

öffentlich

Fachamt: Stadtplanungsamt  
Datum: 15.03.2006

Rat

30.03.2006

### Tagesordnungspunkt:

Vorstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Almeaue-Hoppenhof“

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Paderborn stimmt dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Almeaue-Hoppenhof“ zu.

### Begründung:

#### Masterplan "Almeaue-Hoppenhof"

##### 1. Städtebauliches Konzept

Ausgangspunkt des Masterplanes ist es, in Weiterentwicklung der bisher als „blaue Lösung“ verwaltungsintern diskutierten Entwicklungsstudie und unter weitgehender Berücksichtigung der Maßnahmen aus der Interimskonzeption - gelbe Lösung - realisierbare, dauerhafte Lösungen für die durch den Neubau des Zentralstadions ausgelösten Stellplatz- und Erschließungsprobleme anzubieten.

Somit gliedert sich die Aufgabenstellung zum Verkehr in folgende wesentliche Aspekte:

- Standortnachweis für Parkplätze mit ausreichender Kapazität
- Erschließung dieser Parkplatzflächen
- Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz
- Erreichbarkeit des Stadionkomplexes für Radfahrer und Fußgänger
- ÖPNV-Anbindung

Besondere Priorität hat auch die Entlastung der Paderborner Straße vom Stadionverkehr, was letztlich nur mit einer weitgehenden Verlagerung der Stadionserschließung in den Bereich nördlich der Finke-Liegenschaften sowie einer direkten Anbindung des Quartiers an die nördlich tangierende Bundesstraße 1 (B 1 n) realisierbar ist. Vorteil einer solchen Lösung ist die Entlastung der bestehenden Knotenpunkte des lokalen Verkehrsnetzes und die Entzerrung der unterschiedlichen Verkehre.

Die erheblichen erschließungstechnischen Aufwendungen und Investitionen sind jedoch wirtschaftlich nur vertretbar, wenn gleichzeitig im nordwestlichen Teil des Quartiers zusätzlich baulich nutzbare Flächen erschlossen werden können.



In diesem Zusammenhang wurde auch untersucht, inwieweit sich im erweiterten Siedlungsbereich auch ein Multifunktionszentrum realisieren lässt, da der Standort gegenüber anderen Alternativen deutliche Vorteile hat:

- Nähe zu B 1 und A 33
- Lage zwischen den beiden einwohnerstärksten Stadtteilen
- Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt in fußläufiger Entfernung
- aus dem Stadionprojekt resultierendes hohes Parkraumvolumen
- schalltechnische Probleme und Beeinträchtigungen lösbar

Dementsprechend sieht der Masterplan mit dem Projekttitel „Almeaue-Hoppenhof“ vor, beide für Paderborn aktuellen Großprojekte - Stadion wie auch Multifunktionszentrum - an diesem sowohl verkehrlich wie auch vom Umfeld her attraktiven Standort zu konzentrieren und mit den qualitätvollen Besiedlungsansätzen des bereits vorhandenen Gewerbekomplexes zu einem bedeutsamen Zentrum zu entwickeln.

Mit der Konzentration des Sport- und Veranstaltungssegments an einem Standort entfällt der Ausbau von jeweils separaten Stellplätzen, so dass die Unterbringung erforderlicher Besucherparkplätze mit gleichem finanziellen Aufwand auch in mehrgeschossigen Parkhäusern möglich ist. Neben dem qualitativen Aspekt des geschützten Parkens reduzieren sich dabei auch Flächenverbrauch und erforderliche Kompensationsmaßnahmen. Gleichzeitig können die Parkieranlagen auch temporär den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

## 2. Verkehrssystem

Rückgrat der neuen Planung ist eine zentrale Erschließungsachse, die neue Stadionallee, die ausgehend vom Heinz-Nixdorf-Ring in westlicher Richtung unmittelbar zum Sportgelände führt und hier in einen großzügig bemessenen Kreisverkehr mündet, der eine Verteilerfunktion zu den dort angrenzenden Einrichtungen - Stadion, Multifunktionszentrum, Gewerbe etc. - übernimmt und die Anschlüsse an die vorhandenen Straßen sicherstellt.

In Abstimmung mit dem Baulastträger der angrenzenden Bundesstraße ist als weitere Erschließung des Sport-, Event- und Gewerbeparks ein unmittelbarer Anschluss an die B 1 über so genannte „Holländische Rampen“ möglich, um insbesondere dem überregionalen Verkehr Rechnung zu tragen.

Parallel zur Stadionallee sieht der Plan einen großzügig ausgelegten Fußweg vor, der sowohl die Rad- und Gehwegverbindung von der Kernstadt optimiert und konzentriert, wie auch den Stadion- und Hallenbereich mit dem unmittelbar an der Stadionallee vorgesehenen zentralen Bushaltepunkt - Busharfe - verbindet, der von allen Sonderlinien des ÖPNV und von den Shuttlebussen angefahren wird. Die Aufstellflächen für Busse sind so bemessen, dass für alle regulären Linienziele des Verkehrsbetriebs PaderSprinter Fahrzeuge (E-Wagen) eingesetzt werden können.

Die Dimensionierung der Stadionallee wurde auf Grundlage einer Verkehrsumlegung - darunter versteht man eine Fahrstreckenanalyse und Verkehrsmengenberechnung für Fahrten aus allen Teilen der Stadt und dem Umland - vorgenommen, die zwischen Heinz-Nixdorf Ring und Kreisverkehr eine dreispurige Straßenführung erforderlich macht. Gleichzeitig wurde auf Grundlage der ermittelten Verkehrsströme und Belastungsdaten die Leistungsfähigkeit bestehender wie auch neuer Knotenpunkte und Signalanlagen überprüft.

Verkehrsumlegung und Belastungsuntersuchungen ergaben, dass das neue Erschließungskonzept über Stadionallee und Stedener Feld sowie B 1-Anschluss ausreichend leistungsfähig ist.

Die in der vorliegenden Konzeption vorgesehene Verteilung der Verkehre auf unterschiedliche Anschlüsse hat zudem den positiven Aspekt, dass das nördliche Teilstück der Straße Almeaue für die Zeit der Stadionnutzung grundsätzlich von der Paderborner Straße abgebunden werden kann. Sofern verkehrlich notwendig, kann an dieser Stelle eine Art „Notüberlauf“ verbleiben. In den übrigen Zeiten kann die Straße zur Erreichbarkeit der bereits vorhandenen Nutzungen an die Paderborner Straße angeschlossen bleiben.

Trotz der grundsätzlich positiven Verkehrsaspekte ist jedoch zu bedenken, dass Anschlussstellen zur A 33 ausgebaut werden müssen.

## 2.1 Verkehrliche Betrachtung Erschließung

Die Erschließung des Sport-, Kultur- und Messezentrums erfolgt über die Haupterschließungsstraße „Stadionallee“, die von der Einmündung Stedener Feld/Heinz-Nixdorf-Ring bis zu Anschlussstelle Stadionallee/B 1 verläuft. Die Stadionallee wird in Höhe des Kreuzungsbauwerkes B 1/Im Quinhagen an die B 1 über zwei Holländische Rampen in Richtung Autobahnanschlussstelle Paderborn-Eisen angeschlossen.

Der Anschluss der Straße Stedener Feld an die Paderborner Straße bleibt erhalten, so dass das Sport-, Kultur- und Messezentrum auch über diese Straßenverbindung erschlossen ist.

Bei Fußballspielen in der Paragon-Arena und ggf. bei sonstigen Großveranstaltungen in dem Multifunktionszentrum wird die Anbindung der Straße Almeaue an die Paderborner für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Bei unzumutbaren Verkehrsbehinderungen im Straßennetz besteht jedoch die Möglichkeit, zur Entlastung des Netzes die Einmündung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zu öffnen.

Um Schleichverkehre über die Straße Im Quinhagen zu unterbinden, wird zu den Fußballspielen und bei größeren Veranstaltungen diese Straße zwischen der Anschlussstelle Stadionallee/Quinhagen und der Querung der Münsterstraße für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Verkehrsumlegungen ergaben, dass außerhalb der Spiel- und Veranstaltungszeiten trotz Anschluss an die B 1 im Ortskern von Schloß Neuhaus sich die Verkehrsbelastungen im Zuge der Straße Im Quinhagen nicht wesentlich erhöhen. Maßgebend hierfür ist die für Schleichverkehre relativ unattraktive Verbindung über die Straße Im Quinhagen mit dem „verkehrsberuhigten Bereich“ zwischen Schloßstraße und Einmündung „Von-Weitz-Straße“ und mit der Tempo-30-Zone zwischen der Von-Weitz-Straße und der Einmündung Auf den Pfühlen. Die Unattraktivität dieser Verbindung wird zusätzlich erhöht durch die schmale Fahrbahnbreite an der Einmündung der Straße Im Quinhagen in die Schloßstraße und durch das aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Schloßstraße beschwerliche Einbiegen in diese. Der unattraktiven Verbindung über die Straße Im Quinhagen stehen mit den Straßenzügen Residenzstraße/Verner Straße/Paderborner Straße und Marienloher Straße/Dubelohstraße ausreichend leistungsfähige und zügige Anbindungen an die B 1 gegenüber.

Aufgrund der allenfalls sehr geringen Verkehrszunahme auf der Straße Im Quinhagen bleibt diese im Interesse der anliegenden Betriebe und der Anlieger außerhalb der Spiel- und Veranstaltungszeiten geöffnet. Sollten sich trotzdem wider Erwarten höhere Verkehrsbelastungen als prognostiziert einstellen, wären nachträglich eine zeitlich begrenzte oder eine dauerhafte Unterbrechung der Straße Im Quinhagen für den motorisierten Fremdverkehr zu prüfen.

Da bei Vollaustattung des Stadions und gleichzeitiger Nutzung des Multifunktionszentrums die 4.000 Stellplätze im Bereich des Sport-, Kultur- und Messezentrums nicht ausreichen, werden zusätzlich 750 Stellplätze im Ortsteil Schloß Neuhaus am Merschweg und 200

Stellplätze auf dem Parkplatz Fürstenweg unmittelbar an der Kreuzung Heinz-Nixdorf-Ring/Fürstenallee angeboten. Während der Parkplatz an der Fürstenallee in fußläufiger Entfernung zum Stadion liegt, wird vom Parkplatz am Merschweg aus zum Stadion ein Bus-Shuttleverkehr eingerichtet.

Die ÖPNV-mäßige Erschließung des Sport-, Kultur- und Messezentrums erfolgt im Zuge der Paderborner Straße über die Linien 6 und 68 des PaderSprinters und über die Linie 493 der BVO und über den Heinz-Nixdorf-Ring über die Linien 8 und 61 des PaderSprinters. Da nicht alle städtischen Buslinien den Stadionbereich tangieren, werden weitere Busse in Sonderverkehren eingesetzt. Abgesehen von den Bussen für die Fans der Gastmannschaften, die in einem separaten Bereich des Stadions parken, fahren alle Busse des Stadion-Sonderverkehrs die Bushaltestelle an der Stadionallee als Endhaltestelle an.

Der Radverkehr wird über das vorhandene Rad- und Wirtschaftswegenetz abgewickelt.

Für den Fußgängerverkehr wird entlang der Stadionallee ein 5 Meter breiter Fußweg als Hauptfußgängerachse angelegt. Alle bestehenden Fußgängerwege werden auf diese Achse hin ausgerichtet.

## 2.2 Bewertung der verkehrlichen Erschließung

Für die Bewertung der verkehrlichen Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung für die Verkehrsarten Motorisierter Individualverkehr (MIV), Park&Ride-Verkehr, Shuttle- und Reisebusverkehr, Linienbusverkehr, Busse im Sonderverkehr, Radverkehr und Fußgängerverkehr durchgeführt.

Bei einer Annahme, dass im Stadionverkehr die Kraftfahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs im Durchschnitt mit 2,5 Personen belegt sind, ergibt sich bei einer Besucherzahl von 15.300 Stadionbesuchern eine Verkehrsbelastung von 3.902 Kraftfahrzeugen im zu- und abfließenden Verkehr.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde angenommen, dass für den Stadionverkehr und den Verkehr des Multifunktionszentrums 4.000 Stellplätze im Umfeld des Stadions, 750 Stellplätze auf dem Park&Ride-Parkplatz am Merschweg und 200 Stellplätze auf dem Parkplatz Fürstenallee zur Verfügung stehen.

Bei den Verkehrsuntersuchungen wurden zwei Planfälle untersucht:

- Planfall 1: die Gastmannschaft kommt aus dem Norden - Anreise über das Autobahnkreuz Bielefeld
- Planfall 2: die Gastmannschaft kommt aus dem Süden - Anreise über das Autobahnkreuz Wünnenberg-Haaren

Um die Anschlussstelle Paderborn-Elsen zu entlasten, wird über eine Beschilderung der über die Autobahn aus Richtung Norden kommende Stadionverkehr an der Anschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus von der Autobahn abgeleitet und entsprechend der Auslastung der Stadionparkplätze entweder über die Straße Zur Gartenschau zu den Parkplätzen am Merschweg oder direkt über Münsterstraße und Heinz-Nixdorf-Ring zu den Parkplätzen im Umfeld des Stadions geführt.

Der aus Richtung Süden kommende Stadionverkehr wird im Regelfall bereits an der Anschlussstelle Paderborn-Elsen von der Autobahn abgeleitet und auf direktem Weg über die B 1 zum Stadion und zum Multifunktionszentrum geführt. Nur wenn bei gleichzeitigen Veranstaltungen im Stadion und in dem Multifunktionszentrum die vorhandenen Stellplätze im Bereich des Sport-, Kultur- und Messezentrums nicht ausreichen, wird an der Anschlussstelle Elsen auch der von Süden kommende Stadionverkehr über Wechselwegweisung zur Anschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus und zu den

Stellplätzen am Merschweg geführt.

Dabei sind die Stellplätze am Merschweg ausschließlich über die Straße Zur Gartenschau zu erreichen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Verkehrsumlegungen ergaben für die Münsterstraße eine Verkehrszunahme von bis zu 5 %, für den Heinz-Nixdorf-Ring eine Verkehrszunahme von bis zu 9 % und für die Paderborner Straße eine Verkehrszunahme von bis zu 9 %.

Der vom Sport-, Kultur- und Messezentrum verursachte zusätzliche Verkehr kann vom vorhandenen Straßennetz relativ gut aufgenommen werden. Nur bei Spitzenspielen und bei gemeinsamer Nutzung des Stadions und des Multifunktionszentrums traten an einigen Kreuzungen und Einmündungen Engpässe auf, die sich durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen beheben lassen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Kreuzung Heinz-Nixdorf-Ring / Stedener Feld

Verlängerung der Rechtsabbiegespur auf dem Heinz-Nixdorf-Ring bis zur Münsterstraße

Kreuzung Paderborner Straße / Stedener Feld

Verlängerung der Rechtsabbiegespur auf der Paderborner Straße bis zum Heinz-Nixdorf-Ring

Kreuzung Heinz-Nixdorf-Ring / Münsterstraße

Verlängerung der Rechtsabbiegespur auf der Münsterstraße um ca. 80 m

Kreuzung Paderborner Straße / Almeaue

Ausbau der Straße Almeaue auf 3 Fahrspuren und Bau einer Rechtsabbiegespur auf der Paderborner Straße mit einer Länge von etwa 140 m

Anschlussstelle A 33 / B 1-West

Bau einer Linksabbiegespur in der Abfahrt und Errichtung einer Lichtsignalanlage

Anschlussstelle A 33 / B 64-West

Bau einer Linksabbiegespur in der Abfahrt und Errichtung einer Lichtsignalanlage

Anschlussstelle A 33 / B 64-Ost

Bau einer Linksabbiegespur in der Abfahrt und Errichtung einer Lichtsignalanlage

### 3. Stellplatzbedarf und Parkraumpotential

Im Gegensatz zu allen bisherigen Lösungsansätzen sieht der Masterplan den nahezu vollständigen Nachweis des erforderlichen Parkraumvolumens auf den durch die Stadionallee erschlossenen Flächen vor.

Für das folgende Rechenmodell zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird der realistische Fall, d. h. die gleichzeitige Vollaussnutzung der Stadionkapazität und eine Grundlast im Multifunktionszentrum angenommen. Lediglich für diese, im tatsächlichen Betrieb relativ seltene Ausnahmesituation, werden zusätzlich die Stellplätze auf dem benachbarten Parkplatz Fürstenweg und ein gegenüber anderen Lösungsalternativen geringer Shuttleverkehr vom Parkplatz Merschweg eingerechnet.

Stellplatzbedarf:	
Stadion bei Vollausslastung von 15.300 Besuchern	3.900 Stellplätze
Grundlast Multifunktionszentrum:	
lt. Gutachten Ingenieurgesellschaft Schnüll, Haller & Partner	1.040 Stellplätze
Summe	4.940 Stellplätze

Stellplatznachweis:	
im Masterplan vorgesehene Stellplätze:	
Stadionvorplatz	1.148 Stellplätze
Parkhaus West 1	950 Stellplätze
Parkhaus West 2	950 Stellplätze
Parkhaus Ost	1.000 Stellplätze
Zwischensumme	4.048 Stellplätze
plus 750 Plätze Shuttle Merschweg und 200 Parkplatz Fürstenallee	950 Stellplätze
Gesamtnachweis	4.998 Stellplätze

#### 4. Parkhäuser

Mit Ausnahme des Stadionvorplatzes sind für alle Stellplätze Parkhäuser mit vier Parkebenen vorgesehen, die bei einer Gesamthöhe von ca. 9,50 m der baulichen Höhenentwicklung eines normalen Gewerbegebietes entsprechen. Eine feingliedrige und transparente Fassadengestaltung vorausgesetzt, lassen sich die Parkhäuser harmonisch in das Umfeld einfügen und haben zudem für die Außenpräsentationsflächen des Multifunktionszentrums eine Abschirmwirkung gegenüber den Verkehrsemissionen der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße.

Besonders hervorzuheben ist der gegenüber flächenhaften Parkplätzen erheblich reduzierte Flächenverbrauch und der entsprechend verminderte Bedarf an Kompensationsflächen. Die beiden Parkhäuser (West 1 und West 2) haben eine Grundfläche von 9.900 m<sup>2</sup>, also je Stellplatz einen Flächenverbrauch von 5,2 m<sup>2</sup>. Eine ebenerdige Parkierungsanlage hingegen hat einen Flächenverbrauch von 25 m<sup>2</sup> je Stellplatz. In dem Flächenverbrauch liegt also etwa der Faktor 1:5. Die Anlage von ausschließlich ebenerdigen Stellplätzen erfordert eine Gesamtfläche von ca. 47.500 m<sup>2</sup>. Zur Einordnung dieser Zahl sei darauf hingewiesen, dass die Gesamtfläche für das Multifunktionszentrum inkl. Parkhaus West und Außenanlagen 67.400 m<sup>2</sup> beträgt. Deshalb wird aus planerischer Sicht der Bau von Parkhäusern bevorzugt.

Letztendlich ist die Entscheidung über die Stellplatzanordnung durch den Betreiber des Multifunktionszentrums im Rahmen des Vergabeverfahrens/Verhandlungsverfahrens zu treffen. Ob eine Außenpräsentationsfläche uneingeschränkt notwendig ist und ob die Mehrkosten für ein Parkhaus (Faktor 1:2) wirtschaftlich vertretbar sind, ist in diesem Verfahren zu klären.

Zur Optimierung des Zu- und Abfahrtsverkehrs der Parkhäuser und zur Vermeidung eines Rückstaus in den öffentlichen Verkehrsraum sieht das Konzept Gebäudeumfahrten mit entsprechendem Stauvolumen vor. Innerhalb der Parkhäuser wird der Verkehr über Wendelrampen geführt, die nach Auskunft von Fachplanern in Verbindung mit einer schrankenlosen Einfahrtskontrolle die leistungsfähigste Variante sind und Lade- und Entladezeiten von deutlich unter 10 sec/Pkw ermöglichen.

## 5. Nutzungsziele

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereichs eröffnen sich vielfältige ergänzende Nutzungen sowohl in Form einer weiteren Gewerbeentwicklung des informationstechnischen Sektors, aber auch um anderen heimischen Unternehmen und speziell Zulieferern betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Andererseits sind auch Nutzungen in Ergänzung des bestehenden Möbelhandels oder auch Dienstleistungsbetriebe aus dem Umfeld des Multifunktionszentrums und der Sportanlagen denkbar, die sich sicherlich im Zuge der Aufstellung und Publizierung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ entwickeln. Dabei sind die überaus günstige regionale wie auch überregionale Erschließung und der hohe Parkraumbestand sicherlich wichtiges Ansiedlungskriterium.

Neben den Sondergebieten für den Bereich Multifunktionszentrum und Parkhäuser sind deshalb beispielhaft folgende Nutzungsziele benannt:

- Messe
- Event
- Konzert
- Sport
- Verwaltung, Büro und Technologie
- Forschung und Entwicklung
- hochwertiges Gewerbe
- Reha-Einrichtungen
- Hotel
- Gastronomie

Die auf dem für das Multifunktionszentrum vorgesehenen Bereich dargestellten Baukörper sind lediglich als Konzeptentwurf zu sehen auf Grundlage der Flächendisposition des bislang am Schützenplatz vorgesehenen Messekomplexes. Dabei wurde der bislang auf dem Stadiongelaende vorgesehene separierte, umzäunte Bereich für auswärtige Fanbusse und Shuttlebusse hinter das Stadiongebäude verlegt, um den Multihallenkomplex optimal präsentieren zu können.

Der Bereich zwischen der Halle und dem Almeufer - im Entwurf als Außenpräsentationsfläche bezeichnet - bietet vielfältige Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sowohl aus dem Messe- und Veranstaltungszentrum wie auch dem Sportbereich.

### 5.1 Landwirtschaftliche Flächen/Mischgebiet

Teilflächen des Untersuchungsbereichs südlich der B 1 bleiben entsprechend den Darstellungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SN 84 D unverändert als landwirtschaftliche Flächen erhalten, da im Rahmen der bisherigen Planverfahren deutlich wurde, dass die Eigentümer keine andere Nutzung anstreben.

Ebenfalls haben Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke im Eckbereich Almeaue/Am Hoppenhof ergeben, dass auch hier keine gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Gleichwohl erscheint es sinnvoll, für diese Grundstücke zukünftig eine Mischgebietsnutzung 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 es den Eigentümern freigestellt ist, ihre Grundstücke bei Bedarf im Rahmen des zulässigen Störungsgrades auch einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

## 6. Planungsrechtliche Beurteilung der endgültigen Lösung

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 Stadiongeländes 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 Nrn. 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 werden mit Beginn des Bauleitplanverfahrens bestehende Aufstellungsbeschlüsse wieder aufgehoben.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 247 „Auf den Pfählen“ 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. Die dementsprechenden Aufhebungsbeschlüsse werden in der Sitzungsvorlage Nr. 0097/06 zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ durch die Verwaltung vorgeschlagen.

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 worden und zum anderen sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen (Verlängerung der Straße Stedener Feld Richtung Westen, Anbindung an die B 1), die die Zuwegung zum Stadion mit einer möglichst geringen Belastung der Paderborner Straße gewährleisten soll, ist ein Sondergebiet für Zentralstadion, Messe- und Veranstaltungszentrum mit dazugehörigen Stellplätzen vorgesehen und ein Sondergebiet ausschließlich für Stellplätze/Parkhaus.

Des Weiteren werden die bestehenden Nutzungen einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ und einem Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert. Die darüber hinaus erschlossenen Flächen bieten sich zur Abrundung der gewerblichen Nutzung an und erhalten deshalb ebenfalls eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Ebenfalls besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze als öffentliche Stellplätze/Parkhäuser innerhalb des Gewerbegebietes zu realisieren. Mit dieser Stellplatzanlage kann der Bedarf aus dem Baugebiet gedeckt werden für das Stadion, Multifunktionszentrum, der gewerblichen Nutzung sowie bei Großveranstaltungen innerhalb des Stadtgebietes von Paderborn als Shuttle-Parkhaus. Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung besteht die Möglichkeit, das Parkhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu genehmigen und damit doppelte Investitionen für die vorläufige und der endgültigen Lösung zu vermeiden. Detaillierte Ausführungen zur endgültigen Lösung und somit zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ werden in der Sitzungsvorlage Nr. 0097/06 ausgeführt.

## 7. Grünflächengestaltung

Das Ziel, die sehr positiven gestalterischen Ansätze in den bereits realisierten Teilen des Untersuchungsraumes auch in den neu zu besiedelnden Bereichen fortzusetzen, setzt

voraus, dass parallel zur baulichen Nutzung auch den Belangen von Grünordnung und Grüngestaltung entsprechende 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

Im Masterplan wird deshalb empfohlen, die ökologisch bedeutsamen Grünflächen der Almeaue auf Grundlage qualifizierter Fachplanungen anzureichern und zu entwickeln und über einen entsprechend dimensionierten Grünkorridor als Trittsteinbiotop mit den umfangreichen Biotopflächen südlich der Neuhäuser Straße und bis zur Paderaue zu vernetzen. Dabei sollen die im Bebauungsplan Nr. SN 189 A bislang für diesen Bereich getroffenen Grünfestsetzungen weitestgehend übernommen werden.

Wesentliches Grünraum- und Gestaltungsmerkmal ist die alleeartig ausgebaute Haupteerschließungsachse des Gebietes und der nördlich vom Verkehrskreisel ausgehenden Straßen. Beidseitige 3 m breite Grünstreifen sichern angemessene Entwicklungsflächen für die Alleebäume. Die Einbindung der Straßen in die Grüngestaltung schafft in Verbindung mit der klassisch-sachlichen Gewerbearchitektur ein in jeder Hinsicht hochwertiges Umfeld.

Ausdrücklich werden für den Bebauungsplan keine starren Grünfestsetzungen auf den Gewerbegrundstücken empfohlen, die erfahrungsgemäß nicht umgesetzt oder fehlinterpretiert werden. Eigentümern und Betriebsleitern ist die Bedeutung fachkundig angelegter und gepflegter Eingangs- und Vorflächen als Teil der Betriebsdarstellung sehr wichtig, ohne sich aber nach starren Vorgaben richten zu müssen.

Deshalb werden durch entsprechende Festsetzungen im künftigen Gesamt-Bebauungsplan für alle neuen Bauvorhaben Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte bestimmt.

Besondere Bedeutung haben solche Grünordnungs- und Gestaltungskonzepte bei dem flächenmäßig größten Einzelvorhaben, dem Multifunktionszentrum. Die umfangreichen Vorflächen und ergänzende Außenpräsentationsbereiche, vor allem aber die Lage unmittelbar an der Almeaue erfordern ein Gestaltungskonzept besonderer Qualität und sensible Detailarbeit. Dabei sollte vor allem die Auenbegrenzung durch die natürliche Geländetrasse optisch betont werden und der zwischen Flusslauf und der Grenze des Überschwemmungsgebietes gelegene Bereich vollständig von baulichen Nutzungen freigehalten werden.

## 8. Belange des Umwelt- und Naturschutzes/Kompensationsmaßnahmen

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. SN 189 B und SN 250 sind die von der baulichen Nutzung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet und geregelt. Anders stellt sich die Situation für den Bebauungsplan Nr. SN 189 A aufgrund unzureichend realisierter Ausgleichsmaßnahmen dar. Hierzu wurde bereits ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel, die Ausgleichsmaßnahmen anderweitig zu realisieren.

Im Rahmen der Aufstellung eines auf dem vorliegenden Masterplan erarbeiteten neuen Bebauungsplanes Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ können diese Kompensationsdefizite im Zusammenhang mit der Gesamtgrünkonzeption abschließend gelöst werden.

Die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen und baulich nutzbaren Bereiche sind im Rahmen der noch ausstehenden Umweltprüfung zu bilanzieren und geeignete Kompensationsflächen im Bebauungsplanverfahren zuzuordnen.

## 9. Fachaspekte

### 9.1 Entwässerung

Die Gesamteinzugsgebietsgröße der geplanten Einleitung in die Alme beträgt einschließlich der durch die Überplanung des Versickerungsbeckens der Firma Finke anzurechnenden Entwässerung Finke 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 höhentechnische 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 ein Regenklärbecken vorzusehen, dessen Bau jedoch von der späteren Nutzungsstruktur des Gebietes abhängig ist.

Sämtliche Bemessungsgrundlagen und somit Dimensionierungen der Sonderbauwerke sind im Rahmen einer Vorplanung noch mit den Aufsichtsbehörden abzustimmen.

Ebenfalls ist zu klären, inwieweit ein Versickerungsgutachten zu erstellen ist. Für Teilflächen des Gebietes westlich des Quinhagens sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei einem Bodenaustausch bis zu den Almekiesen möglich.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Versickerungsbeckens der Firma Finke für den Ausbau der Gebieterschließung ist eine vertragliche Vereinbarung zur Aufgabe des Beckens und der damit zusammenhängenden Gebührenpflicht für die weitere Planung und Dimensionierung erforderlich.

### 9.2 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zu Immissionen betreffend des Stadions - Lärmschutz, Lichtimmissionen - haben unverändert Gültigkeit. Für das Messe- und Veranstaltungszentrum, die Stellplatzproblematik und die angrenzende gewerbliche Nutzung werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

### 9.3 Denkmalschutz

Gegen die im Masterplan erarbeiteten Ziele bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch setzen sich auf den Flächen nördlich des Stadiongeländes Teilflächen einer eisenzeitlichen Siedlungsanlage fort, die bei ersten Ausgrabungen im Rahmen der Errichtung der Paragon-Arena nicht vollständig erfasst wurden.

Es wird deshalb angeregt, unmittelbar nach Verfügbarkeit der Flächen zwei lange, Nord-Süd gerichtete Suchschnitte anzulegen, um den Umfang der notwendigen Rettungsmaßnahmen einschätzen zu können.

Weiterhin können im Osten des Planungsgebietes Spuren der spätmittelalterlichen Stadtlandwehr in Erscheinung treten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um zugefüllte Gräben, deren Profil aufgenommen werden muss. Dies erfordert jedoch keine Prospektion

im Vorfeld der Bauarbeiten, sondern kann ohne großen Aufwand baubegleitend erfolgen.

## 10. Kosten

Da bei der Realisierung beider Einrichtungen an verschiedenen Standorten separate Stellplatzanlagen erforderlich würden, ist die in der vorliegenden Planung dargestellte Parkhausvariante auch wirtschaftlich vertretbar.

In der Betrachtung ist überschläglich von folgenden Baukosten auszugehen:

Kosten je Stellplatz ebenerdig	ca. 1.600,00 Euro
Kosten je Parkhausstellplatz	ca. 3.200,00 Euro

Die Kosten stehen etwa im Verhältnis 1 : 2.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept löst Investitionskosten von ca. 14,4 Mio. Euro aus. Grunderwerbskosten sowie die Kosten für die Errichtung des Multifunktionszentrums selbst sind hierin nicht enthalten. Details zu den Kosten sind der Sitzungsvorlage zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ zu entnehmen.

## 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 Sitzungsvorlage Nr. 0097/06
Stellungnahme: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja , siehe Anlage	
(Kämmerer/AL StA 20)	

Der Bürgermeister

Paus

Anlage