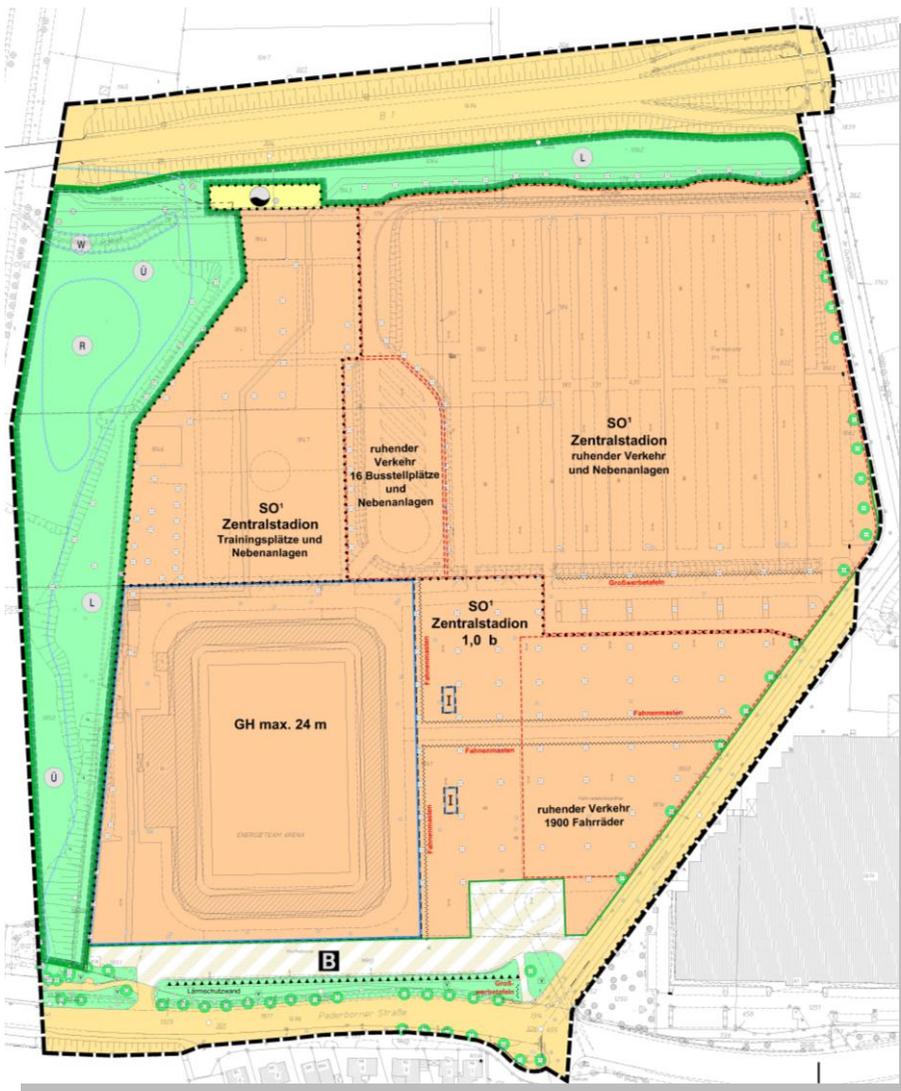


Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2012

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

- 4.1 Darstellung im Regionalplan
- 4.2 Darstellung im Landschaftsplan
 - 4.2.1 Ziele des Landschaftsplanes
 - 4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes
- 4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan
- 4.4 Biotope
- 4.5 Überschwemmungsgebiet

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

- 6.1 Städtebauliche Konzeption
- 6.2 Erschließung
- 6.3 Rad- und Fußwegverbindungen
- 6.4 ÖPNV-Anbindung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Baugrenzen
- 7.5 Stellplätze
- 7.6 Grünflächen
- 7.7 Straßenverkehrsflächen
- 7.8 Ver- und Entsorgung
- 7.9 Denkmale
- 7.10 Altlasten
- 7.11 Einzelhandel
- 7.12 Immissionsschutz
- 7.13 Erneuerbare Energien

8. Baugestalterische Festsetzungen

9. Umweltbelange

- 9.1 Umweltprüfung
- 9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9.3 Kompensationsmaßnahmen

- 10. Flächenbilanzierung
 - 11. Hinweise / Sonstiges
 - 12. Bestandteile des Bebauungsplanes
 - 13. Gesamtabwägung
- II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Nach eingehender Beratung hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 22.09.2011 den Beschluss zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 gefasst. Beschlossen wurde auch der Vorentwurf zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 16.04.2012 bis 11.05.2012 statt.

Am 26.07.2012 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Entwurf für die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.08.2012 bis 20.09.2012 statt.

2. Planungsanlass

Seit dem Jahre 2007 ist der Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. SN 260 sichert die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Zentralstadions sowie weitere hierfür notwendige Infrastrukturmaßnahmen.

Festgesetzt wurden im Bebauungsplan drei Bereiche mit Sondergebieten. Dabei wird ein Sondergebiet SO¹ als sonstiges Sondergebiet für ein Zentralstadion und sonstige sportliche Anlagen festgesetzt. Zulässig sind hier Sportanlagen, sonstige sportliche und gastronomische Einrichtungen sowie die für diese Nutzungen notwendigen ebenerdigen Stellplätze und/oder Parkhäuser. Zulässig sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter. Aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist jeglicher Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von Fanartikeln. Im Bereich der Sondergebiete SO² und SO³ ist die Errichtung von Parkhäusern auf max. zwei Ebenen und/oder ebenerdige Stellplatzanlagen zulässig. Betriebsbedingtes Wohnen ist ausgeschlossen.

Als Bauweise wird eine besondere Bauweise (b) geregelt, es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Im Jahre 2008 wurde das Stadion sowie die notwendigen Stellplätze fertiggestellt bzw. errichtet. Insgesamt wurden im Nahbereich des Stadions 2.840 Stellplätze errichtet sowie ein P+R-Platz am Heinz-Nixdorf-Ring mit 1.715 Stellplätzen gesichert, so dass insgesamt 4.555 Stellplätze zur Verfügung stehen. Seit der Saison 2008/2009 finden in der fertig gestellten Energie-Team-Arena die Heimspiele des SC Paderborn statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan - im Rahmen einer Klage von Anliegern - beim Verwaltungsgericht überprüft. Das Oberverwaltungsgericht in Münster hat in der Zwischenzeit die Klage abgewiesen und den Bebauungsplan in allen Belangen für gültig befunden.

Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 260 wurden im Jahre 2008 durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ überplant. Mit dem Bebauungsplan „Stadionallee“ wurden eine weitere verbesserte Verkehrsanbindung des Stadions gesichert sowie die östlich der Stadionallee befindlichen Bereiche als Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert.

Aktuelle Planung

Der Stadionbetreiber hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 beantragt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Aufstellen zusätzlicher Werbeflächen sowie die Errichtung von Fahnenmasten ermöglicht werden.

Im Bereich des Vorplatzes sollen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (Präsentationen, Floh- und Trödelmärkte etc.) geregelt werden.

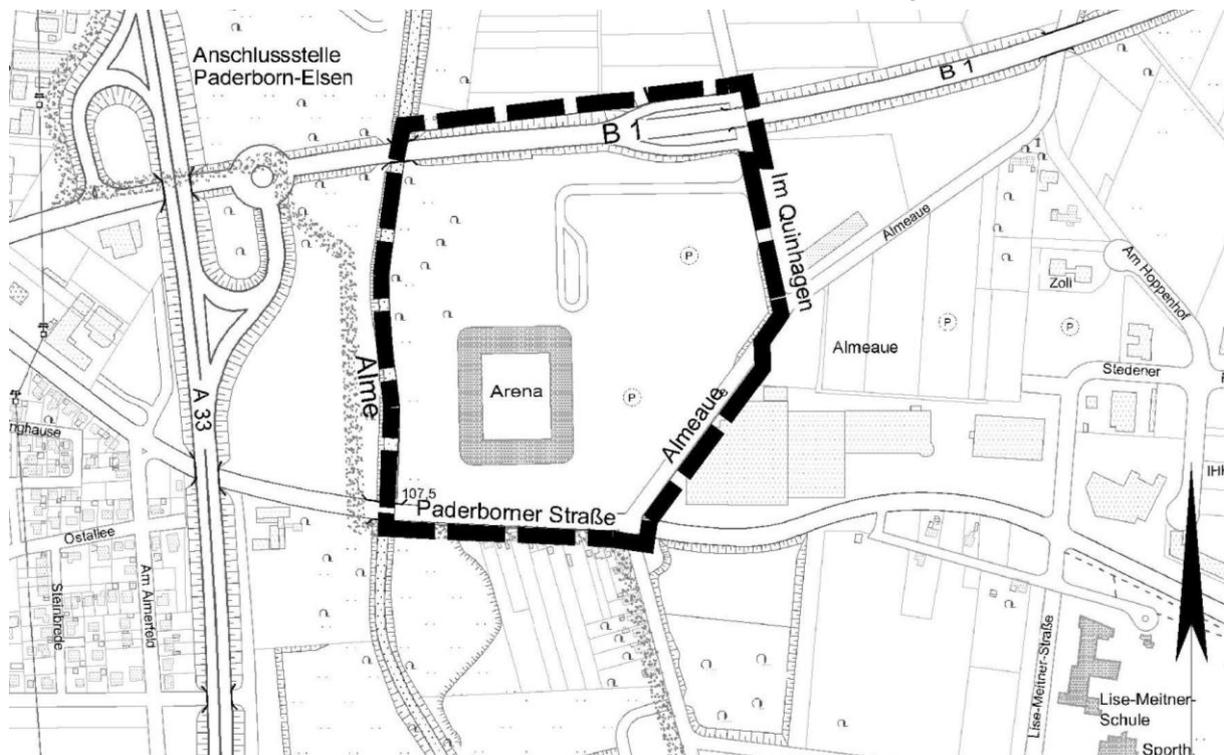
Ebenfalls werden die Zulassung von nicht sportlichen Veranstaltungen (z. B. Messen, Ausstellungen, Kongresse und Konzerte) im Bereich des Stadions und die Anlage von Trainingspielfeldern beantragt.

Im Nachgang wurde die beantragte Nutzung für Konzerte im Stadioninnenraum vom Antragsteller zurückgezogen. Mit der I. Änderung wird deshalb keineswegs die Nutzung des Stadioninnenraumes für Konzerte angestrebt. Auch wurde im weiteren Verfahren der Nutzungsantrag für Floh- und Trödelmärkte zurückgezogen.

Da der Bebauungsplan derzeit restriktive Regelungen zu Werbeanlagen beinhaltet sowie nur eine Nutzung für Fußballspiele zulässt, ist für die städtebaulich sinnvollen neu angedachten Nutzungen eine Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 18 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Alme, die Bundesstraße 1 sowie den Straßen Im Quinhagen, Almeaue und Paderborner Straße. Der Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil in der Flur 2 der Gemarkung Schloß Neuhaus. Teilbereiche der Straße Almeaue und Flächen im Kreuzungsbereich der Almeaue mit der Paderborner Straße befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Schloß Neuhaus.



Der Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 befindet sich nordwestlich der Kernstadt von Paderborn zwischen den einwohnerstärksten Stadtteilen Schloß Neu-

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“

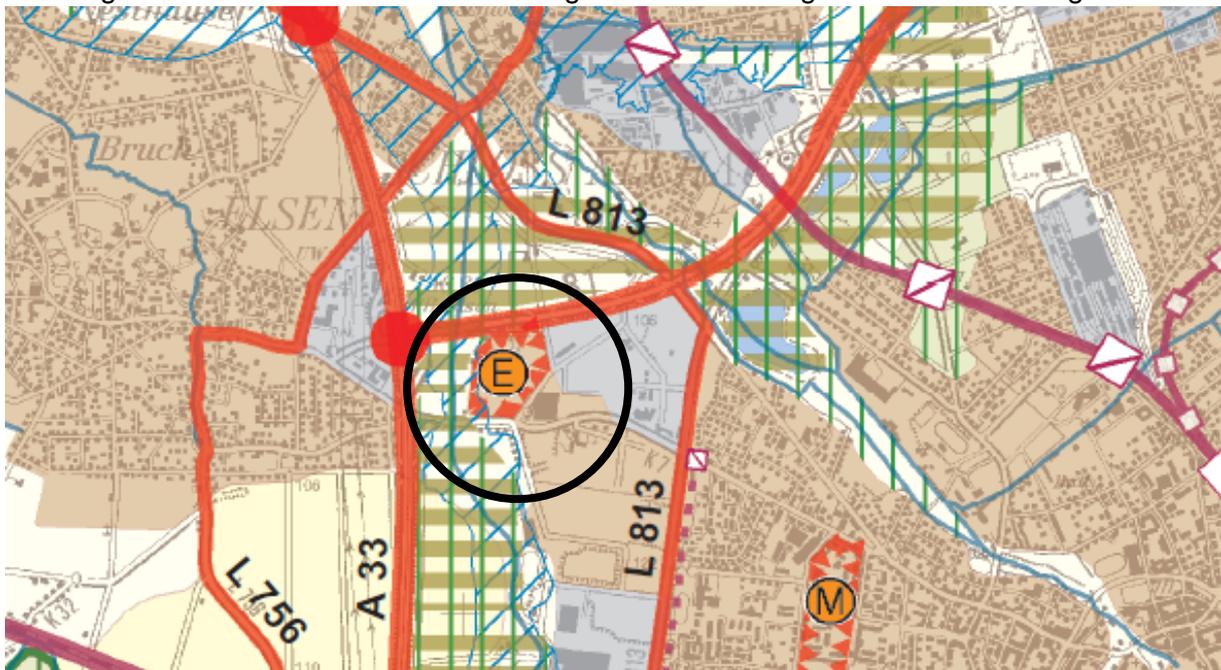
haus und Elsen. Im Nahbereich befindet sich die Bundesautobahn A 33 mit der Abfahrt Paderborn-Elsen. Nördlich tangiert die Bundesstraße 1 das Plangebiet und östlich grenzen ein Sondergebiet für Möbeleinzelhandel sowie gewerbliche Bauflächen an.



4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den überwiegenden Teilbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 als allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar.



Sowohl westlich wie südlich angrenzende Bereiche werden im Regionalplan, bis zur A 33, als Freiraum mit der Zweckbestimmung Fließgewässer, Schutz der Natur, Überschwemmungsbereich und als Regionaler Grünzug dargestellt. Bereiche südöstlich des Plangebietes werden als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche nordöstlich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) geregelt. Die A 33 sowie die das Plangebiet tangierende Bundesstraße 1 werden als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

Die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 stimmen mit den Zielen des Regionalplanes überein.

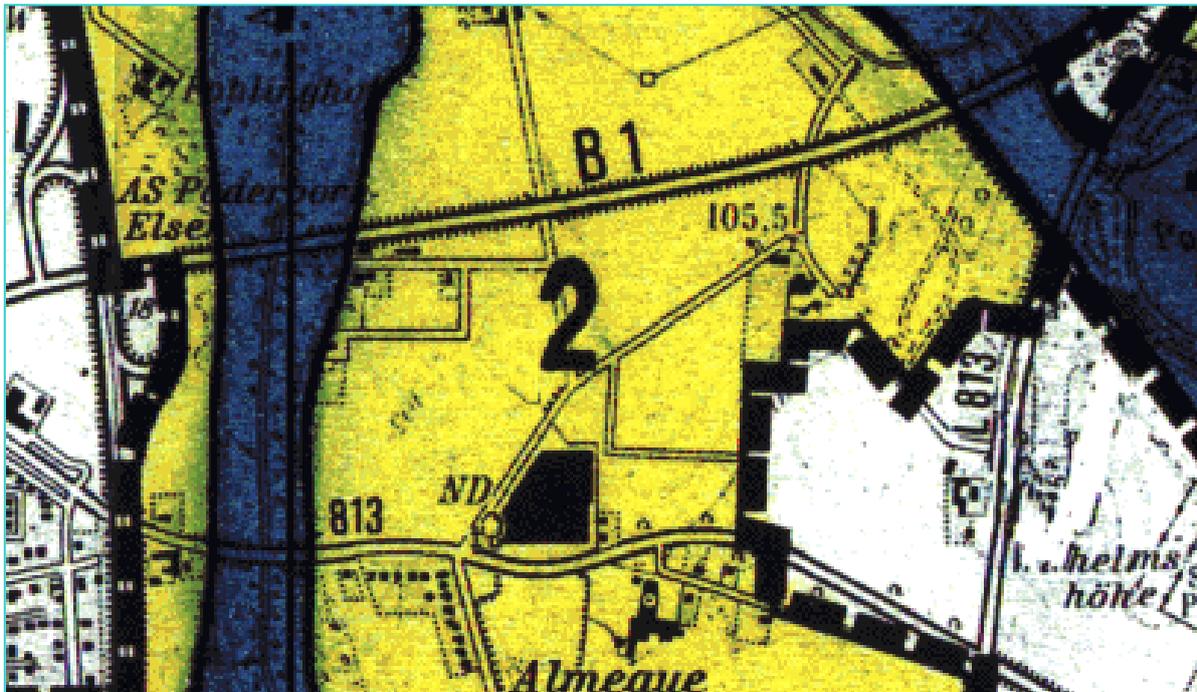
4.2 Darstellung im Landschaftsplan

Der Änderungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe aus dem Jahr 1999.

4.2.1 Ziele des Landschaftsplanes

Im Teilplan „Entwicklungsziele“ des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen - festgesetzt.

Für den Bereich parallel zur Alme gelten die Erhaltung und Entwicklung des Fließgewässers und ihre Auen. Ziel dieser Festsetzungen ist die allgemeine Verbesserung des Lebensraumes für frei lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, um den Naturhaushalt in den verarmten, vorwiegend agrarisch genutzten Teilräumen zu stabilisieren. Gleichzeitig soll der Erholungswert der Landschaft unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten erhöht werden.



4.2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Im „Festsetzungsplan“ zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1999 sind die zwischen der Autobahn A 33 und der Straße Almeaue/Im Quinhagen gelegenen Flächen als Landschafts-

schutzgebiet (LSG 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“) festgesetzt. Für diese Flächen wird ein Verbot für Erstaufforstungen im Bereich der Almeaue ausgesprochen. Außerdem dürfen keine Beeinträchtigungen und Beseitigungen von Obstbaumwiesen erfolgen. Weiterhin werden zur Erhaltung von prägenden Landschaftsteilen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen in den Festsetzungen des Landschaftsplanes spezielle Gebote wie Festsetzung von Baumgruppen als geschützter Landschaftsbestandteil, Zweckbestimmungen für Brachflächen und Anpflanzung von Feldgehölzen, Ufergehölzen, Hecken, Alleen etc. bestimmt:

- 2.4.51 Baumgruppe am Stationsplatz Almeaue
- 3.2.13 Brachflächen mit Pflegebestimmung
- 5.2.78 Pflanzgebot standortgerechter Bäume entlang des Quinhagen
- 5.2.79 Pflanzgebot standortgerechter Bäume entlang der Almeaue



Ausdrücklich ist im Landschaftsplan vermerkt, dass unabhängig von der Einordnung in die Entwicklungsziele für die bauliche Inanspruchnahme weiterhin die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes (heute Regionalplan) maßgebend bleiben. Der Regionalplan stellt wie zuvor beschrieben das Stadiongelände als allgemeinen Wohnsiedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar.

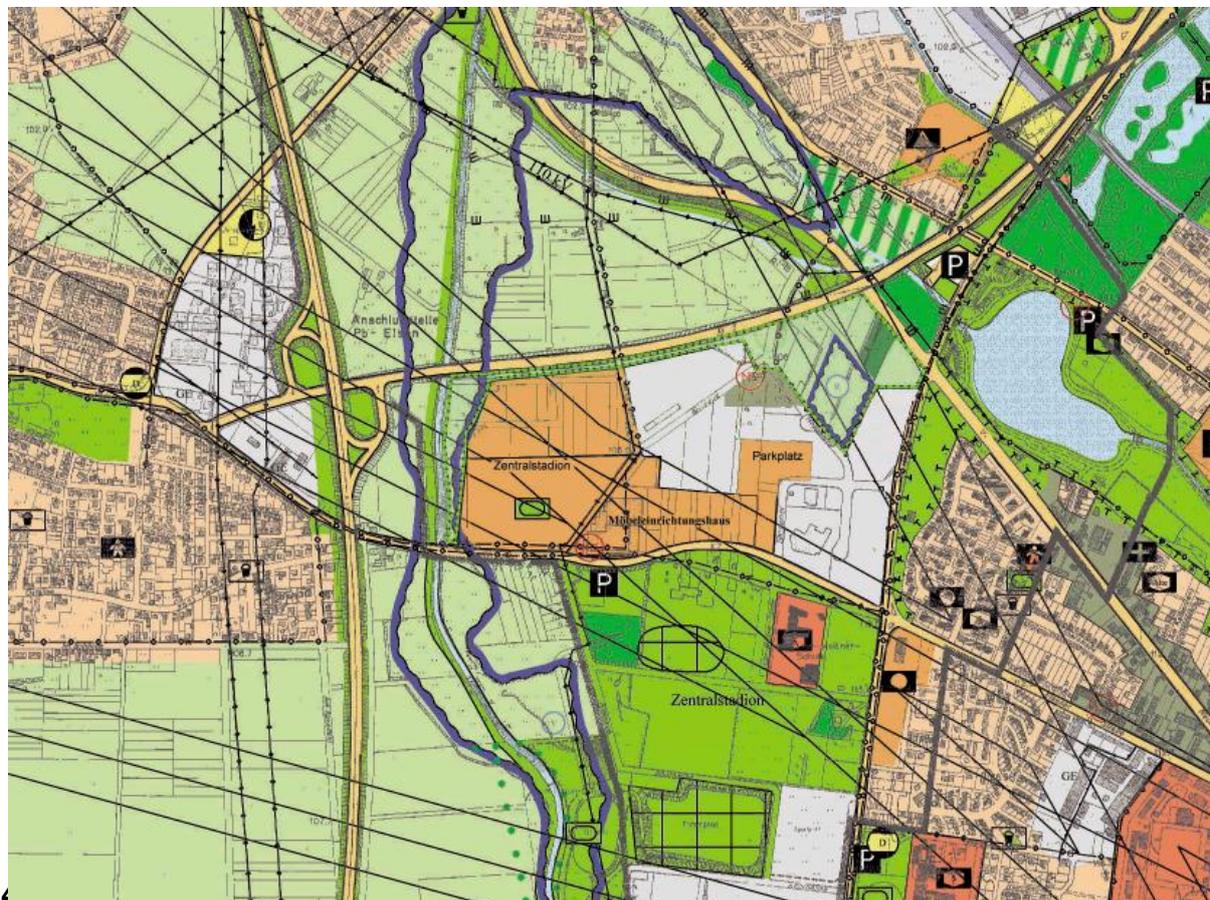
Mit den bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 92. FNP-Änderung und den im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan Nr. SN 250 im Jahre 2005 sowie der 101. FNP-Änderung und den im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan Nr. SN 260 im Jahre 2007 wurden Bereiche zwischen der Alme und den Straßen Im Quinhagen

und Almeaue, der geschützte Landschaftsbestandteil am Stationsplatz Almeaue sowie einige Pflanzgebote aus dem Landschaftsplan entlassen. Weiterhin festgesetzt sind Landschaftsschutzgebietsflächen südlich der B 1 und entlang der Alme, die auch im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 entsprechend festgesetzt bzw. dargestellt wurden. Eine weitere Änderung der Festsetzungen aus dem Landschaftsplan ist mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 nicht geplant.

4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

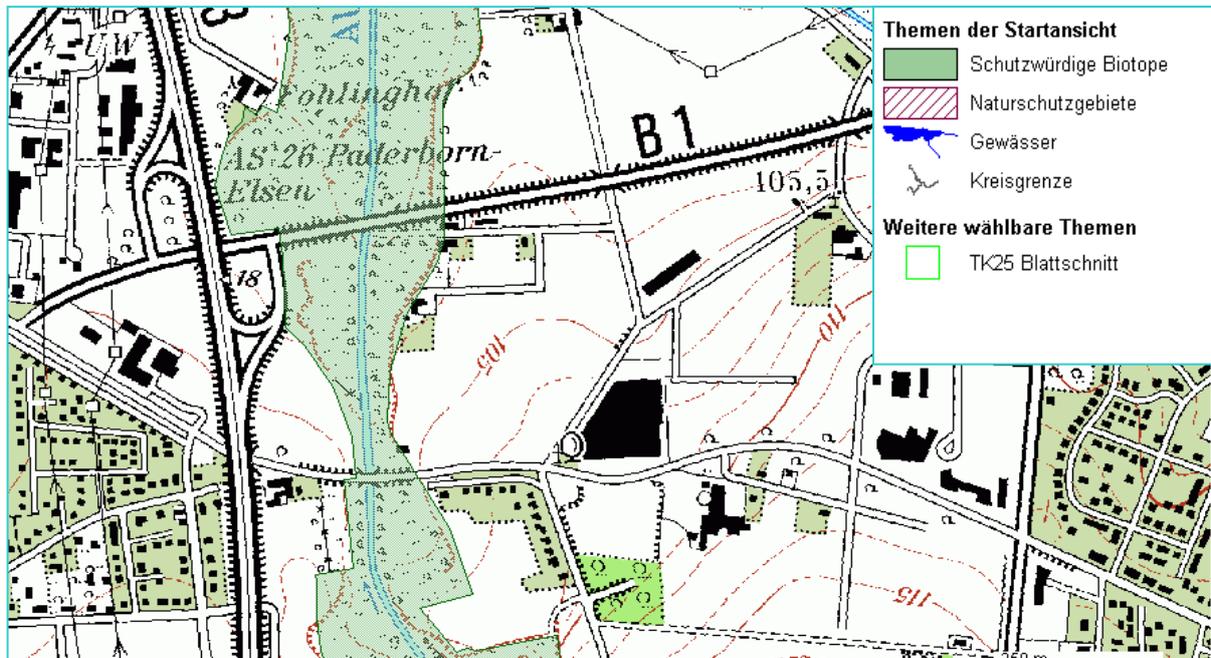
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der größte Teil des Plangebietes der I. Änderung als Sonderbaufläche für Zentralstadion, sonstige sportliche Anlagen, Messe- und Veranstaltungseinrichtungen dargestellt. Der Bereich zwischen der Sonderbaufläche und der Alme sowie ein Bereich südlich der Bundesstraße 1 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Östlich angrenzend werden eine Sonderbaufläche für den Möbeleinzelhandel sowie gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet) und Bereiche nördlich der B 1 als Fläche für die Landwirtschaft geregelt. Beiderseits der Alme stellt der Flächennutzungsplan einen Überschwemmungsbereich sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich der Paderborner Straße stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar.

Die mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 geplanten Modifizierungen der Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

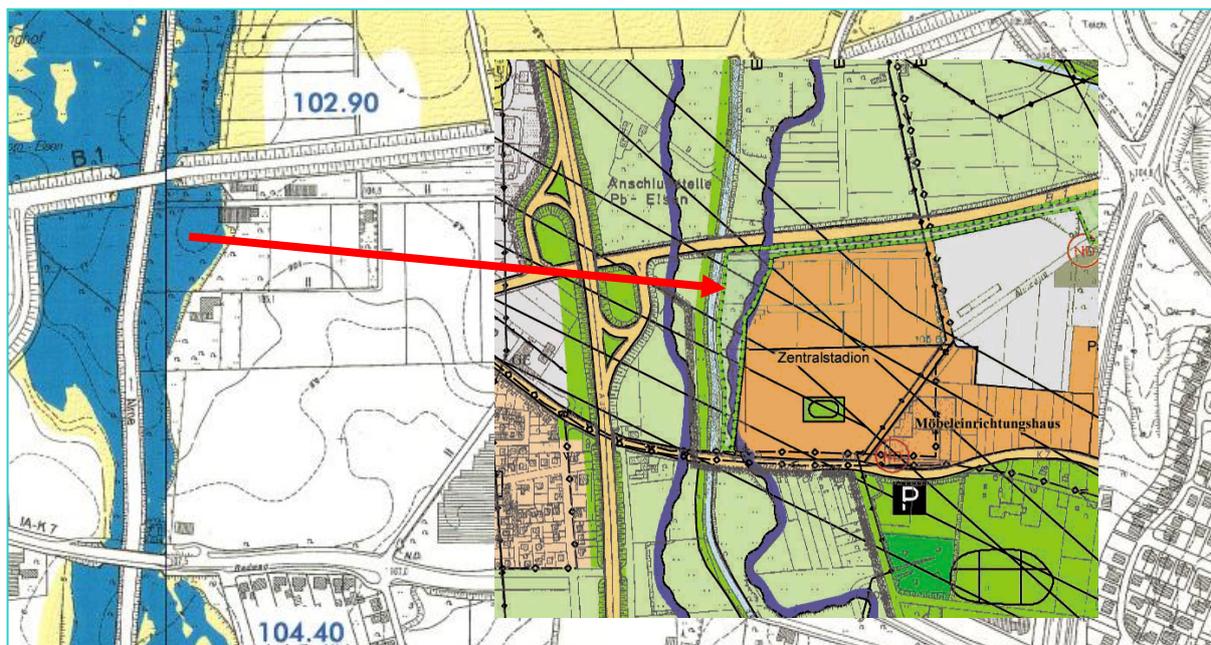


Das Biotopkataster NRW weist die Almeaue zwischen Wewer und Schloß Neuhaus als schutzwürdiges Biotop aus (Kataster-Nr. BK 4218-025).

In der Erfassung der Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz wird die Alme zwischen Paderborner Straße und Münsterstraße als 62er Biotop eingestuft (Natura 2000 Nr. GB-4218-201).



4.5 Überschwemmungsgebiet



Auf Basis des 2005 novellierten Wasserrechts ist das Überschwemmungsgebiet der Alme vom Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz neu aufgestellt worden. Das mit Verordnung vom 06.02.2006 neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Alme wurde bereits in den Flächennutzungsplan sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 nach-

richtlich übernommen. Auch mit der I. Änderung wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Alme wieder als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die gewerbliche Besiedlung nördlich der Paderborner Straße und westlich des Heinz-Nixdorf-Rings begann 1994 auf Grundlage des damaligen Gebietsentwicklungsplanes (GEP 1995) mit der Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A für das Gebiet „Gewerbepark Am Hoppenhof“. Vorgesehen waren zunächst Flächen in der Größenordnung von ca. 9 ha zur Ansiedlung neuer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Bereits sechs Jahre nach Rechtskraft der ersten Bauleitpläne wurde mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A und der 78. Anpassung des Flächennutzungsplanes der nächste Erweiterungsschritt eingeleitet.

Im gleichen Maße prägend für den Untersuchungsraum ist auch der weiter westlich an der Paderborner Straße gelegene großflächige Möbeleinzelhandelsbetrieb „Finke“, der sich in den vergangenen Jahren aus einem örtlichen Einzelhandelsgeschäft zu einem Einrichtungshaus von überregionaler Bedeutung entwickelte. Hierzu wurde im Jahr 2001 das Bebauungsplanverfahren Nr. SN 189 B eingeleitet, um mit der Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzelhandel“ weiteren Expansionswünschen Rechnung zu tragen. Grundlage hierzu war eine im Oktober 1999 erstellte Untersuchung des Prisma Instituts unter dem Titel „Einkaufsstadt Paderborn, Positionsbestimmung für das nächste Jahrzehnt, ein Beitrag zur zukünftigen Stadtentwicklung“, aus der das Fazit gezogen wurde, den Möbelstandort Paderborn weiter zu stärken, Kaufkraftabflüsse in andere Städte zu vermeiden und die Wettbewerbssituation für das Oberzentrum Paderborn seiner Funktion entsprechend zu verbessern.

In den Folgejahren wurden die durch die Bauleitplanung eröffneten gewerblichen Baumöglichkeiten zu einem großen Teil realisiert und auch der Möbeleinzelhandelsbetrieb an der Paderborner Straße nutzte das im Bebauungsplan eröffnete Flächenpotential bereits in großem Umfang. Dem unverändert hohen Bedarf an wohnstandortnahen Gewerbeflächen, speziell aus dem Segment Informationsverarbeitender Technologie entsprechend, wurde in den folgenden Jahren im Jahr 2005 der Bebauungsplan Nr. SN 254 aufgestellt und die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet als weiterer Baustein zur Ergänzung und städtebaulichen Abrundung des gewerblich geprägten Bereiches entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes.

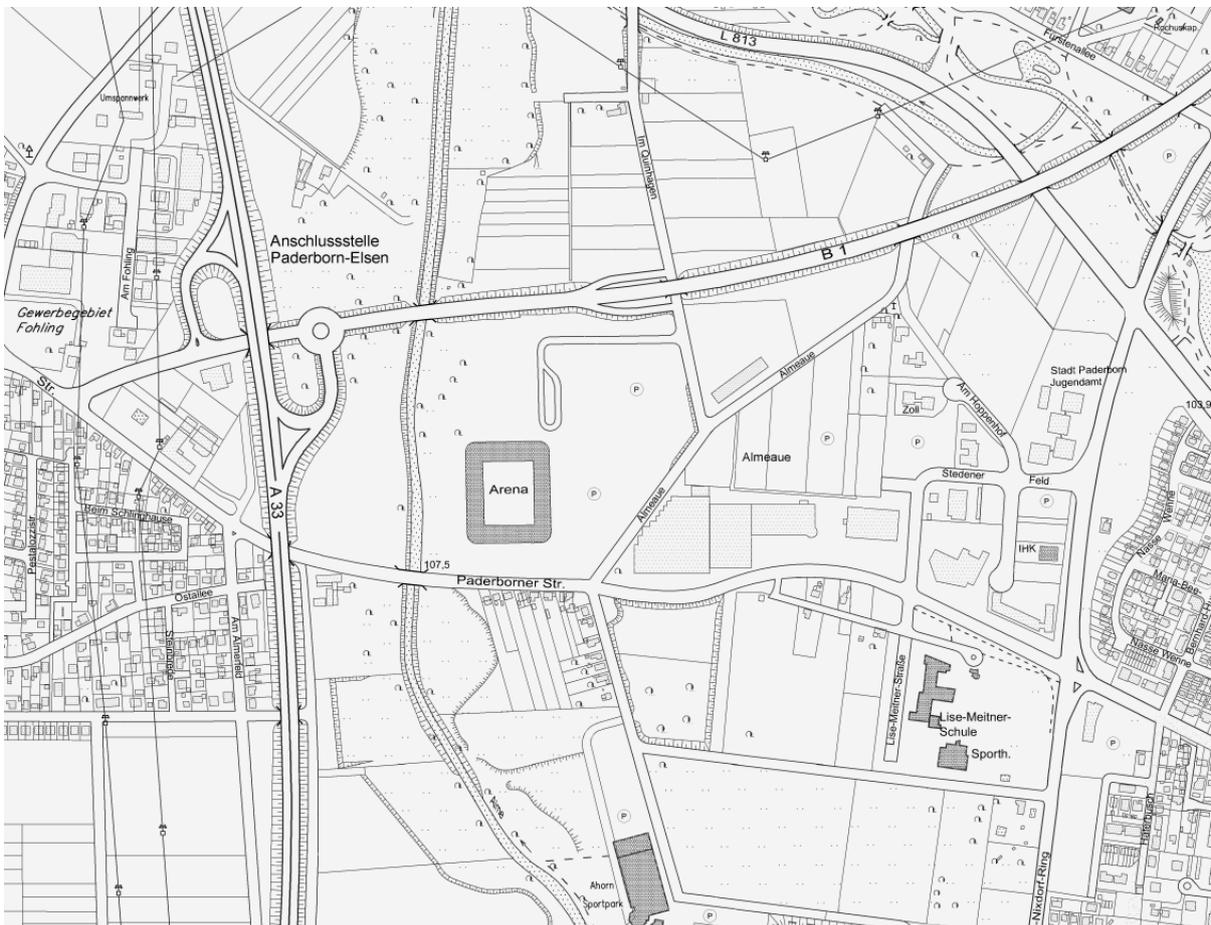
Im gleichen Zeitraum erarbeitete die Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. SN 250 „Zentralstadion“ mit der entsprechenden Flächennutzungsplananpassung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den seit längerem geplanten Neubau einer Großsportstätte mit hoher Zuschauerkapazität auf Flächen westlich des Möbeleinrichtungshauses Finke zu schaffen. Hiermit wurde seitens der Stadt der außergewöhnlichen Entwicklung des Fußballvereines SC Paderborn 07 Rechnung getragen.

Gegen die erteilte Baugenehmigung reichten mehrere Anlieger aus der Nachbarschaft an der Paderborner Straße beim Verwaltungsgericht (VG) Klage ein, wobei sich die Klage insbesondere auf eine "mangelnde Parkplatzkapazität" am Stadion, den damit befürchteten "Parksuchverkehr" sowie eine "unzumutbare Lärmbelästigung" stützte.

Mit Urteil vom 24.10.2006 stellte das OVG Münster die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. SN 250 fest.

In den folgenden Jahren wurde unter besonderer Berücksichtigung der vom Gericht bemängelten Punkte mit den Bebauungsplänen Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ und Nr. SN 260 A „Stadionallee“ eine umfangreiche und umfassende Neuregelung für das Stadion sowie das Stadionumfeld getroffen.

Im Jahre 2008 wurden das Stadion sowie die notwendigen Stellplätze fertiggestellt bzw. errichtet. Insgesamt wurden im Nahbereich des Stadions 2.840 Stellplätze errichtet sowie ein P+R-Platz am Heinz-Nixdorf-Ring mit 1.715 Stellplätzen gesichert, so dass insgesamt 4.555 Stellplätze zur Verfügung stehen. Seit der Saison 2008/2009 finden in der fertig gestellten Energie-Team-Arena die Heimspiele des SC Paderborn statt.



6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der von der Stadiongeseellschaft beantragten Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende zusätzliche Nutzungen ermöglicht werden:

- Das Aufstellen und Anbringen zusätzlicher Werbeflächen
- Die Errichtung von Fahnenmasten

- Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie Präsentationen (Darbietungen mit Bühne oder Bildschirm) sowie Imbiss- und Getränkemöglichkeiten im Bereich des Vorplatzes
- Nicht sportliche Veranstaltungen wie z. B. Messen, Ausstellungen, Kongresse und sonstige Feiern im VIP-Bereich des Stadions (innerhalb des Kopfbaus)
- Im Innenbereich des Stadions Flohmärkte, Spiele, Unternehmens- und Produktpräsentationen, Hochzeiten (ohne laute Musikeinspielung), Stadionführungen und Fan-Abende im Bereich der Südtribüne
- Die Anlage notwendiger Trainingsspielfelder nördlich des Stadions

Die beantragten Änderungen sind städtebaulich vertretbar und nachvollziehbar. Das Stadion sowie das Stadionumfeld bieten aufgrund der besonderen Lagegunst im Schnittpunkt der Kernstadt von Paderborn mit den zwei größten Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen, der Nähe zur Autobahn A 33, den sonstigen regionalen Verkehrsanbindungen B 1, L 813 (Heinz-Nixdorf-Ring/Münsterstraße), K 7 (Paderborner Straße), den leistungsfähigen angrenzenden Gemeindestraßen, der großen Anzahl von vorhandenen Stellplätzen, der räumlichen sowie der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen vielfältige und mannigfache Nutzungsmöglichkeiten. Die A 33 stellt mit Blick auf die überregionale Verkehrsanbindung der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen, einzelhandelsspezifischen und infrastrukturellen Nutzungen im Bereich Almeaue/Hoppenhof bzw. Stadionallee einen besonderen Gunstfaktor dar.

Aufgrund des unverändert hohen Bedarfs an wohnstandortnahen und zugleich kleinteiligen Gewerbeflächen, speziell für Betriebe der informationsverarbeitenden Technologie, wurden in den letzten Jahren weitere Ausweisungen gewerblicher Bauflächen vorgenommen (Bebauungsplan Nr. SN 260 A), um den gewerblich geprägten Bereich zwischen der B 1, Münsterstraße, des Heinz-Nixdorf-Ringes und Paderborner Straße nochmals zu ergänzen und abzurunden. Damit nimmt der vorgenannte Bereich eine überaus wichtige Bedeutung für die weitere Gesamtentwicklung der Stadt Paderborn ein.

Geprägt wird der Bereich um das Stadion - wie zuvor beschrieben - durch die Autobahn A 33, die Bundesstraße 1, das Stadion mit seinen Stellplätzen sowie die gewerbliche Nutzung nördlich der Paderborner Straße. Die gewerbliche Nutzung entlang der Paderborner Straße wird sehr stark durch das Möbelhaus Finke mit seinen großflächigen und großdimensionierten Ausstellungsräumen und seiner Vielzahl von Stellplätzen dominiert. Dieser Betrieb nahm in den vergangenen Jahren eine überaus dynamische Entwicklung von einem örtlichen Einzelhandelsgeschäft zu einem Einrichtungshaus mit überregionaler Bedeutung.

Neben dem Möbelhaus werden die gewerblichen Nutzungen nördlich der Paderborner Straße insbesondere durch Dienstleistungsbetriebe - vorwiegend der IT-Branchen - geprägt.

Da nennenswerte Wohnbebauung nur südlich des Stadions am südlichen Teilstück der Straße Almeaue und südlich der Paderborner Straße zwischen der Alme und der Straße Almeaue besteht, stellt sich der Bereich entlang der Paderborner Straße als überwiegend gewerblich geprägter Bereich dar.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, den gewerblichen Bereich nördlich der Paderborner Straße wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ festgesetzt abzurunden. Der Bereich südlich der Paderborner Straße zwischen Heinz-Nixdorf-Ring, Ahornallee und Almeaue soll zukünftig für sportliche und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Im Regionalplan - Teilabschnitt Paderborn-Höxter der Bezirksregierung in Detmold ist dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Für die anstehende Entwicklung wird in naher Zukunft ein Rahmenplan aufgestellt der die detaillierte Entwicklung aufzeigen und verdeutlichen wird.

Neben der Entwicklung neuer Flächen ist eine optimierte Nutzung vorhandener Flächen, Einrichtungen und Anlagen ein wichtiges Ziel der Stadt Paderborn. Mit einer verbesserten, ökonomischen und wirtschaftlicheren Ausnutzung vorhandener Flächen und Anlagen lassen sich Neuausweisungen an anderer Stelle im Stadtgebiet zwar nicht gänzlich verhindern, so doch im Umfang und Dimensionierung wesentlich beschränken. Somit können noch unange-tastete Freibereiche sowie unbesiedelte Landschaftsteile geschont und geschützt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ entspricht den vorge-nannten Zielen zur optimierten Nutzung bereits besiedelter Bereiche. Das Stadion und sein direktes Umfeld können dazu beitragen in Paderborn fehlende Angebote, z. B. im kulturellen Bereich sowie im Bereich von sonstigen Veranstaltungen und Präsentationen, zu beseitigen und sich damit im Wettbewerb der Städte untereinander optimierter zu behaupten. Dies er-möglicht neben einer verbesserten wirtschaftlichen Ausnutzung durch den Stadionbetreiber auch einen nicht zu unterschätzenden Imagegewinn für die Stadt Paderborn. Insgesamt wird mit den beantragten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eine Stärkung des Sport- und Wirt-schaftsstandortes Paderborn ermöglicht. Mit der Neuerrichtung von Trainingsplätzen (ein Großspielfeld und zwei Kleinspielfelder) wird der Fußballbetrieb am Standort des Stadions nachhaltig gestärkt. Dies führt neben einer optimierten Identifikation mit dem Fußballverein auch zu einer gesamtstädtischen Verbesserung der Trainingsmöglichkeiten sowie des all-gemeinen Fußball- und Sportbetriebes.

Die Förderung der vorgenannten Aspekte entspricht den Grundsätzen und Aufgaben der Gemeinde bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen. Im § 1 des Baugesetzbuches wird erläutert, dass auch insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölke-rung, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die Belange der Wirtschaft auch der mittelständischen Struktur zu beachten sind.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist die beantragte Änderung aus städtebaulicher Sicht sowie aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten.

6.2 Erschließung

Im Rahmen der Aufstellung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 wurde durch das Büro Schnüll Haller & Partner ein detailliertes und umfangreiches Konzept für die verkehrliche Erschließung des neuen Stadions erstellt. Soweit erforderlich wurden entsprechende Regelungen und Maßnahmen aus dem Verkehrskonzept in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 übernommen. Darüber hinaus wurden weitere notwendige Maßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sowie in Verkehrsanordnungen geregelt. Es wurde im Rahmen des Planverfahrens auch vereinbart, dass die Annahmen und Aussagen des Verkehrskonzeptes im Rahmen einer Evaluierung überprüft werden sollten.

Die durchgeführte Evaluierung des Verkehrskonzeptes für das Fußballstadion kommt zu fol-gendem Schluss:

Das Verkehrskonzept hatte zum Ziel, ein qualitativ hochwertiges und sicheres Verkehrs-angebot für die Stadionbesucher zu schaffen, im Verkehrsnetz unter Berücksichtigung der star-ken Besucherverkehre eine ausreichende Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und die Auswirkungen der Besucherverkehre auf das Umfeld möglichst gering zu halten. Die in den zurückliegenden Jahren durchgeführten Erhebungen und Beobachtun-gen des Stadionbetriebes zeigen, dass das Verkehrskonzept und die darauf aufbauende Umsetzung des Konzeptes diesen Zielen gerecht wird.

In einer Stellungnahme vom 20.01.2012 wird vom Büro Schnüll Haller & Partner bestätigt, dass von den derzeit geplanten zusätzlichen Nutzungen keine verkehrlichen Probleme aus-gehen werden.

Es wird in der Stellungnahme weiter ausgeführt, dass aus verkehrlicher Sicht die ergänzenden Nutzungen durch das bestehende Stadionkonzept abgedeckt seien. Bei maximal 3.000 Nutzern des Stadioninnenraumes würden nicht mehr als max. 3.000 Pkw-Fahrten im Quell- und Zielverkehr auftreten und dies auch nur bei unrealistisch ungünstigen Rahmenbedingungen (100 % MIV-Anteil, Besetzungsgrad 1,0). Dies entspreche in etwa der verfügbaren Stellplatzzahl im Stadionumfeld und sei entsprechend über das Stadionkonzept abgedeckt. Grundsätzlich ergänzende verkehrliche Maßnahmen seien daher nicht erforderlich. Nach Ausbau der Stadionallee werden voraussichtlich neue Überleitungs-Beschilderungen für die Parkplätze P1 und P2 bis P6 erforderlich.

Eine Situation, die über das Stadionkonzept nicht abgedeckt ist, könnte sich jedoch ergeben, wenn ergänzende Veranstaltungen unmittelbar vor oder nach einem Fußballspiel stattfinden und die beiden Veranstaltungen unterschiedliche Nutzergruppen besuchen. Dann würde sich der Quellverkehr der ersten Nutzung mit dem Zielverkehr der zweiten Nutzung überlagern. Diese Situation sollte daher ausgeschlossen werden, d.h. zwischen dem Ende der ersten Veranstaltung und dem Beginn der zweiten Veranstaltung sollten mindestens vier Stunden liegen.

Um Überschneidungen von Nutzergruppen zu vermeiden wird im weiteren Planverfahren in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Paderborn und der Stadiongeseellschaft geregelt, dass zwischen dem Ende der ersten Veranstaltung und dem Beginn der zweiten Veranstaltung mindestens vier Stunden liegen.

6.3 Rad- und Fußwegverbindungen

Auf Basis des Verkehrskonzeptes zum Stadionbetrieb (Bebauungsplan Nr. SN 260) wurden teilweise vorhandene Fuß- und Radwege im Umfeld des Stadions ertüchtigt und ausgebaut (z. B. Paderborner Straße, Im Quinhagen, Almeaue) bzw. neue notwendige Verbindungswege angelegt (Stedener Feld - Almeaue). Unmittelbar vor dem Stadion bestehen Fahrradabstellmöglichkeiten für insgesamt 1.900 Fahrräder, was einen hohen Komfort für Radfahrer ermöglicht. Mit dem Ausbau der geplanten Stadionallee (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. SN 260 A) zwischen den Straßen Stedener Feld und Almeaue wird sich die Situation für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Kernstadt kommend weiter verbessern. Derzeit wird im Rahmen einer Umlegung gem. § 45 BauGB die Neuordnung der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A zur baulichen oder sonstigen Nutzung durchgeführt. Die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen (Stadionallee und Kreisverkehr) werden derzeit in das städtische Eigentum überführt. Mit dem Ausbau der Stadionallee mit begleitenden Fuß- und Radwegen sowie des Kreisverkehrs wird im August 2012 begonnen. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2013 geplant.

Im Rahmen der Evaluierung zum Stadion wurde als ein Defizit eine fehlende Fußwegverbindung auf der Nordseite der Paderborner Straße zwischen der Bushaltestelle zur Einmündung der Straße Stedener Feld und der Straße Almeaue festgestellt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ wird ein entsprechend neuer Gehweg auf der Nordseite der Paderborner Straße zwischen der Bushaltestelle Stedener Feld und der Straße Almeaue geregelt, so dass neben dem ausgebauten Fuß- und Radweg auf der Südseite der Paderborner Straße auch auf der Nordseite der Paderborner Straße in absehbarer Zeit eine optimale Verbindung für Fußgänger, aus der Innenstadt von Paderborn kommend in Richtung Stadion, zur Verfügung gestellt werden kann.

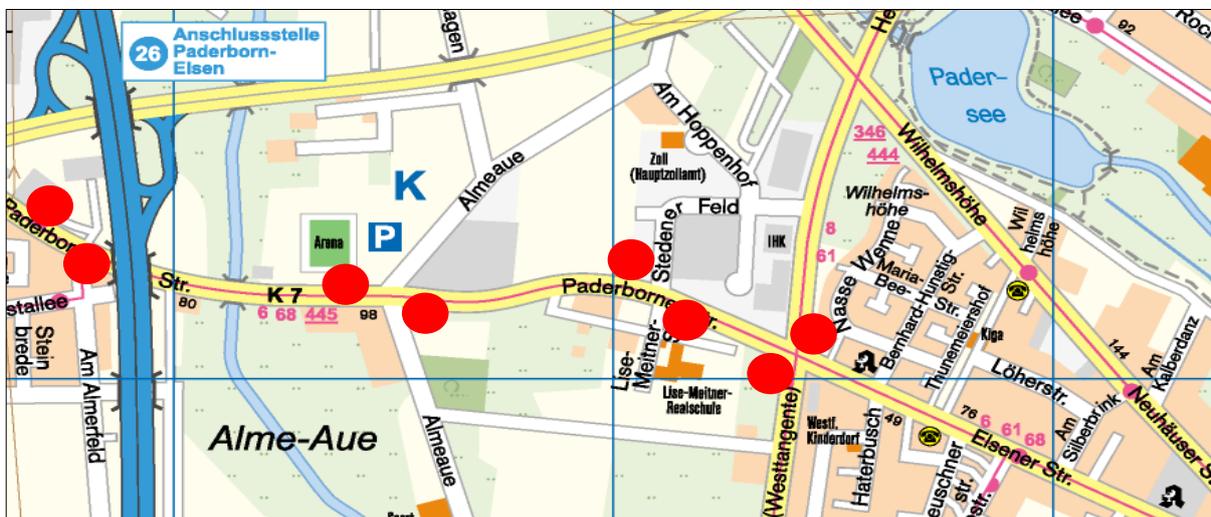
Bedingt durch die neu geplanten Nutzungen im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 werden über die vorgenannten Maßnahmen hinaus keine neuen Fuß- und Radwegeverbindungen bzw. Änderungen an bestehenden Fuß- und Radwegen erforderlich.

6.4 ÖPNV

Die Anbindung des Siedlungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist im täglichen Normalbetrieb mit dem bestehenden Netz von fünf innerhalb des Änderungsbereichs verkehrenden Linien und bislang sechs Haltestellen völlig ausreichend.

Dabei erfolgt die augenblickliche ÖPNV-Erschließung des Siedlungsbereichs im Zuge der Paderborner Straße über die Linien 6 und 68 des Busbetriebs PaderSprinter, über die Linie 493 der BVO und am Heinz-Nixdorf-Ring mit den Linien 8 und 61 des PaderSprinters.

Durch die Überlagerung der Linien 6 und 68 stellt sich zu den Hauptverkehrszeiten zwischen den Haltestellen Sande, Dirksfeld und der Innenstadthaltestelle Detmolder Tor ein 15-Minuten-Takt ein.



Anders stellt sich die Situation zu Zeiten des Stadionbetriebs dar, zu denen in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität höhere Taktraten bzw. zusätzliche Linien erforderlich werden. Für die Abwicklung der unterschiedlichen Busverkehre hat der Stadionbetreiber in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsbetrieb Padersprinter und der Stadt Paderborn ein ÖPNV-Konzept erarbeitet, das Teil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Paderborn und dem Stadionbetreiber wurde. In dem städtebaulichen Vertrag wird für die zwei unterschiedlichen ÖPNV-Benutzergruppen wie die Busnutzer aus dem Stadtgebiet und dem näheren und weiteren Umfeld und zum anderen die auswärtigen Fans der Gastmannschaften, die mit individuellen Fanbussen oder per Bahn anreisen, geregelt.

Für die Stadionbesucher, die mit der Bahn anreisen, werden für die Hin- und Rückfahrt Sonderbusse vom Hauptbahnhof zum Stadion eingesetzt. In Abstimmung mit der zuständigen Polizeibehörde werden diese Fahrten aus Sicherheitsgründen von Ordnungskräften begleitet. Zusammen mit den individuell eintreffenden auswärtigen Fanbussen fahren die Sonderbusse einen separaten und abgetrennten Sicherheitsbereich nördlich des Stadionsgeländes an. Die lokalen und regionalen Buslinien, zusätzliche Sonderlinien und Zubringerbusse von den Park+Ride-Plätzen bedienen den Stadionkomplex über den zentralen Busbahnhof, der zwischen der Südseite des Stadions und der Paderborner Straße angelegt wurde.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 ist an den Maßnahmen für den Fußballbetrieb keinerlei Veränderung geplant.

Für die nunmehr angedachten neuen Nutzungen wie das Aufstellen und Anbringen zusätzlicher Werbeflächen, die Errichtung von Fahnenmasten, zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

(Präsentationen, Imbiss- und Getränkewagen etc.) im Bereich des Vorplatzes sowie nicht sportlichen Veranstaltungen (z. B. Messen, Ausstellungen, Kongresse und sonstige Feiern) im VIP-Bereich des Stadions und die Anlage notwendiger Trainingsspielfelder nördlich des Stadions sind keine Änderungen am Konzept des öffentlichen Nahverkehrs erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da die von der Stadiongeseellschaft beantragten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie die Trainingsplätze städtebaulich vertretbar und nachvollziehbar sind, sollen mit der I. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten (Präsentationen, Imbiss- und Getränkewagen etc.) im Bereich des Vorplatzes sowie nicht sportlichen Veranstaltungen (z. B. Messen, Ausstellungen, Kongresse und sonstige Feiern) im Bereich des Stadions, das Aufstellen und Anbringen zusätzlicher Werbeflächen, die Errichtung von Fahnenmasten und die Anlage notwendiger Trainingsspielfelder nördlich des Stadions geschaffen und rechtssicher umgesetzt werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. SN 260 aus dem Jahre 2007 wird auch in der I. Änderung zur planungsrechtlichen Absicherung des Stadions mit seinen ergänzenden Einrichtungen als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet geregelt. Um aber auch die beantragten neuen erweiterten Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich abzusichern, ist es nunmehr geplant, das Plangebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet SO¹ für ein Zentralstadion, sonstige sportliche Anlagen sowie für sonstige anderweitige Veranstaltungen festzusetzen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes wurde im Ursprungs-Bebauungsplan gewählt, da die geplanten baulichen Anlagen bzw. die besonderen Nutzungen sich wesentlich von den üblichen Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Zwar lässt der Gesetzgeber für Sportplätze auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 die Ausweisung von Grünflächen zu, aber in diesem Fall müssten sie zu einem großen Teil tatsächlich aus Grünflächen bestehen. Der Charakter des geplanten Stadions und seines Umfeldes ist aber ein gänzlich anderer. Hierbei handelt es sich um eine überregionale Einrichtung, die unter anderem auch die Richtlinien und Auflagen der DFL berücksichtigen muss. Daher unterscheiden sich die Nutzungen deutlich von sportlichen Einrichtungen innerhalb einer Grünfläche. Zusammen mit dem Stadion stellen die Nutzungen im Sondergebiet eher gewerblich freizeitorientierte Nutzungen dar. Aus diesem Grund ist auch der Begriff „Zentralstadion“ gewählt worden. Damit soll deutlich gemacht werden, dass es sich nicht um eine übliche wohnungsnah Sportanlage, sondern um eine Einrichtung mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit handelt.

Folgende Nutzungen und Anlagen sollen nunmehr sind im Sondergebiet (SO¹) zulässig sein:

- Sportanlagen
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Trainings-, Fitness- und Erholungseinrichtungen, Anlagen zur medizinischen insbesondere orthopädischen Rehabilitation)
- Räume für freie Berufe im Zusammenhang mit Sport- oder sonstigen Veranstaltungen sowie die technischen Anlagen und Räume hierfür
- Gastronomische Einrichtungen sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen für Vereinsarbeit, Fan- und Sponsorenbetreuung

- Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen und Kongresse sowie die technischen Anlagen und Räume hierfür
- Temporäre gewerbliche Nutzungen, z. B. Präsentationen etc.
- Ebenerdige Stellplätze und/oder Parkhäuser
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter

Das Stadion sowie das Stadionumfeld haben aufgrund der besonderen Lagegunst - wie zuvor bereits ausführlich beschrieben - eine besondere und überaus wichtige Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Paderborn. Es ist städtebaulich sinnvoll vorhandene Einrichtungen und bauliche Anlagen optimal zu nutzen, um evtl. alternative Neuausweisungen an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden. Aus diesen Gründen wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes neben den bisher zulässigen Nutzungen (Sportanlagen, sonstige sportliche und gastronomische Einrichtungen sowie die für diese Nutzungen notwendigen ebenerdigen Stellplätze und/oder Parkhäuser, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter) auch eine Reihe neuer Nutzungen und Anlagen ermöglicht.

Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke / Räume für freie Berufe im Zusammenhang mit Sport- oder sonstigen Veranstaltungen

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird ermöglicht, dass sich innerhalb der abschließend geregelten überbaubaren Grundstücksflächen auch Nutzungen wie zum Beispiel Trainings-, Fitness- und Erholungseinrichtungen, Anlagen zur medizinischen (orthopädischen) Rehabilitation sowie Räume für die Berufsausbildung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und wenn sie im Zusammenhang mit Sport- oder sonstigen Veranstaltungen stehen, ansiedeln können. Diese Nutzungen und Einrichtungen stellen eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Fußballbetriebes dar und fügen sich städtebaulich problemlos in die Hauptnutzung eines Stadions sowie des angrenzenden Stadionumfeldes ein. Die Möglichkeit diese Nutzungen und Anlagen im Stadionbereich zu etablieren kann auch zu einer verbesserten wirtschaftlichen und ökonomischen Nutzung des Sondergebietes beitragen. Sie sichern auch die Ziele der Stadtentwicklung sowie die Ziele der Landesplanung (Regionalplan), in diesem Stadtbereich Freizeit-/Erholungseinrichtungen und artverwandte Nutzungen anzusiedeln und zu konzentrieren.

Städtebaulich fügen sich die vorgenannten Anlagen und Nutzungen in das nähere Umfeld problemlos ein, zumal der nördliche Teil der Paderborner Straße durch gewerbliche und Möbeleinzelhandelsnutzungen geprägt wird und sich die vorgenannten zusätzlichen neuen Nutzungen nur innerhalb der bereits rechtsverbindlich geregelten überbaubaren Bereiche etablieren können.

Auch die neu zugelassenen Nutzungen wie **gastronomische Einrichtungen, Büro- und Verwaltungseinrichtungen für Vereinsarbeit, Fan- und Sponsorenbetreuung, Messen, Ausstellungen und Kongresse, temporäre gewerbliche Nutzungen** sowie die entsprechend notwendigen Räume für die vorgenannten Nutzungen wie **Veranstaltungs-, Kongress-, Versammlungs- und Ausstellungsräume etc.** entsprechen im vollen Umfang den vorgenannten städtebaulichen Aspekten. Sie entsprechen auch einer sinnvollen, nachvollziehbaren und folgerichtigen Nutzung und Nutzbarmachung vorhandener baulicher und flächenmäßiger Potentiale.

Im nördlichen Teilbereich des Sondergebietes wird weiterhin durch Festsetzung einer „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ geregelt, dass hier Flächen für den ruhenden Verkehr mit PKW-Stellplätzen, 16 Busstellplätzen, Trainingsplätze sowie Nebenanlagen zulässig sind. Daneben bleibt zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes eine weitere Abgrenzungslinie definiert (X-Linie), die zur Verbesserung der Lärmschutzsituation festlegt, dass im

Norden die Fahrwege nicht im besonderen Maße ausgebaut und im Süden in ungeriffeltem Asphalt oder Pflastereindeckung erstellt werden müssen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB). Im Bereich der Shuttlebusparkplätze ist für Zu- und Abfahrten ausschließlich ungeriffelter Asphalt zu verwenden.

Trainingsplätze

Die Planungen der Stadiongeseellschaft im Bereich nördlich der Energieteam-Arena zwischen dem Landschaftsschutzbereich der Alme und der Busharfe bzw. dem Großparkplatz Trainingsplätze zu errichten entspricht den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Paderborn Siedlungsansätze zu optimieren und sinnvoll abzurunden. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Bereich der geplanten Trainingsplätze als Bereich für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen festgesetzt. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein durch Baugrenzen definiertes Baufeld, das eine maximal zweigeschossige Bauweise erlaubt. Die zuvor beschriebenen Nutzungen verdeutlichen, dass bereits auf Basis des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 bauliche Anlagen und auch großflächige Versiegelungen zulässig waren. Der Bereich zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und den ausgebauten Busstellplätzen ermöglicht die Errichtung eines Großspielfeldes für Fußballspiele sowie mindestens zwei Norm-Kleinspielfeldern für Fußball in der Abmessung von max. 22 m x 44 m. Zur Absicherung der geplanten Spielflächen soll mit der I. Änderung die bisherige Festsetzung modifiziert und nunmehr die Regelung getroffen werden, dass hier im Sondergebiet (SO¹) Trainingsplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Auch wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes der geringfügig modifizierte Ausbau der Busstellplätze berücksichtigt und entsprechend dem Ausbau als Fläche für ruhenden Verkehr Busstellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Mit der Festlegung der Trainingsplätze entfällt der bisher zweigeschossig zu bebauende Bereich um das ehemalige Gebäude Im Quinhagen 100. Damit kann sichergestellt werden, dass sich große Bereiche nördlich des Stadions dauerhaft ohne Hochbauten als Freiraum darstellen.

Die Optimierung der Trainingsbedingungen durch die Neuerrichtung von Trainingsplätzen führt neben einer optimierten Nutzung des Stadionumfeldes zu einer verbesserten Identifikation mit dem Fußballverein und auch zu einer gesamtstädtischen Verbesserung der Trainingsmöglichkeiten sowie des allgemeinen Fußball- und Sportbetriebes in der Stadt Paderborn.

Die Größe und Komplexität der Sportanlage mit seinen Nebeneinrichtungen kann weiterhin die ständige Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. eines Betriebsleiters erforderlich machen. Dementsprechend wird für diesen Personenkreis das Wohnen im SO¹-Gebiet weiterhin zugelassen.

Bisher getroffene Regelungen und Festsetzungen zu ebenerdigen Stellplätzen und/oder Parkhäusern werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen wird die Errichtung erforderlicher Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in Parkhäusern geregelt. Stellplätze in ausreichend großer Anzahl sind zwingende Voraussetzung für die im Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen und wurden bereits in Verbindung mit dem Stadionneubau in ausreichender Anzahl erstellt. Städtebaulich fügen sich die Stellplätze nahtlos in das Umfeld ein.

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

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 bleibt für die Grundstücksausnutzung im Bereich des Sondergebietes (SO¹) die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, mit 1,0 bestimmt. Damit können die Grundstücke bis zu 100 % bebaut und befestigt werden. Die geplanten Nutzungen und die daraus resultierende hohe Anzahl an Stellplätzen

und weiteren Nebenanlagen machen eine hohe GRZ erforderlich. Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Für den festgesetzten Baubereich des Stadions bleibt weiterhin eine Gebäudehöhe von max. 24 m geregelt. Diese Höhenbegrenzung resultiert aus den Anforderungen des Lärmschutzes, des Lichtimmissionsschutzes sowie den städtebaulichen Erwägungen.

In eingeschossiger Bauweise werden die beiden neuen Baubereiche östlich des Stadions bestimmt. Die neu ausgewiesenen Baufelder dienen der Errichtung von baulichen Anlagen für den Imbiss- und Getränkeverkauf. Mit diesen gastronomischen Angeboten außerhalb des Stadions kann neben der allgemeinen Versorgung der Stadionbesucher auch eine wünschenswerte Entzerrung des An- und Abreiseverkehrs zum und vom Stadion erreicht werden. Eine Entzerrung des Verkehrs führt neben einer allgemeinen Zunahme der Verkehrssicherheit auch zu einer wünschenswerten Minderung des Verkehrslärms auf den Straßen und an den Verkehrsknotenpunkten (Ampeln).

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ von 1,0 und der maximalen Gebäudehöhe von 24 m wird eine sinnvolle Ausnutzung der festgesetzten Bauzonen und Grundstücksflächen sichergestellt. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt hierbei insbesondere die für ein Stadion notwendigen Gebäudehöhen sowie die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und sichert damit einen harmonischen Gesamteindruck des Siedlungsbildes.

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

Es wird weiterhin eine besondere Bauweise geregelt. In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass innerhalb der festgesetzten Bauzonen, unter Berücksichtigung von seitlichen Grenzabständen und Abstandsflächen, auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden können. Durch den Bau des Stadions ist dies bereits erfolgt. Die besondere Bauweise lässt innerhalb der festgesetzten Bauzonen die Errichtung unterschiedlichster Baukörper zu und ermöglicht damit eine städtebaulich wünschenswerte und sinnvolle Abrundung der vorhandenen baulichen Nutzungen.

7.4 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Der überbaubare Bereich für den eigentlichen Stadionkomplex sowie die für sonstige Vereinszwecke vorgesehene Fläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die übrigen Bereiche des Sondergebietes sind für die interne Erschließung, Rettungswege und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Dabei sind für die unterschiedlichen Nutzungsziele entsprechend dem zur Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes erstellten Verkehrsgutachten einzeln abgegrenzte Bereiche dargestellt. Dabei wurde auch eine spätere Änderung der inneren Erschließung (Bau der Stadionallee) berücksichtigt. Im Einzelnen sind dies Flächen für Abstellplätze für Fahrräder, Abstellplätze für Busse und PKW-Stellplätze.

Die Bauzonen im direkten Umfeld des Stadions bleiben unverändert bestehen. Es entfällt die bisherige zweigeschossige Bauzone nördlich des Stadions, im Bereich des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1846. Diese Bauzone wird zugunsten der Festsetzung von Trainingsplätzen und Nebenanlagen aufgegeben.

Neu werden zwei kleinere Bauzonen auf der Ostseite des Stadions in der Größe von ca. 7,00 m x 14,00 m festgesetzt. Innerhalb der neuen Bauzonen sollen Imbiss- und Getränke-nutzungen ermöglicht werden. Für die neuen Bauzonen wird eine max. eingeschossige Bauweise geregelt. Mit den neuen Baugrenzen wird eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Angebotes zur Versorgung der Stadionbesucher außerhalb des Stadions ermöglicht. Da sich die geplanten Nutzungen (Imbiss- und Getränke) sowie die neuen kleinteiligen Bauzonen in das Siedlungsbild einfügen, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung zusätzlicher Bauzonen in diesem Bereich des Plangebietes.

7.5 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Der Bereich der ausgebauten Bushaltestelle bleibt unverändert als Fläche für den ruhenden Verkehr mit 16 Busstellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt.

Östlich der Bushaltestelle und südlich der B 1 ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Fläche für den ruhenden Verkehr mit max. 1.600 Stellplätzen (P 1) sowie Nebenanlagen geregelt. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes soll die Festlegung einer max. Anzahl von Stellplätzen auf dem vorgenannten Parkplatzbereich P1 aufgegeben werden.

In einem ergänzenden Gutachten vom Juli 2011 beschreibt das Fachbüro SHP Ingenieure (Stellplatzangebot nach Realisierung der Stadionallee) die verkehrliche Situation im Stadionumfeld folgendermaßen:

Das Verkehrskonzept für das Fußballstadion an der Paderborner Straße sieht für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) drei Parkplatz-Standorte vor: einen Parkplatz unmittelbar am Stadion (P 1, 1.600 Stellplätze), fünf kleinere Parkplätze an der Straße Stedener Feld (P 2 bis P 6, insgesamt 1.240 Stellplätze) in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) und einen P+R-Platz am Heinz-Nixdorf-Ring (1.715 Stellplätze). Die Parkplätze sind auf der Basis einer maximalen Nachfrage im MIV bei Vollausslastung des Stadions dimensioniert, insgesamt stehen 4.555 Stellplätze zur Verfügung.

Die Parkplatzbereiche P 1 und P 2 bis P 6 sind nicht unmittelbar miteinander verbunden, so dass eine intensive Trennung der Zielverkehre notwendig ist. Der Parkplatz P 1 nimmt vorwiegend Verkehre von der Autobahn und von Westen auf, während die Parkplätze P 2 bis P 6 vorwiegend Verkehre von Osten und aus den meisten Stadtteilen Paderborns aufnehmen. Die Trennung der Parkplatzbereiche schränkt die Flexibilität der Parkplatznutzung und der Verkehrslenkung deutlich ein. Mittelfristig ist die Realisierung einer Erschließungsachse für den gesamten Bereich zwischen Stadion und der Straße Stedener Feld vorgesehen („Stadionallee“). Die Stadionallee dient der Erschließung der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes und könnte auch einen inneren Austausch der Parkplatzbereiche untereinander ermöglichen. Mit Realisierung der Stadionallee wird die funktionale Trennung der beiden Parkplatzbereiche P 1 und P 2 bis P 6 aufgehoben, die bisherige Dimensionierung der Parkplatzbereiche auf Basis der jeweils zugeordneten Zielverkehre ist dann nicht mehr relevant. Dies würde die Möglichkeit eröffnen, durch Aus- und Neubaumaßnahmen Stellplätze von einem zum anderen Parkplatzbereich umzuverteilen (ggf. auf einer Parkpalette), um bisherige Parkplatzzflächen für andere Nutzungen zugänglich zu machen.

Der Parkplatzbereich P 1 ist der attraktivste der drei Bereiche. Er liegt direkt am Stadion und ist von Westen und von der Autobahn gut erreichbar. Von Osten ist er jedoch nicht unmittelbar erreichbar. Denkbar ist eine Vergrößerung der Stellplatzzahl, die jedoch wegen des beschränkten Flächenangebots in einer weiteren Ebene (z. B. als Parkpalette) angeboten werden müsste. Da die Stellplatzzahl etwa mit der Nachfrage der von Westen anreisenden Besucher übereinstimmt, würden die zusätzlichen Stellplätze den Besuchern angeboten, die von Osten anreisen. Für diese müsste eine Anbindung geschaffen werden, die heute noch

nicht existiert. Hierfür kommt die im Bebauungsplan Nr. SN 260 A festgesetzte Stadionallee in Frage.

Zwischenzeitlich wurde auf Basis des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ ein Umliegungsverfahren eingeleitet, das als Zwischenergebnis den Erwerb der erforderlichen Flächen für die Stadionallee durch die Stadt Paderborn ermöglichte. Mit dem Ausbau der Stadionallee wird - wie bereits zuvor erläutert - noch im Sommer 2012 begonnen. Dies erlaubt - wie zuvor beschrieben - auch im Parkplatzbereich P 1 eine Vergrößerung der Stellplatzanzahl vorzunehmen. Der Parkplatz P 1 nimmt derzeit vorwiegend Verkehre von der Autobahn und von Westen auf, während die Parkplätze P 2 bis P 6 vorwiegend Verkehre von Osten und aus den meisten Stadtteilen aufnehmen. Die heutige Trennung der Parkplatzbereiche schränkt die Flexibilität der Parkplatznutzung und Verkehrslenkung ein. Mit der Fertigstellung der Stadionallee werden neben der Erschließung der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes auch eine optimierte Erreichbarkeit sowie ein interner Austausch der Parkplatzbereiche untereinander ermöglicht. In einem Bericht „Stellplatzangebot nach Realisierung der Stadionallee“ kommt das Fachbüro SHP Ingenieure zu dem Ergebnis, dass mit der Fertigstellung der Stadionallee die funktionale Trennung der beiden Parkplatzbereiche P 1 und P 2 bis P 6 aufgehoben und die bisherige Dimensionierung der Parkplatzbereiche auf Basis der jeweils zugeordneten Zielverkehre dann nicht mehr relevant ist. Dies würde die Möglichkeit eröffnen, durch Aus- und Neubaumaßnahmen Stellplätze von einem zum anderen Parkplatzbereich umzuverteilen, um bisherige Parkplatzflächen für andere Nutzungen zugänglich zu machen. Der Bericht kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass lediglich über den Heinz-Nixdorf-Ring von Norden kommend weitere Verkehre im Bereich der Stadionallee aufgenommen werden können. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wird aus den vorgenannten Aspekten die Einschränkung der Stellplatzanzahl auf dem Parkplatz P 1 aufgegeben. Vor einer Vergrößerung der Stellplatzanzahl ist aber durch ein ergänzendes Verkehrsgutachten zu ermitteln, welche max. Anzahl von Stellplätzen im Parkplatzbereich P 1 unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Straßen und Kreuzungspunkte sowie des gesamten Stellplatzangebotes im Stadionumfeld vertretbar und hinnehmbar ist. Hierzu ist geplant in naher Zukunft ein neues Verkehrsgutachten, das das gesamte Stadionumfeld sowie den Bereich südlich der Paderborner Straße betrachtet, in Auftrag zu geben.

7.6 Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeue/Hoppenhof“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Alme, die das Plangebiet im Westen begrenzt. Das Fließgewässer Alme und seine Aue ist als ökologisch besonders sensibel und schutzwürdig zu betrachten. Bei der Alme handelt es sich um einen schottergeprägten Karstfluss des Deckgebirges. Der Gewässerlauf einschließlich seiner Überschwemmungsbereiche sind nach § 62 LG NRW geschützt. Deshalb ist vorgesehen die ökologisch bedeutsamen Grünflächen der Almeue auf Grundlage qualifizierter Fachplanungen anzureichern, zu entwickeln und mit einem entsprechend dimensionierten Grünkorridor parallel zur Bundesstraße 1 als Trittsteinbiotop mit den umfangreichen Biotopflächen südlich der Neuhäuser Straße und bis zur Paderau zu vernetzen und an den regionalen Grünzug entlang des Pader-Alme-Kanals anzubinden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 wird diesen Planungszielen mit der Festsetzung entsprechender „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Rechnung getragen und ein erster Teilabschnitt des Grünkorridors entlang der B 1 planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der I. Änderung findet bezüglich dieser Festsetzungen und Regelungen keine Änderung statt.

Das vom Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL mit Verordnung vom 06.02.2006 neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Alme wird im Änderungsplan weiterhin nachrichtlich dargestellt und liegt vollständig innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Am Übergang zum Sondergebiet Zentralstadion wird weiterhin eine dreireihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorgesehen, die als Abschirmung und Übergang zum Schutzbereich der Auenlandschaft dient. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 nicht als gebietsinterne Kompensationsflächen in die Ausgleichbilanzierung aufgenommen, sondern flossen als Zusatzmaßnahmen in das Grünordnungskonzept ein.

Änderungen an der Grünkonzeption bzw. den Grünflächen sind mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 nicht geplant.

7.7 Straßenverkehrsflächen

Änderungen an Verkehrsflächen sind mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 nicht geplant.

Zwischen der Paderborner Straße und dem Zentralstadion befindet sich ein Bereich, der auch weiterhin als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. In diesem Bereich befindet sich auch eine zentrale Bushaltestelle für an- und abfahrende Busse des öffentlichen Nahverkehrs zurzeit von Ligaspielen. Die Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient auch unverändert als möglicher Standort zur Aufnahme einer Brücke zur niveaufreien Querung der Paderborner Straße für Fußgänger und Radfahrer.

7.8 Ver- und Entsorgung

Sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßen und Wegen sowie auf den Flächen des Sondergebietes vorhanden. Das Niederschlagswasser der Flächen westlich der Straßen Almeaue/Im Quinhagen (SO¹) ist zu versickern. Straßenverkehrsflächen sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Flächen mit bestehender wasserrechtlicher Erlaubnis sowie die Bundesstraße 1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Zwischen den neuen Trainingsplätzen und der Bundesstraße 1 befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Regenwasserklärbecken), die unverändert in die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 übernommen wird.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen (Gas-, Wasser- und Elektroversorgung sowie für die Trasse des Hauptregenwasser-sammlers) sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger gesichert und dargestellt.

7.9 Denkmale

Im Rahmen von Suchschnitten deutlich wurde, dass sich die eisenzeitliche Siedlungsanlage, die bei ersten Ausgrabungen im Rahmen der Errichtung des Fußballstadions aufgefunden wurde, nicht auf die Flächen nördlich des Stadiongelandes ausdehnt. Aus den vorgenannten Gründen bestanden aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken zur Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. SN 260.

In die Planzeichnung der I. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

7.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlasten. Von den im Umfeld vorhandenen Altablagerungen gehen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet aus.

7.11 Einzelhandel

An den bisherigen Festsetzungen wird keine Änderung vorgenommen. Einzelhandelsnutzungen beschränken sich im festgesetzten SO¹-Gebiet weiterhin auf den Verkauf von Fanartikel etc. Sonstiger Einzelhandel ist aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes ausgeschlossen.

7.12 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 wurde im Jahre 2007 vom Ingenieurbüro Prof. Dr. K. Beckenbauer eine Schallimmissionsprognose für die sportliche Nutzung des Stadions durch Ligaspiele erstellt.

Durch das Fußballstadion zu erwartende Geräuschimmissionen wurden der bereits vorliegenden Untersuchung vom 24.11.2004 entnommen.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass alle vorgegebenen Richtwerte eingehalten werden. Dabei wurden Abfahrten der Besucher während der Nachtzeit nach 22.00 Uhr als seltenes Ereignis in Sinne der 18. BImSchV angesehen, die an nicht mehr als 18 Tagen/Jahr auftreten. An keinem betrachteten Immissionsort sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten. Ebenfalls bleiben die auf den tangierenden Straßen ermittelten Pegelsteigerungen deutlich unter der gesetzlich definierten 3 dB(A)-Schwelle. Weitergehende Untersuchungen waren deshalb nicht mehr erforderlich.

Zur Einhaltung der prognostizierten Immissionsgrenzwerte waren jedoch einige Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen zu beachten, die durch entsprechende Regelungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 bzw. in der Baugenehmigung zum Stadion definiert wurden.

Im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 durch das OVG Münster wurden die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes für rechtens erkannt und bestätigt.

Für die nunmehr neu angedachten Nutzungen hat die DEKRA Industrial GmbH aus Bielefeld in einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt und mit den vorgegebenen Immissionsrichtwerten verglichen. Die Beurteilung erfolgte hierbei je nach Veranstaltungsart entweder auf der Grundlage der TA-Lärm oder auf der Grundlage der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung der 18. BImSchV. Unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Rahmen- und Randbedingungen sowie der aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen neuen Nutzungen von Stadion und Stadionumfeld die jeweils vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Veranstaltungen im Kopfbau

Bei den im Kopfbau vorgesehenen möglichen Veranstaltungen beschränkte sich die Untersuchung auf die folgende, aus schalltechnischer Sicht ungünstigste Situation:

Nächtliche Festveranstaltung, bei der beide VIP-Räume im 1. sowie 2. OG gemeinsam genutzt werden, wobei bis zu 800 Personen zu erwarten sind und sowohl die Veranstaltung selbst wie auch die Abfahrt der Besucher in der Zeit nach 22:00 Uhr fällt. Die Festveranstaltung innerhalb des Kopfbaus wurde während der Nachtzeit für die folgenden beiden Situationen untersucht:

1. Kippflügel während der Veranstaltung gekippt,
2. alle Fenster geschlossen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei geöffneten Kippflügeln, unter Beachtung der entsprechenden Rahmenbedingungen, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts an den Immissionspunkten IP26 und IP27 ergeben. Die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, wenn während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) bei Veranstaltungen im Kopfbau alle Fenster geschlossen gehalten werden. Da die betrachteten Veranstaltungen als die aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Situationen anzusehen sind, sind auch bei den übrigen innerhalb des Kopfbaus geplanten Veranstaltungen gem. Punkt 7.1 des Gutachtens keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Als Randbedingungen bzw. Schallschutzmaßnahmen sind die Kippflügel der VIP-Bereiche bei geräuschintensiven Festveranstaltungen während der Nachtzeiten (nach 22:00 Uhr) geschlossen zu halten. Die Abfahrten von den Parkplätzen im unmittelbaren Nahbereich des Stadions (Parkplätze S) können aus schalltechnischer Sicht direkt über die Paderborner Straße erfolgen, die übrigen Parkplätze (VIP und P1) müssen über die Straße Almeaue abfahren.

Veranstaltungen innerhalb des Stadions

Als aus schalltechnischer Sicht ungünstigste Veranstaltung sind von den Veranstaltungen innerhalb des Stadions die Fan-Abende (max. 3.000 Besucher) im Bereich der Südtribüne anzusehen. Hierbei handelt es sich um Veranstaltungen für Fans mit unterschiedlichen Darbietungen bis längstens 21:00 Uhr, bei der auch die Beschallungsanlage des Stadions für Musikeinspielungen und Ansagen zum Einsatz kommt. Die schalltechnische Untersuchung beschränkte sich daher auf die Betrachtung einer solchen Veranstaltung. Da es sich nicht um eine Sportveranstaltung handelt, erfolgte die Untersuchung auf der Grundlage der TA-Lärm.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Berechnungsvoraussetzung und Eingangsdaten für Veranstaltungen von Fan-Abenden im Bereich der Südtribüne des Zentralstadions die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionspunkten eingehalten werden. Da die Fan-Abende als die aus schalltechnischer Sicht ungünstigste Situation anzusehen sind, sind auch bei den übrigen, innerhalb des Stadions geplanten Veranstaltungen keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Darüber hinaus werden an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB unterschritten, so dass auf eine weitere Betrachtung einer möglichen Vorbelastung verzichtet werden kann.

Märkte und Präsentationen auf dem Stadionvorplatz ohne Verbindung mit einem Ligaspiel

Veranstaltungen gem. Punkt 7.3 des Lärmgutachtens wie Märkte, Präsentationen usw. im Bereich des Stadionvorplatzes, die nicht in Verbindung mit Ligaspielen stattfinden, wurden auf Grundlage der TA-Lärm beurteilt. Dabei wurden die folgenden beiden Situationen ge-

prüft, die aus schalltechnischer Sicht als die ungünstigsten Veranstaltungsvarianten angesehen werden können:

1. Flohmarkt im Bereich des Stadionvorplatzes
2. Präsentation mit Bühne und ELA-Anlage (elektrische Lautsprecheranlage) bzw. Bildschirm ebenfalls im Bereich des Stadionvorplatzes

Wie die Untersuchung zeigt, können die vorgegebenen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen an allen betrachteten Immissionspunkten eingehalten werden. Auch bei den übrigen Veranstaltungen im Bereich des Stadionvorplatzes sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten, da die untersuchten Veranstaltungen als die aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Situationen anzusehen sind. Da die Richtwerte darüber hinaus um mehr als 6 dB unterschritten werden, kann auf eine weitere Betrachtung der Vorbelastung verzichtet werden.

Folgende Randbedingungen bzw. Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten:

- Die Bühne bzw. der Bildschirm mit ELA-Anlage sind in dem in der Anlage I des Lärmgutachtens aufgezeigten Bereich zu positionieren und in Richtung Osten auszurichten. Andere Aufstellungsvarianten sind aus schalltechnischer Sicht denkbar, es wird jedoch in diesem Fall eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.
- Die zum Einsatz kommende ELA-Anlage ist so einzustellen, dass ein Gesamtschallleistungspegel von $L_{WAFTeq} < 120$ dB(A) nicht überschritten wird. Die Ausrichtung der Boxen muss in Richtung Osten erfolgen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und Regelungen zu den Randbedingungen werden soweit rechtlich möglich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen geregelt. Auch werden die entsprechenden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Stadionbetreiber und der Stadt Paderborn festgelegt.

Da zwischenzeitlich vom Antragsteller der Nutzungsantrag für Floh- und Trödelmärkte zurückgezogen wurde, wird in dem vorgenannten städtebaulichen Vertrag auch geregelt, dass im Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 keine Floh- und Trödelmärkte abgehalten werden dürfen. Dies führt zu einer Minimierung der Beeinträchtigung des Stadionumfeldes und erhöht somit insgesamt die Akzeptanz für die neu geplanten Nutzungen.

Präsentationen auf dem Stadionvorplatz in Verbindung mit einem Ligaspiel

Findet im Rahmen von Ligaspielen eine Präsentation oder eine Veranstaltung mit Kleinbühne und ELA-Anlage bzw. über Bildschirm statt, so muss laut Gutachten die Gesamtbewertung auf Grundlage der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung -18. BImSchV- erfolgen. Hierzu wurden im Gutachten zwei Situationen untersucht:

Situation 1: Eine 2-stündige Präsentation oder Bühnen- bzw. Bildschirmdarbietung mit ELA-Anlage im Vorfeld eines Ligaspiels außerhalb der Ruhezeiten, als z. B. an Sonntagen vor 13:00 Uhr.

Situation 2: Präsentation oder Bühnen- bzw. Bildschirmdarbietung mit ELA-Anlage im Vorfeld eines Ligaspiels innerhalb der Ruhezeit für die Dauer einer Stunde, während im Anschluss ein Ligaspiel stattfindet (1. Halbzeit ebenfalls während der Ruhezeit).

Bei Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den vorgegebenen Immissionsrichtwerten zeigt sich, dass für Präsentationen oder Bühnen-/Bildschirmdarbietungen mit ELA-

Anlagen im Zusammenhang mit einem Ligaspiel (Situation 1) tags außerhalb der Ruhezeiten die vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Innerhalb der Ruhezeiten sind jedoch bei Situation 2 je nach Art der in das Vorfeld des Ligaspiels eingebetteten Veranstaltungen geringfügige Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen. Im Rahmen von seltenen Ereignissen gemäß der 18. BImSchV können die 10 dB höheren Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die seltenen Ereignisse (auch in Verbindung mit den sonstigen Ligaspielen) an nicht mehr als 18 Kalendertagen/Jahr ausgeschöpft werden dürfen.

Als Randbedingung bzw. Schallschutzmaßnahmen sind folgende Regelungen einzuhalten:

- Die Bühne bzw. der Bildschirm mit ELA-Anlage sind in dem in der Anlage I des Lärmgutachtens aufgezeigten Bereich zu positionieren und in Richtung Osten auszurichten. Andere Aufstellungsvarianten sind aus schalltechnischer Sicht denkbar, es wird jedoch in diesem Fall eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.
- Die zum Einsatz kommende ELA-Anlage ist so einzustellen, dass ein Gesamtschallleistungspegel von $L_{WAFTeq} < 120 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. Die Ausrichtung der Boxen muss in Richtung Osten erfolgen.

Auch diese erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und Regelungen zu den Randbedingungen werden soweit rechtlich möglich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen festgelegt. Auch werden die entsprechenden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Stadionbetreiber und der Stadt Paderborn fixiert.

Trainingsplätze

Die Nutzung der geplanten Trainingsplätze nördlich des Stadions (Großspielfeld und 2 Kleinspielfelder) wurden auf der Grundlage der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) geprüft.

Die Prüfung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte durch den Trainings- und Spielbetrieb im Bereich der Trainingsplätze nördlich des Stadions auch bei Betrachtung der aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Situation an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Selbst bei einer Verdoppelung der Zuschauerzahlen (von 200 auf 400) ist nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Geräuschimmissionen durch an- und abfahrenden Verkehr im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch geprüft, ob sich bei einer der vorgenannten untersuchten Nutzungen eine Situation ergibt, bei der sich die Verkehrsgeräusche im Zusammenhang mit der untersuchten Nutzung rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Für Veranstaltungen im Zusammenhang mit Ligaspielen wurde bereits in einer früheren schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass eine solche Erhöhung nicht zu erwarten ist.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass bei den sonstigen, nicht in Verbindung mit einem Ligaspiel stattfindenden Veranstaltungen während der Tageszeit eine solche Erhöhung der Geräuschimmissionen durch Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Denn eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) bedeutet in etwa eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens. Eine solche Verdoppelung des Verkehrsaufkommens wird aber angesichts der hohen Verkehrsbelastung auf der Paderborner Straße bzw. auf der B 1 durch die oben beschriebenen Veranstaltungen während der Tageszeit nicht erreicht. Die Untersuchung der im öffentlichen Verkehrsraum zu erwartenden

veranstaltungsbedingten Verkehrsbewegungen konnte sich somit auf die Nachtzeit beschränken.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Verkehrsmenge kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die auf der Paderborner Straße sich maximal ergebende Erhöhung der Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr während der Nachtzeit, bedingt durch die zuvor beschriebenen Festveranstaltungen im Bereich des Stadions, bei maximal 1,7 dB liegt. Eine Erhöhung der Geräuschimmissionen um 3 dB ist also nicht zu erwarten. Eine weitere Betrachtung des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen konnte daher entfallen.

Ergebnis Schallgutachten

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen, Rahmen- und Randbedingungen die jeweils vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden soweit rechtlich möglich in den textlichen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 geregelt. Darüber hinaus werden Regelungen zu sonstigen Rahmen- und Randbedingungen im Rahmen von nachgelagerten Bau- und Nutzungsgenehmigungen festgelegt. Auch werden die entsprechenden Rahmen- und Randbedingungen soweit erforderlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Stadionbetreiber und der Stadt Paderborn fixiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landesbetrieb Straßenbau (Straßen NRW) angeregt, für die zulässigen Aufsichts-, Bereitschafts- und Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet zu regeln, dass diese bereits zur Planung von Wohnraum eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen vorsehen.

Da diese Anregung eine sinnvolle Ergänzung der Regelungen zum Lärmschutz darstellt, wird ein entsprechender Zusatz als Hinweis zu den Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren aufgenommen.

Lichtimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ wurden Lichtimmissionen eingehend betrachtet und behandelt. Es erfolgte für den Planbereich eine Berechnung der Lichtimmissionen sowie eine Blendbewertung. Aufgrund der Forderungen des DFB zur Nutzung des Stadions in der 2. Bundesliga muss eine kamerataugliche Ausleuchtung des Stadions gem. DIN/EN 12193 erfolgen. Gleichzeitig ist die störende Beeinflussung durch das ausgestrahlte Licht künstlicher Lichtquellen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Aufhellung wird lichttechnisch durch die Beleuchtungsstärke beschrieben. Bei der Blendung hingegen sind Leuchtedichte der Lichtquelle und des Umfeldes sowie der Raumwinkel der Lichtquelle, jeweils vom Betroffenen aus gesehen, maßgebend. Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport hat zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft den Erlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung (II A4-850.1-v. 13.09.2000)“ herausgegeben. Der Erlass diene zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf Menschen durch Licht emittierender Anlagen. Eine für Anlagenbetreiber und Überwachungsbehörden gleichermaßen bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht. Die Bewertung der Erheblichkeit von Belästigungen durch Lichteinwirkungen ist daher anhand von Regelwerken sachverständiger Organisationen oder von Einzelfall bezogenen Gutachten vorzunehmen. Eine wesentliche Erkenntnisquelle ist die von der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft Berlin herausgegebene Publikation. „Messung und Beurteilung von

Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen“. Hierauf aufbauend hat der Länderausschuss für Immissionsschutz im Mai 2000 „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen beschlossen. Diese Hinweise bildeten die Basis für den oben aufgeführten Erlass und geben Richtwerte zur Beurteilung von möglichen Belästigungen in den unterschiedlichen Gebietstypen an.

Mit dem umgesetzten Beleuchtungssystem konnten die entsprechenden Richtwerte eingehalten werden. Zur weiteren Reduzierung der Lichteinwirkungen wurden Maßnahmen wie Festlegung von Abschattern zur Lichtlenkung und Lichtpunkthöhen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. SN 260 und im Städtebaulichen Vertrag mit dem Stadionbetreiber definiert.

Für den gesamten Geltungsbereich ist zum Schutz der Umgebung festgesetzt worden, dass zur Ausleuchtung der baulichen Anlagen nur Strahler verwendet werden dürfen, die mit Abschattern zur Lichtlenkung ausgerüstet sind. Alternativ sind auch asymmetrisch-strahlende Scheinwerfer zulässig. Weitere Ausführungen zum Thema Lichtimmissionen sind auch dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. SN 260 zu entnehmen.

Die bisher getroffenen Regelungen und Festsetzungen zu Lichtimmissionen werden unverändert in die I. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

7.13 Erneuerbare Energien

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

Die Regelungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden getroffen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 sind derzeit folgende textliche Festsetzungen geregelt:

Innerhalb des Sondergebietes „Zentralstadion“ sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. An den Gebäudefassaden sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bis zu 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Die max. Höhe der Werbeanlagen darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern oder über die Fassaden nach oben oder seitlich hinausragend errichtet werden. Ausnahmsweise darf in einem Teilbereich die Werbeanlage die Gebäudekante bis zu max. 2 m überschreiten.

Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sind an der Außenfassade der Gebäude nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist unzulässig.

Durch den Betreiber des Stadions wurde die Überarbeitung der Festsetzungen zu Werbeanlagen dahingehend beantragt, dass zukünftig Fahnen entlang des Hauptweges von der Straße Almeaue zum Stadion zulässig sind, vor der Lärmschutzwand zur Paderborner Straße (im rechten Winkel zur Lärmschutzwand) eine Großwerbetafel zur Vorankündigung der nächsten Heimspiele errichtet, Großwerbetafeln für Fremdwerbung aufgestellt werden können, Werbeanlagen über die gesamte Fassadenlänge im Bereich des Basement (sichtbare

Stützenkonstruktion) und neben dem Stadionnamen sowie der Werbung im Eckbereich weitere Werbeanlagen im Bereich der Wandscheiben über dem Basement zulässig sind.

Um das Erscheinungsbild des architektonisch gut gestalteten Stadions nicht über Gebühr zu beeinträchtigen und den Forderungen der Straßenbauasträger, dass Werbeanlagen, die Autofahrer auf den qualifizierten Straßen ansprechen, zu verhindern sind, wird für die Bereiche oberhalb der Stützenreihe mit der I. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung bezüglich der Werbeanlagen vorgenommen. Im Bereich oberhalb der Stützenkonstruktion ist neben der vorhandenen Werbung im Eckbereich somit weiterhin nur der Namenszug bis zu 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Zugelassen werden sollten die Werbeanlagen über die gesamte Fassadenlänge im Bereich des Basement, Fahnen entlang des Hauptweges bzw. vor dem Stadion sowie Großwerbetafeln im nördlichen Teil des Stadionvorplatzes vor dem Großparkplatz. Die Großwerbetafel vor der Lärmschutzwand wird nicht wie beantragt mittig, sondern unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange im Nahbereich der Kreuzung Paderborner Straße/Almeaue ermöglicht.

Folgende textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen werden nunmehr neu geregelt:

Innerhalb des Sondergebietes „Zentralstadion“ (SO¹) sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen max. 10 freistehende Großwerbetafeln in der max. Bauhöhe von 3,0 m zulässig. Dabei darf eine Plakathöhe von 1,90 m und eine Plakatsbreite von 2,70 m nicht überschritten werden. Ebenfalls zulässig sind max. 14 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 12 m auf den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen. Auf der zum Stadion gewandten Seite der Lärmschutzwand sind Werbeanlagen über die gesamte Länge zulässig. Eine Großwerbetafel zur Vorankündigung von Fußballspielen ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche, im Nahbereich der Kreuzung, zulässig.

An den Gebäudefassaden sind Werbeanlagen nur begrenzt zulässig. So sind Werbeanlagen im Bereich des Basement (sichtbare Stützenkonstruktion) über die gesamte Fassadenlänge in der max. Höhe von 3,50 m und in der max. Breite des Stützenrasters zulässig. An der darüber liegenden Wandscheibe werden Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dabei darf die max. Höhe der Werbeanlagen 3,50 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dächern oder über die Fassaden nach oben oder seitlich hinausragend errichtet werden. Ausnahmsweise darf in einem Teilbereich die Werbeanlage die Gebäudekante bis zu max. 2 m überschreiten.

Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sind an der Außenfassade der Gebäude nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist unzulässig. Unzulässig ist auch eine Wechselwerbung bzw. Laufbildwerbung für die Werbeanlage zur Vorankündigung von Fußballspielen im Nahbereich der Kreuzung.

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesautobahn 33, der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

Innerhalb der Stellplatzanlage im Sondergebiet SO¹ sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

Mit den gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW wird einerseits den Betreibern im ausreichenden Maß ermöglicht, auf sich aufmerksam zu machen und andererseits die Werbung auf ein zumutbares Maß zu beschränken und damit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie Verschlechterung des Straßen- und Siedlungsbildes vorzubeugen. Auch erlauben die Regelungen zu Werbeanlagen die vorhandene positive städtebauliche Entwicklung des Stadionumfeldes beizubehalten und weiter fortzuentwickeln. Insbesondere werden solche Anlagen ausgeschlossen, die für das Landschaftsbild besonders dominant

wirken oder deren Lichtemissionen besonders hoch sind, wie z.B. Wechsel- bzw. Laufbildwerbung, Laserstrahlen und Spacecanon.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ im Jahre 2007 wurde ein detaillierter Umweltbericht vom Büro Gasse und Schumacher Landschaftsarchitekten erstellt, der die Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen auf alle Schutzgüter darlegt. Durch geeignete Minderungsmaßnahmen konnten erhebliche Beeinträchtigungen entsprechend reduziert bzw. ausgeglichen werden.

Durch die nunmehr geplanten neuen Nutzungen werden keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Bereits der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 erstellte Umweltbericht berücksichtigt die Inanspruchnahme des gesamten Plangebietes entsprechend der dargestellten Nutzungen und ordnet die erforderlichen Ausgleichsflächen eindeutig zu. Da sich die nunmehr geplante Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere was die Platzierung der Trainingsfelder betrifft, innerhalb der für die bauliche Nutzung ausgewiesenen Flächen bewegt, sieht das Amt für Umweltschutz und Grünflächen nicht das Erfordernis einer erneuten Umweltprüfung.

Aus den vorgenannten Gründen ist es nicht zielführend, zweckdienlich und erforderlich einen neuen Umweltbericht erstellen zu lassen.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Fachbüro Gasse, Schumacher, Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, wurde im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes für die neu geplanten Nutzungen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Durchführung nachfolgender Minderungsmaßnahmen weder zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen, noch zu erheblichen Auswirkungen für die Individuen führt.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, sind aber folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum November bis Februar, begleitet durch einen geschulten Fachmann. Auswahl und Sicherstellung geeigneter Stämme und Stammabschnitte mit Höhlungen, Spalten, etc. zur Installation in der Almeaue.
- Um die Auswirkungen der Beleuchtung der Trainingsplätze auf Fledermäuse zu reduzieren sind eine geringe Höhe und eine gezielte Ausrichtung der Beleuchtung einzuplanen sowie verträgliche Leuchtmittel vorzusehen. Hier sind (z.B. LED-) Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Leuchten zu verwenden. Eine nächtliche Dunkelzeit von 23.00 Uhr bis 08.00 Uhr sollte eingehalten werden. Es sind insektendichte Leuchtkörper zu verwenden.
- Einhalten der vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen (Festsetzungen) entlang der Geländekante der Almeaue. In der verbleibenden Grünlandfläche (LSG) sollten Pflanzungen von Einzelbäumen (z.B. Weide, Esche) vorgenommen werden, um langfristig den Bestand an Höhlenbäumen und Ansitzmöglichkeiten zu erhalten. Die Pflanzung ist bezüglich des Hochwasserschutzes mit dem Wasserverband obere Lippe (WOL) abzustimmen.
- Belassung von Tot- und Altholz (Rodungsholz) in der Almeaue durch Einbau als aufstehendes Holz. Erhalt des Altholzes mindestens bis Höhlen und Spalten für Vögel und

Fledermäuse nicht mehr nutzbar sind. Der Einbau von Altholz ist bezüglich des Hochwasserschutzes mit dem Wasserverband obere Lippe (WOL) abzustimmen.

- Zur Minderung der Rodungsfolgen sollten die im Bereich westlich des großen Trainingsfeldes vorhandenen wertvollen Baumstandorte solange erhalten bleiben, bis sie abgängig sind (Karte Baumbestand Artenschutzrechtlicher Prüfung).

Die vorgenannten und in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

9.3 Kompensationsmaßnahmen

Die bereits zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ getroffenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden soweit sie die Flächen des Änderungsbereiches der I. Änderung betreffen in der Dimensionierung und Zuordnung unverändert übernommen.

Es handelt sich um die Eingriffe auf dem südlichen Teilbereich des Stadiongelandes Flurstück 1861 (vormals Flurstück 1815), dem nördlichen Teilbereich (Stellplätze), der Versorgungsfläche und den zusätzlichen Verkehrsflächen (Holländische Rampen).

10. Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung des ca. 18,0 ha großen Plangebietes setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Verkehrsfläche (vorhanden)	28.326 m ²
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (vorhanden)	6.416 m ²
• Stadionvorfläche	11.712 m ²
• Stadionfläche	37.857 m ²
• Parkplatzfläche (P1)	46.372 m ²
• Öffentliche Grünfläche	28.152 m ²
• Busstellplätze	5.072 m ²
• Trainingsplätze neu	16.210 m ²
• Versorgungsfläche	659 m ²



11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL –Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.
Tiefbauarbeiten sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelaufkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten trotzdem bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.
3. Für die Sondergebiete 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 NRW) und § 1 (2) FSHG.

Sollen 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 NRW).

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.

4. Es ist mit einer Beeinträchtigung der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion zu rechnen, falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen.
5. 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.
6. DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Beigefügt sind eine schalltechnische Untersuchung und eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

13. Gesamtabwägung

Die beantragten Änderungen sind städtebaulich vertretbar und nachvollziehbar. Das Stadion und sein Umfeld bieten aufgrund der Lage im Schnittpunkt der Kernstadt mit den beiden größten Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen, seiner guten verkehrlichen Anbindung, der großen Anzahl von Stellplätzen, der räumlichen sowie der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So könnten das Stadion und sein direktes Umfeld dazu beitragen in Paderborn fehlende Angebote, z. B. im kulturellen Bereich sowie im Bereich von sonstigen Veranstaltungen und Präsentationen, zu beseitigen. Gerade auch im Bereich von Präsentationen und Messen fehlen im Oberzentrum Paderborn adäquate Möglichkeiten, um das Angebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen abzurunden und sich damit im Wettbewerb der Städte untereinander zu behaupten. Dies ermöglicht neben einer verbesserten wirtschaftlichen Ausnutzung durch den Stadionbetreiber auch einen nicht zu unterschätzenden Imagegewinn für die Stadt Paderborn. Insgesamt wird mit den beantragten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes Paderborn ermöglicht.

Mit der Neuerrichtung von Trainingsplätzen (ein Großspielfeld und zwei Kleinspielfelder) wird der Fußballbetrieb am Standort des Stadions nachhaltig gestärkt. Dies führt neben einer optimierten Identifikation mit dem Fußballverein auch zu einer gesamtstädtischen Verbesserung der Trainingsmöglichkeiten sowie des allgemeinen Fußball- und Sportbetriebes.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist die beantragte Änderung aus städtebaulicher Sicht sowie aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten.

II. 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.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 260 wurden Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen definiert, die Gegenstand der jeweiligen Umweltprüfung waren.

Für den Bebauungsplan Nr. SN 260 betraf dies

- Verkehrliche Belange (Aussagen des Verkehrsgutachtens)
- Lärmprognosen
- Lärminderungsmaßnahmen
- Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen (Fauna Almeaue)
- Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In den zurückliegenden Jahren wurden die im Monitoringkonzept aufgeführten Maßnahmen durchgeführt. So wurde eine Evaluierung des Verkehrskonzeptes veranlasst, die zeigt, dass die Dimensionierung der Kfz-Infrastruktur tatsächlich sehr deutlich auf der sicheren Seite liegt und unter Berücksichtigung der aktuellen Randbedingungen sogar auf Stellplätze verzichtet werden könnte. Insgesamt funktionieren das Verkehrskonzept und die betriebliche Umsetzung gut. Auch die verkehrlichen Angebote für Stadionbesucher werden im Hinblick auf den ÖPNV und den Radverkehr bereits optimal vermittelt und genutzt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurden die Einhaltung der zulässigen Gesamt-Schallleistungspegel und die Wirksamkeit der Schutzmaßnahmen vor Lichtimmissionen begutachtet. Die erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich angelegt und werden vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen regelmäßig auf die Wirksamkeit und den Bestand hin überprüft.

Im Rahmen der I. Änderung werden keine neuen Festsetzungen oder Regelungen getroffen, die neue bzw. zusätzliche Maßnahmen zum Monitoring auslösen. Maßnahmen zur Einhaltung des Lärmschutzes werden weiterhin im Rahmen von Baugenehmigungen überprüft. Eine Kontrolle der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird regelmäßig durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen vorgenommen.

Weitergehende Regelungen zum Monitoring sind im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 10.10.2012

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze