

öffentlich

Fachamt: Stadtplanungsamt  
Datum: 15.03.2006

Rat

30.03.2006

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“

101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

a) Aufstellungsbeschluss

b) 101. Änderung des Flächennutzungsplanes

c) Beschluss über die Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

d) Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. SN 247 für das Gebiet „Auf den Pfühlen“

e) Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 257 sowie der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Multifunktionshalle“

f) Anordnung einer Umlegung für ein Teilgebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“

### Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Paderborn beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 für das Gebiet "Almeaue-Hoppenhof" zwischen Alme, B 1, Heinz-Nixdorf-Ring und Paderborner Straße.
- b) Die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch angepasst.
- c) Der Rat der Stadt Paderborn beschließt die Vorentwurfsplanungen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- d) Der Rat der Stadt Paderborn beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.09.2002 und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. SN 247 für das Gebiet „Auf den Pfühlen“.
- e) Der Rat der Stadt Paderborn beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.2005 und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 257 sowie die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Multifunktionshalle“.

- f) Der Rat der Stadt Paderborn beschließt die Anordnung der Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB für Teilflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1 und 2.

Das Gebiet, für das die Umlegung angeordnet werden soll, erstreckt sich auf die Fläche:

südlich der „B 1“,  
östlich der Straßen „Im Quinhagen“ bzw. „Almeaue“,  
nördlich der „Paderborner Straße“ und  
westlich der Straßen „Stedener Feld“ bzw. „Am Hoppenhof“.

Der Umlegungsausschuss wird aufgefordert, die Umlegung gemäß § 47 BauGB einzuleiten.

### Begründung:

Der städtebauliche Entwurf (Masterplan) zum Zentralstadion, zum Multifunktionszentrum sowie der notwendigen Stellplätze deckt den Bereich zwischen Alme, B 1, Heinz-Nixdorf-Ring und Paderborner Straße ab (s. Sitzungsvorlage Nr. 0098/06 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“).

In diesem Bereich sind derzeit unterschiedliche planungsrechtliche Situationen zu berücksichtigen. Das Stadion selbst liegt im Bebauungsplan Nr. SN 250, der zurzeit noch formalrechtlich wirksam ist, aber vom Gericht im Rahmen des Eilverfahrens gegen die Baugenehmigung des Stadions inzident geprüft wurde und als offensichtlich materiell rechtswidrig gesehen wird.

Ein Teil liegt im Bebauungsplan Nr. SN 189 A, der zum größten Teil Gewerbegebiet festsetzt und sich in einem Änderungsverfahren befindet (frühz. Beteiligung ist erfolgt).

Ein weiterer Teil beinhaltet das Sondergebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 189 B, in dem sich das Möbeleinrichtungshaus FINKE befindet.

Die verbleibenden Flächen sind zurzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen, wobei zu berücksichtigen ist, dass davon Teilflächen - nördlich von FINKE - im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (Nr. SN 254) liegen (frühz. Beteiligung ist erfolgt).

Zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Gesamtplanung soll ein Bebauungsplan zwischen Alme, B 1, Heinz-Nixdorf-Ring und Paderborner Straße aufgestellt und in Teilbereichen der Flächennutzungsplan angepasst werden. Darüber hinaus ist für den Bereich zwischen Alme, B 1, der Straße „Im Quinhagen“ und der nördlichen Grundstücksgrenze des Stadiongelandes die landesplanerische Zustimmung einzuholen. Für die restlichen Flächen hat die Landesplanung bereits ihr Einvernehmen erklärt.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ überplant die bestehenden Bebauungspläne Nr. SN 189 A und B und den Bebauungsplan Nr. SN 250. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. SN 260 werden diese Bauleitpläne außer Kraft gesetzt. Gleichzeitig sind mit Beginn des Bauleitplanverfahrens bestehende Aufstellungsbeschlüsse wieder aufzuheben. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 247 „Auf den Pfühlen“ vom 26.09.2002, der als städtebauliche Zielsetzung die Neuordnung der landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen beinhaltet, und der Beschluss vom 16.06.2005, der zum Inhalt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 254 „Almeaue/Stedener Feld“ hat, in dem neue gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden sollten, sind damit obsolet. Auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 257 „Multifunktionshalle“ (am Schützenhof) ist mit der planungsrechtlichen Absicherung eines Veranstaltungszentrums im Plan „Almeaue-Hoppenhof“ nicht weiter zu verfolgen. Das Verfahren wird daher eingestellt.

Um die unterschiedlichen und sich miteinander verzahnenden Aspekte der städtebaulichen Gesamtplanung planungsrechtlich zu sichern, ist zum einen der sehr umfangreiche Geltungsbereich, der das Abhandeln aller Gesichtspunkte in einem Verfahren gewährleistet, gewählt und zum anderen sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden.

## Festsetzungen

### Sondergebiete

Sondergebiete sind festzusetzen, wenn sie sich von den Baugebieten, die der Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angibt, wesentlich unterscheiden und wenn durch Zusammenfassung von Nutzungsformen in einem abgegrenzten Geltungsbereich ein Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.

Im zukünftigen Bebauungsplan Nr. SN 260 sind folgende Sondergebiete geplant:

### Sondergebiet für Zentralstadion, Messe- und Veranstaltungszentrum

Ein wichtiger Kernpunkt der städtebaulichen Planung ist, die attraktive, aber auch aufwendige Erschließung und die notwendige große Anzahl von Stellplätzen nicht nur allein für das Stadion nutzen zu können, sondern weitere Nutzungen anzugliedern, die untereinander Synergien ermöglichen. Aus diesem Grund wird das Sondergebiet Zentralstadion aus dem Bebauungsplan Nr. SN 250 flächenmäßig erweitert und erfährt auch eine größere Nutzungsvielfalt. Neben dem Stadion soll zukünftig auch ein Messe- und Veranstaltungszentrum planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu werden in den textlichen Festsetzungen die differenzierten Nutzungen aufgeführt, so dass neben den Hauptnutzungen ein großer Teil der Stellplätze entweder als ebenerdige Stellplätze sowie auch als Parkhäuser zulässig sind und damit den beiden Hauptnutzungen zugeordnet werden können.

Darüber hinaus sind sonstige Sporteinrichtungen und gastronomische Einrichtungen (außerhalb des Stadions und des Messe- und Veranstaltungszentrums) bis zu 3.500 m<sup>2</sup> zulässig. Damit kann zum Beispiel eine physiotherapeutische Abteilung oder ein Fitnessstudio mit Gastronomiebereich in einem separaten Gebäude errichtet werden.

Sofern eine kurzfristige Einigung mit den Klägern und der PSG erfolgt, kann auf diese Einrichtungen dort verzichtet werden. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 0086/06 wird verwiesen.

Insgesamt gestattet die Zweckbestimmung des Sondergebietes die Konzentration von zwei aktuellen Großprojekten - Stadion und Multifunktionszentrum - an einem zukünftig verkehrlich wie auch vom Umfeld attraktiven Standort, der mit den bereits vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen ein städtebaulich bedeutsames Zentrum für die Stadt Paderborn ermöglicht.

Die Festsetzungen zu Immissionen betreffend „Stadion“ werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Gutachten zu Lärmschutz, Lichtimmissionen haben auch weiterhin ihre Gültigkeit. Für das Messe- und Veranstaltungszentrum ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Lärmschutzgutachten vom alten Standort zum Teil genutzt werden können oder ob Ergänzungen notwendig werden. Die Stellplatzproblematik ist schalltechnisch erneut zu betrachten.

### Sondergebiet für Parkhaus/Stellplatzanlagen

Der Masterplan hat gezeigt, dass bei Realisierung des Stadions und des Messe- und Veranstaltungszentrums die Flächen des SO Zentralstadion, Messe- und Veranstaltungszentrum für den gesamten Stellplatznachweis nicht ausreichen (s. a. Sitzungsvorlage Nr. 0098/06 „Städtebauliches Entwicklungskonzept Almeaue-Hoppenhof“).

Aus diesem Grund wird nördlich des Gewerbegebietes ein Sondergebiet für Parkhaus/Stellplatzanlagen ausgewiesen. Dieser Bereich ermöglicht bei Höchstaussnutzung ein Parkhaus von etwa 950 Stellplätzen. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist getroffen worden, da davon auszugehen ist, dass dieses Parkhaus/diese Stellplatzanlage ausschließlich dem Stadion bzw. dem Veranstaltungszentrum dienen und die Kapazitäten nicht für das angrenzende Gewerbegebiet oder der Öffentlichkeit benötigt werden. Die mögliche Stellplatznachfrage aus dem vorhandenen und zukünftigen Gewerbegebiet, Sondergebiet „großflächiger Möbeleinzelhandel“ sowie aus Shuttle-Situationen bei Großveranstaltungen innerhalb von Paderborn kann durch ein öffentliches Parkhaus nördlich der Straße „Stedener Feld“ im auch jetzt schon bestehenden Gewerbegebiet gedeckt werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei Vollausslastung des Stadions und bei einer Grundausslastung des Veranstaltungszentrums dieses Parkhaus nicht mehr der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden kann. Entsprechend der variablen Nutzung des Parkhauses südwestlich der Straße „Am Hoppenhof“ und der ausschließlichen Nutzung an der B 1 sind die unterschiedlichen Ausweisungen von Gewerbegebiet und Sondergebiet planungsrechtlich notwendig (s. hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 0086/06 „Vorläufige Lösung der Stadionproblematik“).

#### Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel

Das Möbeleinrichtungshaus Finke ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. SN 189 B „Am Hoppenhof-West“ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager festgesetzt. Zulässig ist zurzeit ein einziges Möbeleinrichtungshaus. Die Verkaufsfläche des Kernsortiments (Möbel aller Art, Bettrahmen, Matratzen, Bettwaren und Teppiche) ist insgesamt beschränkt auf maximal 46.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus enthält der Plan Restriktionen zu Elektrogeräten. Die Verkaufsfläche der Randsortimente (Bilder und Rahmen, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Heimtextilien, Glas, Porzellan, Geschirr, Geschenkartikel, Papeterie und elektrische Leuchten) ist insgesamt beschränkt auf maximal 3.950 m<sup>2</sup> mit weiteren Begrenzungen zu einzelnen Randsortimenten. Der Bebauungsplan wurde am 14.06.2003 rechtsverbindlich.

Die Planzeichnung lässt gegenüber dem heutigen Bestand noch bauliche Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes in Richtung Osten in einer Größenordnung von etwa 6.600 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche) zu.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 wird der Bebauungsplan Nr. SN 189 B überplant; es werden folgende inhaltliche Modifizierungen und Ergänzungen vorgenommen, wobei die Einschränkungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen dagegen für das gesamte Sondergebiet unverändert weiter gelten.

Die derzeit planungsrechtlich noch zur Verfügung stehende zulässige bauliche Erweiterungsfläche für das bestehende Möbeleinrichtungshaus wird (1 : 1) verlagert an die Straße Stedener Feld. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt entsprechend. Die Größe dieser überbaubaren Fläche bleibt unverändert (6.600 m<sup>2</sup>). Hintergrund dieser Modifizierung ist der Wunsch der Fa. Finke, einen weiteren Möbeleinzelhandelsbetrieb in dem Sondergebiet zu errichten, jedoch mit einer räumlichen Trennung vom bestehenden Möbeleinrichtungshaus. (Die Fläche, die hierfür in Anspruch genommen werden soll, befindet sich zum überwiegenden Teil in städtischem Eigentum. Über einen etwaigen Verkauf muss zu gegebener Zeit separat in den politischen Gremien entschieden werden.)

Auf Grund der zukünftig neu festgesetzten überbaubaren Flächen zur Stadionallee ergeben sich für die Möbeleinzelhandelsnutzung neben einem zweiten Standort auch Alternativen bezüglich baulicher Arrondierungen. Städtebaulich sind diese ganz besonders wünschenswert, weil derzeit die Andienungszone des bestehenden Möbeleinrichtungshauses zum Kreisverkehrsplatz bzw. des geplanten Multifunktionszentrums ausgerichtet ist und sich nunmehr Möglichkeiten einer positiven Neu-

bzw. Umgestaltung ergeben. Die Größe dieser zusätzlich überbaubaren Fläche liegt bei 5.300 m<sup>2</sup>, kann allerdings aufgrund der textlichen Festsetzung nicht zur Erhöhung der Verkaufsfläche genutzt werden. Gerade auf Grund der geplanten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße 1 stellt sich aber die heutige rückwärtige Seite zukünftig als Hauptpräsentationsseite für das Möbeleinrichtungshaus dar und die neuen überbaubaren Flächen können zu internen Umstrukturierungen und zur besseren Darstellung des Möbeleinrichtungshauses zur neuen Erschließungsstraße genutzt werden.

Zudem ergeben sich aus dem Masterplan weitere Flächen, die zwangsläufig zu entsprechenden Arrondierungen des Sondergebietes führen und beispielsweise auch zur Aufnahme des (zusätzlichen) ruhenden Verkehrs genutzt werden können.

Die städtebaulichen Konsequenzen für die Innenstadt bzw. die Nahversorgung ergeben sich nicht durch den Gebäudekubus, sondern durch die Sortimentsangebote und die dazugehörigen Verkaufsflächen, die trotz erweiterter überbaubarer Fläche nicht erhöht werden. Die Verkaufsflächen bleiben unverändert (Nullsummenspiel) und sind beim Bauleitplanverfahren SN 189 B im Jahr 2003 intensiv und abschließend fachlich diskutiert, fixiert und akzeptiert worden. Nach 3 Jahren hat sich an der fachlichen Position nichts verändert.

#### Gewerbegebiete

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

Am 16.11.2000 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Einleitung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A beschlossen. Mit dem Beschluss wurde ein politisches Signal gesetzt, die positive betriebliche Entwicklung einer vor Ort ansässigen Firma durch notwendige Erweiterungsabsichten, auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen, zu unterstützen. Aus Gründen der Standortsicherung und den damit verbundenen positiven Effekten für den Wirtschaftsstandort Paderborn sollte den betrieblichen Anforderungen entsprochen werden.

Auch sollten mit der Änderung des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen, die bereits abweichend von den Festsetzungen realisiert worden sind, neu geregelt werden.

Mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf SN 260 sollen die in dem Gewerbegebiet bereits durchgeführten Betriebserweiterungen nachvollzogen sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in nördlicher Richtung, parallel zum Heinz-Nixdorf-Ring eingeräumt werden.

An das bestehende Gewerbegebiet schließt nach Westen die neue gewerbliche Nutzung an. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Planungsrechtes übernommen. Differenzierter soll sich allerdings die Art der baulichen Nutzung darstellen. Das zukünftig entstehende Gewerbegebiet kann als eins der am besten erschlossenen Gebiete durch den Anschluss an die B 1 und Heinz-Nixdorf-Ring angesehen werden und damit eine hohe Attraktivität erhalten. Gleichzeitig bekommt das zukünftige Gewerbegebiet durch die umliegenden bestehenden und geplanten Nutzungen einen besonderen Stellenwert, so dass diese städtebaulich prägende Entwicklung sich auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen widerspiegeln muss. Eine Einschränkung in den zukünftig zulässigen Nutzungen soll das hohe Niveau sichern und die Attraktivität steigern. Daher werden bestimmte Nutzungen wie Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen; es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.

Nördlich der Straße Almeaue befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, die unter anderem der Selbstvermarktung dient. Dies ist nach dem modernen Landwirtschaftsbegriff auch Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes und erfährt somit auch die notwendige Privilegierung für eine Außenbereichsgenehmigung. Die landwirtschaftsfremde Betätigung, die von der Landwirtschaft mitgezogen wird, darf im Verhältnis zum landwirtschaftlichen Betrieb aber nicht eine so große Bedeutung erlangen, dass diese Betätigung einer gewerblichen Nutzung entspricht. Der Landwirt plant aber, zukünftig die Selbstvermarktung in einen gewerblich-kaufmännischen Betriebsteil zuzuführen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 260 wird dies berücksichtigt. Aus diesem Grund wird dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. Um seine bestehende Nutzung in dem zukünftigen Gewerbegebiet zu sichern, wird in einem eng definierten Umfang Einzelhandel zugelassen. Die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung des zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 189 A getroffen worden.

Detaillierte Aussagen zum Einzelhandel werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Stadt Paderborn lässt zurzeit durch das Institut PRISMA eine gesamtstädtische Einzelhandelsbetrachtung erarbeiten. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in das weitere Bauleitplanverfahren einfließen.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Unter „Gewerbegebiete“ ist bereits darauf eingegangen worden, dass die landwirtschaftliche Nutzung nördlich der Straße „Almeaue“ in einen gewerblich-kaufmännischen Betriebsteil zugeführt wird, trotzdem basiert der gewerblich-kaufmännische Teil auf der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und Erzeugung. Dazu werden auch die östlich angrenzenden, unterhalb der B 1 liegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt und auch weiterhin benötigt. Aus diesem Grund erscheint es folgerichtig, diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Die Flächen liegen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84 D, der in diesem Bereich durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 überplant wird.

#### Mischgebiet

Die gewerbliche Nutzung wird in unterschiedlichen Bereichen gegliedert. Entlang der Straße Heinz-Nixdorf-Ring sowie westlich der Straße Stedener Feld wird eine vielfältige Nutzung zugelassen entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. SN 189 A. Daran anschließend wird das Gewerbegebiet eingeschränkt, um so den Übergang zu den hochwertigeren Nutzungen der Sondergebiete zu gewährleisten. Gleichzeitig wird damit aus lärmschutztechnischer Sicht ein Schutz für die bestehende Wohnbebauung im Norden an der Kreuzung „Almeaue“ und „Am Hoppenhof“ sichergestellt. In der weiteren Entwicklung erscheint es daher vor dem Hintergrund der Gliederung sinnvoll, zukünftig eine Mischgebietenutzung nördlich des eingeschränkten Gewerbegebietes zu etablieren, welches gleichzeitig wiederum einen vernünftigen Übergang zu der landwirtschaftlichen Fläche darstellt. In dem Mischgebiet stehen Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander, so dass die bestehende Bebauung im Bestand geschützt ist, Entwicklungsmöglichkeiten bekommt und gleichzeitig im Rahmen des zulässigen Störungsgrades auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann.

Eine andere Gebietsausweisung erscheint planungsrechtlich zum Schutz der bestehenden Bebauung und vor dem Hintergrund der zukünftigen städtebaulichen Ordnung nicht möglich. Eine Gewerbegebietsausweisung ist von den Anwohnern nicht gewünscht und aufgrund der bestehenden Wohnbebauung auch aus städtebaulicher Sicht problematisch. Der Wunsch der Anwohner, planungsrechtlich eine ähnliche Einstufung im Bebauungsplan festzusetzen wie sie zurzeit gem. § 35 BauGB (Außenbereich) besteht, würde bedeuten, dass eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden müsste. Zulässig wären dann aber nur

Vorhaben, die der landwirtschaftlichen Festsetzung dienen, wie Scheunen, Bauernhof, Anlagen für Tierhaltung. Dies würde für die bestehende Bebauung zwar einen Bestandsschutz bedeuten, aber es wären in Zukunft keine Erweiterungen und bei Abgang der Häuser keine Neubebauung der Wohnhäuser möglich. Auch städtebaulich ist eine solche Festsetzung nicht zu rechtfertigen. Bei der städtebaulichen Begründung ist ein strenger Maßstab anzulegen, der aufgrund der ausschließlich bestehenden Wohnnutzung nicht eingehalten werden kann. Insgesamt gesehen ist aus städtebaulicher Sicht die Mischgebietsfestsetzung folgerichtig und stellt für die Anwohner den größtmöglichen Schutz und wenn denn gewollt die besten Entwicklungsmöglichkeiten dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. SN 260 um einen Angebots-Bebauungsplan handelt und die Eigentümer frei entscheiden können, ob ihre Flächen tatsächlich in Zukunft bebaut werden sollen.

### Straßenverkehrsflächen

Der Bereich „Almeaue-Hoppenhof“ liegt nordwestlich der Paderborner Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Paderborn-Elsen und im Schnittpunkt der wichtigsten überörtlichen Hauptverkehrsstraßen A 33, B 1, B 64, L 756 und L 813.

Zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes ist an der Straße Im Quinhagen ein direkter Anschluss an die B 1 mittels zweier „Holländischer Rampen“, über die der Verkehr aus Richtung Kreisverkehr B 1 und in Richtung Kreisverkehr B 1 geführt wird, geplant. Gleichzeitig wird eine neue Hauptzufahrtsstraße, die Stadionallee, geschaffen, die am Knoten Heinz-Nixdorf-Ring/Stedener Feld ansetzt und über die Straße Stedener Feld bis zur Anschlussstelle B 1/Im Quinhagen verläuft.

Die Hauptzufahrten erfolgen über die Knotenpunkte

- B 1 / Stadionallee
- Heinz-Nixdorf-Ring / Stadionallee
- Paderborner Straße / Stedener Feld

Der Anschluss an den Knotenpunkt Paderborner Straße/Almeaue wird keine reguläre Anbindung an das Straßennetz darstellen. Nur bei Veranstaltungen mit extrem hohen Verkehrsbelastungen wird zur Entlastung des Straßennetzes die Anschlussstelle zeitweise geöffnet. Ansonsten steht die Verbindung über die Straße Almeaue nur den Polizei- und Rettungskräften sowie dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung. Diese Planungslösung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Einigung (Klagerücknahme) mit den Klägern (an der Paderborner Straße) gefunden wird. Andernfalls kann die Straße Almeaue zur Erschließung des Gebietes geöffnet werden. Die endgültige Lösung muss im weiteren Planverfahren gefunden werden.

Um die Erschließung der an der Straße Im Quinhagen anliegenden Gewerbebetriebe nicht zu verschlechtern, bleibt die Anbindung der Almeaue an die Paderborner Straße außerhalb der Veranstaltungszeiten geöffnet.

Das Gebiet „Almeaue-Hoppenhof“ ist über die Bus-Linien 8 und 61 (Heinz-Nixdorf-Ring) und über die Buslinien 6, 68 und 493 (Paderborner Straße) sehr gut an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen. Mit den Linien 6 und 8 besteht eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof Paderborn und an die Zentralstation in der Innenstadt.

Die Fuß- und Radwege entlang der Paderborner Straße und des Heinz-Nixdorf-Ringes sowie die Fuß- und Radwege entlang der radial auf den Heinz-Nixdorf-Ring zulaufenden Straßen sorgen für eine sehr gute fußläufige und radfahrfreundliche Anbindung des Zentrums. Weitere Fußgänger- und Radverkehrsverbindungen ergeben sich in Richtung Schloß Neuhaus über die verkehrsberuhigte Straße Im Quinhagen und über die Anliegerstraße Am

Hoppenhof. Über die Straße Am Hoppenhof besteht auch eine direkte Anbindung an die weiterführenden Fuß- und Radwege entlang der Pader bis zur Innenstadt von Paderborn.

Eine detaillierte Ausführung der verkehrlichen Betrachtung erfolgt in der Sitzungsvorlage Nr. 0098/06 „Städtebauliches Entwicklungskonzept Almeaue-Hoppenhof“.

Zur Erschließung des neuen Gewerbegebietes und einer möglichen Aufteilung in optimale Grundstücksgrößen ist geplant, von der Stadionallee eine Stichstraße Richtung Norden zu bauen.

Die Straßenplanung wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert. Für die Bushaltestelle entlang der Stadionallee wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Bei der Anbindung des Bereichs „Almeaue-Hoppenhof“ an die B 1 handelt es sich um ein Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung, das aufgrund der Fachplanungsgesetze in Form einer Planfeststellung oder Plangenehmigung planungsrechtlich abzusichern ist. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 wird gleichzeitig das Planfeststellungsverfahren ersetzt und die Verkehrsmaßnahme planungsrechtlich gesichert.

#### Umweltbelange / Ausgleich

Aufgrund der bereits zum Teil rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurde ein Teil der Umweltbelange bereits erarbeitet oder zusammengestellt. Diese bereits vorliegenden Ergebnisse werden einfließen in die notwendige Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. SN 260. Damit wird sichergestellt, dass alle Umweltaspekte abgearbeitet werden.

Der Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ sieht auch eine Neuordnung der Kompensationsflächen im Bereich des zurzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. SN 189 A vor.

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

Des Weiteren soll auch auf die Festsetzung von allgemeinen Begrünungsmaßnahmen auf den gewerblichen Baugrundstücken zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft, wie z. B. das Anpflanzen einer zweireihigen Hecke zur Einfriedung der Grundstücke, verzichtet werden. Aus Sicherheitsgründen sowie aus Gründen der notwendigen intensiven Ausnutzung der Grundstücke z. B. mit Stellplätzen, Lagerflächen etc. konnten die allgemeinen Begrünungsmaßnahmen von den Betrieben nur teilweise eingehalten und durchgeführt werden. Auch sind die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sowie der Erhalt dieser Maßnahmen auf Dauer von der Stadt Paderborn nicht oder nur schwerlich zu kontrollieren.

Aus den vorgenannten Gründen werden in den textlichen Festsetzungen des zukünftigen

Bebauungsplanes die bisherigen Vorschriften zu den Minderungsmaßnahmen ersatzlos gestrichen. Der Wegfall der Minderungsmaßnahmen führt zu einer Erhöhung der notwendigen Ausgleichsflächen für die gewerblichen Baugrundstücke. In der neuen Gesamtbilanzierung, die im weiteren Verfahren erstellt wird, ist dies zu berücksichtigen.

Zur Übergangslösung ist vom Ing.-Büro Prof. Beckenbauer bereits eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, dass dieses Büro auch die schalltechnischen Betrachtungen für den Bebauungsplan Nr. SN 260 erarbeitet. Das Ing.-Büro ist daher um ein Angebot gebeten worden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in das weitere Bauleitplanverfahren und somit auch in den Umweltbericht einfließen.

Das Ziel, die sehr positiven gestalterischen Ansätze in den bereits realisierten Teilen des Geltungsbereiches auch in den neu zu besiedelnden Bereichen fortzusetzen, setzt voraus, dass parallel zur baulichen Nutzung auch den Belangen von Grünordnung und Grüngestaltung entsprechenden Bedeutung eingeräumt wird und die Festsetzungen des aus der Masterplanung abgeleiteten Bebauungsplanes eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum gewährleisten.

Dies sind im Wesentlichen:

- Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen
- Biotopvernetzung
- alleeartige Bepflanzung der Straßen
- Begrünungspläne für die Neubebauung
- Grünordnungskonzept für das Umfeld des Multifunktionszentrums

Die ökologisch bedeutsamen Grünflächen der Almeaue sollen auf Grundlage qualifizierter Fachplanungen angereichert und entwickelt werden und über einen Grünkorridor entlang der B 1 als Trittsteinbiotop mit den umfangreichen Biotopflächen südlich der Neuhäuser Straße und bis zur Paderaue vernetzt werden.

Ausdrücklich werden im Bebauungsplan keine starren Grünfestsetzungen auf den Gewerbegrundstücken festgelegt, da sie erfahrungsgemäß nicht umgesetzt oder fehlinterpretiert werden. Deshalb werden durch entsprechende Festsetzungen im künftigen Gesamt-Bebauungsplan für alle neuen Bauvorhaben Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte bestimmt.

### Entwässerung

Aufgrund der Masterplanung beträgt die Gesamteinzugsgebietsgröße der geplanten Einleitung in die Alme, einschließlich der durch die Überplanung des Versickerungsbeckens der Firma Finke anzurechnenden Entwässerung ca. 21 ha. Das zukünftig angeschlossene befestigte Einzugsgebiet beträgt ca. 13,0 ha.

Nach erster Vorprüfung ist die Entwässerung des Untersuchungsgebietes grundsätzlich möglich, erfordert aber einige Sonderbauwerke bedingt durch höhenteknische Zwangspunkte bestehender Leitungssysteme.

Für die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem wird eine zentrale Lösung mit Regenrückhaltebecken (RRB) vor der Alme angestrebt. Das Becken soll naturnah ohne Reduzierung des Retentionsraumes und mit weitgehendem Verzicht auf technische Bauwerke ausgeführt werden. Ob Alternativen zum RRB, wie z. B. Strukturverbesserung an der Alme, bestehen, wird im Rahmen des Wasserrechts geprüft. Zusätzlich ist an der B 1 ein Standort für die Behandlung des Regenwassers vorzusehen.

Die notwendigen textlichen Festsetzungen für den Gesamtplan in Bezug auf die zukünftige Entwässerung sind nach Abstimmung mit der Wasserbehörde im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.

### Umlegungsverfahren

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde erkennbar, dass bei der Realisierung der Planung zahlreiche Reststücke entstehen und einige Flächen nicht erschlossen werden.

Für den hiervon besonders betroffenen östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ergibt sich daher ein Neuordnungsbedarf.

Privatrechtliche Regelungen sind bislang gescheitert.

### Kosten

Variante 1: Realisierung des Masterplans mit Multifunktionszentrum und zwei Parkhäusern mit je 950 Stellplätzen

Diese Variante ist das angestrebte planerische Ziel. Gerade die räumlich-funktionale Verknüpfung von Stadion und Multifunktionszentrum ist der überragende Grundgedanke des Masterplans.

Mit dieser Variante werden folgende Investitionskosten ausgelöst:

Straßenbau

Die angegebenen Kosten beinhalten den Straßenbau, Straßenbegleitgrün und Straßenbeleuchtung

Maßnahmen blaue Lösung		Kosten/EURO	Anliegerbeiträge	Bemerkungen Übersichtsplan 2
Erschließungsstraße 1 Stedener Feld / Stadionallee		276.480,00		Erschließungsaufwand derzeit nur für den Erschließungsanteil Straßenbau darstellbar, da Ausgleich und Flächenumfang noch nicht feststehen
Erschließungsstraße 2 Ausbau Almeaue / Kreisel Richtung Hoppenhof		96.000,00		
Erschließungsstraße 3 Ausbau Im Quinhagen; vom Kreisel Stadionallee bis B 1		207.350,00		
Anschluss B 1		458.750,00		(Spundung nördlich wird noch untersucht)
zzgl. Ablöse Straßen.NRW		458.750,00		
Erschließungsstraße 5 vom Kreisverkehr Stadionallee bis Busparkplatz lfd. Nr. 7		103.500,00		
Busparkplatz		367.500,00		
Busparkplatz		472.500,00		
dynamische Wegweisung Autobahn		400.000,00		
Fußwege innerhalb des Gebietes		75.000,00		
Parkhaus West 1	950 Stellplätze	2.624.000,00		netto
Parkhaus West 2	950 Stellplätze	2.624.000,00		netto
<b>Zwischensumme 1</b>		<b>8.163.830,00</b>		
Parkhaus Ost	1.000 Stellplätze	2.760.000,00		netto bereits mit der gelben Lösung realisiert
Verlängerung Rechtsabbieger Heinz-Nixdorf-Ring Richtung Stedener Feld		84.500,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Rechtsabbieger Paderborner Straße Richtung Stedener Feld (vom H-N-R)		61.000,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Verlängerung Rechtsabbieger Münsterstraße Richtung Heinz-Nixdorf-Ring		77.540,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Rechtsabbieger Paderborner Straße Richtung Almeaue		55.500,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Anschlussstelle A 33 / B 1-West	Bau einer Linksabbiegespur in der Abfahrt	49.500,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
	Errichtung einer Signalanlage	72.000,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Anschlussstelle A 33 / B 64-West	Bau einer Linksabbiegespur in der Abfahrt	49.500,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
	Errichtung einer Signalanlage	72.000,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Anschlussstelle A 33 / B 64-Ost	Bau einer Linksabbiegespur in der Abfahrt	49.500,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
	Errichtung einer Signalanlage	72.000,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
Verkehrslenkung u. -leitung; Parkleitsystem Heinz-Nixdorf-Ring/Stadionallee		200.000,00		bereits mit der gelben Lösung realisiert
<b>Zwischensumme 2</b>		<b>3.603.040,00</b>		
<b>Gesamt</b>		<b>11.766.870,00</b>		

Für den Anschluss an die A 33 und weiterer baulicher Anlagen fallen zusätzlich Ablösebeträge an Straßen.NRW in Höhe von geschätzt 442.400,00 Euro an.

Die Grunderwerbskosten sowie die Kosten für die Errichtung des Multifunktionszentrums selbst sind nicht enthalten.

Gutachterkosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren sind ebenfalls nicht erhalten.

#### Kompensationsmaßnahmen

Für die vorliegende städtebauliche Konzeption wurden überschläglich und bei einem Beurteilungsfaktor von 1:1 Eingriffsflächen in der Größe von 13 ha für die neu überplanten Flächen ermittelt. Auf dieser Grundlage hat das zuständige Amt für Umweltschutz und Grünflächen die Herstellungskosten mit ca. 650.000 Euro einschließlich Grunderwerb ermittelt. Für den engeren Bereich der Paragon-Arena betragen die Ausgleichskosten 180.000 Euro (Bebauungsplan Nr. SN 250 „Zentralstadion“). In der Summe belaufen sich die Ausgleichskosten insgesamt auf 830.000 Euro.

Der zu integrierende Planbereich „Hoppenhof“ ist gesondert zu betrachten.

#### Entwässerung

Folgende Baukosten wurden vom Stadtentwässerungsbetrieb STEB geschätzt:

a)	Kanalbau Trennsystem	ca. 1.000.000 EUR
b)	Naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB)	ca. 220.000 EUR
c)	Regenklärbecken (RKB)	ca. 180.000 EUR
	Gesamtbaukosten	ca. 1.400.000 EUR (brutto)

Der Bebauungsplan löst in dieser Variante insgesamt Kosten von ca. 14,4 Mio. Euro aus.

Variante 2: Realisierung des Masterplans mit 1 Parkhaus mit 950 Stellplätzen und 950 ebenerdigen Stellplätzen auf der Außenpräsentationsfläche

Hinsichtlich der Bewertung dieser Variante wird auf die Vorlage zum städtebaulichen Entwicklungskonzept (Ziffer 4 „Parkhäuser“) verwiesen.

Diese Variante bringt eine Kostenreduzierung von ca. 1,3 Mio Euro. Die Gesamtkosten belaufen sich damit auf ca. 13,1 Mio Euro.

Variante 3: Realisierung des Masterplans ohne Multifunktionszentrum und bis zu 1.900 ebenerdigen Stellplätzen auf der Fläche des Multifunktionszentrums

Diese Variante entspricht nicht dem planerischen Ziel, das Stadion und das Multifunktionszentrum räumlich und funktional miteinander zu verknüpfen. Der Grundgedanke des Masterplans wird ad absurdum geführt.


Diese Variante bedeutet einen Erschließungsaufwand von ca. 11,8 Mio Euro allein zugunsten des Stadions, ohne dass der Erschließungsaufwand als Synergie für ein Multifunktionszentrum mitgenutzt wird.

## Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ist ein hervorragendes städtebauliches Konzept entwickelt worden, das zum einen die Stadionproblematik löst und zum anderen einen interessanten Standort für das Messe- und Veranstaltungszentrum bietet. Gerade die Verknüpfung von Stadion und Multifunktionszentrum in räumlicher und funktionaler Hinsicht ist die überzeugende Grundidee des Konzeptes.

Insbesondere die gute verkehrliche Anbindung ist auch ausschlaggebend für die Attraktivität dieses Standortes und wertet die bestehenden wie auch die zukünftigen Gewerbeflächen auf. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ sollte daher begonnen und als nächsten Verfahrensschritt die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

## Finanzielle Auswirkungen:

Kosten der Maßnahme:	0,00 EUR
Im Haushalt veranschlagt: <input checked="" type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja	
Haushaltsstelle:	
Bezeichnung:	
Zuwendungen: <input checked="" type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja	
<input type="radio"/> Beantragt <input type="radio"/> Bewilligt	
Höhe der Zuwendungen:	0,00 EUR
Kostenbeiträge Dritter:	0,00 EUR
Jährliche Folgekosten (Sach- u. Personalkosten):	0,00 EUR
Bemerkung:	siehe Kostenkalkulation in der Begründung
Stellungnahme:	<div style="text-align: right;">  </div> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja , siehe Anlage <a href="#">Stellungnahme Kämmerer.pdf</a>
(Kämmerer/AL StA 20)	

Der Bürgermeister

Paus

Anlagen