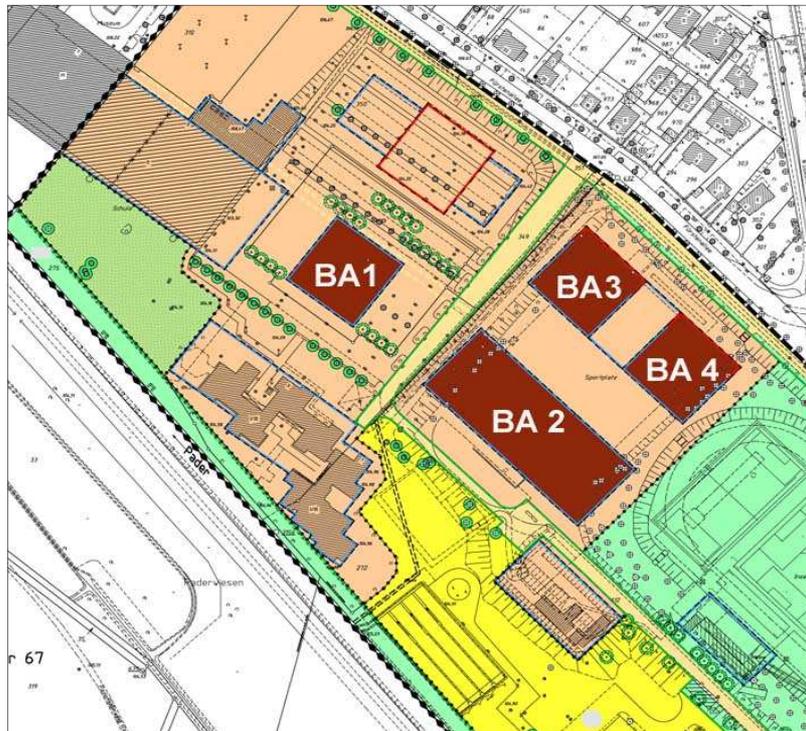


Bild 22: Orientierungshilfe zur Lage der Bauabschnitte

7. Grünordnung/Umweltbelange

Im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung des Städtebaulichen Konzepts für das Forschungszentrum an der Fürstenallee und bei der Objektplanung des Sportareals sollen die prägenden Landschaftsbestandteile weitgehend unverändert bleiben bzw. durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und ergänzt werden. Somit ist eine konsequente Durchtrennung des Quartiers dauerhaft sichergestellt. Aus der örtlichen Situation und der Planung lassen sich folgende Ziele ableiten:

- Sicherung des Alleecharakters entlang Fürstenallee und Fürstenweg
- Weitgehender Erhalt der Grünsubstanz an der Stadionumwallung
- Erhalt der freiwachsenden Hecke an der Fürstenallee im Rahmen der Möglichkeiten des Bauablaufes
- Erhalt der Strauchhecke an der Hans-Humpert-Straße
- Neugestaltung der Grünflächen südlich der Hans-Humpert-Straße
- Ersatz des Fichtenbestands an der Böschung zum Klärwerk durch eine gemischte Strauchpflanzung mit einzelnen Hochstamm-bäumen
- Einbau von Gabionen als funktionales Gestaltungselement
- Sicherung einer gewässerbegleitenden Grünfläche an der Ostseite der Pader durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft
- Sicherung der Grünzone im Bereich des Auslaufbauwerks der Regenwasserbehandlungsanlage

Im Rahmen der Umgestaltung des Sportareals entfallende Einzelbäume werden durch Neupflanzung ersetzt. Insgesamt sind Gehölzneupflanzungen aus Sträuchern und Jungbäumen auf einer Fläche von ca. 2.500 m² vorgesehen.

Für alle neuen Bauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte vorzulegen, die einen harmonischen Übergang zur Bestandsituation gewährleisten.

Mit der Zielsetzung, den an der Fürstenallee bestehenden Hochschulbereich durch zusätzliche Institutsgebäude auf Teilflächen des heutigen Stadiongeländes zu ergänzen sind jedoch auch Eingriffe in bestehende Grünsubstanz verbunden.

Voraussetzung der Baurealisierung ist ein Abtrag des mit Bauschutt aus der Kriegszeit aufgefüllten Areals des bisherigen Trainingsspielfeldes des Inselbadstadions. Damit verbunden ist der Wegfall des Grünkorrors zwischen dem Tennenspielfeld des Stadions und der Zufahrtsstraße zum b.i.b., der im Ursprungs-Bebauungsplan seinerzeit auf Anregung des Staatlichen Forstamtes als Wald ausgewiesen wurde. Diese Festsetzung ist aus heutiger Sichtweise nicht zutreffend, da es sich nicht um Wald im eigentlichen Sinn handelt, sondern um zwei parallel verlaufende, begrünte Böschungsbereiche in dem auf einer ca. 5m breiten Berme die Trasse der Hauptregenwasserleitung aus dem Quartier am Ferrariweg verläuft. In Zuge der weiteren Planbearbeitung ist deshalb ein Verfahren zu Waldumwandlung mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Siehe hierzu Bild 22, Ausführungen im Umweltbericht sowie unter der lfd. Nr. 16.2 dieser Begründung „Waldumwandlung - Ersatzaufforstung gem. § 39 Landesforstgesetz, LFoG“

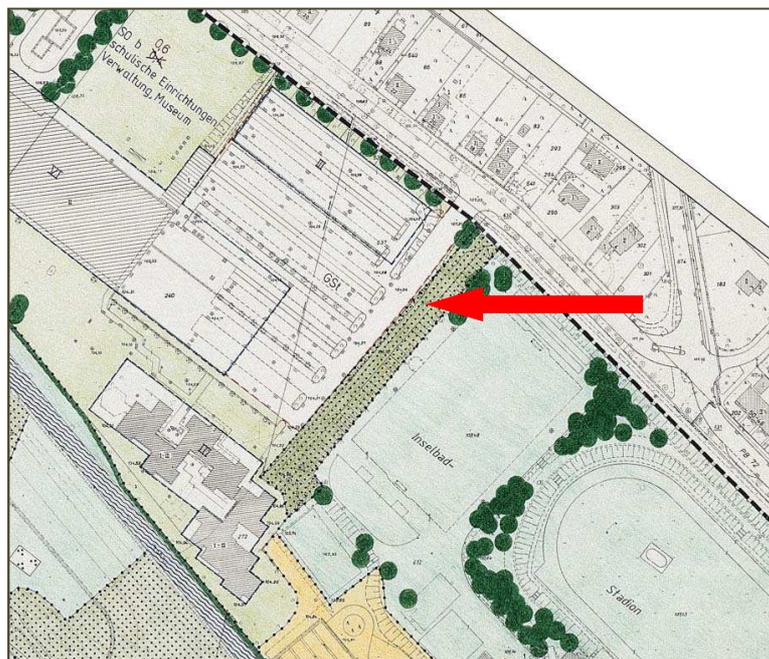


Bild 23: Bereich der Waldfläche

Teil der gewässerbegleitenden Grünfläche an der Ostseite der Pader, die als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, ist die Grünzone im Bereich des Auslaufbauwerks der Regenwasserbehandlungsanlage des Stadtentwässerungsbetriebs *STEB*. (Bild 24) Innerhalb dieser Grünfläche ist die Wasserfläche des Auslaufbauwerks auf Anregung des *STEB* als „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 sowie Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz Regelung des Wasserabflusses) dargestellt

Nachrichtlich dargestellt ist in diesem Bereich auch die Trasse eines Kanals von der Regenwasserbehandlungsanlage zum Gruppenklärwerk Sande.

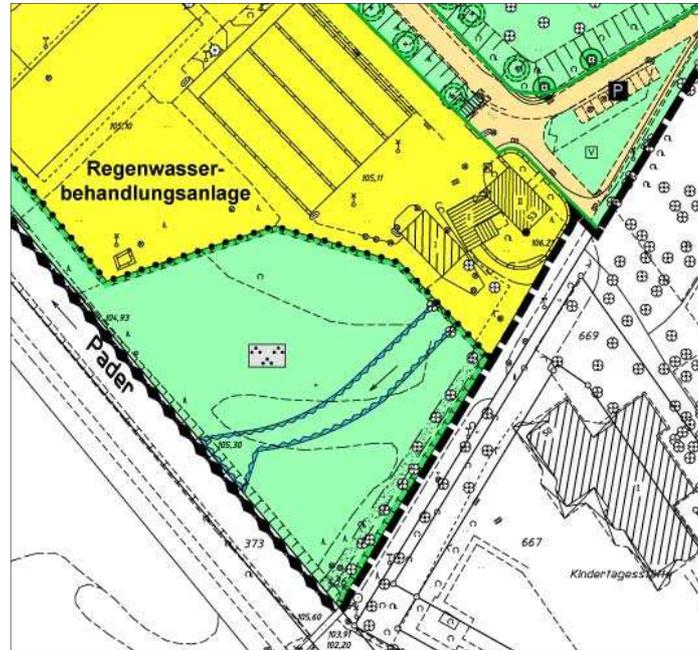


Bild 24: Bereich des Auslaufbauwerkes und der Leitungstrasse

8. ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit im Halbstundentakt über die Buslinie 11 des Padersprinter-Verkehrsbetriebs mit den Haltestellen „Freibad-Schützenplatz“, „Ferrariweg“ und „MuseumsForum“. Ergänzend nutzbar sind in größerem Abstand die benachbarten Linien 1 und 5 mit dem Haltestellen „Elsener Straße“ und „Schützenplatz-Nord“.



Bild 21: Haltestellenplan

9. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungssysteme für das Quartier sind in der Fürstenallee und dem Fürstenweg vollständig realisiert und in Funktion. Dies gilt für das Wasserleitungssystem einschließlich der Bereitstellung erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr sowie für die Versorgung mit elektrischer Energie.

Die Ver- und Entsorgung des Sportareals erfolgt durch Erweiterung der Leitungssysteme in Verbindung mit den bereits angelaufenen Umgestaltungsarbeiten.

Die Ver- und Entsorgung des erweiterten Hochschulkomplexes ist durch Anschluss an die Leitungssysteme in der bestehenden Erschließungsstraße bzw. an das Leitungsnetz in der Fürstenallee möglich. Zur Regenwasserableitung erfolgt eine neue Kanalanbindung durch den Stadtentwässerungsbetrieb *STEB* mit Anschluss im Bereich nordwestlich der Stadionparkplätze in unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet Parkpalette. Im gesamten Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind mit Ausnahme der Sportanlagen ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Hiervon ausgenommen ist das Gelände des Inselbadstadions. Die modifizierten Sportplätze werden als Kunstrasen der dritten Generation gemäß DIN 18035-7 mit einer flächigen Drainage ausgeführt. Das in den Drainsträngen anfallende Wasser wird künftig über Sammlerleitungen zu außerhalb von Bauschutt angelegten Rigolen geführt und dort versickert.

10. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation bei benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen aufgrund des Betriebs der modifizierten Sportanlagen wurde durch die beratenden Ingenieure Bonk-Maire-Hoppmann bereits 2009 eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Im Februar 2011 aktualisierten die Gutachter diese Arbeit entsprechend den in der aktuellen Planung konkretisierten Nutzungen.

Die Untersuchung beurteilt und bewertet die Immissionssituation für die in Bild 22 dargestellten Immissionsorte im Umfeld der Sportanlage sowie die geplanten Gebäude der „Zukunftsmeile Fürstenallee“, die im Nordwesten der Sportanlagen neu errichtet werden sollen. Dabei wird exemplarisch eine sechsgeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von rd. 15 m angenommen.

Gleichzeitig waren auch die Geräuschimmissionen durch die mit den Sportanlagen und der Hochschulnutzung in Verbindung stehenden Pkw-Stellplätze zu untersuchen sowie die aus der neuen gebietsinternen Erschließung resultierenden Straßenverkehrslärmimmissionen. Zu bewerten war auch die schalltechnische Situation nach dem geplanten Ausbau der zurzeit T-förmigen Einmündungen des Löffelmannweges und der Hans-Humpert-Straße in den Fürstenweg zu einer leistungsgerechten, signalisierten Kreuzung.

Im Westen der Sportanlagen bzw. im Südwesten der Zukunftsmeile ist augenblicklich die Errichtung von rd. 150 Pkw-Parkplätzen vorgesehen, von denen rd. 70 Stellplätze für die Sportanlagen und ca. 80 Stellplätze durch die Forschungseinrichtungen der „Zukunftsmeile“ (II BA) genutzt werden sollen. Im Endausbau der „Zukunftsmeile“ sind insgesamt rd. 370 Pkw-Stellplätze in Form einer Parkpalette angenommen worden. Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine Angaben über die Ausführung der endgültigen Stellplatzanlage vorliegen, wurden zur Berechnung der Parkplatzlärmimmissionen die bisher vorgesehenen Stellplätze - bis zum II Bauabschnitt - berücksichtigt. Bei der Berechnung des mit der Nutzung der Sportanlage und der „Zukunftsmeile“ verursachten Erschließungsverkehrs wurde jedoch auf den Endausbau von rd. 370 Einstellplätzen abgestellt.

Die schalltechnischen Berechnungen basieren auf der topografischen Situation der vorhandenen rd. 3,5 m hohen Stadionumwallung und unter Beachtung der künftigen Lärmschutzanlage an der Nordgrenze der betrachteten Sportanlagen. Als maßgebende Höhe der Schirmkante wurde 114 m über NN zu Grunde gelegt. Hierzu soll auf dem vorhandenen rd. 3,5 m hohen Stadionwall zusätzlich eine Gabionenwand aufgesetzt werden. Die Wand ist so auszubilden, dass ein Mindestschalldämmmaß von: $R'w \geq 15$ dB erreicht wird. Gleichzeitig ist die dem Fürstenweg zugewandte Nordseite der Wand absorbierend ausgelegt, um Reflexionen der Straßenverkehrsgeräusche wirksam zu unterdrücken.

Bei der Beurteilung der betrachteten Sportanlagen wurde die südöstlich in einem Abstand von rd. 100 m zum Südostrand des Hauptspielfeldes vorhandene Tennisanlage des SC Grün-Weiß mit 10 Spielfeldern als Geräuschvorbelastung berücksichtigt.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen stellt sich die Geräuschsituation in der Nachbarschaft wie folgt dar:

Sportanlagen

Durch eine Nutzung der vorhandenen Tennisplätze nach dem im Gutachten beschriebenen Umfang (durchgehende Nutzung aller Plätze) ergibt sich im Bereich der von den Geräuschen der betrachteten Sportanlagen am stärksten betroffenen Wohnbebauung - im nördlich benachbarten Reinen Wohngebiet (WR) eine Geräuschvorbelastung von bis zu 43 dB(A). Damit wird der gem. der 18. BImSchV – der Sportanlagenlärmschutzverordnung - maßgebliche Immissionsrichtwert „innerhalb der Ruhezeit“ von 45 dB(A) um rd. 2 dB(A) oder mehr unterschritten. Die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes „außerhalb der Ruhezeit“ beträgt entsprechend mindestens 7 dB(A).

Unter Berücksichtigung dieser möglichen Geräuschvorbelastung zzgl. der Geräuschimmissionen durch eine Nutzung der betrachteten Sportanlagen nach dem im Gutachten beschriebenen Umfang können die für die betrachteten benachbarten schutzwürdigen Nutzungen gemäß 18. BImSchV maßgeblichen Immissionsrichtwerte „außerhalb“ und „innerhalb“ der Ruhezeiten in der Summe bei den am stärksten betroffenen benachbarten Wohnnutzungen gerade erreicht werden.

Hierzu ist anzumerken, dass sich durch Reflexionseinflüsse an der geplanten Bebauung der „Zukunftsmeile“ für die von den Sportgeräuschen am stärksten betroffenen vorhandene Wohnbebauung am Fürstenweg gegenüber einer „freien Schallausbreitung“ ohne die Bebauung der „Zukunftsmeile“ Pegelerhöhungen bis zu rd. 0,5 dB(A) möglich sind. An anderen Immissionsorten wiederum sind durch die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper des Forschungskomplexes Pegelminderungen um rd. 4 dB(A) bis 9 dB(A) zu erwarten.

Die schalltechnisch ungünstigste Situation ist unter Beachtung der vorliegenden Rechenergebnisse an Sonn- und Feiertagen bei einem Fußballpunktspielbetrieb außerhalb der Ruhezeit zu erwarten. In diesem Fall ergibt sich für den maßgeblichen Immissionspunkt eine Belastung bis zu rd. 48 dB(A), d.h. der hier maßgebliche Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) wird hier um rd. 2 dB(A) unterschritten.

Parallel dazu wird in diesem Fall der Immissionsrichtwert für Mischgebiete - anzuwenden für den Bereich „Zukunftsmeile“ - mit 60 dB(A) um rd. 5 dB(A) unterschritten.

Pegelbestimmend sind dabei die Geräusche von den betrachteten Spielfeldern; die Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Vereinsheims, der Terrasse sowie von den Parkplätzen sind demgegenüber von untergeordneter Bedeutung.

Unter der Annahme, dass die betrachteten Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen 4 Stunden oder mehr genutzt werden, ist ein regelmäßiger Fußballpunktspielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten (z.B. Sonn- und Feiertags in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr) grundsätzlich auszuschließen, da anderenfalls eine Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel verursacht wird. Für den Fall, dass durch organisatorische Maßnahmen eine Nutzung der Sport-

und Freizeitanlagen auf weniger als 4 Stunden begrenzt werden kann, wäre die Durchführung eines Fußballpunktspiels mit rd. 100 Zuschauern auf dem A-Platz möglich, ohne eine Richtwertüberschreitung zu verursachen.

Bei der Durchführung eines **Fußballtrainingsbetriebes** innerhalb der Ruhezeiten kann eine Unterschreitung der jeweils maßgeblichen Bezugspegel vorausgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass in dieser Beurteilungszeit keine „Quernutzung“ der Spielfelder – doppelte Belegung der Spielfelder - erfolgt. „Außerhalb der Ruhezeiten“ kann eine Überschreitung des jeweils maßgebenden Immissionsrichtwertes auch dann noch ausgeschlossen werden, wenn die Großspielfelder doppelt belegt werden.

Diese Pegel treffen auch für die geplanten, schutzwürdigen Nutzungen der „Zukunftsmile“ zu. Unabhängig hiervon kann nach den Ergebnissen überschlägiger Berechnungen eine Überschreitung der Bezugspegel durch mögliche Maximalpegel (Pfeife, Rufen etc.) ausgeschlossen werden. Ebenfalls können voraussichtlich die bei der Durchführung von Fußballturnieren oder vergleichbaren Veranstaltungen mit größeren Zuschauerzahlen maßgeblichen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“ eingehalten werden. In diesem Fall sind ggf. Einschränkungen für den Betrieb von Lautsprecheranlagen erforderlich.

Bezüglich der geplanten Nutzung des Vereinsheims zur Durchführung einer Veranstaltung mit elektroakustisch verstärkter Musik ist festzustellen, dass mit einem Beurteilungspegel „Innen“ von $Lr = 96 \text{ dB(A)}$ und unter Beachtung der in Abschnitt 4 zugrunde gelegten Randbedingungen sowie einer zeitgleichen Nutzung des Parkplatzes der für Reine Wohngebiete in der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr, Beurteilung der „ungünstigsten Nachtstunde“) maßgebliche Immissionsrichtwert (18. BImSchV bzw. TA Lärm) von WR-Gebiet: $IRW(\text{nachts}) = 35 \text{ dB(A)}$ im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarwohnbebauung um rd. 1 dB(A) oder mehr unterschritten wird. Dabei wurde vorausgesetzt, dass in dieser Beurteilungszeit Türen und Fenster während der Durchführung derartiger Veranstaltungen geschlossen sind.

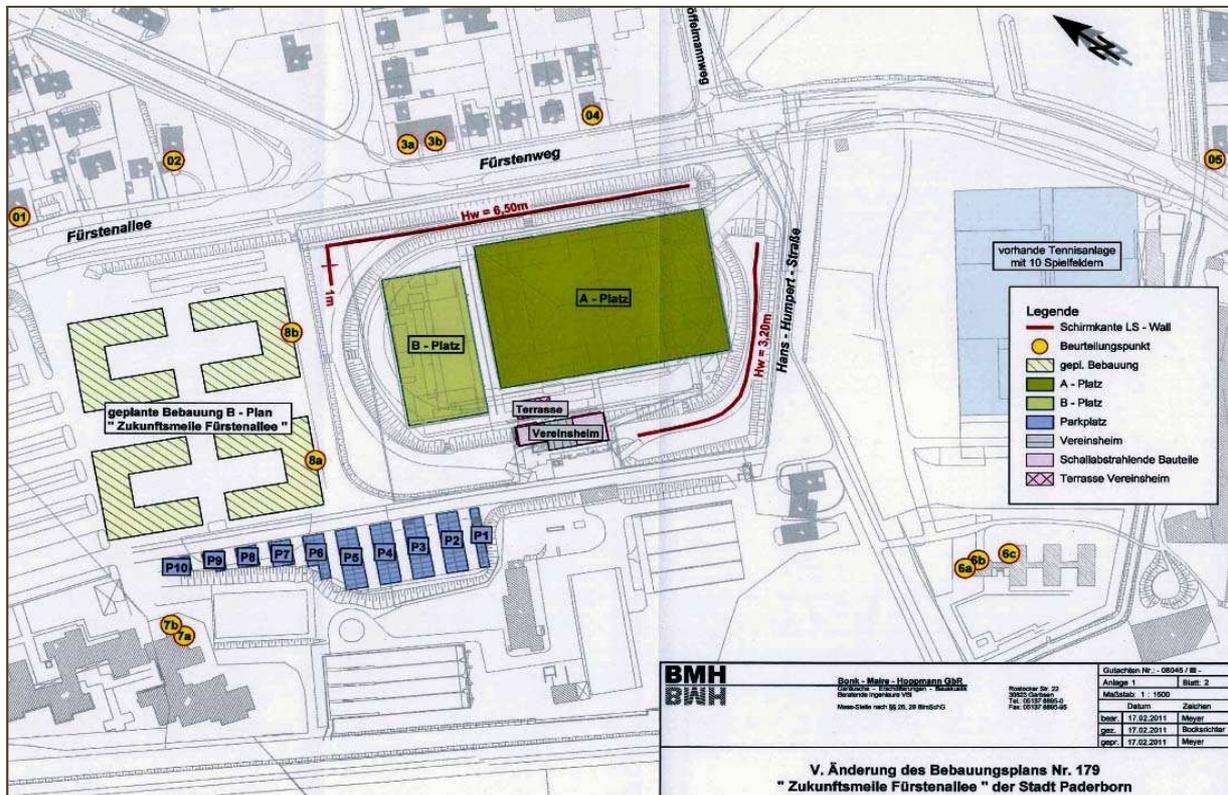


Bild 22 Schalluntersuchung Inselbadstadion

Für die geplante Bebauung der „Zukunftsmühle“ ergibt sich in der Nachtzeit eine Immissionsbelastung (Vereinsheim zzgl. Parkplatz) von rd. 41 dB(A). Damit wird der hier zu beachtende Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) um rd. 4 dB(A) oder mehr unterschritten. Sicherzustellen ist jedoch, dass bei Abluftanlagen im Dachbereich des geplanten Vereinsheims ein Schalleistungspegel von maximal LWA = 80 dB(A) als Garantiewert eingehalten wird.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung ist im Wesentlichen identisch mit der entsprechenden Untersuchung zur Stadionmodernisierung. Die darin enthaltenen Auflagen sind Bestandteil der Baugenehmigung zur Modifizierung der Sportanlage.

Straßenverkehrslärm

Da der geplante Bau der Erschließungsstraße einen „Neubau“ darstellt, wird für die betroffene Nachbarbebauung ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst, wenn eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gem. § 2 (1) der 16. BImSchV, der Verkehrslärmschutzverordnung, vorliegt.

Das Gutachten belegt, dass die von der geplanten Erschließungsstraße verursachten Straßenverkehrslärmimmissionen im Bereich der Nordost- und Nordwest-Fassaden des am stärksten betroffenen Wohngebäudes Hans-Humpert-Straße Nr. 53 den Immissionsgrenzwert für gemischte Bauflächen im Prognosefall um mindestens 9 dB(A) unterschreiten, so dass dort durch den Bau der Erschließungsstraße gem. 16. BImSchV kein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird.

Bezüglich des geplanten Ausbaus des Knotenpunkts Fürstenweg/Löffelmannweg/Hans-Humpert-Straße kommt für die betroffene Nachbarbebauung Lärmschutz nur in Frage, wenn durch die Baumaßnahmen gem. § 1 (2) Nr. 2 der 16. BImSchV eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen ausgelöst wird und der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert gem. § 2 (1) dieser Rechtsverordnung überschritten wird.

Hierzu ist aus dem Gutachten zu entnehmen, dass durch den geplanten Ausbau des Knotenpunkts selbst im Bereich der dadurch am stärksten betroffenen Objekte keine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen - i.S. der Regelungen der 16. BImSchV (Pegelerhöhung um mehr als 2,1 dB(A)) - hervorgerufen wird.

Demgemäß ergibt sich weder durch den Neubau der Erschließungsstraße noch durch den Ausbau des Knotenpunkts Fürstenweg / Löffelmannweg/ Hans-Humpert-Straße nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV ein Anspruch auf Lärmschutz.

Die Schallsituation des Parkplatzgeländes b.i.b. ist nicht Gegenstand der vorliegenden Betrachtung, da es sich um eine Bestandssituation mit bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung handelt. Die unter der lfd. Nr. 6.1 aufgezeigten Erweiterungen, einschließlich der optionalen Stellplätze in einem Gebäudeteil an der Fürstenallee bedürfen entsprechender Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren. Dies betrifft auch ggf. alternativer Zufahrtssituationen.

11. Altlasten/Trümmerschutt/Bodenmanagement

Die Geländemodellierung des Inselbadstadions erfolgte in den frühen 50iger Jahren - wie an mehreren anderen Stellen der Stadt - mit Trümmerschutt aus den zerstörten Innenstadtbereichen. Wie auch bei der Anlage der Paderkampfbahn wurde das Material sowohl unter den Spielfeldflächen wie auch in den Randbereichen eingebracht.

In Vorbereitung einer geplanten Umgestaltung der Stadionanlage wurde deshalb im Jahr 2004 das Büro Kerth & Lampe mit einer Bewertung möglicher Schadstoffgehalte des Trümmerschuttmaterials beauftragt. Zusätzlich wurden zur abfalltechnischen Deklaration aktuell weitere Schürfe und chemische Analysen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Analysen zeigten, dass die Werte für RCL 1 (Ersatzbaustoffe in wasserwirtschaftlich besserer Qualität) gemäß Verwertererlass sicher eingehalten werden. Einzig beim Parameter PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) lagen im Feststoff grenzwertige Gehalte zwischen 5,63 und 21,40 mg/kg vor, die evaluierbaren Anteile liegen jedoch mit max. 0,57 pg/l deutlich unter dem Grenzwert von 5 pg/l. Die Ergebnisse der vorlaufenden Deklaration des Trümmerschuttes wurden im Vorfeld der Stadionplanung in einer separaten Stellungnahme zusammenfassend bewertet und dem Kreis Paderborn als Untere Abfallbehörde mit Schreiben vom 27. April 2009 übermittelt. Demnach kann das Material in der augenblicklichen Lagerform unverändert bleiben. Bei größeren Umgestaltungsmaßnahmen kann der Trümmerschutt jedoch vor Ort nicht anforderungsgerecht verwendet werden und muss zur Entsorgung abgefahren werden. Hierzu ist die Boden- und Bauschuttdeponie Atlas vorgesehen.

Die Realisierung des Forschungskomplexes erfordert Erdbewegungen in vergleichsweise großem Umfang. Da aus funktionellen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten die Nullebene der neuen Anlagen auf dem Niveau des I. Bauabschnitts ausgeführt wird, letztlich aber auch zur Reduzierung der Gründungskosten, soll das bislang höher gelegene Sportgelände in mehreren Bauabschnitten abgetragen werden.

In der damaligen ersten Planung der größeren Sportanlage, die später verworfen wurde, lag die Menge des zu entsorgenden Trümmerschuttes bei ca. 15.000 m³. Zur vollständigen Realisierung des Forschungskomplexes sind in der Endausbaustufe Erdbewegungen in der Größenordnung von ca. 60.000 m³ zu erwarten, die jedoch voraussichtlich in mehreren Teilabschnitten anfallen. Somit wird die Depotkapazität nicht in einem Zug mit dem Material beaufschlagt.

Auch die Umgestaltung des Inselbadstadions erfordert zum Teil Erdbewegungen. Da die neuen Spielflächen einen größeren Raum einnehmen, wird es erforderlich, den Kopf des nord-östlichen Walles etwas abzutragen und in der Ausformung anzupassen.

Der Oberboden des abzutragenden Stadionwalles sowie die Rasentragschicht des bestehenden Rasenplatzes werden separat aufgenommen und weitestgehend auf dem Gelände der Sportanlage zur Andeckung späterer Vegetationsflächen eingesetzt. Die geplante Höhenlage der neuen Sportplätze erfordert keine flächige Abtragung und Umlagerung des darunter befindlichen Trümmerschuttes.

Im Rahmen aktueller Baumaßnahmen an den neuen Forschungseinrichtungen wurden im bisherigen Parkplatzbereich Restbauteile und Verunreinigungen einer früheren Betriebsstelle angetroffen. Die entsprechenden Flächen wurden unter Beteiligung des Fachbereichs Abfallwirtschaft und Bodenschutz beim Kreis Paderborn fachgerecht bereinigt.

Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Zu Natur- und Bodendenkmalen liegen keine Informationen vor.

13. Handelsausschluss

Entsprechend den unter der lfd. Nr. 1 beschriebenen Nutzungszielen dienen die Modifizierungen der Festsetzungen vorrangig der sportlichen Nutzung sowie einer Ansiedlung von hochschulbezogenen Forschungseinrichtungen. Einzelhandel soll deshalb mit Ausnahme der Hauptnutzung dienendem Handel wie Fachbuchhandlungen, Schreibwaren, EDV-Artikel mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche nicht Bestandteil werden.

Mit der getroffenen Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m² sind Nutzungskonflikte mit Blick auf die "Zentralen Versorgungsbereiche" und die nur in diesen Versorgungsbereichen zulässigen und zu konzentrierenden "zentrenrelevanten Sortimenten" nicht gegeben. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn² ist unter Punkt 6.1 "Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung" im Grundsatz 2 herausgestellt, dass "...Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment... zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Paderborns zulässig sein (sollen), um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern...".

14. Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtkomplex des Bebauungsplanes gliedert sich in die Nutzungsbereiche:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“
- Versorgungsfläche
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Bildung, Forschung & Entwicklung, Kultur und Verwaltung“
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 11 Absatz 1 BauNVO sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete festzusetzen. Dabei sind nach Abs. 2 dieser Verordnung Zweckbestimmung und Art der Nutzung festzusetzen. Weiterhin können es besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen, dass im Bebauungsplan nur bestimmte Arten baulich zulässig sind. Deshalb werden im Bebauungsplan sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

Sondergebiet¹ (SO¹), Sondergebiet² (SO²), Sondergebiet^{1W} (SO^{1W}) und Sondergebiet^P (SO^P)

Zulässig sind in diesen Sondergebieten:

- Bildung, Forschung & Entwicklung, Kultur und Verwaltung
- Fachbuchhandlungen, Schreibwaren, EDV-Artikel bis 100 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Sondergebiet zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen die den Institutsnutzungen zugeordnet und in den Baukörper integriert sind.

² Junker und Kruse Stadtforschung (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn – strategisch-konzeptioneller Teil – Endbericht; Dortmund; September 2008

Ausnahmsweise zulässig sind:

- im Sondergebiet¹ (SO¹) Stellplätze in der Erdgeschossenebene (Parkplatzebene) der vorderen Bauzeile parallel zur Fürstenallee
- im Sondergebiet^P (SO^P) Stellplätze im gesamten Baukörper
- im Sondergebiet^{1W} (SO^{1W}) Anlagen für studentisches Wohnen
- die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Sondergebiet^{PP} (SO^{PP}) - Sonstiges Sondergebiet gem.§ 11 Abs. 3 BauNVO:

Zulässig ist die Errichtung einer Sammelparkanlage gem. § 9 Nr. 22 BauGB als „Gemeinschaftsanlage“ nach § 51 Abs. 3 BauO NRW „Stellplätze und Garagen“. Diese Anlage steht vorrangig dem begrenzten Kreis des Sondergebietes² (SO²) und des Sportplatzes Inselbadstadion zur Nutzung zur Verfügung. Entsprechende Kapazitätsreserven vorausgesetzt, können auch Stellplätze für das Sondergebiet¹ (SO¹) bzw. Sondergebiet^{1W} (SO^{1W}) angelegt werden. Die Flächenzuordnung und das Bruchteilseigentum regeln separate Verträge.

Versorgungsfläche

Mit der übergeordneten Bezeichnung „Versorgungsfläche“ und dem Planzeichen Nr. 7 der Planzeichenverordnung wird der Bereich der heutigen Regenwasserbehandlungsanlage einschließlich seiner Funktionsgebäude festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB „Versorgungsfläche“ sind Pumpwerke und Betriebshöfe von Versorgungsunternehmen zulässig. Dies ermöglicht den Umbau der heutigen Skaterfläche als Serviceanlage des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Beseitigung von Abwasser“ ist zulässig die Regenwasserbehandlung, das Pumpwerk zum Zentralkläwerk sowie die biologischen Bodenfilter.

Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und gemäß Punkt 9 der PlanzV mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Zulässig ist der Ausbau einer innerstädtischen Sportanlage mit zwei Spielfeldern und ergänzenden Einrichtungen. Weiterhin ist zur Errichtung eines Funktionsgebäudes innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Bauzone dargestellt. Die Bebauung ist auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

14.2 Bauzonen (§ 23 BauNVO)

Die Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen orientiert sich mit Ausnahme des Bestandes grundsätzlich an der Entwurfsidee aus der Rahmenplanung, die eine zweizeilige Anordnung von Institutsgebäuden mit quadratischem Grundriss vorsah. Von diesem Prinzip wird an zwei Stellen wie folgt abgewichen:

Zum einen wird, wie bereits unter der lfd. Nr. 5 beschrieben, für die rückwärtige Gebäudereihe im Bereich des südlichen Erweiterungsgeländes (BA 2) den Wünschen der Universität entsprochen, für ein spezielles Projekt einen langgestreckten Funktionsbaukörper anzuord-

nen. Durch die Ausbildung von jeweils höheren Kopfbauten wird jedoch der städtebaulichen Grundidee entsprochen.

Die quadratische Bauform ist künftig auch für das Hauptbaufenster auf dem heutigen Parkplatzgelände an der Fürstenallee vorgesehen. In Abstimmung mit der Geschäftsleitung des b.i.b. wird dieses Gebäude durch beidseitige Anbauten ergänzt, die jedoch in der Bauhöhe niedriger ausgeführt werden. Die Ausbildung des Hauptbaukörpers analog der städtebaulichen Grundidee ist durch Festsetzung von Baulinien an den raumbestimmenden Kanten sichergestellt.

14.3 Maß der baulichen Nutzung/maximale Gebäudehöhe

Für die Grundstücksausnutzung in den festgesetzten Sondergebieten wird die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,8 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption, einer zweizeiligen Abfolge mehrerer Institutsgebäude werden für die Kubatur der einzelnen Baukörper Maximalhöhen bestimmt. Diese Festsetzung nimmt die Gestaltungsidee wechselnder Bauhöhen aus der NIXDORF-Planung auf und führt sie im neuen Komplex fort.

Dementsprechend wird im Bereich des b.i.b. International College die Möglichkeit gesichert, einen Teilbereich in gleicher Kubatur wie das HNF-Gebäude zu erweitern.

Die künftigen Gebäude wiederum orientieren sich in der Höhenentwicklung am bereits realisierten ersten Bauabschnitt des neuen Forschungszentrums, das viergeschossig ausgebildet wurde. Diese Höhenentwicklung wird auch für die Hauptbaukörper der weiteren Institutsgebäude übernommen. Die Idee aus dem bisherigen Entwurf, baurechtlich zwei weitere Geschosse zuzulassen, wurde nach einer Visualisierung des Straßenraumes der Fürstenallee und aufgrund der erforderlichen Abstandflächen der Gebäude untereinander aufgegeben. Die einzelnen Höhenentwicklungen sind in der nachfolgenden Tabelle detailliert dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen wird auf die Festsetzung einer Geschosshöhe mangels eindeutiger Bezugshöhe verzichtet. Die zulässigen Gebäudehöhen werden deshalb auf das einheitliche Beurteilungsmaß der NN-Höhe bezogen. Um den vielfältigen Besonderheiten eines Forschungskomplexes Rechnung zu tragen, ist im Ausnahmefall eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u. ä. um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² je Gebäude. Als Dachausführung ist in allen SO-Gebieten Flachdach vorgeschrieben.

Gebäudehöhen Zukunftsmeile		NN	Geschoss-H.	GH. min.	GH. max.
HNF und b.i.b. Aufstockung					
	OKF Untergeschoss	104,25 ü.NN			
1	OK Untergeschoss	109,00 ü.NN	4,75 m		
2	OK Erdgeschoss	115,00 ü.NN	6,00 m		
3	OK Geschoss 1	119,25 ü.NN	4,25 m		
4	OK Geschoss 2	123,50 ü.NN	4,25 m		
5	OK Geschoss 3	127,75 ü.NN	4,25 m		
6	OK Staffelgeschoss	132,00 ü.NN	4,25 m		
	Gesamthöhe		27,75 m		max 132,00

b.i.b.-Bestand		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	104,25 ü.NN		
	OK Untergeschoss	109,00 ü.NN	4,75 m	
	OK Ergeschoss	114,50 ü.NN	5,50 m	
	Gesamthöhe		10,25 m	max 115,00
Zukunftsmeile Bauabschnitt 1		NN	Geschoss-H.	
	OK Niveau Parkplatz + Sicherheit	105,00 ü.NN		
1	OK Boulevardebene	109,00 ü.NN	4,00 m	
2	OK Geschoss 1	112,69 ü.NN	3,69 m	
3	OK Geschoss 2	115,87 ü.NN	3,18 m	Normalgeschoss
4	OK Geschoss = OK-Dach	119,60 ü.NN	3,73 m	Oberstes Geschoss incl. Dachhaut
	Gesamthöhe		14,60 m	120,00 ü.NN
b.i.b.-vordere Zeile zentraler Kubus		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	105,00 ü.NN	Oberkante bestehender Parkplatz + 10 cm Sicherheit. Über HQ100	
1	OK Basement Niveau Parkplatz	109,00 ü.NN	4,00 m	Normalgeschoss
2	OK Erdgeschoss	112,70 ü.NN	3,70 m	Erdgeschoss aus Sicht Fürstenallee
3	OK Geschoss 2	116,20 ü.NN	3,50 m	Normalgeschoss
4	OK Geschoss = OK-Dach	120,10 ü.NN	3,90 m	Normalgeschoss plus Dachhaut
	Gesamthöhe		15,10 m	120,00 ü.NN
b.i.b.-vordere Zeile seitliche Baukörper		NN	Geschoss-H.	
	OK Niveau Parkplatz + Sicherheit	105,00 ü.NN		
1	OK Ebene 1	108,50 ü.NN	3,50 m	
2	OK Geschoss = OK-Dach	112,23 ü.NN	3,73 m	Normalgeschoss plus Dachhaut
	Gesamthöhe		7,23 m	112,50 ü.NN
Zukunftsmeile Bauabschnitt II Kopfbau Nord		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	105,00 ü.NN		
1	OK Hohe Halle	113,00 ü.NN	8,00 m	min 117,00
2	Kran	115,00 ü.NN	2,00 m	
3	Dachkonstruktion	117,00 ü.NN	2,00 m	
	Option Geschoss 4	120,00 ü.NN	3,00 m	
	Gesamthöhe		15,00 m	123,00 ü.NN
Zukunftsmeile BA II Hallen		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	105,00 ü.NN		
1	Halle	111,00 ü.NN	6,00 m	
2	Kran	113,00 ü.NN	2,00 m	
3	Dachkonstruktion	115,00 ü.NN	2,00 m	incl. Dach min 113,00
4	Option Geschoss 2	118,00 ü.NN	3,00 m	
	Gesamthöhe		13,00 m	max 120,00
Zukunftsmeile Bauabschnitt II Kopfbau Süd		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	105,00 ü.NN		
1	OK Basement/Boulevard-Süd	109,95 ü.NN	4,95 m	
2	OK Geschoss 2	113,13 ü.NN	3,18 m	
3	OK Geschoss 3	116,86 ü.NN	3,73 m	incl. Dach min 117,00
	OK Geschoss 4 Option	116,31 ü.NN	3,18 m	
	Gesamthöhe		15,04 m	max 123,00
Zukunftsmeile Basement zwischen BA III + IV		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	105,00 ü.NN		
1	OK Forum/Boulevard/Basemen	109,95 ü.NN	4,95	
	Gesamthöhe		4,95 m	max 109,95
Zukunftsmeile Bauabschnitt III + IV		NN	Geschoss-H.	
	OkF Basement	105,00 ü.NN		
1	OK Basement	109,95 ü.NN	4,95 m	OK Basement = OK Boulevard
2	OK Geschoss 1	113,65 ü.NN	3,70 m	Erdgeschoss aus Sicht Fürstenallee
3	OK Geschoss 2	117,15 ü.NN	3,50 m	Normalgeschoss
4	OK Geschoss 3	121,05 ü.NN	3,90 m	Normalgeschoss plus Dachhaut
	Gesamthöhe		16,05 m	max 123,00

Zukunftsmeile	Höhe Parkpalette	NN	Geschoss-H.			
1	OKF Erdgeschoss	109,80				
2	OKF Geschoss 1	112,60	2,80			
3	OKF Geschoss 2	115,40	2,80			
4	OKF Geschoss 3	118,20	2,80			
5	OKF Geschoss 4	121,00	2,8			
6	OKF Geschoss 4	123,80	2,8			
7	OK Halbggeschoss 5/2	125,40	1,60			
	Brüstung	126,50	1,10			
	Gesamthöhe		16,70			max 126,50

14.4 Bauweise gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Um eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Baumaßnahmen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

Diese Bauweise wird im Bebauungsplan als „besondere Bauweise“ (b) bezeichnet.

14.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Pflanzstandorten möglich sind. Im Bereich der heutigen Zufahrtsstraße des b.i.b. die künftig Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche werden soll sowie in dem verbindenden Straßenstück in Richtung Inselbadstadion ist eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt. Dies eröffnet die Widmung als Verkehrsberuhigter Bereich sowie den entsprechenden Ausbau ohne spezielle Gehwege.

14.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

Bindeglied der zweizeiligen Städtebaulichen Bebauungsstruktur ist eine durchlaufende, zentrale Erschließungsachse, der „Boulevard Zukunftsmeile“. Im bereits realisierten ersten Bauabschnitt des Forschungskomplexes wird diese Konzeption bis an das heutige Stadionareal geführt als durchgehende Verbindung zu künftigen Bauabschnitten des Hochschulkomplexes und darüber hinaus Richtung Innenstadt. Dem Nutzungsziel entsprechend ist diese Wegeverbindung im Bebauungsplan als „Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche“ festgesetzt.

Dieser in Hochlage geführte Boulevard soll auch zwischen den Bauabschnitten BA 2 bzw. BA 3+4 seine Fortsetzung finden. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer Weiterführung des südlichen Teilstücks des Boulevards. Ganz gleich, in welcher Position der südlich „Steg“ weitergeführt wird, in jedem Fall ist eine Verbindung zwischen der vorderen und hinteren Gebäudezeile auf Boulevardebene erforderlich, um beide Bereiche funktionell zu erschließen. Siehe hierzu auch Ausführung unter der lfd. Nr. 5.1

15. Konzept der Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

15.1 Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

Im Baugenehmigungsverfahren ist für alle Baumaßnahmen ein Begrünungsplan vorzulegen. Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind, soweit straßenseitig angeordnet, mindestens 1,80 m hoch einzugrünen.

15.2 Außenwerbung gem. § 86 BauO NRW

Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Eigenwerbung der institutsbezogenen Einrichtungen zulässig. Sie sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

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

Anlagen der Fremdwerbung sind grundsätzlich ausgeschlossen.

16. Belange von Natur und Landschaft

Die Grünordnungsbelange innerhalb des zurzeit umgestalteten Sportareals wurden im Rahmen der Entwurfs- und Bauantragsplanung mit dem zuständigen Amt für Umweltschutz und Grünflächen abgestimmt. Für diesen Bereich übernimmt der Bebauungsplan die zum heutigen Zeitpunkt bekannten Pflanz- und Erhaltungsgebote aus den Bauantragsunterlagen.

Im öffentlichen Verkehrsraum werden alle Bäume, die nicht durch die Umgestaltung der Straßen betroffen sind, ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot belegt. Lücken der Alleebepflanzung werden durch entsprechende Pflanzgebote geschlossen. Die im Plan dargestellten Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Darstellungen, die den Bestand oder die Ausbildung straßenbegleitender Grünflächen symbolisieren. Die endgültige Ausbauf orm bleibt der verkehrstechnischen Detailplanung vorbehalten.

Neu in den Bebauungsplan aufgenommen wird ein gewässerbegleitender Grünkorridor unmittelbar östlich des Paderlaufs. Er vernetzt die im Ursprungs-Bebauungsplan auf der Dreiecksfläche östlich der Pader und unmittelbar an der Hans-Humpert-Straße dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine ebenfalls bestehende öffentliche Grünfläche hinter dem b.i.b und HNF.

Im Weiteren wird auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Betrachtung hingewiesen.

16.1 Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB) Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Bei der Betrachtung eines möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes für Hochschuleinrichtungen ist die künftige Flächen-

nutzung der Bestandsituation gegenüber zu stellen. Dabei sind vorab die Bestandsflächen zu benennen, für die grundsätzlich kein Kompensationsbedarf besteht:

- Sportanlage Inselbadstadion einschließlich Umwallung
- Innenerschließung Inselbadstadion einschließlich der Stellplätze
- Erweiterung Versorgungsfläche: dies umfasst die bereits versiegelte Fläche der früheren Skaterbahn
- Bebautes bzw. als Parkplatz genutztes Gelände des b.i.b. International College und des I. Bauabschnitts der Zukunftsmeile Fürstenallee

Mit einer neuen Nutzung belegt wird die Sonderbaufläche für Hochschuleinrichtungen auf Teilflächen des ehemaligen Inselbadstadions. Dabei ist bei der Beurteilung eines möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft festzustellen, dass ein erstmaliger und damit zu kompensierender Eingriff lediglich auf der im bisherigen Bebauungsplan als Wald dargestellten begrünten Fläche stattfindet.

Eine bauliche Nutzung des Geländes des ehemaligen Stadiontrainingsplatzes stellt keinen erstmaligen Eingriff in den Landschaftsraum dar, da der Sportplatz einschließlich der Sprunggruben und der Umfassungswege seit über 50 Jahren befestigt war. Hier hat bereits eine „Kompensation“ in Form der fachgerechten Entsorgung der Spielfeldabdeckung stattgefunden, die in dem erheblich verunreinigten Material „Marsberger Kieselrot“ ausgeführt war. Es verbleibt als ausgleichspflichtige Fläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wald ausgewiesene Bereich entlang der Grenze zum b.i.b. in einer tatsächlich bewachsenen Fläche von 3300 m².

16.2 Waldumwandlung - Ersatzaufforstung (§ 39 Landesforstgesetz, LFoG)

Jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf nach § 39 des Landesforstgesetzes NRW (LFoG) der Genehmigung durch die Forstbehörde. Diese wird parallel zum laufenden Änderungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt.

Als Ersatzfläche für die Beseitigung von Wald im Bebauungsplan 179 V. Änderung „Zukunftsmeile Fürstenallee“ ist eine gleichgroße Teilfläche der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Sande, Flur 6, Flurstück 8 zugeordnet. Die augenblicklich noch beackerte Fläche steht ab Ende 2012 zur Verfügung. Siehe hierzu Bilder 23 und 24

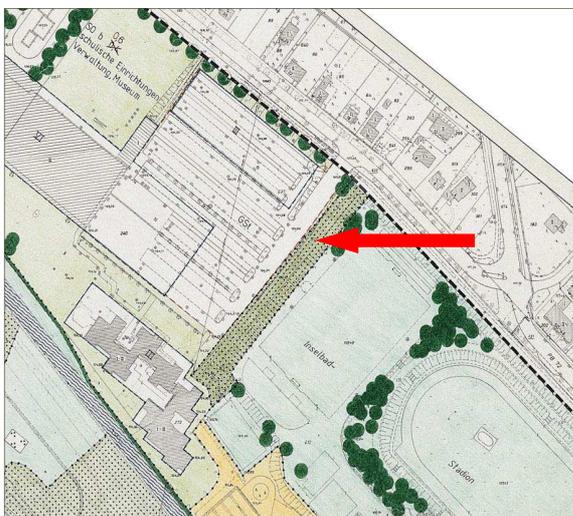


Bild 23 Eingriffsfläche - Waldaufgabe



Als Ersatzfläche für die Beseitigung von Wald im B.-Plan 179 V. Ä. wird eine gleichgroße Teilfläche der Ausgleichsfläche Gemarkung Sande, Flur 6, Flurstück 8 zugeordnet.

Bild 24 Neuaufforstung Gemarkung Sande

17 Festsetzungen zur Entwässerung Regenwasserableitung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Hiervon ausgenommen ist das grün markierte Gelände des Inselbadstadions. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn

18. Hinweise/Sonstiges

18.1 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

18.2 Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittlräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

18.3 Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW und § 1 (2) FSHG). Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) zu erstellen ist.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

18.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über

Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

18.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß der artenschutzrechtlichen sind folgende Maßnahmen durch Aufnahme in die Grundstückskaufverträge bzw. die Baugenehmigung zu beachten:

- Die Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten ist auf den Zeitraum November bis Februar beschränkt. Die Arbeiten dürfen nur in Begleitung einer Fachkraft für Fledermausschutz erfolgen. Höhlenbäume sind auf eventuell überwinternde Individuen zu untersuchen, angetroffene Tiere sind u.U. umzusiedeln.
- Zum Erhalt potentieller Quartierstandorte sind Minderungsmaßnahmen erforderlich: Bei den Fäll- und Rodungsarbeiten gewonnene geeignete Stammabschnitte (Länge ca. 0,5 – 1,2 m/ ca. 5-6 Stck.) mit Höhlungen sind im benachbarten Gehölzbereich als Totholz an Bäumen zu fixieren. Die Durchführung erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit den Fäll- und Rodungsarbeiten.
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel (insbes. Gehölzbrüter) im Verlauf der Bebauungsentwicklung, insbesondere im Bereich der Sportanlagen.
- Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

19. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Der im Auftrag des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen vom Büro Gasse, Schumacher und Schramm erstellte Umweltbericht ist mit der artenschutzrechtlichen Betrachtung als separates Dokument Teil dieser Städtebaulichen Begründung.

Die Untersuchung wurde vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen am 03.11.2011 geprüft mit folgendem Prüfvermerk:

Ergebnis des Umweltberichts und der Umweltprüfung

Die im Zusammenhang mit der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Zukunftsmeile Fürstenallee“ prognostizierten Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter durch die modifizierten Plandarstellungen lassen keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation erwarten. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Festsetzungen und Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts tolerierbar.

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen festgesetzten Nutzungen wird hiermit durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen festgestellt.

20. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 179 V. Änderung „Zukunftsmeile Fürstenallee“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Verfahren beigelegt sind eine Begründung, der Umweltbericht, die artenschutzrechtliche Betrachtung, beide erstellt vom Büro

Gasse, Schumacher und Schramm sowie schalltechnische Untersuchungen der beratenden Ingenieure Bonk-Maire-Hoppmann.

21. Gesamtabwägung

In den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich der ehemalige Hauptsitz der NIXDORF-Computer AG an der Paderborner Fürstenallee zu einem Forschungs-, Bildungs- und Museumkomplex mit landesweiter Bedeutung. Basierend auf einer Konzeption und Initiative der Universität Paderborn erarbeitete das Stadtplanungsamt bereits 2007 einen städtebaulichen Entwurf zur Ausbildung eines zukunftsweisenden Forschungs- und Entwicklungsclusters in Ostwestfalen-Lippe.

Zu den Zielen dieses Projektes äußert sich das beteiligte Kompetenznetzwerk OWL-Mechatronik wie folgt: „Die Wirtschaft liefert die Fragestellungen, die Hochschulen stellen ihr interdisziplinäres Wissen in den Dienst der Projektrealisierung. So können auch kleine Unternehmen Spitzenprodukte entwickeln und ihre Wettbewerbsfähigkeit sichern. Dies ist der Ort für Unternehmen, schnell und unkompliziert kompetente Lösungen für ihre spezifischen Fragestellungen zu erhalten.“

Mit der Idee, Entwicklungspartnerschaften in der Region zu unterstützen und ein Netzwerk zu anderen Forschungsclustern in Deutschland und Europa aufzubauen, wird somit der vorhandene Forschungsbereich ergänzt und damit eine weitere universitärer Komplex in den Innenstadtbereich integriert. Vorläufige Zielsetzung ist der Ausbau von bis zu vier Bauabschnitten. Nach Übergabe eines ersten Bauabschnitts im Herbst 2011 sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Entwicklungen geschaffen werden.

Voruntersuchungen und Gutachten zum Planentwurf sowie eine Vielzahl von Beratungen im Zuge der Modernisierung der benachbarten Sportstätten, letztlich aber auch die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bestätigen, dass sich das Nebeneinander von Forschung, Sport- und Naherholung in fußläufiger Entfernung zur Kernstadt problemlos realisieren lässt. Damit verbunden ist ein deutlicher Schritt zur Vitalisierung und Reurbanisierung der Kernstadt und einer gestiegenen Attraktivität des näheren Umfeldes.

Neben der Schaffung eines bautechnischen und gestalterischen Rahmens ist es wesentliche Aufgabe des vorliegenden Entwurfs, eine funktionsfähige Erschließung und eine jederzeit ausreichenden Parkraumlösung planungsrechtlich vorzubereiten. Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse stehen hierbei noch vertragliche Regelungen aus, die bis zur Rechtskraft des Planes abzuschließen sind. Hierbei ist herauszustellen, dass die diesbezügliche Zusammenarbeit mit dem b.i.b. e.V., zu guten und für alle Beteiligten akzeptablen Ergebnissen geführt hat. (Siehe hierzu lfd. Nr. 6.1)

Soweit vertragliche Regelungen Maßnahmen auf dem bisherigen Sportplatzareal betreffen können dies in den jeweiligen Kaufverträgen geregelt werden, da die Stadt Paderborn Eigentümer dieser Flächen ist.

Das Amt für Umweltschutz und Grünflächen bestätigt unter Bezug auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung, dass die Plandarstellungen keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation erwarten lassen. Zur erforderlichen Waldumwandlung in Form einer Ersatzpflanzung im Stadtteil Sande wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein entsprechendes Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde durchgeführt.

Auch im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes sind nach Aussage der beratenden Ingenieure Bonk - Maire – Hoppmann die durch den Bebauungsplan eröffneten Vorhaben einschließlich der Erschließung problemlos realisierbar.

Bezogen auf die Einhaltung der Nutzungszeiten und weiterer Besonderheiten des Sportbetriebs sind entsprechende Regelungen und Vorgaben bereits als Bestandteil in die Baugenehmigung aufgenommen worden. Somit ist gewährleistet, dass die Emissionen aus dem

Gebiet gegenüber den benachbarten Wohngebieten nicht zu einer Beeinträchtigung führen können.

Das Planungsziel ist damit erreicht.

III. MONITORING

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Dies gilt im vorliegenden Plan insbesondere für die Abfahrtsituation der künftigen Stellplätze, die ggf. durch verkehrsregelnde Maßnahmen korrigiert werden kann.

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

Aufgestellt:

Paderborn, 06. Februar 2012

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Brinkmann

Schultze