

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 F - Gewerbegebiet Almepark - für das Gebiet zwischen der Dauerkleingartenanlage Hessenkreuz, der Eisenbahnlinie Paderborn-Lippstadt/Soest, der Alme und verlängerten Riemekestraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 F sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes "Almepark" geschaffen werden. Das am Unteren Frankfurter Weg ansässige Computerunternehmen beabsichtigt, in dem Gebiet zwischen der verlängerten Riemekestraße und der Bundesbahnstrecke Paderborn-Lippstadt/Soest östlich der Alme ein umfangreiches Forschungs- und Entwicklungszentrum zu errichten.

Das ca. 12,5 ha große firmeneigene Areal schließt unmittelbar an den vorhandenen Produktionsbereich an. Bei dem Gelände handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die mit Hausmüll und Bauschutt aufgefüllt und anschließend rekultiviert wurde. Trotz der erfolgten Ablagerungen hat sich innerhalb des Plangebietes ein wertvoller Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten entwickelt. Die besondere ökologische und landschaftsästhetische Bedeutung dieses Gebietes wird durch die Erfassung im Biotopkataster NW unterstrichen. In der Mitte des Planbereichs befand sich eine größere Teichanlage, die inzwischen verfüllt worden ist. Durch das östliche Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine stark ausgeprägte Geländebruchkante. Der südwestliche Planbereich liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Alme.

...

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 F beabsichtigte südliche Erweiterung des Gewerbegebietes "Almepark" ist durch die 2. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Teilabschnitt "Hochstift Paderborn" sichergestellt worden, so daß die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung diesem Vorhaben nicht widersprechen. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden parallel zum Bebauungsplan Nr. 58 F geändert. Nach der Änderungsplanung ist vorgesehen, das Areal westlich der Geländebruchkante als Gewerbegebiet darzustellen und die Grundstücksfläche östlich des Geländevorsprungs der Dauerkleingartenanlage "Hessenkreuz" anzugliedern.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 58 F entsprechen den geplanten Nutzungsbestimmungen im geänderten Flächennutzungsplan. Das Gewerbegebiet wird jedoch mit Rücksicht auf den sensiblen Auenbereich der Alme gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung in der Nutzung dahingehend beschränkt, daß hier nur Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen für die Computerherstellung zulässig sein sollen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt einen Abstand von mehr als 50 m zur Alme, um das zentrale Element der Aue - den Fluß und seine Uferflächen - zu erhalten. Die vorgeschriebene Bauweise, die festgesetzten Baugrenzen und die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung eines winkelförmigen, gegliederten Forschungs- und Entwicklungsgebäudes, das in einem Bauabschnitt mit einer Bruttogeschoßfläche von 67 000 m² für die Einrichtung von 2 000 Arbeitsplätzen verwirklicht werden soll. Durch die Begrenzung der Geschoßzahl auf höchstens VI und durch eine starke Terrassierung der Baukörper wird angestrebt, die Beeinträchtigung des Stadtbildes weitgehend zu vermeiden und zugleich eine gute landschaftliche Einbindung der Bau- massen zu erreichen. Diesem Ziel dienen auch die umfangreichen Gebote zur Erhaltung und Neuanspflanzung von Baum- und Strauchgruppen sowie zur Schaffung zusätzlicher Waldflächen in den Randzonen des Gewerbegebietes.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine zweispurige, 6,50 m breite Straße, die von der verlängerten Riemekestraße nach Süden abzweigt und nach Unterquerung der Bahnstrecke später an die Bundesstraße 1 (Salzkottener Straße) angeschlossen werden soll. Von dieser Querspange werden innerhalb des Plangebietes 280 Stellplätze zugänglich gemacht und dem Eingangsbereich des künftigen Forschungs- und Entwicklungszentrums zugeordnet. Zur Abdeckung des weitergehenden Stellplatzbedarfs soll parallel zur Bahnlinie eine Parkpalette mit maximal 4 Ebenen für ca. 1 750 Pkw errichtet und ebenfalls an die geplante Haupteerschließungsstraße angeschlossen werden.

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des geplanten Gewerbegebietes ist gewährleistet. Die Neubebauung kann problemlos an die am Nordrand des Plangebietes verlaufende Regen- und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Erweiterung aller im Bereich der verlängerten Riemekestraße verlegten Versorgungsleitungen in das neue Gewerbegebiet stößt nach Auskunft der Versorgungsträger auf keine technischen Schwierigkeiten. Der Anschluß des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über Buslinien sichergestellt. Die Frage, ob die Einrichtung eines Haltepunktes an die Bundesbahnstrecke technisch möglich und zweckmäßig ist, bedarf noch detaillierter Untersuchungen und soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Aufstellung von Anschlußbebauungsplänen für das Gebiet südwestlich der Bahnlinie entschieden werden.

Die vorgesehene westliche Erweiterung der Dauerkleingartenanlage "Hessenkreuz" bietet die Möglichkeit, 28 Kleingärten neu anzulegen, die über den bestehenden Zugangsweg erschlossen werden können. Durch den vorhandenen dichten Bewuchs entlang der Geländebruchkante, der noch bis zur geplanten Erschließungsstraße ergänzt werden soll, ist eine natürliche und optisch wirksame Abschirmung der Dauerkleingartenanlage gegenüber dem Gewerbegebiet sichergestellt.

...

Die Verwirklichung der gewerblichen Bebauung erfordert eine Neufestlegung der Retensionsflächen für das Hochwasser der Alme und eine Änderung der Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Der Oberkreisdirektor Paderborn als Untere Wasserbehörde hat nach Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Lippstadt die hochwasseraufsichtliche Genehmigung zum Bau des Forschungs- und Entwicklungszentrums mit Erstellung einer Verwallung für den Hochwasserschutz erteilt; die Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Alme ist beim Regierungspräsidenten Detmold als Obere Wasserbehörde beantragt. Das Verfahren hierzu regelt sich nach sondergesetzlichen Vorschriften und kann daher nicht durch den Bebauungsplan ersetzt werden. Insofern kommt der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan Nr. 58 F nur nachrichtliche Bedeutung zu.

Für das geplante Baugelände, das in der Vergangenheit mit Hausmüll und Bauschutt aufgefüllt wurde, ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, daß eine Bebauung des Grundstücks bedenkenfrei erfolgen kann und eine Sanierung der Altdeponie nicht in Betracht gezogen werden muß.

Die beabsichtigte Errichtung des Forschungs- und Entwicklungszentrums stellt einen nicht ausgleichbaren Eingriff im Sinne von § 4 des Landschaftsgesetzes in den Auenbereich der Alme dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Ersatzmaßnahmen gem. § 5 LG zu schaffen, hat der Rat der Stadt Paderborn die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 G -Almefurt - beschlossen. Die für Ersatzmaßnahmen in Aussicht genommenen Flächen liegen westlich der Alme in Höhe des Sportzentrums "Ahorn-Sportpark".

Neben den im Bebauungsplan 58 F umfangreich festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten werden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan weitere Pflanzmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des künftigen

- 5 -

Gewerbegebietes vorgeschrieben. Der landschaftspflegerische Begleitplan beinhaltet auch die im Bebauungsplan Nr. 58 G vorgesehenen Ersatzmaßnahmen und ist in allen Einzelheiten mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn abgestimmt worden.

Die im Bebauungsplan Nr. 58 F festgesetzten Baumaßnahmen sollen bis zum Jahre 1990 abgeschlossen sein.

Paderborn, 13.10.1988

Knickenberg

(Knickenberg)

Amt für Stadtplanung
und Stadtentwicklung

SP

Hat vorgelegen
Detmold, den 21.6.89
Az.: 35.21/11-7080 P 163
Der Regierungspräsident
im Auftrag:



[Handwritten signature]