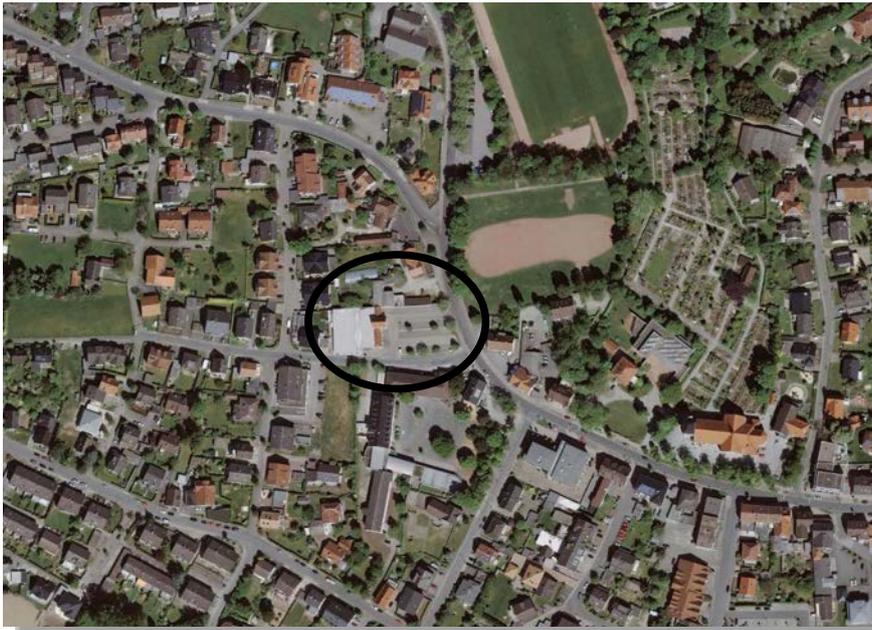


Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 "Alisostraße"



Erstellt von

Drees & Huesmann
Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Mai 2015

Verfahrensschritt:

SATZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1	Verfahren	3
2	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
3	Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Derzeitiges verbindliches Planungsrecht	6
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
6	Städtebauliche Konzeption / Erschließung	9
7	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	12
7.3	Baugestaltung	13
7.4	Belange des Verkehrs / Verkehrsflächen / Stellplätze	13
7.5	Grünflächen / Anpflanzungen	14
8	Planungsalternativen	14
9	Planungsauswirkungen	14
9.1	Belange des Denkmalschutzes	14
9.2	Belange des Bodenschutzes	15
9.3	Belange des Immissionsschutzes	15
9.4	Umweltprüfung	18
9.5	Artenschutz	18
9.6	Ausgleichsproblematik und Zuordnung	20
9.7	Klimaschutz / Energieeffizienz	21
10	Flächenbilanzierung	21
11	Hinweise / Sonstiges	21
12	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	22
13	Gesamtabwägung	22
ANHANG A Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG		24
ANHANG B Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche „Einkauf“)		28
ANHANG C Paderborner Sortimentsliste		30

Begründung

1 Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 16.04.2013 beschlossen, einen Antrag vom März 2013 auf Änderung des Bebauungsplanes E 117 B „Auf den Bühlen“ zum Zwecke der Erweiterung des ansässigen Nahversorgers anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Die betroffenen Flurstücke in der Flur 18, Gemarkung Elsen stehen in der Verfügung des Antragstellers.

Nachweise der Verfügungsbefugnis über die für die Vorhabenplanung notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile sowie erforderliche Finanzierungsbestätigungen können beigebracht werden.

Aufgrund des ausschließlichen Projekt- / Vorhabenbezuges der Änderung wird für das weitere Verfahren die Anwendung des § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorgesehen und daher der o.g. Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 (2) BauGB gewertet.

Die Vorteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße rd. 0,41 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in Anhang A dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 21.10.2014 den Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 295 „Alisostraße“ gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt vom 10.11.2014 bis zum 01.12.2014 (einschließlich) durchgeführt. Zudem ist eine Bürgerversammlung in der Dionysius Schule in Elsen am 17.11.2014 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des o.g. Zeitraums gebeten.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 12.03.2015 nach vorheriger Beratung in dem Bezirksausschuss Elsen am 11.03.2015 den Beschluss über den Entwurf für die Offenlage (Entwurfsbeschluss) für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 295 „Alisostraße“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 30.04.2015 (einschließlich).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes E 117 B „Auf den Bühnen“.

2 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsanlass ist der o.g. Antrag auf Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes / Erweiterung der Verkaufsfläche an der Alisostraße / Von-Ketteler-Straße mit entsprechender Erweiterung der Fläche für Stellplätze.

Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Elsen. Der Betreiber des Marktes benötigt größere Flächen als Verkaufs- und Stellplatzfläche, um einen zeitgemäßen Nahversorgungsschwerpunkt halten zu können. Am jetzigen Standort ist dies nach Prüfung von Um- und Neubaulalternativen im Bestand ohne die Hinzuziehung von benachbarten Grundstücken nicht möglich.

Zur planerischen Absicherung und Prüfung des Vorhabens ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendig.

Mit der Bauleitplanung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute 700 m² auf rd. 1.400 m² verbunden.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist neben der für einen Nahversorger notwendigen Angebotsvielfalt im Sortiment in der Art der Präsentation der Waren sowie der Einrichtung eines Frischebereiches mit den entsprechend notwendigen und der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bediengängen (Wurst, Fleisch, Fisch, Käse) innerhalb des Marktes begründet. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist somit eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.

Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da die Bruttogeschosfläche des Projektes mehr als 1.200 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Bereich und der Zulässigkeit weiterer kerngebietstypischen Nutzungen aus.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche vor dem Hintergrund des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn“ (2009) festgesetzt.

3 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der rd. 0,41 ha große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ liegt zwischen der Alisostraße, der Huckestraße und der Von-Ketteler-Straße. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Elsen direkt an der Von-Ketteler-Straße und somit an der gut ausgebauten und leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ wird begrenzt

im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstückes 1312;
im Osten:	durch die westliche Grenze der Von-Kettler-Straße, Flurstück 768 tlw.;
im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1191 und 1192;
im Westen:	durch die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 1232, durch die östliche Grenze des Flurstückes 569.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.
Die Flächen stehen in der Verfügung des Vorhabenträgers.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtsverbindliche sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW für das Gebiet des Landes Nordrhein-Westfalen enthält Ziele der Raumordnung. Diese sind gem. § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen; insofern besteht für die kommunale Bauleitplanung eine Handlungspflicht zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung.

Als Ziel 1 wird in dem sachlichen Teilplan formuliert:

Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen. Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn - Höxter ist der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines "Allgemeinen Siedlungsbereiches" (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Der Vorhabenstandort liegt nach dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn“ (2009) im „Zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Elsen““.

Die Voraussetzung zur Erweiterung des Standortes hinsichtlich eines großflächigen Einzelhandels ist somit gegeben.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.12.2013 eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

Die Bezirksregierung teilte mit Schreiben vom 14.01.2014 (AZ: 32.708.13.4-3038) mit, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Vorhabenbereich als „Gemischte Bauflächen - Mischgebiet“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die nördlich angrenzende Fläche.

Südlich der Alisostraße ist eine Darstellung von „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule“ vorhanden. Im Folgenden schließt die Darstellung als „Gemischte Bauflächen - Kerngebiet“ an.

Östlich sind Grünflächen (Sport) und Mischgebietsflächen dargestellt.

Der westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegene Bereich ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Gemischter Baufläche“ in „Sonderbaufläche – Einkauf“) (siehe [Anhang B](#)).

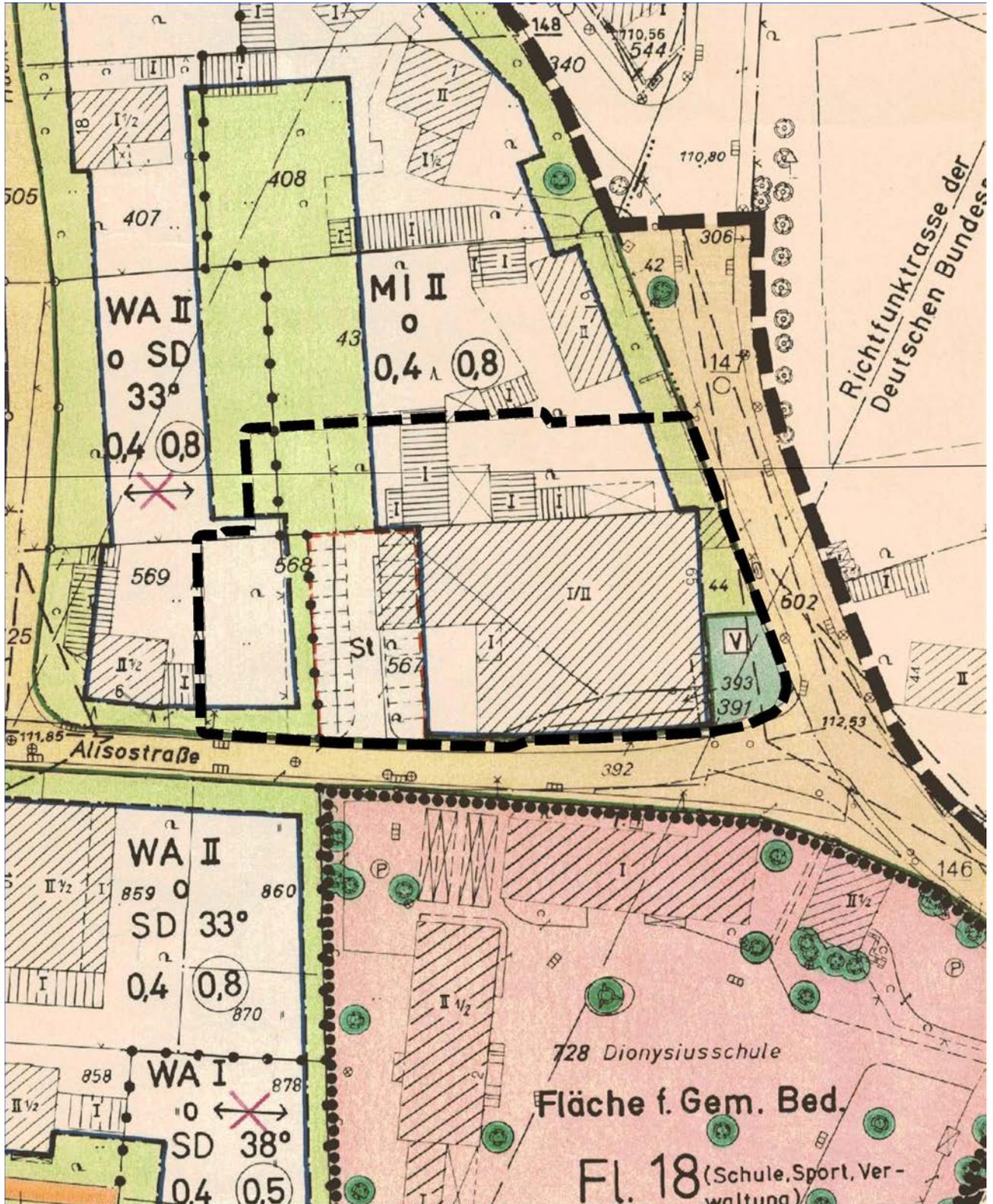
Dem Entwicklungsgebot des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden (§ 8 (2) BauGB).

4.3 Derzeitiges verbindliches Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan E 117 B „Auf den Bühlen“ setzt für das in Rede stehende Plangebiet im überwiegenden Teil im Osten „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO fest. Die Festsetzung wird auch für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke getroffen. In dem gesamten Bereich westlich der Von-Ketteler-Straße ist eine maximale Zweigeschossigkeit in offener Bauweise bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO dargestellt. Es ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Hier wird zudem die zulässige Dachform bestimmt (Satteldach, 33° Dachneigung).

Im Einmündungsbereich der Alisostraße in die Von-Ketteler-Straße ist eine Teilfläche als Verkehrsgrünfläche (Flurstück 1190) festgesetzt, welche jedoch bereits in die Stellplatzanlage des Nahversorgers integriert ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan E 117 B „Auf den Bühlen“ mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stimmen mit der aktuellen Situation der heutigen Nutzung des Lebensmittelmarktes nicht überein. Hier hat heute, auch durch die Nutzung des Baugrundstückes durch die Stellplatzanlage, bereits eine höhere Ausnutzung in der Grundfläche stattgefunden.

Zudem ist bereits durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Nordwesten von der Baugrenze abgerückt worden bis zu einer Grenzbebauung.

Die nunmehr geplante Bebauung weicht hier von den Festsetzungen zur Art und zum Maß der zulässigen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ab. Deshalb ist zur Verwirklichung der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Vorhabenstandort ist im Wesentlichen durch die zur Alisostraße und Von-Ketteler-Straße offene Stellplatzanlage des Nahversorgers geprägt.

Die Von-Ketteler-Straße verbindet durch Anschlussstraßen die Bundesstraße B 64 mit dem Innenstadtring Paderborns.

Das Verkaufsgebäude auf der Westseite wird bestimmt durch ein in der Mitte der Bebauung befindliches giebelständiges, in den Obergeschossen fachwerkartiges Bauteil.

Diesem sind beidseitig symmetrisch eingeschossige traufständige Gebäudeteile zugeordnet. Im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudes befinden sich (von der Von-Ketteler-Straße nicht einsehbar) als Verlängerung ein eingeschossiger Verkaufsraum, die Lagerflächen und die Anlieferung bzw. Außenlagerfläche.

Das Fachwerkbauwerk / die Fachwerkfassade stellt kein denkmalgeschütztes Bauwerk dar und ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen, akzentuiert jedoch den städtebaulichen Raum an dieser Stelle besonders.

An der Nordseite ist der Standort zurzeit durch die grenzständigen Wände der Nachbarbebauung begrenzt.

Hieran schließt die zukünftige Erweiterungsfläche an, die durch eingeschossige leerstehende, mindergenutzte aufstehende Remisen und Nebengebäude gekennzeichnet ist, ehe daran nördlich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Backsteinfassade anschließt. Dieses Gebäude bildet mit den Nebengebäuden zurzeit eine funktionale Einheit.

Westlich des Plangebietes grenzen unmittelbar Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung an.

Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich die Dionysius-Grundschule, die Nebenstelle der Stadtverwaltung Paderborn und die Polizeiwache. Östlich liegen Sportplätze, der Friedhof, die St. Dionysius-Kirche, Gastronomieeinrichtungen, weiterer Einzelhandel, Apotheken und Banken. Nördlich im Kreuzungsbereich der Von-Ketteler-Straße und Gesselner Straße befindet sich eine Post-Partner-Filiale.

6 Städtebauliche Konzeption / Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den vorhandenen Lebensmittelmarkt nach Norden zu erweitern.

Hier ist im Norden eine Grenzbebauung vorgesehen, welche durch eine Abstandsflächenbaulast auf dem angrenzenden Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich gesichert werden soll.

Das vorhandene Gebäude wird nicht verändert, so dass im Westen und im Süden der vorhandenen Bebauung keine Veränderung stattfinden wird. Auch die Anlieferungszone bleibt unverändert.

Das in der Mitte der Bebauung befindliche giebelständige, in den Obergeschossen fachwerkartige Bauteil bleibt freigestellt.

Die bauliche Erweiterung erfolgt nördlich anschließend vor dem vorhandenen eingeschossigen traufständigen Gebäudeteil.

Die maximale Gebäudehöhe (Flachdach) der Erweiterung soll 4,85 m betragen. An den Baukörper schließt nach Osten die zugehörige Stellplatzanlage an.

Grundsätzlich ist der Bereich mit städtischen Schmutz- und Niederschlagswasserkanälen erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-).

Unter Beibehaltung der vorhandenen Parkplatzein- und -ausfahrten wird eine Erhöhung der Stellplatzkapazität (soweit bauaufsichtlich ausreichend) vorgenommen werden. Die Anzahl der Stellplätze ändert sich nur geringfügig (Erhöhung um rd. 20 Stellplätze).

Das Sichtdreieck an der Einmündung Alisostraße/Von-Ketteler-Straße und die Grünflächen entlang der Von-Ketteler-Straße sollen erhalten bleiben.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet gilt zurzeit die Festsetzung eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO bzw. für den westlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Diese lässt eine großflächige Einzelhandelsnutzung, wie sie sich durch die Vorhabenplanung ergibt, nicht zu. Aus diesem Grund wird bewusst die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ aufgrund der Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Elsen gewählt.

Daher ist eine weitere Festsetzung eines „Mischgebietes“ nicht sinnvoll. Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Bereich und der Zulässigkeit weiterer kerngebietstypischen Nutzungen aus.

Der Vorhabenstandort liegt nach dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn“ (2009) im „Zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Elsen““.

In diesem Versorgungsbereich sind die Entwicklungsziele:

- Sicherung und Arrondierung der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Stadtteilzentrums;
- keine weitere räumliche Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums,
- Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen,
- Sicherung der frequenzerzeugenden Magnetbetriebe.

Mit der Bauleitplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ wird diesen Zielen entsprochen.

Die Verträglichkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Paderborner Zentrenstruktur ist grundsätzlich anzunehmen, solange folgende Größendimensionierungen nicht überschritten werden:

Zentrenkategorie I (Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt): ohne Flächenbeschränkung der Gesamtverkaufsfläche

Zentrenkategorie II (Stadtteilzentren): bis max. 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche

Zentrenkategorie III (Grundversorgungszentren): bis max. 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche

Zentrenkategorie IV (Nahversorgungszentren): bis max. 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche

Die vorhabenbedingten Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind als städtebaulich verträglich zu bezeichnen:

- das Vorhaben trägt dazu bei, die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Elsen langfristig zu sichern;
- die nahversorgungsbezogenen Aussagen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn“ (2009) werden erfüllt;
- es werden keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche erwartet;
- insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben eine Kongruenz zu den Zielen / Grundsätzen des Entwurfes des LEP NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ attestiert werden - der Belang ist somit in die Gesamtabwägung des Bauleiplanes einbezogen worden.

Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes entspricht somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (3) Ziffer 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Lebensmitteleinzelhandel“
(4.088 m² Fläche-Sondergebiet)

Maximale Verkaufsflächen:

Einzelhandelsmarkt einschl. Windfang und
Backshop 1.400 m² (0,34*)

Darin zulässig als Kernsortiment (nahversorgungsrelevantes Sortiment):

Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
Getränke, Wein / Spirituosen
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
Schreibwaren / Papier / Büroorganisation
Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige Sortimente sind als Rand- und Nebensortimente bzw. Saisonangebote nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt orientierend an der „Paderborner Sortimentsliste“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn“ (2009))

* = Die Verkaufsflächenzahl – VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung, SO-Gebiet) erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren aber gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Sondergebiet mit 1,0 (abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8) festgesetzt. Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standortsicherung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet kann erfolgen, da

- die Überschreitung von 0,8 auf 1,0 GRZ zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung an dem Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie
- das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort werden sichergestellt (Lärmschutz bzw. lärmschützende Anordnung der baulichen Anlagen) und nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ bei vorhandener bereits baulich genutzter Fläche können vermieden werden.

Die zulässige Gebäudehöhe -GH- bei dem eingeschossigen Flachdach -FD- der Erweiterung des Marktes im nordwestlichen Teil wird in dem Sondergebiet vorhabenbezogen mit 4,85 m festgesetzt.

Für die zur Stellplatzanlage nach Osten ausgerichteten traufständigen eingeschossigen Bauteile wird eine Gebäudehöhe von 6,75 m mit Satteldach -SD- / Walmdach -WD- festgesetzt; für den Bereich des Einganges wird ein Flachdach -FD- mit einer Gebäudehöhe von 5,75 m festgesetzt.

Für das in der Mitte der Bebauung befindliche giebelständige, in den Obergeschossen fachwerkartige Bauteil wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß mit einer Gebäudehöhe von 12,65 m festgesetzt, um diesen markanten Charakter der Bebauung dauerhaft sicherzustellen.

Im Norden und Nordwesten wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baulinie begrenzt. In Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 4,85 m erlaubt sich hier ein von der Bauordnung abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken. Die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche ist in der städtebaulichen Notwendigkeit der Erweiterung des vorhandenen Gebäudekomplexes begründet. Aufgrund der inneren Organisation des Lebensmittelmarktes (Raster) erlaubt sich nur die mit der Bauleitplanung verfolgte Entwicklung der überbaubaren Grundstücksfläche in die o.g. Richtung. Die Unterschreitung der Abstandsfläche führt zu keiner nachteiligen Wirkung für die angrenzenden Grundstücke. Die Belüftung sowie die Belange des Brandschutzes sind weiterhin sichergestellt.

Eine Verschattung durch die 4,85 m hohe Bebauung ist ausgeschlossen. Die sog. einstündige Besonnung nach DIN 5034 zum Nachweis der ausreichenden Belichtung der Gebäude ist weiterhin gewährleistet.

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m und Grenzbebauungen zulässig sind.

7.3 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der zulässigen Dachform (Flachdach, Sattel- / Walmdach) sowie zu Werbeanlagen getroffen. Mit den Festsetzungen soll der Rahmen für eine gestalterische Einbindung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in das bauliche Umfeld sichergestellt werden.

7.4 Belange des Verkehrs / Verkehrsflächen / Stellplätze

Über die Alisostraße und die Von-Ketteler-Straße ist der Vorhabenstandort verkehrlich gut angebunden.

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit dem Anschluss des Plangebietes an die Straßen bereits heute ausreichend sichergestellt.

Die Von-Ketteler-Straße ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße, die die mit dem Projekt verbundenen Zu- und Abgangsverkehre aufnehmen kann.

Generell erlaubt das umgebende Verkehrsnetz den Anschluss des Projektes einschließlich der Flächenerweiterung.

Aufgrund von Erfahrungswerten vergleichbarer Einzelhandels-Vorhaben ist das Verkehrsaufkommen, welches durch das Vorhaben verursacht wird, im Verhältnis zum bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen auf der Alisostraße und der Von-Ketteler-Straße unerheblich.

Unter Berücksichtigung der Parameter (Lebensmitteleinzelhandel, Verkaufsfläche, Kundenfahrten, Pkw-Besetzungsgrad) ergibt sich ein rechnerisches Aufkommen bei 1.400 m²-VK von rd. 1.125 Kunden mit max. rd. 2.250 Fahrten / Tag (jeweils in 50 % Ziel- und Quellverkehr aufgeteilt).

Am vorhandenen Standort rekrutiert sich die Kundschaft jedoch im Wesentlichen aus dem Nahbereich, so dass realistisch mit rd. 70 % der Fahrten = 1.575 Fahrten kalkuliert werden kann. Heute ist von rd. 1.260 Fahrten durch den Bestand auszugehen.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch zwei Haltestellen (Elsen Schule) im Nahbereich des Plangebietes gegeben, die durch die Linien 6 (Sande – Auf der Lieth), 68 (Sande – Schöne Aussicht) und 61 (Sande – Schöne Aussicht bzw. Kasseler Straße – Sande) des Paderborner Unternehmens PaderSprinter bedient werden.

Zusammen können sie tagsüber einen Viertelstundentakt und in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden mindestens einen Halbstundentakt gewährleisten.

Bis Mitternacht werden beide Haltestellen stündlich angefahren.

Die Linie R45 der BahnBus Hochstift GmbH (BBH), die zwischen Paderborn und Delbrück verkehrt, fährt die etwas weiter gelegene Haltestelle (Von-Ketteler-Straße) tagsüber im Stundentakt an.

Belange von Straßenverkehrsflächen, Rad- und Fußgängerverkehr sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Die Führung des Fuß- / Radweges entlang der Süd- und Ostseite des Nahversorger-Standortes ist von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW, welche zwar als Verwaltungsvorschrift außer Kraft getreten ist, aber dennoch weiterhin anzuwenden ist, ist ein Stellplatz / 10-30 m² Verkaufsfläche bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche erforderlich. Somit liegt hier mit 68 Stellplätzen bei rd. 1.400 m² Verkaufsfläche ein guter Mittelwert vor (1 Stellplatz / 20 m² Verkaufsfläche). Die gute Anbindung an den ÖPNV über Bushaltestellen in der Von-Ketteler-Straße wird dabei außer Acht gelassen.

Der durch das geplante Projekt entstehende Bedarf an Stellplätzen wird innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

Zurzeit sind an dem Standort bereits rd. 50 Stellplätze vorhanden.

In dem Vorhabenbereich werden Standorte für Fahrradstellplätze und Einkaufswagen vorgesehen bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

7.5 Grünflächen / Anpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden die Randbereiche als Anpflanzungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Die Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Bodendeckern sowie Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Unterbrechung der Anpflanzungen zugunsten von 2 maximal 1,00 m breiten Unterbrechungen zur Querung für Fußgänger im südlichen Bereich und im nord-östlichen Bereich der Stellplatzfläche ist zulässig.

Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

8 Planungsalternativen

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine konkrete, vorhabenbezogene Planung. Hier gilt es, die von Seiten des Vorhabenträgers beantragte und vorgestellte Planung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu prüfen.

Mit der Bindung an den vorhandenen Standort und aufgrund der inneren Organisation des bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Entwicklungsrichtung nach Norden vorgegeben.

Eine Prüfung von alternativen Standorten entfällt daher ebenso wie alternative Standortkonzepte nicht möglich sind.

9 Planungsauswirkungen

9.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Jedoch steht ca. 200 m nördlich des Areals (Von-Ketteler-Str. 40 a - Höhe Gesselter Str.) ein Bildstock, welcher mit der Objekt Nummer A-185 in die Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen ist.

Das Fachwerkbauteil / die Fachwerkfassade des Verkaufsbauwerkes stellt kein denkmalgeschütztes Bauwerk dar und ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

9.2 Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Fläche mit Bodenbelastungen bzw. ist in keinem Kataster als Altstandort oder Verdachtsfläche geführt. Durch den Vorhabenträger ist eine orientierende Bodenuntersuchung (Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Februar 2013) veranlasst worden.

Von dem Grundstück, welches für die Erweiterung mit in Anspruch genommen werden soll, ist bekannt, dass es früher als Kohlen- und Baustoffhandlung genutzt wurde und ein überirdischer Tank vorhanden ist. Die Einzelproben um den Öltank weisen nur tlw. und nur geringfügig erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte auf.

Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser lässt sich nicht ableiten. Schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen aus gutachterlicher Sicht nicht vor. Eine abschließende Bewertung durch die Umweltbehörde sollte erfolgen. Daher ist der Bodenaushub fachgerecht in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

Es werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits baulich genutzt bzw. versiegelt sind.

9.3 Belange des Immissionsschutzes

Lichtimmissionen / Luftschadstoffe

Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes erfolgen nur durch Lichtmasten, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreiten. Eine unzulässige Lichtemission wird somit nicht erreicht.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorger unter 20.000 Kfz-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

Mit der potentiellen Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Projekt erfolgt zudem keine signifikante Veränderung der Straßenverkehrsbelastung.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen.

Lärmimmissionen

Bei dem geplanten Projekt sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohngebäude zu berücksichtigen.

Bei dem hier zu betrachtenden Markt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Die schalltechnische Untersuchung (AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik GmbH, Bielefeld, Januar 2015) zeigt, dass an allen vorhandenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags und nachts – unter Berücksichtigung der u.g. schalltechnischen Anforderungen und der im Norden zwischen der angrenzenden Bebauung (Mischgebiet nach BauNVO) und der Stellplatzanlage zu errichtenden Lärmschutzwand – eingehalten werden.

An einem fiktiven Immissionsort auf einem derzeit unbebauten Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) unmittelbar gegenüber der Warenanlieferung – wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiet (WA) tags um 1 dB(A) überschritten.

Wesentliche Ursache für diese Richtwertüberschreitung sind die Kühlaggregate der LKW und die Parkplatz-geräusche. Die Kühlaggregate müssen zur Aufrechterhaltung der Kühlkette auch während des Entladens in Betrieb sein. Die Warenanlieferung ist dabei auf die Zeiten außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit beschränkt. Die Fahrgassen des Parkplatzes werden im Rahmen der geplanten Erweiterung asphaltiert werden, um so die Parkplatzgeräusche zu minimieren.

Eine gewerbliche Geräusch-Vorbelastung ist an der hier relevanten Nord- bzw. Ostfassade des fiktiven Immissionsortes sowie an den Immissionsorten westlich und nördlich des Plangebietes nicht vorhanden.

Bei der hier vorliegenden Gemengelage, bei der ein allgemeines Wohngebiet und ein Lebensmittelmarkt unmittelbar aneinandergrenzen, können gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete bis hin zu den MI-Werten erhöht werden, soweit dieses nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist und der Stand der Schallminderungstechnik eingehalten wird.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten wird und somit gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gegeben sind, kann daher die festgestellte Richtwertüberschreitung an dem fiktiven Immissionsort tags um ein dB(A) für zumutbar erachtet werden.

Die zulässigen Spitzenpegel werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Alisostraße und der Von-Ketteler-Straße nicht derart erhöhen, dass die hier geltenden Kriterien aus Punkt 7.4 der TA Lärm erreicht werden. Es sind somit keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs erforderlich.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird deshalb unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen Folgendes festgesetzt:

„Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

Die geplante Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB aufweisen. Dies wird durch alle 1-schaligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10$ kg/m² erreicht. Auf eine gute Abdichtung der einzelnen Bauteile untereinander sowie am Boden ist zu achten. Eine hochabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwände ist nicht erforderlich. Für die Höhe der Lärmschutzwände gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze.

Die Lärmschutzwand soll bündig mit der Außenwand der Erweiterung des Lebensmittelmarktes errichtet werden. Dieses ist zwar keine schalltechnische Voraussetzung zur Sicherstellung der relevanten Richtwerte an den nördlich des Plangebietes gelegenen Immissionsorten, es soll aber dennoch eine blickdichte Trennung zwischen der Stellplatzanlage und den nördlich gelegenen Gebäuden erreicht werden. Dieses entspricht auch der heutigen Situation mit der geschlossenen durchgehenden Wand an der Nordseite der Stellplätze.

Zudem werden folgende Hinweise gegeben:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Schalltechnische Anforderungen:

- Es ist sicherzustellen, dass nachts, d.h. nach 22:00 Uhr und vor 06:00 Uhr keine geräusch-relevanten betrieblichen Aktivitäten stattfinden.
- Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind zu asphaltieren. Gepflasterte Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich sein wird, z.B. durch schmale Pflanzrinnen als Trennung von Stellplatzdoppelreihen
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Einhaltung folgender Schall-Leistungspegel erforderlich:
 - Tagesbetrieb: $L_{WA} = 70$ dB(A) als Summen-Schall-Leistungspegel für die gesamte Kühl- und Lüftungstechnik;
 - Nachtbetrieb: $L_{WA} = 60$ dB(A) als Summen-Schall-Leistungspegel für die gesamte Kühl- und Lüftungstechnik.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist nach der derzeitigen Genehmigung weiterhin auf die Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken. Während dieses Zeitraumes sind 6 anliefernde LKW, davon 3 LKW mit Kühlaggregaten maximal möglich.

Für den Backshop sind eine Anlieferung zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und eine Anlieferung zwischen 07:00 und 20:00 Uhr maximal möglich.

Es sind zwei Sammelstellen für Einkaufswagen vorzusehen (Konzentration des Zusammenschiebens von Einkaufswagen).

Die vorgenannten Maßnahmen und Anforderungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich geregelt.

Sollte auf Grundlage konkreter Bauvorhaben durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere Maßnahmen ausreichen, ist dies zulässig und im Baugenehmigungsverfahren detailliert zu regeln.

Die Anordnung der baulichen Anlagen ergibt zudem eine abschirmende Wirkung zu der Stellplatzanlage. Im Nordwesten ist die Erweiterung des Verkaufsgebäudes beabsichtigt,

welches die Abschirmung zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO) herstellt.

9.4 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe 3 Verfahren). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles anhand Anlage 2 zum UVPG kommt zu folgendem Ergebnis (siehe Anhang A):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete (Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB) betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.5 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG

ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2014) wurden zur weitergehenden Bewertung der zu erwartenden vorhabenspezifischen Auswirkungen wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt. Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Betroffene Lebensraumtypen im Plangebiet sind „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Es erfolgte am 30. Januar 2014 eine Begehung des Untersuchungsgebietes zur Untersuchung der Gebäude und Gehölze. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4218 „Paderborn“ für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 43 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 10 Säugetierarten, 27 Vogelarten, 5 Amphibienarten und 1 Reptilienart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus (LANUV 2014A).

Als Konfliktarten wurden Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ermittelt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vorhabenspezifisch sind weder im Bereich des Plangebietes noch in der Umgebung Störwirkungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermausarten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann durch die Schaffung von Ersatzquartieren ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die geplante Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen und Schaffung von Ersatzquartieren keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

Da Fledermäuse ihre Quartiere regelmäßig wechseln, besteht die Möglichkeit, den durch das Vorhaben reduzierten Quartierpool durch das Anbringen von Ersatzquartieren wieder aufzufüllen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen (potentiellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen – Fledermäuse / Vögel

Der Abriss der Gebäude ist ausschließlich während der Schwärm- und Überwinterungsphase (September bis März) durchzuführen. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden. Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von März bis September ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

Um ein ausreichendes Angebot an potentiellen Quartierstandorten weiterhin gewährleisten zu können, müssen vor Beginn des Abrisses zwei Ersatzquartiere im Plangebiet angebracht werden. Für die Ersatzquartiere sind das Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH, das an Gebäuden oder Bäumen angebracht werden kann oder das Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ zu verwenden. Das Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ ist an Gebäuden anzubringen. Geeignete Standorte wären die benachbarten Gebäude (Lebensmittelmarkt im Süden und das Wohngebäude im Norden des Plangebietes). Die Kästen sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Es ist zu berücksichtigen, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

9.6 Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches werden durch das Biotopkataster für Nordrhein-Westfalen nach aktuellem Stand keine ökologisch wertvollen Biotop erfasst.

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan E 117 B „Auf den Bühlen“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lebensmittel-Marktes nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht gegeben. Das Vorhaben wird auf einer innerörtlichen Fläche errichtet. Der Standort ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

9.7 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet ist ein Stadt-Klimatop. Der Standort hat keine Bedeutung für die Luftreinhaltung und das Lokalklima. Er liegt nicht innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes bzw. innerhalb einer Kaltluftschneise.

In dem Plangebiet sind bei der Neubebauung bauliche Grundsätze der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

10 Flächenbilanzierung

	Größe	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet -SO- „Lebensmittel-einzelhandel“	0,41 ha	100
Plangebiet	0,41 ha	100

11 Hinweise / Sonstiges

In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Bodenaushub

Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchung (Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Februar 2013) weisen Einzelproben im nördlichen Teilbereich nur tlw. und nur geringfügig erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte auf. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser lässt sich nicht ableiten. Schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen aus gutachterlicher Sicht nicht vor. Eine abschließende Bewertung durch die Umweltbehörde sollte erfolgen. Daher ist der Bodenaushub fachgerecht in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

12 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger der Stadt Paderborn abgeschlossen.

Benutzte Fachgutachten:

- Schalltechnisches Gutachten - AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik GmbH, Bielefeld, Januar 2015
- Artenschutzprüfung - Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2014
- Orientierende Bodenuntersuchungen - Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Februar 2013

13 Gesamtabwägung

Kosten für die Stadt Paderborn aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben (Lebensmitteleinzelhandel) notwendigen Erschließungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Notwendige Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Inhalt der Vorhabenplanung wird die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittel-Marktes.

Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Elsen. Der Betreiber des Marktes benötigt größere Flächen als Verkaufs- und Stellplatzfläche, um einen zeitgemäßen Nahversorgungsschwerpunkt halten zu können. Am jetzigen Standort ist dies nach Prüfung von Um- und Neubualternativen im Bestand ohne die Hinzuziehung von benachbarten Grundstücken nicht möglich.

Mit der Bindung an den vorhandenen Standort und aufgrund der inneren Organisation des bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Entwicklungsrichtung nach Norden vorgegeben.

Eine Prüfung von alternativen Standorten entfällt daher ebenso wie alternative Standortkonzepte nicht möglich sind.



Mit der Planung sind nach heutigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, die Umwelt und die technische Infrastruktur verbunden.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, im Mai 2015

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Planer

Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

ANHANG A Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1. Merkmale der Vorhaben		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1 Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossfläche: rd. 1.900 m² 	
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überbaubare und nicht überbaubare Fläche als Stellplatzanlage mit einer GRZ von 1,0 auf einer Fläche von rd. 4088 m² 	-
1.3 Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • Abfallsammlung am Vorhabenort; • Anschluss an Müllabfuhr; • innerbetriebliches Abfallmanagement. 	-
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> • potentielle Belästigungen für Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Projektes / Vorhabens durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Liefer- und Parkverkehr bzw. betriebstechnische Einrichtungen, die durch Maßnahmen kompensiert werden können. 	-
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch. 	-
2. Standort der Vorhaben		
Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche Fläche der Nachverdichtung / Innenentwicklung; • unmittelbare Lage an örtlichem / überörtlichem Verkehrsweg; • Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden; • keine potentielle natürliche Vegetation betroffen; • durch das Vorhaben wird in den Boden eingegriffen, was bereits heute zulässig ist; • keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; • kein Verlust von Retentionsfläche; • keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	-
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.31 im Bundesanzeiger gem. § 19a (4) BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 13 es BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.3 Nationalparke gem. § 14 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 14a und 15 BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20c BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG,		
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Ziffern 2 und 5 ROG,	<ul style="list-style-type: none"> • Trifft für die Stadt Paderborn / Stadtteil Elsen nicht zu, ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen. 	-
2.3.9 in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Das Fachwerkbauteil / die Fachwerkfassade des Verkaufsgebäudes stellt kein denkmalgeschütztes Bauwerk dar und ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen. 	-
<p>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:</p>		
3.1 das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens / der Planung wären durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. • Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor. 	-
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer und die Häufigkeit der 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
3.3 der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	<p>Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen unerheblich, da keine Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung sind. • Dauerhafte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung nicht zu erwarten. Dabei ist die bereits zulässige bauliche Nutzung in dem Gebiet zu berücksichtigen. Eine potentielle Wiederherstellung von Natur und Landschaft an dem Standort ist nicht zu erwarten. • Erhebliche Umweltbelästigungen durch anlagenbezogene Immissionen / Emissionen sind nicht zu erwarten. • Auch sonstige, durch das geplante Vorhaben bedingte Umweltverschmutzungen und / oder – belästigungen sind nicht zu erwarten. • Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Abwasserkanal. • Ein erhöhtes (vorhabenbedingtes) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht nicht. 	-
3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Fazit:

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete (Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB) betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

ANHANG B Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche „Einkauf“)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Vorhabenbereich als „Gemischte Bauflächen - Mischgebiet“ dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die nördlich angrenzende Fläche.

Südlich der Alisostraße ist eine Darstellung von „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule“ vorhanden. Im Folgenden schließt die Darstellung als „Gemischte Bauflächen - Kerngebiet“ an.

Östlich sind Grünflächen (Sport) und Mischgebietsflächen dargestellt.

Der westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegene Bereich ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 295 „Alisostraße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

Die geplante Nutzung steht den städtischen Entwicklungsabsichten nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb, nachdem die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtskräftig geworden ist, im Wege der Berichtigung angepasst.

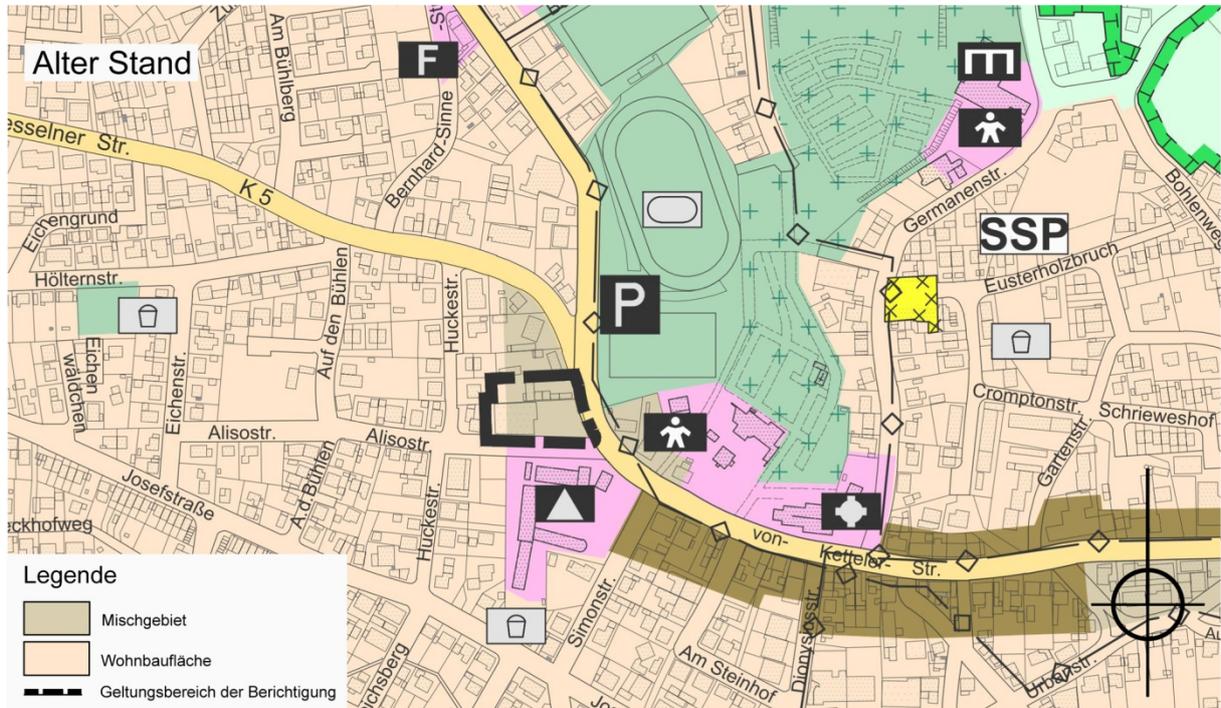
Inhalt der Anpassung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einkauf“ sein.

Die Anpassung hat folgende Größenordnung:

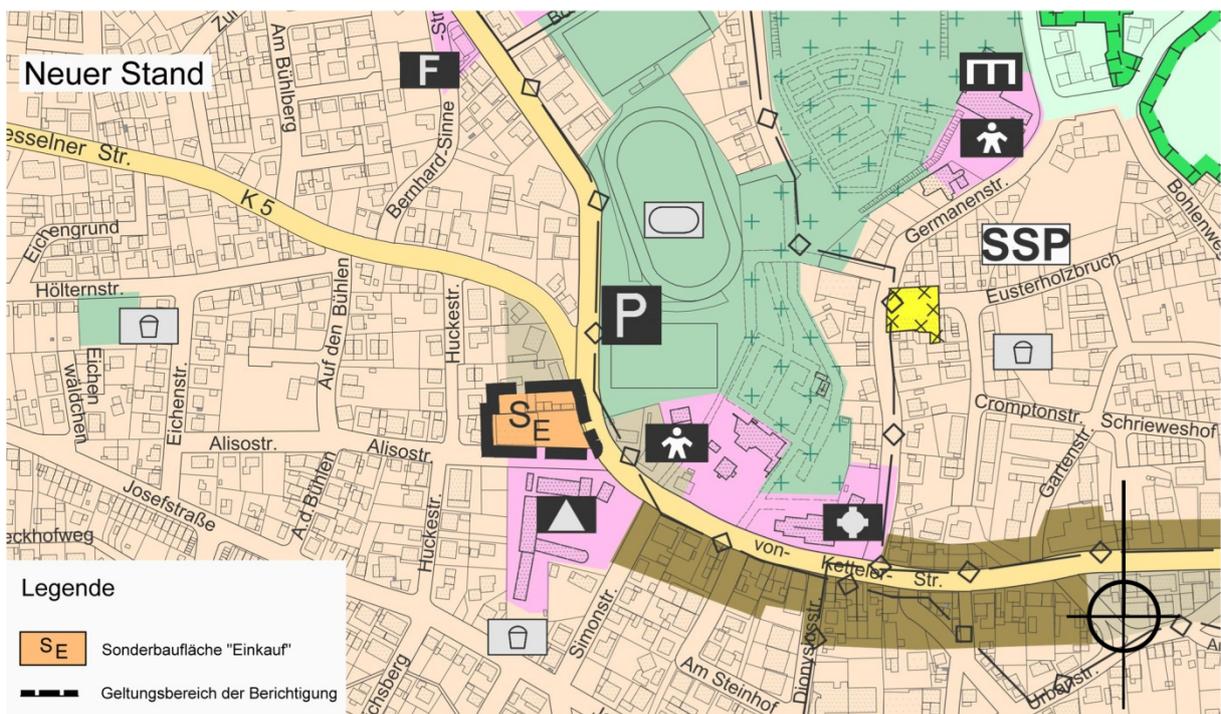
Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gemischte Baufläche (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	0,41 ha	-----
Sonderbaufläche – Einkauf (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	-----	0,41 ha
GESAMT	0,41 ha	0,41 ha

Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn Anpassung im Wege der Berichtigung

zurzeit wirksame Fassung



Anpassungsbereich



ANHANG C

Paderborner Sortimentsliste

Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Paderborn

Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
Getränke, Wein / Spirituosen
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
Schreibwaren / Papier / Büroorganisation
Zeitungen und Zeitschriften

Übersicht über die zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Paderborn

Sortimentsbuchhandel, Antiquariat
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik
Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren
Geschenkartikel und Souvenirs
Spielwaren (inkl. Modellbau)
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte
Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
Antiquitäten
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Bettwäsche und Bettwaren
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Teppiche (Einzelware)
Wohneinrichtungsbedarf / Dekorationsartikel
Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
Elektrokleingeräte
Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Hörgeräte
Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck
Baby- und Kleinkindartikel

Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Paderborn

Büromaschinen, Büroeinrichtung
Campingartikel (Zelte, Tische, Stühle etc.)
Fahrräder und technisches Zubehör
Möbel (inkl. Bad- und Küchenmöbel)
Gartenhäuser
Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen
Matratzen, Lattenroste
Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)
Bad-/Sanitäreinrichtungen und Installationszubehör
Baulemente, Baustoffe, Holz
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Tapeten
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen
Boote und Zubehör
KFZ- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße
Rollläden und Markisen
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
Erotikartikel

Quelle:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (2009)