

öffentlich

Fachamt:

Dezernat IV

Datum:

07.03.2006

Rat

30.03.2006

### Tagesordnungspunkt:

Vorläufige Lösung der Stadionproblematik

### Beschlussvorschlag:

1. Der vorgestellten Übergangslösung der Stadionproblematik (sog. "gelbe Lösung") wird zugestimmt, vorausgesetzt die anhängigen Klagen werden zurückgenommen. Hierdurch soll möglichst kurzfristig ein Stadionweiterbau ermöglicht und zeitnah ein Spielbetrieb in der "Paragon-Arena" durch den SC Paderborn 07 e.V. aufgenommen werden.
2. Der Erstellung des Parkhauses Ost im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 A wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die dazu notwendigen Schritte einzuleiten.
3. Die erforderlichen provisorischen Parkplätze sind auf den bezeichneten städtischen Flächen zu errichten. Darüber hinaus sind für die nicht-städtischen Flächen mit den jeweiligen Eigentümern entsprechende Vereinbarungen zu treffen.
4. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrswege sind umzusetzen.
5. Der Rat stimmt den, unter Ziffer 3 der Begründung aufgelisteten und mit den Klägern konsensfähigen, Punkten - soweit sie die Stadt betreffen - zu. In Hinblick auf eine zeitnahe Klagerücknahme wird die Verwaltung beauftragt, eine vertragliche Vereinbarung zu diesen Punkten zu treffen, der die Paderborner-Stadion-Gesellschaft (PSG) beitreten soll.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Paderborner Stadion Gesellschaft (PSG) eine Vereinbarung zur Finanzierung, bzw. kostenpflichtigen Nutzung der für das Stadion notwendigen Parkplätze, zu treffen.

7. Für die Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsbeträge des Zentralstadions sind 1.534.500,00 € im Haushalt 2006 eingestellt. Zur Umsetzung der Übergangslösung wird über die zu ergänzenden Haushaltsmittel in Höhe von 4.361.130,00 € im Rahmen eines Nachtragshaushaltes entschieden. Davon sind die in Ziffer 6 benannten Finanzierungsanteile der Paderborner-Stadion-Gesellschaft (PSG) in Abzug zu bringen.

## Begründung:

### 1. Entwicklungshintergrund und Ausgangssituation

Der Beschluss zur Errichtung eines bundesligatauglichen Fußballstadions in direkter Nachbarschaft zum Möbelhaus "Finke" in Paderborn erfolgte durch den Rat am 16.06.2005 einschließlich des Beschlusses zur Finanzierungsvereinbarung mit der Paderborner Stadion Gesellschaft in Höhe von 3,4 Mio. € sowie zur Ablösevereinbarung des Nutzungsrechtes des SC Paderborn 07 e.V. im Hermann-Löns-Stadion (Sitzungsvorlage 0188/05). Ebenso erfolgte mit Sitzungsvorlage 0171/05 der abschließende Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. SN 250 "Zentralstadion" und der Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung (inkl. des Städtebaulichen Vertrages). Im nichtöffentlichen Teil dieser Ratssitzung wurde mit der Sitzungsvorlage 0185/05 der Beschluss zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die notwendige Grundstücksfläche mit der Paderborner Stadion Gesellschaft (PSG) gefasst.

Grundlage dieser angeführten Beschlusslage war eine Stadionkonzeption, die gemeinsam in verschiedenen Gesprächen mit Vertretern der PSG und Vertretern der zuständigen Behörden erarbeitet wurde. Bei dieser Konzeption sollte in Hinblick auf die zu berücksichtigende Stellplatz- und Lärmproblematik für einen vernünftigen Ausgleich von ökonomischen und ökologischen Belangen vorwiegend auf die bereits vorhandenen (Firmen-)Parkplätze im Umfeld zurückgegriffen werden. Des Weiteren bestand die Ansicht, dass zunächst keine weiteren Kosten für Stellplätze aufgewandt werden sollten. Auch Stellplätze auf der Hochdeponie oder eine Fußgängerüberquerung der Paderborner Straße, wie sie die Verwaltung zunächst vorgeschlagen hatte, sollte aus finanziellen Gründen im ersten Schritt nicht geschaffen werden.

Weitere Entscheidungsnotwendigkeiten ergaben sich gleichzeitig aus den Auflagen der Deutschen Fußball Liga (DFL) im Lizenzierungsverfahren des SC Paderborn 07 e.V., zur Bereitstellung eines bauaufsichtlich für 15.000 Zuschauer genehmigten Fußballstadions bis spätestens zum 15.03.2006.

Die Baugenehmigung zur Errichtung der "Paragon Arena" wurde am 29.06.2005 erteilt. Sie beinhaltet eine bauliche Gesamtkapazität des Stadions von 15.300 Zuschauern bei einer dauerhaften Nutzungsbeschränkung auf 6.000 Zuschauer. Hierfür wurden die direkt am Stadion gelegenen ca. 1.150 Stellplätze, nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten vom 28.04.2005, als ausreichend angesehen. Die Nutzung des Stadions für Spiele mit mehr als 6.000 Zuschauern hätte im Einzelfall beantragt und genehmigt werden müssen. In diesem Zusammenhang wurde durch die PSG die schriftliche Erklärung der Firmen "Wincor Nixdorf" und "Finke" zur Bereitstellung der im Stadionumfeld vorhandenen firmeneigenen Stellflächen eingeholt. Außerdem sollten entsprechende Parkplätze am Merschweg im Stadtteil Schloß Neuhaus durch ein Park&Ride-System, bzw. einen Bus-Shuttle, im Bedarfsfall hinzugezogen werden.

Gegen die erteilte Baugenehmigung reichten mehrere Anlieger der Paderborner Straße beim Verwaltungsgericht (VG) in Minden Klage ein. Die Klage basiert insbesondere auf einer "mangelnden Parkplatzkapazität" am Stadion mit einem einhergehenden "Parksuchverkehr" und einer "unzumutbaren Lärmbelästigung".

In erster Instanz entschied das Verwaltungsgericht in Minden am 30.09.2005 (im Eilverfahren) gegen die Kläger bei einer weiterhin beschränkten Nutzungskapazität des Stadions von 6.000 Zuschauern. Allerdings müsse bei einer Stadionnutzung von mehr als 6.000 Zuschauern eine weitere Prüfung in Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Parkplätze erfolgen.

In zweiter Instanz wurde am 15.11.2005 dagegen dem Antrag der Kläger stattgegeben. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) in Münster sah "offensichtliche Mängel" des Bebauungsplanes Nr. SN 250 "Zentralstadion". Die ohne baurechtliche Absicherung "auf Widerruf" erklärte Bereitschaft von Firmen, ihre Parkplätze bei Spitzenspielen zur Verfügung zu stellen, wurde für unzureichend erklärt. Zusätzlich wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Paderborner Straße bezweifelt, ein erheblicher Parksuchverkehr und der von den Fußballfans ausgehende Lärm auf dem Weg zum und vom Stadion als Begründung angeführt.

Das OVG Münster entschied deshalb, dass die erteilte Baugenehmigung zum Vorhaben außer Vollzug gesetzt wird. Somit wurde durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde am 16.11.2005 die Stadionbaustelle stillgelegt.

Darüber hinaus wurde beim OVG Münster am 24.11.2005 von den Klägern gegen den Bebauungsplan Nr. SN 250 "Zentralstadion" ein Normenkontrollverfahren eingeleitet. Parallel zu diesen Klagen wurde die Baugenehmigung von weiteren Anliegern aus dem nördlich angrenzenden Bereich des Stadions beim Verwaltungsgericht in Minden beklagt.

## 2. Entwicklung einer "gelben Lösung" unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Besucherzahl

Zur Korrektur der durch das OVG Münster festgestellten Mängel des Bebauungsplanes wurden in unterschiedlichen Szenarien von der Verwaltung Möglichkeiten zum Nachweis zusätzlicher Stellplätze sowie zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung untersucht, um zeitnah eine Übergangslösung zur Fertigstellung und Vollaustattung des Stadions zu finden.

Bei der Prüfung möglicher Parkplatzalternativen wurden die vielfach in der Öffentlichkeit diskutierten Vorschläge, den Parkraumbedarf im Wesentlichen über Park&Rideplätze und Bus-Shuttle zu lösen, aufgrund der voraussichtlich geringen Akzeptanz durch die Besucher weitgehend verworfen, da Park&Ride-Anlagen überwiegend von ortskundigen, auswärtigen Besuchern, die nur einen geringen Anteil der Gesamtbesucherzahl darstellen, in Anspruch genommen werden. Das heißt, dass nur in einem gewissen Umfang ein Park&Ride-System umsetzbar erscheint.

Ein nicht unerheblicher Teil der übrigen Besucher wird bei einer nur geringen Zahl an stadionnahen Stellflächen aufgrund angenommener oder tatsächlicher Ortskenntnis Ausweichflächen im besiedelten Umfeld des Stadions suchen und somit erheblichen Störungen der Wohnruhe im weiteren Umfeld des Sportbereiches verursachen. Es ist deshalb unverzichtbar, im Nahbereich des Stadions geeignete Flächen zur Anlage von Parkplätzen bzw. Parkhäusern anzubieten. Dementsprechend wurden von der Verwaltung, zur schnellen Verfügbarkeit, Flächen in überwiegend städtischem Eigentum beiderseits der Straße Stedener Feld auf ihre Eignung zur Anlage von Stellplätzen überprüft.

Für das Ergebnis dieser Prüfung, die so genannte "gelbe Lösung" (siehe hierzu die Anlage "Zentralstadion in Paderborn, Erschließungs- und Stellplatzvariante 1c mit Parkhaus"), wurde gleichzeitig über eine Verkehrsumlegung das voraussichtliche Verkehrsaufkommen der Straßen und Knotenpunkte im Stadionumfeld für unterschiedlichste Besucherprognosen ermittelt.

Ergänzt wurden diese Werte um die Fahrten des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. der Shuttle-Busse. Auf Grundlage der so ermittelten Verkehrsmengen erfolgte als letzter Schritt der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Signalanlagen, wobei auch die Querungen der umfangreichen Fußgänger- und Radfahrverkehre zu berücksichtigen waren.

Es ergibt sich hieraus folgendes Gesamtstellplatzangebot:

Vorfläche des Stadions	1.148 Stellplätze
Eigentum Finke	572 Stellplätze
Parkhaus Ost	1.000 Stellplätze
Eigentum Stadt Stedener Feld 18	94 Stellplätze
Bereich IHK	77 Stellplätze
Eigentum Hermesmeier	96 Stellplätze
Eigentum Stadt/Finke SO-Fläche gegenüber Autohaus Bavaria	354 Stellplätze
Parkplatz Heinz Nixdorf Ring/Fürstenallee	200 Stellplätze
P&R-Plätze Merschweg	750 Stellplätze
Summe	4.291 Stellplätze

Unter Berücksichtigung eines Besetzungsgrades von 2,5 Personen je PKW sowie des ÖPNV-Anteils, der Radfahrer und Fußgänger, errechnet sich die maximal zulässige Besucherzahl des Stadions mit (Divisor 0,255)

4.291 Stellplätze : 0,255 = 16.827 Zuschauer

Laut Bauantrag beträgt das maximale Fassungsvermögen des Stadions 15.300 Zuschauer. Hierfür sind bauaufsichtlich bei einem Faktor von 0.255 (15.300 Zuschauer x 0,255) insgesamt 3.902 Stellplätze nachzuweisen. Es ergibt sich damit ein Überhang von ca. 389 Stellplätzen (4.291 - 3.902), was einer Besucherzahl von 1.525 Personen entspricht. Bei einer alternativen Erhöhung der Parkraumkapazität beispielsweise im Parkhaus Ost könnte wiederum auf andere, möglicherweise nicht greifbare Parkflächen, verzichtet werden.

## 2.1 Verkehrs- und Fußgängerführung

Für das aus dem erforderlichen Parkraumvolumen resultierende Verkehrsaufkommen wurden für alle Zufahrtstraßen im Umfeld Leistungsanalysen zum ungünstigsten Zeitpunkt (Werktags 17.00 Uhr) durchgeführt. Sie hatten zum Ergebnis, dass die Straßensysteme und Kreuzungen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nach gewissen Anpassungsarbeiten ausreichend leistungsfähig sind. Eine detaillierte Beschreibung aller Basisdaten sowie der Verkehrsführung, Verkehrslenkung, Fahrzeugbelastung etc. ist einer separaten Untersuchung zu entnehmen.

Wesentlicher Aspekt der "gelben Lösung" ist die Fußgängerführung zwischen Stellplätzen und Stadiongelände über einen aktivierten Fußweg nördlich des Betriebsgeländes der FA Finke. Dieser Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Paderborn und hat eine Breite von mindestens 4 m. Die Planungen sehen eine abkürzende Wegeführung über das Betriebsgelände der FA Finke vor. Nach dem bisherigen Gesprächsstand mit dem Firmeninhaber erscheint dies auch so möglich zu sein. Hiermit wird dem Anliegen der Kläger und den Ausführungen des OVG-Beschlusses, den Bereich beiderseits der Paderborner Straße zu entlasten, Rechnung getragen.

Das Park&Ride-System zum Stadion erfolgt als Shuttle-Verkehr ausgehend vom Parkplatz Merschweg im Stadtteil Schloß Neuhaus und bedient zur Vermeidung querender Fußgängerströme auf der Paderborner Straße eine Bedarfshaltestelle auf der Westseite der Straße Stedener Feld, gegenüber dem Autohaus Bavaria. Hierzu sind im Normalfall über einen Zeitraum von 1,5 Stunden vor Spielbeginn und 1,0 Stunden nach Spielende jeweils 18 Busfahrten erforderlich. Die Nutzung des Parkplatzes Merschweg erfolgt nur, wenn aufgrund der Besucherzahl im Stadion ein zusätzlicher Shuttle-Verkehr benötigt wird.

Die Paderborner Straße wird weitestgehend vom Busverkehr freigegeben und lediglich von den regulären Buslinien "6" und "68" des Padersprinter-Verkehrsbetriebes bedient, die zu Spielzeiten im Stadion nur die Haltestelle "Stedener Feld" anfahren.

Ingesamt wird über diese Konzeption die vom Gericht bemängelte Verkehrssituation wie auch die fußläufige Erreichbarkeit des Stadions deutlich verbessert und der Stellplatznachweis für die Vollausslastung der Sportanlage bis zur endgültigen Realisierung des Gesamt-Entwicklungskonzeptes (s. Sitzungsvorlage "Städtebauliches Entwicklungskonzept") erfüllt.

## 2.2 Ergebnisse der verkehrlichen Betrachtung

Die verkehrliche Untersuchung zur Erschließung des Stadions umfasst die Verkehrsarten motorisierter Individualverkehr, Park&Ride-Verkehr, Shuttle- und Reisebusverkehr, Linienbusverkehr, Busse im Sonderverkehr, Radfahrverkehr und Fußgängerverkehr. Bei der 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 1.148 Stellplätze auf dem Parkplatz am Stadion, 2.065 Stellplätze auf den Parkflächen Stedener Feld und 750 Stellplätze auf dem Park&Ride-Parkplatz am Merschweg zur Verfügung stehen.

Bei den Verkehrsuntersuchungen wurden zwei Planfälle geprüft:

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 sog. Wechselwegweisung vornehmlich der nördliche Stadionverkehr über die Anschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus und die Straße Zur Gartenschau zu dem Park&Ride-Parkplatz am Merschweg bzw. über die Münsterstraße und den Heinz-Nixdorf-Ring zum Stadion geführt. Die Verkehrsumlegung ergab zu den Zeiten des Stadionbetriebes 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 17%. Bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Lichtsignalanlagen im Umfeld des Stadions wurden ausreichende bis befriedigende Qualitätsstufen erreicht.

Das bedeutet jedoch nicht, dass immer und zu jeder Zeit ein rückstaufreier Verkehrsablauf garantiert werden kann. Insbesondere an den Anschlussstellen BAB 33 an die Bundesstraße 1 und die Bundesstraße 64 kommt es kurzfristig zu Überlastungen. Diese Überlastungen müssen durch Baumaßnahmen, wie Ausbau der Einmündungen und Errichtung von Lichtsignalanlagen oder sog. Verkehrsregelnde Maßnahmen (Polizeiregelung) beseitigt werden.

Für die Erschließung der Stadionparkplätze ist der Ausbau der Straße Almeaue und an der Kreuzung Paderborner Straße - Almeaue die Anlage einer Rechtsabbiegespur im Zuge der Paderborner Straße (aus Richtung Kernstadt) notwendig. Weiterhin ist die Anlage einer Rechtsabbiegespur und eine kombinierte Geradeaus- und Linksabbiegespur im Zuge der Straße Almeaue notwendig.

Die Fußgängerströme werden über einen ausreichend breiten Fußweg, der zwischen der Straße Stedener Feld und dem Stadiongelände angelegt wird, geleitet. Die Führung des Radfahrverkehrs erfolgt über den gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Paderborner Straße.

### 2.3 Lärmschutz

Zu der temporären Stellplatzvariante ("gelbe Lösung") wurden vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer am 20.12.2005 und am 05.01.2006 Schalltechnische Untersuchungen vorgelegt, die grundsätzlich die Realisierbarkeit des Konzeptes bestätigen. Die Berechnungen basieren unter Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) grundsätzlich auf der aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Situation an Sonn- und Feiertagen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Rein rechnerisch erhöhen sich durch das zusätzliche Fahrzeugaufkommen erwartungsgemäß an einigen Immissionspunkten die Verkehrsgerausche um mehr als 3 dB(A), liegen jedoch mit erheblichen Sicherheiten unterhalb der vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Bei der Ermittlung der von den temporären Parkplatzflächen ausgehenden Fahrgeräusche wurde zur Minderung der Emissionen von einer Ausbildung der Fahrgassen mit Geräuschreduzierten Fahrbahnbelägen, wie z.B. Asphalt ausgegangen. Einzig kritischer Punkt ist das Wohngebiet am Merschweg beiderseits der potentiellen Zuwegung zu den Shuttle-Parkplätzen aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastung und dem "lauten" Straßenbelag (Pflaster). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Anlieger wird deshalb eine geänderte Verkehrsführung mit ausschließlicher Nutzung der Straße Zur Gartenschau vorgesehen (d. h. keine Nutzung des Merschweges).

Für den Fall, dass das Parkhaus Ost am Stedener Feld separat gewerblich genutzt wird, ist eine ergänzende schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der TA-Lärm erforderlich. Aus Sicht des Schallschutzgutachters wurde dies, auf Basis einer Ersteinschätzung, als unproblematisch angesehen.

### 2.4 Planungsrechtliche Beurteilung der "gelben Lösung"

In dem zur Umsetzung der "gelben Lösung" notwendigen Bereich sind derzeit unterschiedliche planungsrechtliche Situationen zu berücksichtigen. Das Stadion selbst liegt im Bebauungsplan Nr. SN 250 "Zentralstadion", der zurzeit noch formalrechtlich wirksam ist, aber vom OVG Münster im Rahmen der Klage gegen die Baugenehmigung des Stadions im Eilverfahren inzident geprüft wurde und als "offensichtlich materiell rechtswidrig" gesehen wird.

Ein Teil der Konzeption liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SN 189 A, der zum größten Teil Gewerbegebiet festsetzt und sich in einem Änderungsverfahren befindet (die frühzeitige Beteiligung ist bereits erfolgt). Ein weiterer Teil der Planungen 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 (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass Teilflächen - nördlich von "Finke" sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (Nr. SN 254) liegen (auch hier ist die frühzeitige Beteiligung bereits erfolgt).

Auf Basis der beschriebenen planungsrechtlichen Situation ist zunächst eine kurzfristige Lösung ("gelbe Lösung") zur Ertüchtigung des Stadions erarbeitet worden. Diese provisorische und zeitlich befristete Lösung, muss sich einerseits in die gewerbliche Nutzung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A einpassen, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 189 B kompatibel und andererseits nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein.

In dem Bebauungsplan Nr. SN 189 A sind keine Einschränkungen zu der Errichtung von Stellplätzen und Garagen festgesetzt worden. Auch sind gewerbliche Nutzungen im Sinne der Störanfälligkeit nicht eingeschränkt worden, so dass davon auszugehen ist, dass Stellplatzanlagen grundsätzlich zulässig sind. Gleichzeitig regelt der § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in Baugebieten. Hier wird definiert, wo und in welchem Umfang Stellplätze und Garagen zulässig sind.

Der Gesetzgeber ermöglicht zunächst die allgemeine Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in allen Baugebieten (§12 Abs. 1 BauNVO). Dies gilt auch unabhängig davon, ob Flächen für Stellplätze und Garagen explizit im Bebauungsplan ausgewiesen sind (nach § 9 BauGB Abs. 1 oder 22), erst in den weiteren Absätzen des §12 BauNVO werden Einschränkungen oder Voraussetzungen benannt.

In §12 Abs. 2 BauNVO wird die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen für Wohngebiete und Sondergebiete, die der Erholung dienen, dem Umfang nach eingeschränkt. Wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit hat der Gesetzgeber Stellplätze und Garagen in den genannten Gebieten auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf beschränkt. Die Wohngebiete werden im Einzelnen aufgeführt, so dass im Umkehrschluss davon auszugehen ist, dass in den anderen Gebieten über den Bedarf des Gebietes hinaus Stellplätze zulässig sind (z. B. in Gewerbegebieten).

Der Abs. 6 des §12 BauNVO ermöglicht dem Planer - auch bei gewerblichen Grundstücken - den Ausschluss oder die Beschränkung von Stellplätzen und Garagen, so dass bei Nichtanwendung dieser planungsrechtlichen Möglichkeit davon auszugehen ist, dass in weniger störanfälligen Gebieten auch größere Stellplatzanlagen zulässig sind.

Im Weiteren ist die allgemeine Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Anlage gem. § 15 BauNVO zu prüfen. § 15 verfolgt den Zweck sicherzustellen, dass einzelne Anlagen und Nutzungen der besonderen Eigenart des Gebietes nicht widersprechen. Es soll damit verhindert werden, dass Grundstücke im Widerspruch zu der im Interesse des gedeihlichen

Zusammenlebens der Bewohner des betreffenden Baugebietes erlassenen notwendigen Planungsordnung genutzt werden.

Es sind im Einzelfall Anlagen oder Nutzungen zu versagen, wenn sich andernfalls ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes ergeben würde oder von der Anlage unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Für die Unzulässigkeit genügt es dabei nicht, wenn ein Vorhaben die vorhandene Gebietsstruktur nur geringfügig verschlechtert und damit eine gewisse Beeinträchtigung darstellt, sich nicht eindeutig einfügt oder nicht im Einklang steht. Die bauliche Anlage müsste dem konkreten Gebietscharakter eindeutig entgegenstehen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A wird geprägt durch Verwaltungsgebäude, Busunternehmen, einem Autohaus, einer Firma Automatenvertrieb/-wartung und tertiäres Gewerbe. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass drei einzelne Stellplatzanlagen in dem Gewerbegebiet SN 189 A der vorhandenen und festgesetzten Struktur des Gebietes nicht widersprechen. Gemäß § 15 BauNVO müssen die Anlagen jedoch nicht nur der Art nach der Eigenart des Baugebietes entsprechen, sondern müssen sich auch nach Art und Umfang einfügen.

Zulässig sind hier gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A gewerbliche Anlagen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 , einer Baumassenzahl von 8,0 , einer Gebäudehöhe von 15 m und einer Länge von mehr als 50 m. Damit sind hier auch größere gewerbliche Baukörper planungsrechtlich vorgesehen. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass darauf zu achten ist, dass der letztendlich erstellte Baukörper von der Dimension her gegenüber der konkreten Umgebungsbebauung nicht völlig aus der Reihe fällt.

Es ist zu prüfen, ob die einzelnen Anlagen im Hinblick auf die Verträglichkeit (Belästigungen und Störungen) mit dessen Umgebung zumutbar sind. In einer ersten schalltechnischen Untersuchung (durchgeführt für "offene" Stellplätze) durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Beckenbauer wurde dargelegt, dass die Richtwerte für das Gewerbegebiet sowie für die Wohnnutzungen in dem angrenzenden Außenbereich eingehalten werden können, wenn die Fahrgassen der Stellplatzanlagen in bituminöser Bauart erstellt werden. Diese Untersuchung lässt in Hinblick auf den Betrieb eines gewerblichen Parkhauses erwarten, dass auch hier die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden können. Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren zum Parkhaus zu prüfen, welche baulichen Maßnahmen für eine positive Schallschutzbetrachtung erforderlich werden. Letztendlich verbindliche Aussagen werden im Baugenehmigungsverfahren nach Vorlage der konkreten Planungen zu treffen sein.

Insgesamt sind daher Stellplätze im Bebauungsplan Nr. SN 189 A planungsrechtlich grundsätzlich möglich. Auch ein gewerbliches Parkhaus nördlich der Straße Stedener Feld ist planungsrechtlich zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen zu Material und Bepflanzung könnten aus Sicht der Verwaltung aufgrund der zeitlichen Befristung ausgesetzt werden.

Die Stellplätze im Bebauungsplan Nr.189 B - Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus - sind durch die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes abgedeckt. Auch der Betreiber des Einrichtungshauses könnte seine Stellplatzanlage erweitern, so dass die Eigenart des Gebietes keine Beeinträchtigung erfährt und die Genehmigung von Stellplätzen an dieser Stelle planungsrechtlich zulässig ist.

Ein weiterer Stellplatzstandort befindet sich nördlich des Einrichtungshauses in dem zurzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. SN 254, der durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. SN 260 "Almeaue-Hoppenhof" überplant wird. (vgl. Sitzungsvorlage "Städtebauliches Entwicklungskonzept"). Der Bebauungsplan Nr. SN 254 ist in seinem

Verfahren allerdings noch nicht soweit fortgeschritten, dass er zur planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen werden kann, daher ist dieser Standort nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im zukünftigen Bebauungsplan Nr. SN 260 "Almeaue-Hoppenhof" wird dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sind "sonstige Vorhaben" im Außenbereich nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Der Begriff der "öffentlichen Belange" wird in § 35 Abs. 3 des Baugesetzbuches nicht abschließend definiert sondern nur beispielhaft erläutert. Genannt werden, z. B. Darstellung im Flächennutzungsplan, bzw. im Landschaftsplan, schädliche Umwelteinwirkungen, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, usw. Im Gegensatz zu den privilegierten Vorhaben sind die sonstigen Vorhaben nur im "Einzelfall" zulässig, außerdem hat eine Abwägung zwischen dem beabsichtigten Vorhaben und den öffentlichen Belangen zu erfolgen. In diesem Fall wird die Abwägung dahingehend unterstützt, dass bereits die frühzeitige Behördenbeteiligung (in der die öffentlichen Belange abgefragt werden) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 254 erfolgt ist. Grundsätzliche Bedenken gegen eine bauliche Entwicklung sind hierbei nicht vorgebracht worden.

Vom Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz ist auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes hingewiesen worden. In Paderborn befinden sich fast im gesamten westlichen, östlichen und südlichen Stadtgebiet Böden mit besonders hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Funktion gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz. Ein Erhalt dieser Böden würde der gesamtstädtischen Entwicklung entgegenwirken und in keiner Relation stehen. Im Bereich der Stellplatzanlage befinden sich ebenfalls hochwertige Böden, allerdings ist auch der Grad der Naturnähe als Kriterium für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit, zu betrachten.

In einer ersten ökologischen Bewertung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen wird bereits darauf hingewiesen, dass die Flächen ackerbaulich intensiv genutzt werden und durch die kontinuierliche Bodenbearbeitung und durch den Einsatz von künstlichem Dünger und Pestiziden als stark gestört anzusehen sind. Daher wird eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben, zumal es nur zeitlich befristet genehmigt werden soll und nur eine geringe Versiegelung erfährt, nicht gesehen.

Auch die landesplanerische Zustimmung im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bauleitplanverfahren erscheint als positives Indiz, eine Genehmigung einer Stellplatzanlage gem. § 35 Abs. 2 BauGB mit entsprechender Behördenbeteiligung zu erteilen, zumal die öffentlichen Belange für eine dauerhafte Nutzung als Gewerbegebiet bereits abgefragt wurden und nun eine zeitlich befristete Genehmigung erteilt werden soll. Insgesamt gesehen sind aus den vorgenannten Ausführungen alle Stellplatzstandorte planungsrechtlich zulässig.

Mit der Ausnahme des Parkhauses Ost werden die übrigen vorläufigen Stellplätze nur befristet und einzeln genehmigt. Mit privaten Grundstückseigentümern sind vertragliche Regelungen zu schließen u. a. hinsichtlich der Nutzungsüberlassung, der Verkehrssicherungspflicht, der Abfallbeseitigung und der Bewilligung der für die Baugenehmigungen erforderlichen Baulasten.

Die Baugenehmigungen werden den Anliegern förmlich mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt, um die Klagefrist von einem Monat (§ 74 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung) in Gang zu setzen. Erheben sie innerhalb dieser Frist keine Klage, werden die Baugenehmigungen gegenüber diesen Anliegern bestandskräftig. Mit dem Bau der Stellplatzanlagen sollte erst dann begonnen werden.

### 3. Gespräche mit Klägern und Anliegern

Inzwischen wurden in einer Reihe von Gesprächen zwischen Verwaltung und den Klägern der Paderborner Straße deren Belange und Forderungen auf dem Hintergrund des Münsteraner Beschlusses diskutiert. Gesprächsinhalte waren u. a. weitere Maßnahmen zum Lärmschutz und zur verkehrlichen Abwicklung am Stadion. Ebenso wurde die Einrichtung eines sog. Anwohnerbeirates als ein "dauerhaftes Kommunikationsmedium" zwischen allen Anwohnern, PSG und Verwaltung vereinbart.

Die Kläger haben bei der Erfüllung bestimmter Forderungen eine Rücknahme ihrer Klagen in Aussicht gestellt. Diese Forderungen betreffen teilweise die Stadt und teilweise die PSG. Eine abschließende Vereinbarung liegt hierzu bislang nicht vor.

Dabei wurde bezüglich folgender Punkte im Wesentlichen der Konsens zwischen Klägern, PSG und Stadt hergestellt:

- Bau eines bepflanzten Sicht- und Lärmschutzwalls südlich des Stadions auf dem Stadiongelände entlang der Paderborner Straße (PSG).
- Errichtung einer Lärmschutzwand auf der südlichen Seite der Paderborner Straße für die betroffenen Anwohner (Stadt, je nach Ausführung liegen die Kosten hierfür bei 174.000 € brutto).
- Zeitliche Begrenzung der Anbindung der am Stadion vorhandenen Parkplätze über den Knoten Alme Aue bis zur Etablierung der Dauerlösung (Stadt).
- Verlegung des Standortes des Aue-Centers aus dem vorderen Stadionbereich (Stadt und PSG; hat zur Folge die einvernehmliche Veränderung des alten Bebauungsplanes bzw. des Entwurfes des Bebauungsplanes SN 260).
- Blendungsfreie Außenbeschichtung der Stadionfassade (PSG).
- Nördliche Verkehrsführung über die Autobahnabfahrt Paderborn - Schloß Neuhaus und die B 1 (Stadt).
- Beschränkung der Gastronomie auf den Innenbereich des Stadions (PSG).
- Stadionnutzung nur für Fußballspiele während der Geltungsdauer der vorläufigen Stadionlösung; eine anderweitige Nutzung im Rahmen der dauerhaften Stadionlösung kann erfolgen, wenn die zum heutigen Zeitpunkt geltenden Immissionswerte eingehalten werden (PSG).
- Vorrangige Anordnung der Parkplätze nördlich der Paderborner Straße (Stadt).
- Verbindliche Konzeption zur Umsetzung des Buspendelverkehrs (PSG).
- Parkausweislösung, Einrichtung eines Anwohnerbeirates, Abschleppdienst bei Parkverstößen (Stadt).

Drei weitere Punkte konnten bis zur Erstellung dieser Vorlage zwischen Stadt, PSG und Klägern noch nicht abschließend geklärt werden.

Jeweils am 02.12.2005, am 09.12.2005 und am 09.01.2006 fanden Informationsveranstaltungen für alle Anlieger zur Vorstellung der "vorläufigen Lösung der Stadionproblematik" statt. Hierbei erfolgten durch die Verwaltung eine ausführliche Darstellung der Ausgangssituation zum Stadionneubau und eine Erläuterung der vorliegenden gerichtlichen Entscheidungen. Durch die anwesenden Fachreferenten wurden in Hinblick auf die "gelbe Lösung" die planungsrechtliche Ausgangslage, die verkehrliche Betrachtung, die Berechnungen zum Lärmschutz und die Vorstellung der ordnungsrechtlichen Maßnahmen vorgenommen. Dabei wurden anstelle des Parkhauses Ost nach dem damaligen Planungsstand noch offene Stellflächen vorgetragen. Zusätzlich erfolgte eine sicherheitsrechtliche Bewertung durch die Polizei. Die Fragen der Anlieger wurden vor Ort beantwortet. Zu diesen Veranstaltungen wurde durch die Anlieger deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorgestellte Konzeption ("gelbe Lösung") nur als eine befristete Lösung und nicht als Dauerlösung vorstellbar sei.

Mit den Klageführern aus dem nördlichen Bereich des Stadions wurden ebenso Gespräche geführt. Diese beinhalteten neben der Klageschrift das gleichzeitig an die Stadt herangetragene Angebot zum Ankauf der jeweiligen Liegenschaften. Hierbei wurde in grundsätzlichen Fragen bereits eine Verständigung herbeigeführt. Zum Stand der Gespräche wird gesondert berichtet.

#### 4. Endgültige Lösung durch den Masterplan "Almeaue-Hoppenhof"

Die dargestellte vorläufige Lösung der Stadionproblematik kann auf Dauer nur in bestimmten Bereichen Bestand haben. So bedarf es vor allem zur Beantwortung der Stellplatzfrage einschließlich der Gesamterschließung einer endgültigen planungsrechtlichen Absicherung. Darüber hinaus wird die "gelbe Lösung" von den betroffenen Anliegern nur zeitlich befristet akzeptiert und seitens der Kläger der Paderborner Straße eine Dauerlösung für ihre Klagerücknahme vorausgesetzt.

Zur dauerhaften Lösung der Stadionproblematik hat deshalb das Planungsamt einen Masterplan mit endgültigen Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des neuen Stadiongeländes erarbeitet. Ziel ist es, die in Paderborn bedeutsamen Großprojekte "Stadion" und "Multifunktionszentrum" an einem Standort zu konzentrieren und in Fühlungsnähe namhafter Betriebe umfangreiche neue Gewerbebauflächen auszuweisen und zu aktivieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Teilflächen der "gelben Lösung" mit den Zielen des endgültigen Entwicklungskonzeptes deckungsgleich sind, um Doppelinvestitionen zu vermeiden und damit den Kostenaufwand zu minimieren.

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. Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung besteht die Möglichkeit, das Parkhaus Ost im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 A bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu genehmigen und damit doppelte Investitionen für die vorläufige und die endgültige Lösung zu vermeiden. Detaillierte Ausführungen zur endgültigen Lösung und somit zum Bebauungsplan Nr. SN 260 "Almeaue-Hoppenhof" werden in der Sitzungsvorlage "Städtebauliches Entwicklungskonzept" ausgeführt.

Die endgültige Lösung der Stadionproblematik im Sinne des Masterplanes setzt die Verfügbarkeit der entsprechenden Liegenschaften für die Stadt voraus.

#### 5. Finanzielle Konsequenzen / Kosten nach der "gelben Lösung"

Für die Erstellung der provisorischen Stellplätze einschließlich der erforderlichen Begleitmaßnahmen wie Ertüchtigung der bereits bestehender Parkplätze, eventuelle Straßenaufweitungen, teilweise Grunderwerb, usw. (jedoch ohne Verkehrstechnik und Leitsystem und ohne die Kosten für den Shuttle-Verkehr) ergeben sich folgende Kosten (siehe hierzu auch die Anlage "Übersichtsplan 1 Gelbe Lösung" der Sitzungsvorlage):

	Maßnahmen "gelbe Lösung"	Kosten in €	Anlieger- beiträge	Bemerkungen (s. Übersichtsplan 1)
1.	Ausbau Almeaue von Paderborner Str. bis Ende Stadion Parkplatz*	202.760,00	anteilig Almeaue 90 % wird nicht umgelegt	s. auch Ratssitzung vom 16.06.2005
	Änderung Signaltechnik	40.000,00		
2.	Rechtsabbiegespur Paderborner Str. Richtung Almeaue	44.500,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten
	Grunderwerb	11.000,00		
3.	Verlängerung Rechtsabbieger Heinz-Nixdorf-Ring Richtung	69.500,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten

	Stedener Feld			
	Grunderwerb	15.000,00		
4.	Rechtsabbieger Paderborner Str. Richtung Stedener Feld (vom Heinz-Nixdorf-Ring)	61.000,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten
5.	Verlängerung Rechtsabbieger Münsterstraße Richtung Heinz-Nixdorf-Ring	65.000,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten
	Grunderwerb	12.540,00		
6.	Anschlussstelle A 33 / B 1 West; Linksabbiegespur in der Abfahrt	49.500,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten
	Signalanlage	72.000,00		
7.	Anschlussstelle A 33 / B 64 West; Linksabbiegespur in der Abfahrt	49.500,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten
	Signalanlage	72.000,00		
8.	Anschlussstelle A 33 / B 64 Ost; Linksabbiegespur in der Abfahrt	49.500,00	nicht umlagefähig	lt. Verkehrsgutachten
	Signalanlage	72.000,00		
9.	Verkehrslenkung; Parkleitsystem Heinz-Nixdorf-Ring / Stadionallee	200.000,00	nicht umlagefähig	
10.	Wegweisung	30.000,00	nicht umlagefähig	
11.	Radweg Paderborner Str.	22.500,00	nicht umlagefähig	
12.	Fußweg Parkhaus Ost Richtung Stadion	75.000,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung
13.	Lärmschutzwand vor den Häusern Paderborner Str. 84 bis 96	174.000,00	nicht umlagefähig	
14.	LSA Stadionallee Parkhaus	80.000,00	nicht umlagefähig	
15.	Busaufstellflächen Stedener Feld	13.500,00	nicht umlagefähig	
16.	P1 Parkplatzprovisorium Stedener Feld / Heinz-Nixdorf-Ring	102.300,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung, Schrankenanlage und Einzäunung
17.	P2 Parkplatzprovisorium Stedener Feld / Paderborner Str.	243.780,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung, Schrankenanlage und Einzäunung sowie Teilbefestigung mit

				Entwässerung
18.	P3 Parkplatzprovisorium Eckbereich Stedener Feld	60.750,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung und Schrankenanlage
19.	P4 Parkhaus Ost 1.000 Stellplätze	2.760.000,00	nicht umlagefähig	die MWST in Höhe von 440.000,00 wird vom Finanzamt erstattet
20.	P5 Parkplatzprovisorium "Finke/Kuhlenkamp"	374.100,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung, Schrankenanlage und Einzäunung sowie Teilbefestigung und Entwässerung
21.	P6 Parkplatzerweiterung Fürstenallee / Heinz-Nixdorf-Ring	95.500,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung und Schrankenanlage
22.	P7 Überarbeitung Parkplatz Merschweg	156.000,00	nicht umlagefähig	einschl. Beleuchtung, Schrankenanlage und Einzäunung
	Zwischensumme	5.273.230,00		
	Summe Ablösebeträge Land	442.400,00		
	Gesamt	5.715.630,00		

\* Der Umfang der ausgleichspflichtigen Flächen steht noch nicht fest.

Der aufgeführte Ablösebetrag an das Land (Ertüchtigung der Autobahnabfahrten etc.) ist noch für die jeweils einzelne Maßnahme zu konkretisieren. Damit sind auf Dauer die anfallenden Unterhaltungskosten gegenüber dem Landesbetrieb abgegolten. Ein Teil der Maßnahmen wird sich später im Masterplangebiet wieder finden (s. Sitzungsvorlage "Städtebauliches Entwicklungskonzept"). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für die Erschließung des Zentralstadions bereits 1.534.500,00 € (inkl. 180.000,00 € Ausgleichsflächen Stadion) im Haushalt 2006 vorgesehen sind.


Es ergibt sich ein noch zu ergänzendes Kostenvolumen von  $(5.715.630,00 - 1.354.500,00) = 4.361.130,00$  €.

## 6. Konsenslösung

Grundvoraussetzung für eine vorläufige Lösung ("gelbe Lösung") ist das Einvernehmen aller Beteiligten, dazu gehört insbesondere, dass die Kläger die anhängigen gerichtlichen Verfahren zurückziehen. Infolgedessen könnte der Baustopp aufgehoben und das Stadion durch die Paderborner Stadion Gesellschaft fertig gestellt werden. Die Nutzung würde auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigung, also begrenzt auf 6.000 Zuschauer, ermöglicht werden. Darüber hinaus könnten Einzelgenehmigungen für Veranstaltungen mit mehr als 6.000 Zuschauern erteilt werden, sofern die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze zur Verfügung stehen. Hierzu dienen u. a. die zuvor beschriebenen provisorischen Stellflächen der Übergangslösung. Während dieser Zeit müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Dauerlösung der Stadionproblematik geschaffen werden (s. Sitzungsvorlage "Städtebauliches Entwicklungskonzept"). Sobald die Bauleitplanung zur

Umsetzung der Dauerlösung zumindest den Stand der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht hat, könnte eine neue Baugenehmigung für das Stadion und die ihm zugeteilten Parkplätze erteilt werden, so dass auch dauerhaft eine Vollausslastung des Stadion zulässig wäre.

### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten der Maßnahme:	4.361.130,00 EUR
Im Haushalt veranschlagt:	<input type="radio"/> Nein <input checked="" 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:	
Stellungnahme: <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage  Stellungnahme D II.pdf	
(Kämmerer/AL StA 20)	

Der Bürgermeister

Paus