

STADT PADERBORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg“

Begründung

Juni 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302
„Baumarkt Frankfurter Weg“

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Einzelhandelssteuerung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1 Einführung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Ansiedlung eines Baumarkts mit Gartencenter am Grünen Weg in Paderborn zwischen Frankfurter Weg und Kolberger Straße. Die Projektplanung sieht die Errichtung eines L-förmigen Baukörpers mit einem integrierten Gewächshaus und einer angeschlossenen Freiverkaufsfläche vor. Die überplanten Flächen sind derzeit durch Gewerbehallen einer ehemaligen Spedition bebaut, die im Zuge des Verfahrens abgerissen werden sollen. Der Standort Frankfurter Weg im Südosten Paderborns ist gewerblich und industriell vorgeprägt. Die Planflächen sind momentan durch den Bebauungsplan Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ überplant, der hier ein Industriegebiet ausweist.

Ende 2015 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Paderborn aktuell aufgestellt worden. Dieses zeigt vor dem Hintergrund von Strukturveränderungen in der jüngeren Vergangenheit (Insolvenz Praktiker und Max Bahr) deutliche Entwicklungsspielräume für baumarktspezifische Sortimente im eigentliche Sinne. Im Gartenmarktsegment sind ebenfalls Entwicklungsspielräume aufgezeigt worden, diese sind im Umfang jedoch weit geringer. Das geplante Vorhaben eines Baumarkts mit integriertem, untergeordnetem Gartencenter entspricht somit im Grundsatz den städtischen Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung in diesen Branchen. Die Verträglichkeit des konkreten Markt- und Sortimentskonzepts ist darüber hinaus mit einer einzelhandelsgutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung mit positivem Ergebnis überprüft worden. Zu den Details wird auf die folgenden Kapitel verwiesen

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts an diesem gewerblich-industriellen Standorts mit guter verkehrlicher Anbindung ist als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgrund der grundsätzlichen Übereinstimmung mit den städtischen Zielen der Einzelhandelssteuerung städtebaulich zu befürworten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bau- und Gartenmarkts zu schaffen, beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg“ gemäß § 12 BauGB. Da die maßgebliche versiegelbare Fläche den Schwellenwert von 2 ha unterschreitet, ist dabei vom sogenannten „Fall 1“ nach § 13a(1) Nr. 1 BauGB auszugehen. Aufgrund der geplanten Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels ist eine Vorprüfung nach Anlage 2 UVPG erforderlich. Diese allgemeine Prüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG wurde für dieses Vorhaben entsprechend erstellt, sie ist den Planunterlagen beigefügt.

¹ Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn - Endbericht, Dortmund, Oktober 2015.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg“ liegt mit einer Größe von etwa 2,4 ha im Südwesten von Paderborn. Die Fläche am Grünen Weg ist Teil des umfassenden Gewerbe- und Industriestandorts um den Frankfurter Weg. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch den Grünen Weg,
- im Norden durch die Kolberger Straße,
- im Osten durch gewerbliche Bebauung südlich der Kolberger Straße und nördlich der B 64,
- im Süden und Südwesten durch Bahnanlagen und den daran angrenzenden Frankfurter Weg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Planflächen sind Teil des gewachsenen Industrie- und Gewerbebestands „Frankfurter Weg“ und aktuell durch eine gewerbliche Nutzung belegt. Auf dem Gelände befinden sich zwei große Hallen mit einer Höhe von ca. 8m, die in L-Form miteinander verbunden sind sowie kleinere Anbauten. Östlich und westlich der Bebauung befinden sich Stellplatz- und Rangierflächen. Insgesamt besteht ein hoher Versiegelungsgrad. Grünflächen sind nur in untergeordneter Größe an einzelnen Rändern vorzufinden. Besonders im Süden stocken auf einer Restfläche zwischen Gewerbe und Bahngleisen wildwachsende Gehölzstrukturen.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch industrielle und gewerbliche Bebauung mit Hallen, technischen Anlagen, Lagerplätzen und Stellplatzflächen. Dabei bestehen direkt entlang des Frankfurter Wegs vor allem auf der Südwestseite neben verschiedenen Gewerbebetrieben bereits auch vielfältige großflächige Einzelhandelsnutzungen wie etwa Baumärkte, Möbelhäuser, Fachmärkte etc.. Die nördlichen und östlichen Flächen weisen einen größeren industriellen Anteil auf. Vereinzelt sind betriebsbezogene Wohnnutzungen vorhanden. Im Osten des Geltungsbereichs zwischen Stargarder Straße und Abtsbreite sind darüber hinaus auch kleinteiligere Strukturen vorzufinden. Der Versiegelungsgrad ist typisch für einen Industrie- und Gewerbebestandort sehr hoch. Demgemäß bestehen auch im weiträumigeren Umfeld nur wenige Grünflächen. Die Umgehungsstraße B 64, die ca. 30 m südlich des Plangebiets auf einem Damm verläuft, bildet eine starke Zäsur und unterteilt den Gewerbebestandort am Frankfurter Weg in einen nördlichen und südlichen Teilbereich.

Das vorliegende Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ aus dem Jahr 1997 überplant. Dieser weist die Flächen als Industriegebiet aus und gibt i.W. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung mit Definition industriegebietstypischer Nutzungsmaße wie insbesondere Grundflächen- und Bau-massenzahl.

Für den Ursprungsplan liegen bislang 2. Änderungen vor, die jedoch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs durchgeführt wurden.

3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Einzelhandelssteuerung

Der **Entwurf des Landesentwicklungsplans LEP NRW** vom September 2015 definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien. In Bezug auf die vorliegende Planung sind insbesondere die generellen Zielsetzungen zum Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie zur zentrenverträglichen Steuerung des Einzelhandels mit Blick auf das Leitbild der europäischen Stadt relevant. Der **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn-Höxter**, konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben auf Ebene des Regierungsbezirks und stellt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* dar. Die südlich verlaufende Umgehungsstraße B 64 ist als *Straße für vorwiegend großräumigen Verkehr* ausgewiesen. Die landesplanerische Abstimmung wird derzeit durchgeführt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn** sind die Flächen als *Industriegebiet* dargestellt. Die im Süden und Südwesten verlaufenden Bahngleise sind als *Flächen für Bahnanlagen* ausgewiesen. Zudem kennzeichnet der Flächennutzungsplan eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Gasversorgung im Westen des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan weicht mit Festsetzung eines Sondergebiets für einen Baumarkt mit Gartencenter von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt. Der Flächennutzungsplan kann somit gemäß § 13a(2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Planflächen sind Teil des Sonderstandorts „Frankfurter Weg“ nach dem aktuellen städtischen **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** vom Oktober 2015 (Ratsbeschluss Dezember 2015). Zur Verträglichkeit des konkreten Vorhabens in Bezug auf die städtischen Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Einzelnen sowie bezüglich der **raumordnerischen bzw. landesplanerischen Ziele** ist ein Verträglichkeitsgutachten eingeholt worden.² Dieses bewertet die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Betriebs anhand seines konkreten Sortimentskonzepts auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserfassung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stand 2013) sowie einer aktuellen Erfassung zu strukturprägenden Angebotsstandorten in den Kommunen des Untersuchungsraums (Stand 2016). Der Untersuchungsraum umfasst den Bereich zwischen Delbrück über Paderborn und bis über Lichtenau hinaus sowie von Salzkotten bis an den Südrand von Bad Lippspringe. Innerhalb dessen liegt das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens insbesondere im Bereich der Kernstadt und der südöstlich- und südwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Das erweiterte Einzugsgebiet erstreckt sich i.W. nach Süden bis nach Lichtenau.

Der Gutachter hat auf Grundlage vorliegender Daten und Kennwerte Umsatzabschätzungen für den Bestand ermittelt und für das Vorhaben prognostiziert. Weitere Aspekte der Untersuchung betreffen die Nachfrageanalyse anhand der IFH-

² Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Toom-Baumarkts in Paderborn, Grüner Weg 41, Dortmund, April 2016.

Kaufkraftkennziffern von 2015 für Paderborn und die Kommunen im Untersuchungsraum, eine städtebauliche Analyse in Bezug auf Innenstädte und Nebenzentren. Im Ergebnis werden Umsatzumverteilungen absatzwirtschaftlich eingeordnet und die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Dazu wurden durchgängig auch die relevanten Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn sowie auch der Umlandkommunen ausgewertet.

Im Ergebnis der Markt- und Standortanalyse wird festgehalten, dass das Vorhaben mit seinen nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit seiner Lage am Sonderstandort Frankfurter Weg den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht. Auch in den Kommunen des Untersuchungsraums ist dieser Sortimentsbereich in den jeweiligen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet bzw. dies ist anhand der geltenden landesplanerischen Regelungen so einzuordnen. Betont wird in Bezug auf das Bau- und Gartenmarktsortiment, dass durch die Insolvenz von Praktiker und Max Bahr in Paderborn drei Bau- und Gartenmärkte entfallen sind. Eine Neuansiedlung ist bisher nur in einem Fall erfolgt. Die nächstgelegenen Wettbewerber im Umland liegen in Delbrück (Obi) und Salzkotten (Hagebaumarkt). Die Kaufkraftkennziffer liegt in Paderborn gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 % mit 97,16 leicht unterdurchschnittlich. Ähnliches gilt für die Umlandkommunen mit Werten zwischen 95,83 in Lichtenau und 98,53 in Borcheln. Anhand der Daten des Vorhabens ist das geprüfte Sortimentskonzept im Groben wie folgt zu charakterisieren: Bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche (VK) entfallen auf das klassische Baumarktsortiment, bis zu 2.400 m² VK, etwa hälftig im Innen- und Außenraum, auf das klassische Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf. Bis zu 1.550 m² VK sind als bau- und gartenmarktspezifische Ergänzungssortimente, ebenfalls nicht zentrenrelevant, einzuordnen. Hinzu kommen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Umfang von maximal 800 m² und somit von höchstens 9 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Spielräume für die einzelnen nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche wie auch die der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente überschneiden sich jeweils, die Gesamtverkaufsfläche darf aber die festgesetzten 8.800 m² VK bzw. 800 m² nicht überschreiten. Damit werden gewissen Flexibilitäten bei der Umsetzung bzw. im Betrieb berücksichtigt. Auf dieser Grundlage hat der Gutachter Flächenproduktivitäten abgeleitet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn hat für das Hauptsortiment Baumarktsortiment i.e.S. ein Entwicklungspotenzial zwischen 19.000 m² und 29.000 m² für Paderborn ermittelt, für das Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf liegt der ermittelte Entwicklungsspielraum niedriger bei etwa 600 m². Das Vorhaben mit rd. 5.000 m² Verkaufsfläche im eigentlichen Baumarktsortiment fügt sich in die aufgezeigten Entwicklungsspielräume somit eindeutig ein, mit rd. 2.400 m² im Gartenmarksegment übersteigt es diese jedoch. Allerdings bewertet der Gutachter auch diesen Umfang als i.W. kongruent mit den Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, da etwa die Hälfte als Freiverkaufsfläche mit entsprechend niedriger Flächenproduktivität umgesetzt werden soll und da durch drei weggefallenen Max Bahr und Praktiker-Baumärkten auch ein gewisser Angebotsrückgang im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf erfolgt ist. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an und erachtet den vorbereiteten Verkaufsflächenumfang anhand des Vorhabens diesbezüglich als verträglich. Relevante Schwellenwerte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts insbesondere in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente werden eindeutig eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben werden in den Hauptsortimenten insbesondere in Bezug auf den weiteren Baumarkt am Frankfurter Weg sowie auf den entsprechenden Markt am Sonderstandort Marienloher Straße gesehen. Hier übersteigen die prognostizierten Werte teilweise einen für zu erwartende städtebauliche Auswirkungen häufig angenommenen Wert von 10 %. Festzuhalten ist jedoch, dass an den genannten Standorten aufgrund der entfallenen Max Bahr und Praktiker-Baumärkte in den letzten Jahren deutliche Umsatzzuwächse angenommen werden müssen, so dass die nun zu erwartende, wiederum breitere Verteilung eine Art „Rückholeffekt“ darstellt. Der Gutachter kommt vor diesem Hintergrund zu dem Schluss, dass auch diesbezüglich im vorliegenden Fall für Paderborn nicht mit Betriebsaufgaben an anderen Standorten gerechnet werden muss und eine Beeinträchtigung der Versorgungssituation nicht zu erwarten ist. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.

Des Weiteren sind im Sortiment Pflanze/Gartenbedarf am Sonderstandort Dören, in sonstigen Lagen in Paderborn, Delbrück, Salzkotten Borchon und Lichtenau noch nennenswerte Umsatzumverteilungen zwischen 4 % und 7 % zu erwarten. Diese liegen somit allen noch deutlich unter 10 %. Der Gutachter erwartet dadurch auch hier an keiner Stelle eine Gefahr von Betriebsaufgaben sowie Versorgungsausfälle und somit keine städtebaulichen Auswirkungen. Auch dieser Bewertung schließt sich die Stadt Paderborn an.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der geplanten größten zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens, Wohneinrichtungsbedarf mit bis zu 270 m² VK und Gardinen, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche mit bis zu 200 m² VK, überprüft. Die Relation zum entsprechenden Angebotsumfang in den zentralen Versorgungsbereichen liegt bei 9 % bzw. 10 %. Diese bewertet der Gutachter als deutlich untergeordnet und erwartet Umsatzumverteilungen von jeweils deutlich unter 10 %. Auch hier erwartet der Gutachter somit vorhabenbedingt keine Betriebsaufgaben oder Umstrukturierungen und somit keine städtebaulichen Auswirkungen. Dieser Bewertung schließt sich die Stadt Paderborn ebenfalls an.

Weiterhin entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen: Es wird im *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) angesiedelt, der zu erwartende Vorhabenumsatz überschreitet die sortimentspezifische Kaufkraft in Paderborn weder im Baumarktsortiment, noch im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf - diese wird dagegen jeweils deutlich unterschritten, der Umfang der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie deutlich unter 2.500 m².

Insgesamt erachtet die Stadt die Planung zur Ansiedlung eines Baumarkts mit Gartencenter im Bereich Frankfurter Weg/Grüner Weg daher als den Zielen der Raumordnung angepasst sowie kongruent und verträglich in Bezug auf die städtischen Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung anhand des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Eine besondere Wertigkeit im Hinblick auf den Naturschutz ist auf den überwiegend versiegelten Flächen nicht vorhanden.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet und im Umfeld keine **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Naturschutzgebiet „Steinbruch Ilse“ (PB-053) beginnt etwa 400 m südlich vom Plangebiet, abgesetzt durch den Frankfurter Weg und vorhandene Bebauung. Das **Landschaftsschutzgebiet** „Fließgewässer und Auen“ des Kreises Paderborn (LSG-4218-0002) befindet sich ca. 1 km entfernt in westlicher Richtung. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW³ geführte schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich ebenso nicht im Plangebiet. Der Kalksteinbruch „Schmalzgrube“ ist als nächstgelegenes schutzwürdiges Biotop (BK-4318-007) etwa 400 m südlich gelegen und umfasst weite Teile des o.g. Naturschutzgebiets.

b) Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁴ zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Dazu wird auf Kapitel 6.3 dieser Begründung verwiesen.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebiets** und auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), 2008.

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich **Grund-wasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird aufgrund des vorkommenden Kluftgrundwasserleiters nach gegenwärtigem Stand als hoch beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁵ befinden sich im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs schluffige Lehmböden als Braunerde stellenweise Kolluvium, stellenweise pseudovergleyt (B31). Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität auf.

Im südlichen Bereich stehen mittelgründige tonige Lehmböden als Braunerde, z.T. Braunerde-Rendzina, stellenweise pseudovergleyt (B22) an. Charakteristisch für diese Böden sind eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Der Geologische Dienst NRW hat im Planverfahren ergänzend mitgeteilt, dass diese im natürlichen Zustand aus 5 -10 dm mächtigen schluffig-tonigen Lößlehmedecken über bzw. aus Verwitterungsbildungen des darunter lagernden verkarstungsfähigem Kalkmergel- und Mergelkalkgesteins gebildet wurden. Für eine Niederschlagsversickerung werden diese Böden als ungeeignet eingestuft.

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁶ treffen auf die vorliegenden Böden zu. Beide sind mit der Schutzstufe 3 „Besonders schutzwürdige fruchtbare Böden“ registriert. Dieser Aspekt ist in der Abwägung besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang keine **Altlasten** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn; Krefeld 1991.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch werden keine Sichtbeziehungen und Sichtachsen durch das Vorhaben beeinträchtigt. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Das grundlegende Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Baumarkts mit Gartencenter und größerem Freigelände auf bislang gewerblich genutzten Flächen am Einzelhandels-Sonderstandort „Frankfurter Weg“. Die dort bisher bestehenden Gebäude sollen dafür abgerissen werden. Das bestehende Einzelhandelsangebot soll hier bedarfs- und strukturgerecht ergänzt werden.

Das konkrete Plankonzept des Vorhabens sieht den Bau eines L-förmigen Baukörpers vor, der in Richtung Frankfurter Weg ausgerichtet ist. Durch den Bau wird eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.800 m² geschaffen. Davon werden etwa 7.600 m² Verkaufsfläche in den Hallen liegen (Verkauf, Warmhalle, Kalthalle), etwa 1.200 m² sollen als Freifläche ausgebildet werden. Im Norden ist ein zweigeschossiger Anbau für Anlieferung, Büros und Sozialräume vorgesehen. Der Haupteingang wird im Schnittpunkt der L-förmig angeordneten Hallen untergebracht. Ein Großteil der weiteren Flächen wird für die Anlage von Stellplätzen, Verkehrswegen und Rangierflächen benötigt. Kleinere Beete und Grünanlagen sind im Norden entlang der Kolberger Straße vorgesehen. Ein langgezogener Grünstreifen soll entlang des Frankfurter Wegs und der dortigen Gleise entwickelt werden.

Im Südosten entsteht eine größere Freifläche, die sowohl für die Feuerwehrumfahrt als auch als Potentialfläche für weitere Stellplätze genutzt werden soll. Die Stellplätze sind im Übrigen in Richtung Frankfurter Weg und Grüner Weg ausgerichtet. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Grünen Weg, jedoch ist die Ausfahrt nur zur Kolberger Straße vorgesehen.

Die Gebäudehöhen passen sich dem gewerblich-industriellen Umfeld an und liegen zwischen 8 m (Verkaufshallen) und ca. 10 m (2-geschossiger Anbau im Norden). Die Fassade des Eingangsbereichs wird als werbewirksames und repräsentatives Bauteil darüber hinaus mit einer Höhe von etwa 12,40 m ausgebildet. Diese Baustruktur entspricht den Strukturen vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Umfeld. Weiterhin ist im südwestlichen Bereich in Richtung Frankfurter Weg ein 20 m hoher Werbepylon geplant, auch diese Bauhöhe entspricht umgebenden Verhältnissen.



Westansicht Baumarkt mit Gartencenter (April 2016), Maßstab i.O. 1:250



Südansicht Baumarkt mit Gartencenter (April 2016), Maßstab i.O. 1:250

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 BauNVO als Sondergebiet SO „Baumarkt mit Gartenmarkt und Freifläche“ ausgewiesen. Es handelt sich um einen übergreifend betriebenen, zusammenhängenden Markt. Vorgesehen ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.800 m². Zur klaren Definition des Betriebstyps und zur guten Nachvollziehbarkeit werden die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen (VK) der Betriebsteile für das Baumarkt- bzw. Gartenmarktsortiment definiert. Für den Baumarktbereich sind maximal 5.000 m² VK vorgesehen, für den Gartenmarktbereich einschließlich Freiverkaufsfläche höchstens 2.400 m² VK. Nochmals gesondert definiert werden die sowohl im Baumarkt-, als auch im Gartenmarktbereich zulässigen ergänzenden Sortimente, ebenfalls aus der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Umfang von insgesamt maximal 1.550 m². Die zulässigen Größen überschneiden sich etwas, um eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung und auch im späteren Betrieb offen zu halten. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist dabei generell einzuhalten. Auch in Bezug auf zentrenrelevante Randsortimente wird in dieser Weise vorgegangen. Diese werden auf Grundlage der Vorhabenplanung auf maximal 800 m² von 8.800 m² zugelassen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten ist, anders als bei den anderen Sortimentsbereichen, aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung für großflächige Einzelhandelsbetriebe davon auszugehen, dass sie vollständig anhand der Festsetzungen ausgeschöpft werden. Mit den Regelungen liegt der Gesamtumfang der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 %.

Sowohl bei den nicht zentrenrelevanten Ergänzungssortimenten, als auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten werden neben der zulässigen Gesamtfläche auch spezifische Regelungen mit Bezug zum Bau- und Gartenmarktsortiment getroffen. Diese betreffen neben den konkret zulässigen Sortimenten auch die dafür im Einzelnen zugelassenen VK-Größen.

Die Vorgaben gewährleisten, dass diese Verkaufsflächen sich in den Gesamtbetrieb einfügen und keinen eigenständigen Charakter mit entsprechender Anziehungskraft entwickeln. Dies entspricht ihrer dienenden bzw. ergänzenden Funktion im Betriebstyp Bau- und Gartenmarkt.

Die einzelhandelsgutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung ist anhand des konkreten Sortimentskonzepts des Vorhabenträgers bis Anfang April 2016 erstellt worden. Die dort für die einzelnen Ergänzungs- und Randsortimente gewählten „Größenstufen“ bis auf 20 m² VK bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten werden für die planungsrechtliche Regelung als ausreichend angesehen. Damit verbleibt noch ein gewisser Spielraum für Umsetzung und Betrieb, ohne, dass nach Auffassung der Stadt eine andere Bewertung im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu erwarten wäre.

Als weiteres Element zur Abrundung des heute nachgefragten Angebots im Bau- und Gartenmarktbereich ist ein Bistro im Eingangsbereich vorgesehen. Daher wird neben den Einzelhandelsnutzungen an sich auch eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen.

Der Betriebstyp versteht sich einschließlich der dienenden Räume und Anlagen wie Verwaltungs- und Personalräume, Lagerflächen sowie auch einschließlich eines Löschwasserbehälters etc.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten insgesamt, dass das städtebauliche Ziel der Ansiedlung eines mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts konformen Baumarkts mit Gartencenter am Einzelhandels-Sonderstandort „Frankfurter Weg“ geordnet umgesetzt werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das **Maß der baulichen Nutzung** in Anlehnung an das Projekt bestimmt und mit einem angemessenen Spielraum für die Umsetzung definiert. Somit wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,5 vorgegeben. Damit werden das Marktgebäude selbst, der vorgelagerte Sprinklertank sowie der zum Frankfurter Weg orientierte Werbepylon entsprechend abgedeckt. Insbesondere für die erforderlichen Stellplatzflächen, die Feuerwehrumfahrt etc. wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 vorgesehen. Dies entspricht dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO sowohl für Gewerbe-/Industriegebiete, als auch für sonstige Sondergebiete. Die geplanten Festsetzungen zielen damit nicht nur auf die Berücksichtigung des Vorhabens, sondern auch auf die weitere Sicherung der Einfügung in den umgebenden Siedlungskontext ab.

In Teilbereichen ist im Projekt eine zweigeschossige Ausführung zur Unterbringung von Verwaltungs- und Nebenräumen etc. geplant. Daher wird die **Zahl der Vollgeschosse** insgesamt auf maximal zwei begrenzt. Um der Verpflichtung nach § 17(1) BauNVO nachzukommen und bei der „Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ die Einhaltung der Höchstmaße nach § 17 BauNVO zu sichern, wird ergänzend eine **Geschossflächenzahl GFZ** von 1,0 festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass das

in sonstigen Sondergebieten mögliche Höchstmaß von 2,4 klar unterschritten bleibt. Gleichzeitig werden die erforderlichen Verwaltungsräume in der zweiten Geschossebene mit deutlichem Spielraum zugelassen.

Der geplante, L-förmige Baukörper ist an beiden Schenkeln deutlich länger als 50 m. Vor diesem Hintergrund wird klarstellend eine abweichende **Bauweise** geregelt, die auf der offenen Bauweise basiert, aber Gebäudelängen über 50 m zulässt. Auch dies entspricht nicht nur dem Vorhaben, sondern auch der gewerblich-industriellen Nachbarschaft und wird daher als sinnvoll und angemessen angesehen. Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen nach der Vorhabenplanung zur Eröffnung eines L-förmigen Baufelds eingetragen.

Diese planungsrechtlichen Regelungen sollen insgesamt zur städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Plangebiets beitragen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Das geplante Gebäude wird i.W. mit Flachdach ausgeführt, nur der Bereich des integrierten Gartencenters soll mit einem gewächshaustypischen mehrfachen Satteldach erstellt werden. Für die Fassade ist neben den entsprechenden gläsernen Anteilen des „Gewächshauses“ eine helle Ausprägung überwiegend in Weiß mit lichtgrauem Sockel sowie einer betonenden, roten Attikakante vorgesehen. Auch der Eingangsbereich soll in Rot hervorgehoben werden. Neben freistehenden Werbeanlagen sind solche am Gebäude vorgesehen. In den Bebauungsplan werden grundlegende Gestaltungsregelungen aufgenommen, die analog zu ähnlichen Planungen der Stadt getroffen werden und an dem entsprechend vorgeprägten Sonderstandort „Frankfurter Weg“ noch einen deutlichen Spielraum für den Vorhabenträger belassen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Planflächen erfolgt über den Grünen Weg im Westen sowie die Kolberger Straße im Norden. Vom Frankfurter Weg selbst ist die Planfläche durch die zwischenliegende, parallele Gleistrasse abgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, drei vorhandene Zu-/Abfahrten des Grundstücks zu ertüchtigen und weiterhin zu nutzen. Über den nahegelegenen Knotenpunkt Frankfurter Weg/Grüner Weg besteht eine gute Einbindung in das innerstädtische und überörtliche Straßennetz (A 33, B 64, L 755, L 813). Mit Blick auf die Lage insbesondere der Zufahrt am Grünen Weg zwischen Kolberger Straße und dem lichtsignalisierten Knotenpunkt Frankfurter Weg/Grüner Weg ist eine Verkehrsuntersuchung eingeholt worden, um verschiedene Zu- und Abfahrtsoptionen unter der Maßgabe einer weiteren Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes zu prüfen.⁷

Für die Untersuchung wurde eine Ortsbesichtigung sowie am 11.02.2016 eine 24 Stunden Zählung am o.g. Knotenpunkt und an der Einmündung Kolberger Straße/Grüner Weg durchgeführt. Die Ergebnisse der Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr sind für die Leistungsfähigkeitsberechnungen unter Einbeziehung des Vor-

⁷ SHP Ingenieure: Paderborn, Verkehrsuntersuchung zur Projektentwicklung „toom“-Baumarkt, April 2016.

habens verwendet worden. Dabei sind unmittelbar die Zählergebnisse von Anfang 2016 genutzt worden, eine Prognose darüber hinaus ist nicht erfolgt. Die Stadt hält die Vorgehensweise für folgerichtig, da kurzfristig nach Planaufstellung mit einer Realisierung des Vorhabens zu rechnen ist. Im Übrigen liegt der Vorhabenstandort innerhalb eines bisher festgesetzten Industriegebiets, so dass auch aufgrund des Ursprungsplans eine gewerblich-industrielle Weiternutzung mit ggf. erheblichem Verkehrsaufkommen möglich wäre.

Auf Grundlage der ermittelten Verkehrsdaten und anhand der geplanten Verkaufsflächen des Vorhabens sind Varianten der Anbindung des künftigen Baumarkts mit Gartencenter geprüft worden. Für die Verkaufsflächen wurde dabei ein Anteil von 6.600 m² dem Bau- und Gartenmarkt zugeordnet und ein Anteil von 2.200 m² dem Gartencenter. Mit Blick auf die festgesetzten, gewissen Spielräume in der Umsetzung des Sortimentskonzepts wird dies als konservative Betrachtung „auf der sicheren Seite“ angesehen.

Unter Berücksichtigung von gewissen Verbund- und Mitnahmeeffekten ist das Neuverkehrsaufkommen durch das Vorhaben mit etwa 2.830 Fahrten/24 Stunden und mit 310 Fahrten in der projektspezifischen Spitzenstunde von 17-18 Uhr ermittelt worden.

Folgende Varianten der Verkehrsanbindung wurden daraufhin untersucht:

Variante 1: Kundenein- und -ausfahrt am Grünen Weg am Standort der bisherigen Ein- und Ausfahrt, Kundenein- und -ausfahrt etwa in der Mitte des Plangebiets an der Kolberger Straße, hier auch Lkw-Einfahrt. Lkw-Ausfahrt zur Kolbergerstraße am Ost- rand des Plangebiets.

Variante 2.1: Kundenein- und -ausfahrt nur „rechts rein/rechts raus“ am Grünen Weg, im Übrigen wie Variante 1.

Variante 2.2: Kundenein- und -ausfahrt „rechts und links rein/rechts raus“ am Grünen Weg, sonst wie Variante 1.

Variante 2.3: Nur Kundeneinfahrt „rechts rein/links rein“ am Grünen Weg, sonst wie Variante 1.

Der Gutachter hat dabei anhand der Erschließungssituationen verschiedene Verkehrsverteilungen angenommen. Allen ist ein Schwergewicht der Zufahrt aus dem Grünen Weg gemeinsam.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsvarianten ist nach HBS 2009 geprüft worden. Die Bestandssituation ist dabei sowohl an der Einmündung Kolberger Straße/Grüner Weg, als auch am Knotenpunkt Frankfurter Weg/Grüner Weg mit der Qualitätsstufe B bewertet worden. Dies bedeutet an einem lichtsignalisierten Knotenpunkt eine Wartezeit von maximal 35 Sekunden und an einer Vorfahrtsstraße eine Wartezeit von maximal 20 Sekunden.

In der Variante 1 ändert sich diese Bewertung für die Einmündung Kolberger Straße/Grüner Weg nicht. Beim Knotenpunkt Frankfurter Weg/Grüner Weg erreicht die Linksabbiegespur aus der Frankfurter Straße nur noch Qualitätsstufe C (= Wartezeit

maximal 50 Sekunden), so dass der Knotenpunkt dann insgesamt mit dieser Qualitätsstufe zu bewerten ist. Es verbleibt aber auch damit bei einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung.

In Variante 2.1 ist auch bei der Einmündung der Kolberger Straße in den Grünen Weg künftig mit Qualitätsstufe C zu rechnen (= Wartezeit maximal 30 Sekunden), die Bewertung des Knotenpunkts Frankfurter Weg/Grüner Weg ändert sich gegenüber Variante 1 nicht. Zu Variante 2.2 kommt der Gutachter zu den gleichen Ergebnissen wie zu Variante 2.1. Gleiches gilt für Variante 2.3.

Eine gesonderte Leistungsfähigkeitsberechnung der Zufahrten erachtet der Gutachter insgesamt nicht als erforderlich, da die Verkehrsmengen jeweils deutlich unter denen an den Knotenpunkten der öffentlichen Straßen liegen. Eine Leistungsfähigkeit kann mit Blick auf die Ergebnisse zu den öffentlichen Straßen daher vorausgesetzt werden.

Im Ergebnis kann der zu erwartende Neuverkehr in allen geprüften Varianten leistungsfähig abgewickelt werden. Die Variante 1 ist grundsätzlich umsetzbar, lediglich zeitweise könnte es mit Blick auf die Nähe zum Knotenpunkt Frankfurter Weg/Grüner Weg zu Konflikten bei der Ausfahrt „links raus“ kommen. Die anderen drei Varianten reduzieren alle dieses Konfliktpotenzial. Auch eine Verschiebung des Zufahrtsbereichs am Grünen Weg in Richtung Kolberger Straße ist in die Überlegungen einbezogen worden. Da dadurch jedoch potenzielle, temporäre Konflikte in Bezug auf die dann sehr nahe gelegene Einmündung Kolberger Straße/Grüner Weg erwartet werden können, ist diese Variante nicht weiterverfolgt bzw. näher bewertet worden. Die Eingangsdaten und Ergebnisse des Gutachters sind nachvollziehbar, die Stadt schließt sich den Ergebnissen an.

Als konfliktärmste Möglichkeit der Anbindung ist in der Beratung mit den städtischen Fachämtern die Variante 2.3 angesehen worden. Die entsprechende Unterbindung der Ausfahrt aus dem Plangebiet in den Grünen Weg ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. eine Mittelinsel mit Hochborden) zu unterbinden. Entsprechende Regelungen zur Ausföhrung können im Durchföhrungsvertrag getroffen werden.

Aufgrund der gewählten Erschließung wird von einer umgebungsverträglichen Mehrbelastung durch Verkehr ausgegangen. Die südlich verlaufende Bahntrasse wurde im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt, da diese ausschließlich für Werksverkehr genutzt wird und dadurch lediglich eine sehr schwache Frequentierung vorliegt.

Öffentliche Parkplätze befinden sich in untergeordneter Anzahl im Straßenraum des Grünen Wegs und der Kolberger Straße. Auf dem Betriebsgrundstück werden insgesamt rd. 250 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter angelegt.

Für Fußgänger und Radfahrer stehen die vorhandenen Straßenräume mit entsprechenden Seitenbereichen zur Verfügung. Eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist durch die direkt im Südwesten gelegene Haltestelle „Frankfurter Weg“ gewährleistet. Diese wird von den Buslinien 3 (Mönkeloh – Lemgoer Straße), 9 (Hauptbahnhof – Kaukenberg) und 58 (Heinz Nixdorf Wendeschleife – Sande) angefahren. Über diese Linien sind die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in kurzer Zeit zu erreichen.

5.5 Immissionsschutz

Das Vorhaben liegt in einem bestehenden Industriegebiet. Im Umfeld bestehen weitere Industrie- sowie Gewerbegebietsflächen. Durch Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel anstatt des bisherigen Industriegebiets wird von keiner Verschlechterung der Situation in Bezug auf den Immissionsschutz ausgegangen. Dies gilt auch in Bezug auf das künftig zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung deren „Achtungsabstände“ sich in das Plangebiet erstrecken, sind nicht bekannt.

Zusätzliche Fragestellungen, das Erfordernis gutachterlicher Untersuchungen oder ergänzender planungsrechtlicher Regelungen zum Immissionsschutz ergeben sich aufgrund der Planung bisher nicht.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt.
- Die **Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt in der Kolberger Straße. Technische Planungen werden parallel zum Planverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit einer Menge von 192 m³/h für eine Einsatzdauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Mindestens eine Wasserentnahmestelle soll sich in höchstens 100 m Entfernung zum Objekt befinden. Konkret vorgesehen ist ein Löschwassertank im Norden des Marktgebäudes an der Kolberger Straße.
- Die *Telefonica GmbH & Co. OHG* hat im Rahmen der Beteiligung auf den Verlauf einer **Richtfunktrasse** über das Plangebiet hingewiesen. Daher sind Bauvorhaben sowie technische Anlagen z.B. Baukräne, Antennen etc. im Vorfeld mit dem Richtfunkbetreiber abzustimmen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Versiegelungsgrad der Planflächen wird in Bezug auf die Bestandssituation in etwa gleich bleiben. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch direkte Einleitung in die bestehende Trennkanalisation im Grünen Weg und/oder in der Kolberger Straße. Dafür ist auf den Planflächen selbst ebenfalls eine Trennkanalisation herzustellen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist in der Planung bisher nicht konkret vorgesehen. Eine Nutzung des Brauchwassers, die etwa zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge führt, wird aus ökologischer Sicht aber grundsätzlich empfohlen. Sollte eine etwaige Nutzung in Zukunft geplant sein, müssen im Vorfeld Abstimmungen mit den zuständigen Behörden der Stadt (Gesundheitsamt, Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn) erfolgen.

Beim Einbau einer Brauchwasseranlage sind die Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 zu beachten. Der Einbau ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt des Kreises Paderborn schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Generell sind die Vorgaben der Abwassersatzung der Stadt Paderborn einzuhalten.

5.7 Grünordnung, Natur und Landschaft

a) Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs im Südosten von Paderborn. Es ist durch die bisherige industrielle Nutzung mit der Bestandsbebauung sowie den ausgeprägten versiegelten Flächen bereits stark anthropogen überprägt. Gleiches gilt für das Umfeld. Wertvolle Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist für alle natur- und landschaftsschutzbezogenen Schutzgüter von mehr oder weniger starken Vorbelastungen auszugehen. Der Ursprungsplan enthält für die Planflächen keine **grünordnerischen Festsetzungen**. Auch im Rahmen der vorliegenden Planung wird aufgrund der erläuterten gegebenen Situation kein Anlass bzw. Erfordernis für zusätzliche grünordnerische Regelungen gesehen. Im Rahmen der Umsetzung ist mit einer gewissen Eingrünung auf den nicht überbaubaren Flächen insbesondere am Südrand zum Frankfurter Weg zu rechnen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld liegen ein Naturschutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Paderborn sowie ein schutzwürdiges Biotop. Diese sind durch Verkehrsflächen und Bebauung vom überplanten Bereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Planaufstellung wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen werden.

Da durch das Vorhaben ein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll ist jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG erforderlich. Diese hat keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Unabhängig davon sind die relevanten Umweltaspekte auch bei Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich grundsätzlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln. Die Umweltauswirkungen sind hier voraussichtlich auf das bereits bebaute Plangebiet und Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Für die im Plangebiet vorliegenden Lehmböden ist nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen die Schutzstufe 3 „Besonders fruchtbare Böden“ definiert.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang von Paderborn und ist bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Lediglich an einigen Grundstücksrändern, insbesondere in Richtung der Bahntrasse im Südwesten sind Restflächen unversiegelt und teils mit Gehölzen bestanden.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Böden im gesamten Plangebiet insgesamt überprägt sind. Die Planung in diesem innerstädtischen Bereich dient einer Folgenutzung, weiteren Aktivierung und effektiven Ausnutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen. Planungsrechtlich waren auch bisher zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen der Ursprungsplanung mit dem festgesetzten Industriegebiet möglich. Eine Beibehaltung der intensiven baulichen Nutzung für die innere Fortentwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatz- und Rangierflächen

hier als vertretbar angesehen. Die zulässige versiegelbare Fläche wird sich durch die Umnutzung des Gewerbe- und Industriestandorts für einen Baumarkt mit Gartencenter gegenüber den planungsrechtlichen Möglichkeiten des Industriegebiets nicht vergrößern.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Folgenutzung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und dem angestrebten Vorhaben Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die aktualisierte Überplanung daher für angemessen und vertretbar erachtet, auch mit Blick auf die kartierte Schutzwürdigkeit der lokalen Böden.

Im Vorfeld der Bauarbeiten sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Ebenfalls sind bei Bohr- und Bauarbeiten Verunreinigungen des Kluftgrundwassergesteins auszuschließen. Bei den Arbeiten gilt es zu berücksichtigen, dass unterirdische Hohlräume im Karstgestein auftreten können und die den Kluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten unterschiedlich mächtig sind. Bei Bohrarbeiten ist nur Trinkwasser als Spülmittel zu verwenden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG).

Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁸ zu Grunde gelegt werden. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können bei Abfrage für das Messtischblatt 4218 (Quadrant 3, Paderborn) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 3 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie 21 Vogelarten (davon 10 streng geschützt) vorkommen. Es handelt sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand (KON)	Erhaltungszustand (ATL)
Säugetiere			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	G-	G-
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G	G

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand (KON)	Erhaltungszustand (ATL)
Vögel			
Accipiter gentilis	Accipiter gentilis	Accipiter gentilis	Accipiter gentilis
Accipiter nisus	Accipiter nisus	Accipiter nisus	Accipiter nisus
Alcedo atthis	Alcedo atthis	Alcedo atthis	Alcedo atthis
Anthus trivialis	Anthus trivialis	Anthus trivialis	Anthus trivialis
Asio otus	Asio otus	Asio otus	Asio otus
Buteo buteo	Buteo buteo	Buteo buteo	Buteo buteo
Cuculus canorus	Cuculus canorus	Cuculus canorus	Cuculus canorus
Delichon urbica	Delichon urbica	Delichon urbica	Delichon urbica
Dryobates minor	Dryobates minor	Dryobates minor	Dryobates minor
Falco tinnunculus	Turmfalke	G	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U-	U
Lanius collurio	Neuntöter	G-	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	U	G
Oriolus oriolus	Pirol	U-	U-
Passer montanus	Feldsperling	U	U
Perdix perdix	Rebhuhn	S	S
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U	U
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-	S
Strix aluco	Waldkauz	G	G
Tyto alba	Schleiereule	G	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL / KON): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Aufgrund der Grenzlage Paderborns zwischen kontinentaler (KON) und atlantischer (ATL) biogeografischer Region wird das Artenvorkommen für beide Regionen betrachtet.

In der kontinentalen biogeographischen Region befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Waldohreule, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, die Rauschschwalbe, die Nachtigall, der Pirol, der Feldsperling, der Gartenrotschwanz sowie die Turteltaube in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Für das Rebhuhn wird ein **schlechter Erhaltungszustand** attestiert.

Im Bereich der atlantischen biogeographischen Region ist unter den Vögeln für Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Neuntöter, Pirol, Feldsperling und Gartenrotschwanz ein **ungünstiger Erhaltungszustand** festgehalten. Rebhuhn und Turteltaube werden in einem **schlechten Erhaltungszustand** aufgeführt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bislang liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen entsprechender Arten auf den überplanten Flächen vor. *Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des laufenden Planverfahrens mitzuteilen.*

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten anthropogen genutzt und ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Auf Grund der vorhandenen Nutzung und Bebauung und der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet sowie im umgebenden Siedlungsbereich ist davon

auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten überwiegend bereits vor langer Zeit in Richtung des freien Landschaftsraums im Außenbereich ausgewichen sind. Insbesondere der nahegelegene Steinbruch Ilse besitzt umfangreiche Lebensraumpotenziale auch für planungsrelevante Arten. Der Steinbruch ist durch seine spezielle Ausprägung deutlich von dem bestehenden Gewerbe- und Industriestandort abgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Planflächen selbst allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ genutzt wird.

In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung ist festzuhalten, dass es nur im Rahmen der Umsetzung ggf. zu Beeinträchtigungen von Belangen des Artenschutzes kommen könnte z.B. beim Abriss der Bestandsgebäude, bei Grünschnitt- und Rodungsarbeiten in den Randbereichen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Die Stadt geht bislang somit davon aus, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I hier ausreicht. Das Erfordernis faunistischer/floristischer Kartierungen/Untersuchungen wird hier nach dem bisherigen Kenntnisstand auch nicht gesehen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Innenentwicklung durch Umnutzung einer gewerblichen Fläche im bereits erschlossenen und baulich genutzten Siedlungsgefüge ist vereinbar mit Belangen des Naturschutz und der Landschaftspflege und im Sinne der Maßgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ grundsätzlich als sinnvoll einzustufen. Zusätzliche Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt.

Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt.

Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasser-wirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Durch die vorliegende Planung wird eine Nachnutzung einer gewerblichen Fläche im Siedlungsbereich vorbereitet. Die Fläche weist aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets keine besondere Klimaschutzfunktion auf. Ebenfalls ist auch keine besondere Funktion in Bezug auf die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche erkennbar.

Trotz vermutlicher Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der aktuellen Situation mit relativ geringer Nutzungsintensität wird die Folgenutzung durch den Baumarkt mit Gartencenter hier für sinnvoll erachtet.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen und Solaranlagen zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Vor dem Hintergrund der Planungsziele und

der vorgesehenen Flächenmobilisierung und Neuordnung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sind im Übrigen die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Sondergebiet „Baumarkt mit Gartencenter und Freiverkauf“	2,49
Gesamtfläche	<u>2,49</u>

* Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf und Hinweise

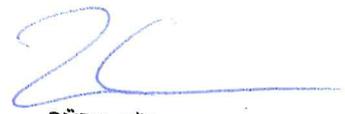
Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) wurde vom 22.02.2016 bis einschließlich zum 07.03.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 4(1) BauGB ist ebenfalls im Februar/März 2016 erfolgt. Der Offenlagebeschluss ist vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 gefasst worden. Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB sind im Mai/Juni 2016 durchgeführt worden.

b) Planentscheidung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht dem Vorhabenträger den Neubau eines Baumarkts mit Gartencenter in Paderborn am Frankfurter Weg im Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Die konkrete Verträglichkeit des Markt- bzw. Sortimentskonzepts ist gutachterlich nachgewiesen worden. Weiterhin wird mit der Planung das Arbeitsplatzangebot in der Stadt wird fortentwickelt. Die getroffenen Festsetzungen nehmen Bezug auf die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld und bereiten eine städtebaulich geordnete, spezialisierte gewerbliche Nutzung vor. Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Paderborn, im Juni 2016



**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
UND KOMMUNALBERATUNG
DIRK TISCHMANN
TANJA SCHROOTEN
BERLINER STR. 38
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK**